



TRIBUNALE DI TREVISO

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

R.G.E. N° 227/2022

Promosso da: "**PROCEDENTE 1**"

Contro: "**ESECUTATO 1**"

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

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI SITI
NEL COMUNE DI CARBONERA (TV) NEL COMUNE DI TREVISO
DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATO 1.





Sommario

| | |
|--|----|
| A. INTRODUZIONE..... | 5 |
| A2. ATTIVITA' SVOLTE | 5 |
| B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE..... | 6 |
| C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI | 8 |
| D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI..... | 9 |
| E. DITTA INTESTATARIA | 13 |
| F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE..... | 14 |
| G. DESCRIZIONE DEI BENI | 17 |
| G 1. LOTTO 1 - Comune di Carbonera (TV), C.F., Sez. B, Fg. 3, m.n. 865 | 17 |
| Descrizione del contesto generale..... | 17 |
| Descrizione dell'immobile: | 18 |
| G 2. LOTTO 2 - Comune di Treviso (TV), C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 447 | 18 |
| Descrizione del contesto generale..... | 18 |
| Descrizione dell'area esterna:..... | 19 |
| G 2.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 447, sub. 10 | 19 |
| G 2.1.1 Impianti | 24 |
| G 2.1.2 Stato conservativo e manutentivo..... | 24 |
| G 2.2 AUTORIMESSA - C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 447, sub. 14 | 25 |
| G 2.2.1 Impianti | 25 |
| G 2.2.2 Stato conservativo e manutentivo | 25 |
| G 2.2.3 Beni comuni non censibili..... | 25 |
| G 3. LOTTO 3 - Comune di Treviso (TV), C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 447 | 26 |
| Descrizione del contesto generale..... | 26 |
| Descrizione dell'area esterna | 26 |
| G 3.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 447, sub. 12 | 26 |
| G 3.1.1 Impianti | 29 |
| G 3.1.2 Stato conservativo e manutentivo | 29 |
| G 3.2 AUTORIMESSA - C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 447, sub. 13 | 30 |
| G 3.2.1 Impianti | 30 |
| G 3.2.2 Stato conservativo e manutentivo | 31 |
| G 3.2.3 Beni comuni non censibili..... | 31 |
| G 4. LOTTO 4 - Comune di Treviso (TV), C.T. Fg. 8, mm.n. 1034, 661, 1031, 1035, 1036.... | 31 |
| Descrizione del contesto generale..... | 31 |
| Descrizione dell'immobile: | 31 |
| G 5. LOTTO 5 - Comune di Treviso (TV), C.T. Fg. 12, mm.n. 1089, 1090, 1093, 1094..... | 32 |
| Descrizione del contesto generale..... | 32 |
| Descrizione dell'immobile | 32 |
| G 6. LOTTO 6 - Comune di Treviso (TV), C.T. Fg. 14, mm.n. 1994, 2001 | 33 |
| Descrizione del contesto generale..... | 33 |
| Descrizione dell'immobile | 34 |
| H. SUPERIFICI COMMERCIALI | 35 |
| J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI | 37 |
| 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 | 41 |
| K.1 – LOTTO 1 - C.F., Sez. B, Fg. 3, m.n. 865 | 41 |
| K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia..... | 41 |





| | |
|---|----|
| K 1.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni | 41 |
| K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali | 41 |
| K.2 – LOTTO 2 - C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 447, rispettivamente subb. 10 -14 | 41 |
| K 2.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia..... | 41 |
| K 2.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni | 44 |
| K 2.3 - Verifica di conformità delle schede catastali | 44 |
| K.3 – LOTTO 3 - C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 447, rispettivamente subb. 12-13 | 45 |
| K 3.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia..... | 45 |
| K 3.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni | 48 |
| K 3.3 - Verifica di conformità delle schede catastali | 48 |
| K.4 – LOTTO 4 - C.T., Fg. 8, m.n. 661, 1031, 1034, 1035, 1036 | 48 |
| K 4.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia..... | 48 |
| K 4.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni | 48 |
| K 4.3 - Verifica di conformità delle schede catastali | 48 |
| K.5 – LOTTO 5 - C.T., Fg. 12, m.n. 1089, 1090, 1093, 1094 | 49 |
| K 5.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia..... | 49 |
| K 5.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni | 49 |
| K 5.3 - Verifica di conformità delle schede catastali | 49 |
| K.6 – LOTTO 6 - C.T., Fg. 14, m.n. 1994-2001 | 49 |
| K 6.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia..... | 49 |
| K 6.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni | 49 |
| K 6.3 - Verifica di conformità delle schede catastali | 49 |
| L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO | 49 |
| M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI..... | 50 |
| N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ..... | 50 |
| O.1 ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE..... | 50 |
| O.2 TITOLI LEGITTIMANTI IL POSSESSO O LA DETENZIONE | 51 |
| P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC. | 51 |
| LOTTO 1:..... | 51 |
| LOTTO 2-3:..... | 51 |
| LOTTO 4:..... | 51 |
| LOTTO 5:..... | 52 |
| LOTTO 6:..... | 52 |
| Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE..... | 53 |
| Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO | 53 |
| LOTTO 1:..... | 54 |
| LOTTO 2-3:..... | 54 |
| LOTTO 4:..... | 54 |
| LOTTO 5:..... | 54 |
| LOTTO 6:..... | 54 |
| R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA..... | 55 |
| S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI | 56 |
| S.1.1 - LOTTO 1 – Considerazioni rispetto al metodo di stima | 56 |
| S.1.2 – Considerazioni rispetto al valore di mercato dei beni..... | 56 |
| S.1.3 – Valore di mercato dei beni..... | 57 |
| S.2.1 - LOTTO 2 – Considerazioni rispetto al metodo di stima | 58 |
| S.2.2 – Considerazioni rispetto al valore di mercato dei beni..... | 59 |
| S.2.3 – Valore di mercato dei beni..... | 60 |
| S.3.1 - LOTTO 3 – Considerazioni rispetto al metodo di stima | 62 |
| S.3.2 – Considerazioni rispetto al valore di mercato dei beni..... | 63 |





| | |
|---|----|
| S.3.3 – Valore di mercato dei beni..... | 64 |
| S.4.1 - LOTTO 4 – Considerazioni rispetto al metodo di stima | 66 |
| S.4.2 – Considerazioni rispetto al valore di mercato dei beni..... | 67 |
| S.4.3 – Valore di mercato dei beni..... | 68 |
| S.5.1 - LOTTO 5 – Considerazioni rispetto al metodo di stima | 70 |
| S.5.2 – Considerazioni rispetto al valore di mercato dei beni..... | 71 |
| S.5.3 – Valore di mercato dei beni..... | 73 |
| S.6.1 - LOTTO 6 – Considerazioni rispetto al metodo di stima | 74 |
| S.6.2 – Considerazioni rispetto al valore di mercato dei beni..... | 75 |
| S.6.3 – Valore di mercato dei beni..... | 76 |
| T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA | 77 |
| U. CONCLUSIONI..... | 77 |
| V. ALLEGATI | 78 |





A. INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico dell'Ill.ma Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Paola Torresan con nomina del 19/06/2023, per la stima di beni immobili siti in Comune di Carbonera e Treviso (TV), il sottoscritto Dott. ing. Daniele Calabretto, con studio a Montebelluna (TV) in Via San Gaetano n°51, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di rispondere con adeguatezza al quesito posto dal Giudice.

A2. ATTIVITA' SVOLTE

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

- in data 19/06/2023 si è effettuata l'accettazione dell'incarico ed il giuramento telematico;
- in data 19/06/2023 verifica della completezza della documentazione depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c.;
- in data 24/08/2023 verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- in data 24/08/2023 e 25/08/2023 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di estrarre copia di iscrizioni e trascrizioni ipotecarie;
- in data 25/08/2023, 30/08/2023 e 06/12/2023 inoltrata richiesta copia semplice dell'atto attraverso il quale la parte Debitrice ha acquisito la proprietà dei beni oggetto di Esecuzione al Notaio e/o all'Archivio Notarile;
- in data 30/08/2023 inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate di accesso atti





degli eventuali contratti di locazione, il quale ha dato riscontro con documentazione in data 04/10/2023;

- in data 26/08/2023 inoltrata richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune per accesso agli atti amministrativi, al fine di ottenere copia di titoli edilizi legittimanti, elaborati grafici, agibilità, certificati di conformità degli impianti, cdu, ecc., il quale ha dato riscontro con documentazione in data 11/09/2023 e 19/09/2023;
- in data 10/11/2023 e in data 17/11/2023 eseguiti sopralluoghi. Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo plani-altimetrico e un rilievo fotografico;
- in data 26/08/2023 ricerca presso gli U.T.C. dei comuni per verifica delle tavole urbanistiche dei Piani di Intervento vigenti e studio approfondito delle Z.T.O., dell'esistenza di eventuali vincoli ambientali, monumentali ecc..
- nel mese di dicembre, ricerca di mercato ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione.
- in data 05/01/2024 effettuato colloquio con l'UTC del Comune di Treviso per chiarimenti relativi al P.I., alle NTO e alla sanatoria;
- in data 04/01/2024 effettuato colloquio con l'UTC del Comune di Carbonera per chiarimenti relativi al P.I., alle NTO;

B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La presente esecuzione immobiliare ha lo scopo di eseguire la stima di n.16 unità urbane suddivise in n. 6 lotti, come meglio esposto di seguito:

LOTTO 1 – Via Codalunga, Carbonera (TV)

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CARBONERA (TV) - Sez. B, Foglio 3

- m.n. **865**, cat. F/1, Via Codalunga, piano T;





Si precisa che l'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fondo, è descritta nel C.T. in Comune di Carbonera (TV), Fg. 9, m.n. 865, cons. 70 mq.

LOTTO 2 – Via Ludovico Seitz, Treviso

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI TREVISO (TV) - Sez. F, Foglio 2

- m.n. **447**, sub. 10, cat. F/3, Via Ludovico Seitz, piano T-1-2;
- m.n. **447**, sub. 14, cat. C/6, cl. 06, cons. 16mq, sup. cat. 19mq, Via Ludovico Seitz, 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 Treviso (TV), Fg. 35, m.n. 447, cons. 861 mq.

LOTTO 3 – Via Ludovico Seitz, Treviso

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI TREVISO (TV) - Sez. F, Foglio 2

- m.n. **447**, sub. 12, cat. F/3, Via Ludovico Seitz, piano T-1-2;
- m.n. **447**, sub. 13, cat. C/6, cl. 06, cons. 21mq, sup. cat. 28mq, Via Ludovico Seitz, 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 Treviso (TV), Fg. 35, m.n. 447, cons. 861 mq.

LOTTO 4 – Strada delle Capitelle, Treviso

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TREVISO (TV) - Foglio 8

- m.n. **661**, semin. arbor., cl. 03, sup. 34mq, R.D. = € 0,24, R.A.= € 0,12;
- m.n. **1031**, semin. arbor., cl. 03, sup. 2707mq, R.D. = € 18,78, R.A.= € 9,79;
- m.n. **1034**, semin. arbor., cl. 03, sup. 13mq, R.D. = € 0,09, R.A.= € 0,05;
- m.n. **1035**, semin. arbor., cl. 03, sup. 4mq, R.D. = € 0,03, R.A.= € 0,01;
- m.n. **1036**, prato., cl. 02, sup. 108mq, R.D. = € 0,42, R.A.= € 0,20.





LOTTO 5 – Via Ospedale Provinciale, Treviso

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TREVISO (TV) - Foglio 12

- m.n. **1089**, semin. arbor., cl. 03, sup. 40mq, R.D. = €. 0,28, R.A.= €. 0,14;
- m.n. **1090**, semin. arbor., cl. 03, sup. 160mq, R.D. = €. 1,11, R.A.= €. 0,58;
- m.n. **1093**, semin. arbor., cl. 03, sup. 1321mq, R.D. = €. 9,61, R.A.= €. 4,78;
- m.n. **1094**, semin. arbor., cl. 03, sup. 513mq, R.D. = €. 3,56, R.A.= €. 1,85.

LOTTO 6 – Via G. Masutto, Treviso

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TREVISO (TV) - Foglio 14

- m.n. **1994**, semin. arbor., cl. 02, sup. 235mq, R.D. = €. 2,23, R.A.= €. 1,21;
- m.n. **2001**, semin. arbor., cl. 02, sup. 330mq, R.D. = €. 3,14, R.A.= €. 1,70.

C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

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

LOTTO 1 – Via Codalunga, Carbonera (TV)

Il m.n. 865 confina con: mm.nn. 792, 928, 866, 238;

LOTTI 2-3 – Via Ludovico Seitz, Treviso

Il m.n. 447 confina con: mm.nn. canale demaniale, 580, 28;

LOTTO 4 – Strada delle Capitelle, Treviso

Il m.n. 661 confina con: mm.nn 577, 1036, 1031;

Il m.n. 1031 confina con: mm.nn 960, 577, 661, 1036, 1034, 1033, 1035, strada demaniale "Strada delle Capitelle", 133;

Il m.n. 1034 confina con: mm.nn 1031, 1036, 1033;

Il m.n. 1035 confina con: mm.nn 1033, strada demaniale "Strada delle Capitelle", 1031;





Il m.n. 1036 confina con: mm.nn 661, 577, 1018, 184, 1033, 1034, 1031;

LOTTO 5 – Via Ospedale Provinciale, Treviso

Il m.n. 1089 confina con: mm.nn 1086, 1090, 1094, 1271;

Il m.n. 1090 confina con: mm.nn 1086, 1093, 1089;

Il m.n. 1093 confina con: mm.nn 1090, 989, strada demaniale “Via Ospedale Provinciale”, 1094;

Il m.n. 1094 confina con: mm.nn 1089, 1093, strada demaniale “Via Ospedale Provinciale”, 1271.

LOTTO 6 – Via G. Masutto, Treviso

Il m.n. 1994 confina con: mm.nn 1948, 2086, 1995, 2021, 2072, 2001, 180;

Il m.n. 2001 confina con: mm.nn. 1994, 2072, 2073, 2004, 207, 2002;

D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

LOTTO 1 – Via Codalunga, Carbonera (TV)

Il m.n. 865, già m.n. 782, è stato compravenduto dalla ditta esecutata, per mezzo di atto notarile di compravendita rep. 108210 del 19/06/2000, ai rogiti del Notaio Manavello Arrigo di Treviso. Detto atto, all'art. 3 riporta testualmente: *“Detti beni vengono compravenduti, considerati a corpo, nello stato e grado in cui oggi si trovano, visti e piaciuti a parte acquirente, liberi e sgomberi da persone e cose anche interposte, con accessioni, diritti e pertinenze, con le eventuali servitù attive e passive in particolare con quella di strada gravante il m.n. 782 a favore anche di fabbricati limitrofi, servitù costituita con atto 30/12/1993 n.ro 45205 di rep. Notaio Dall'Armi di Treviso (allegato alla presente) quivi trascritta il 24 gennaio 1994 ai n.ri 1830/2214. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detta stradina, fanno carico al fabbricato compravenduto per la quota di 253,894/1000. Il possesso di diritto e di fatto con ogni utile e peso relativo, viene trasfuso a parte acquirente con effetto immediato.”*





Nel fondo succitato si rileva la presenza, di una servitù di fatto, di passaggio carraio e pedonale a favore dei m.n. 928, 792, 790, che presentano accesso diretto sul fondo oggetto di pignoramento. Si rilevano inoltre servitù tecnologiche di sottoservizi quali presumibilmente fognature bianche e nere, rete telefonica, telecomunicazioni, elettrica, metano e acquedotto.

LOTTI 2-3

Il m.n. 447, già mm.n. 1887 (in parte), è stato compravenduto dalla ditta eseguita per mezzo di atto notarile di compravendita rep. 1172/690 del 27/11/2014, ai rogiti del Notaio Bettetti Chiara di Preganziol. Detto atto, all'art. 3 riporta testualmente: *"Salvo la riserva di cui infra, quanto sopra viene compravenduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con ogni accessione, accessorio e pertinenza, e con ogni diritto, servitù attiva e passiva, uso, ragione ed azione inerente. Si richiama la servitù di passaggio costituita con l'atto ai rogiti del notaio Roberto Galanti del 13 aprile 1943, rep. n. 10051 trascritto a Treviso il 11 maggio 1943 ai nn. 2776/2322 nonchè il vincolo di cui alla protezione delle Bellezze Naturali di cui alla legge 1497 del 1939. La parte venditrice si riserva espressamente (e la parte acquirente ne prende atto accettandolo) tutta la eventuale residua capacità e/o potenzialità edificatoria esistente e pertinente all'area compravenduta, obbligandosi l'acquirente a compiere quanto fosse necessario e richiesto dalla Pubblica Amministrazione e delle norme di legge onde consentire lo sfruttamento di tale capacità da parte dei venditori o loro eredi o aventi causa. Presta pertanto fin d'ora il consenso con la firma del presente atto al rilascio di eventuali permessi edificatori o altre autorizzazioni che tengano conto della riserva di capacità edificatoria in oggetto."*

Il m.n. 447, già mm.n. 1887 (in parte), è stato compravenduto dalla ditta eseguita per mezzo di atto notarile di compravendita rep. 202439/22484 del 22/06/2011, ai rogiti del Notaio Gagliardi Antonio di Castelfranco Veneto (TV). Detto atto, all'art. 3 riporta testualmente: *"Detti beni vengono compravenduti, considerati a corpo, nello stato e grado in cui oggi si trovano e cioè in corso di costruzione, liberi e sgomberi da persone e case anche interposte, con accessioni, diritti*





e pertinenze, con le eventuali servitù attive e passive. Parte acquirente subentra nei patti ed obblighi che parte venditrice, con il citato atto di provenienza n.ro 118467 di rep. notaio Arrigo Manavello di Treviso, ha assunto nei confronti del proprio dante causa signor [REDACTED], patti ed obblighi che qui di seguito si ritrascrivono: "Le parti convengono che la recinzione sui lati sud e ovest dell'immobile compravenduto verrà realizzata a cura e spee di parte acquirente preferibilmente in muretto di cemento armato altezza metri 1,50 (uno e cinquanta) osservate, comunque, le emanande prescrizioni delle competenti autorità. Detto muretto verrà realizzato a cavaliere del confine ed avrà uno spessore di circa venti centimetri. Parte acquirente nulla oppone al mantenimento del piccolo fabbricato e della annessa pompeiana esistenti sulla proprietà del signor [REDACTED] posta a sud a distanze inferiori a quelle previste dal vigente P.R.G.. Presta sin d'ora il proprio consenso alla deroga delle distanze tra fabbricati e dai confini anche in ipotesi di creazione di nuovi volumi in sostituzione dell'attuale pompeiana. Il signor de' [REDACTED] a sua volta, nulla oppone che la facciata sud del fabbricato compravenduto mantenga i fori esistenti o vengano realizzati quelli di progetto in corso di approvazione. Gli impegni cui sopra sono presi per gli aventi diritto odierni e per i loro eventuali successori ed aventi causa. Il possesso di diritto e di fatto con ogni utile e peso relativo, viene trasfuso a parte acquirente con effetto immediato."

LOTTO 4 – Strada delle Capitelle, Treviso

I mm.n. 1034, 661, 1031, 1035, 1036, sono stati compravenduti dalla ditta eseguita per mezzo di atto notarile di compravendita rep. 145186/40395 del 26/11/2009, ai rogiti del Notaio Manavello Arrigo di Treviso. Detto atto, all'art. 2 riporta testualmente: "Il terreno sopradescritto, viene compravenduto considerato a corpo, nello stato, grado ed essere in cui oggi si trova, con ogni accessione, diritto e pertinenza, con le eventuali servitù attive e passive, con l'immediato possesso di diritto e di fatto, con ogni utile e peso relativo."

LOTTO 5 – Via Ospedale Provinciale, Treviso

I mm.n. 1089, 1090, 1093, 1094, sono stati compravenduti dalla ditta eseguita per mezzo di atto notarile di compravendita rep. 29443/12936 del 23/12/2011, ai rogiti del Notaio Cosmo Umberto di Treviso. Detto atto, all'art. 2 riporta





testualmente: "Quanto forma oggetto del presente atto viene compravenduto a corpo, nel suo stato e grado attuali, con i relativi annessi e connessi, infissi, diritti, ragioni, pertinenze, usi, servitù attive e passive esistenti, con il possesso immediato e con ogni garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da paesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e da contratti agrari. La parte venditrice garantisce alla parte acquirente che il fondo compravenduto non è gravato da alcuna servitù di passaggio ed in particolare dalla servitù di passaggio costituita con atto ai rogiti del Notaio Arrigo Manavello di Treviso in data 2 luglio 1992, Rep. 74167, debitamente registrato e trascritto a Treviso il 24 luglio 1992 ai nn. 21121/15908. La parte venditrice garantisce inoltre alla parte acquirente che il fondo compravenduto non è gravato da servitù passive apparenti e non apparenti che possano pregiudicare l'edificazione sullo stesso di fabbricati. In particolare la parte venditrice garantisce alla parte acquirente che non osta alla edificazione il vincolo costituito con atto ai rogiti del Notaio Antonio Ulrico Caruso di Treviso in data 11 maggio 1992, Rep. N. 38896, debitamente registrato e trascritto a Treviso il 12 maggio 1992 ai nn. 14180/10905. [...]"

Si riporta inoltre un estratto dell'atto di compravendita rep. 29443 fasc. 12936 del notaio Dott. Umberto Caruso in data 23/12/2011 come segue: "La signora [REDACTED], proprietaria del m.n. 613 del foglio 12 del Catasto Terreni del Comune di Treviso, acconsente, senza che venga a costituirsi alcuna servitù, che fino a quando la Società [REDACTED], suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo non avrà ottenuto le autorizzazioni necessarie per avere un accesso diretto al fondo compravenduto da Via Ospedale Provinciale, presentando nel più breve tempo possibile la relativa richiesta, diritto di passaggio a favore della medesima e suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, per una fascia di terreno larga circa mt. 6 (sei) per l'accesso e recesso da detta Via Ospedale Provinciale, attraverso il cancello esistente portante il numero civico 17.".

Ad oggi, visto il sopralluogo eseguito, si rileva che il fondo risulta accessibile esclusivamente per mezzo di una corte privata, di proprietà dell'esercizio a vivaio, con prosecuzione a capezzagna, con fondo individuato ai m.n. 613, 1088, 1267, 1086 dalla strada comunale denominata "Via delle Caselle". Si presume dunque che detto accesso costituisce di fatto ad oggi fondo servente non trascritto in alcun atto pubblico. Tuttavia il lotto confina lungo il lato sud





con la strada comunale denominata Via Ospedale Provinciale, anche per mezzo di un fossato stradale di dimensioni importanti che si presume possa in futuro essere oggetto di un nuovo accesso carraio.

LOTTO 6 – Via G. Masutto, Treviso

I mm.n. 1994 e 2001 sono stati compravenduti dalla ditta eseguita per mezzo di atto notarile di compravendita rep. 136409/36775 del 20/10/2005, ai rogiti del Notaio Manavello Arrigo di Treviso. Detto atto, all'art. 6 riporta testualmente: *“Detti beni vengono compravenduti per i precisati diritti e quote, nello stato e grado in cui oggi si trovano, liberi e sgomberi da persone e cose anche interposte, con accessioni, diritti e pertinenze, eventuali servitù oltre a quelle specifiche di piano. Il possesso di diritto e di fatto con ogni utile e peso relativo, viene trasfuso a parte acquirente con effetto immediato.”*

Nei terreni succitati si rileva la presenza, di una servitù di fatto, di passaggio carraio e pedonale a favore dei m.n. 2086, 2021, 2072, 2073, 180 e di una servitù di fatto, di passaggio pedonale a favore dei m.n. 1995 e successivi mappali collegati, m.n. 1948, che presentano accesso diretto sui fondi oggetto di pignoramento. Si rilevano inoltre servitù tecnologiche di sottoservizi quali presumibilmente fognature bianche e nere, rete telefonica, telecomunicazioni, elettrica, metano e acquedotto.

E. DITTA INTESTATARIA

Le ditte intestatarie dei beni oggetto di stima risultano essere:

LOTTO 1: Comune di Carbonera, C.F., Sez. B, Fg. 3, m.n. 865, nella quota di proprietà 1/1 all'Esecutato 1, come da atto notarile di compravendita rep. 108210 del 19/06/2000, ai rogiti del Notaio Manavello Arrigo di Treviso;

LOTTI 2-3: Comune di Treviso, C.F., Sez. F, Fg. 2, mn. 447, subb. 10, 12, 13, 14, nella quota di proprietà 1/1 all'Esecutato 1, come da atti notarili di





compravendita rep. 1172/690 del 27/11/2014, ai rogiti del Notaio Bettetti Chiara di Preganziol e atto notarile di compravendita rep. 202439/22484 del 22/06/2011, ai rogiti del Notaio Gagliardi Antonio di Castelfranco Veneto (TV).

LOTTO 4: Comune di Treviso, C.T., Fg. 8, mn. 1034, 661, 1031, 1035, 1036, nella quota di proprietà 1/1 all'Esecutato 1, come da atto notarile di compravendita rep. 145186/40395 del 26/11/2009, ai rogiti del Notaio Manavello Arrigo di Treviso.

LOTTO 5: Comune di Treviso, C.T., Fg. 12, mn. 1089, 1090, 1093, 1094, nella quota di proprietà 1/1 all'Esecutato 1, come da atto notarile di compravendita rep. 29443/12936 del 23/12/2011, ai rogiti del Notaio Cosmo Umberto di Treviso.

LOTTO 6: Comune di Treviso, C.T., Fg. 14, mn. 1994, 2001, nella quota di proprietà 329/1000 all'Esecutato 1, come da atto notarile di compravendita rep. 136409/36775 del 20/10/2005, ai rogiti del Notaio Manavello Arrigo di Treviso.

– C.F., Sez. A, Fg.7, m.n. 321, subb. 3, 4, 5, 7, mutamento di denominazione ai rogiti del Notaio dott. Giuseppe Scioli di Montebelluna (TV), rep. 9522, del 30/12/2014.

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 25/08/2023, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso esistono le seguenti formalità contro e/o a carico dei beni oggetto di pignoramento. Le ricerche ipotecarie hanno prodotto n. 3 nominativi afferenti al medesimo soggetto esecutato, come meglio specificato sotto:

A. ESECUTATO 1 → Sede: VILLORBA (TV)

B. ESECUTATO 1 → Sede: TREVISO (TV)





C. ESECUTATO 1 IN LIQUIDAZIONE → Sede: TREVISO (TV)

Pertanto si riportano le scritture ipotecarie afferenti agli elenchi A, B e C succitati. Si precisa che sono state riportate esclusivamente le scritture relative agli immobili oggetto di pignoramento relative agli immobili siti in Carbonera (TV) e Treviso. Inoltre, le scritture ripetute nei diversi elenchi vengono riportate una sola volta con le rispettive numerazioni.

Scritture di cui all'Elenco A:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/07/2000 – Reg. Part. 17957 Reg. Gen. 25782

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio MANAVELLO ARRIGO di Treviso, Rep. 108210 del 19/06/2000, sui beni immobili così censiti:

- C.F., Sez. B., Fg. 3, m.n. **782**, ente urbano, 190 mq;
- Altri immobili.

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/05/2001 – Reg. Part. 14666 Reg. Gen. 20537. ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA ai rogiti del Notaio TALICE PAOLO Rep. 50640 del 08/05/2001, sui beni immobili così censiti:

- C.T. Fg. 9, m.n. **782**, ente urbano, 190 mq;
- Altri immobili.

4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/10/2001 – Reg. Part. 30991 Reg. Gen. 43270. ATTO TRA VIVI – PERMUTA ai rogiti del Notaio Giopato Francesco Rep. 60597 del 09/10/2001, sugli immobili così censiti:

- C.T., Fg. 3, m.n. **782/B**;
- Altri immobili.

Note: "SI IMPEGNARONO A REALIZZARE A PROPRIA CURA E SPESE IL TRONCONE DI STRADA DENOMINATO "COLLEGAMENTO FUNZIONALE" DI CUI ALLA CONVENZIONE EDILIZIA IN DATA 8.05.2001 N.50640 DI REP. NOTAIO TALICE DI TREVISO, COMPLETO DI TUTTI I SOTTOSERVIZI E PAVIMENTATO CON ASFALTATURA STRATO BYNDER ENTRO E NON OLTRE IL GIORNO 9.03.2002. IL LOTTO DI CUI AI M.N.864-866-219 DI PROPRIETA DELLA ██████████ "SARA DOTATO DELLE PREDISPOSIZIONI PER ALLACCIAMENTO ALLA RETE ELETTRICA, TELEFONICA, ACQUE BIANCHE, ACQUE NERE E DEL CORDOLO DI FONDAZIONE DI RECINZIONE CON STAFFE SUL TRATTO CONFINANTE COL TRONCONE DI STRADA DI NUOVA REALIZZAZIONE.LE SOC. ██████████

██████████ CON SEDE IN ██████████ ██████████" CON SEDE IN ██████████, SIOBBLIGARONO A CONCEDERE ALLA SOC. ██████████, E AI SUOI AVENTI CAUSA, IL TRANSITO CON





OGNI MEZZO SU DETTA STRADA FINO A CHE ESSA NON VENGA TRASFERITA AL COMUNE DI CARBONERA."

53. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/10/2005 – Reg. Part. 28955 Reg. Gen. 48485
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio MANAVELLO ARRIGO Rep.
136409/36775 del 20/10/2005, sui beni immobili così censiti:

- C.T., Fg. 14, mm.n. **1994, 2001**;
- Altri immobili.

57. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2006 – Reg. Par. 23178 Reg. Gen. 39889
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE ai rogiti del Notaio MANAVELLO
ARRIGO Repertorio 139039 del 31/05/2006, sui beni immobili così censiti:

- C.T., Fg. 14, mm.n. **1994, 2001**;
- Altri immobili.

Scritture di cui all'Elenco B:

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/06/2022 – Reg. Part. 15234 Reg. Gen. 21670
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con atto
giudiziario Rep. 2932 del 06/05/2022, sui beni immobili così censiti:

- C.T. Fg. 9, m.n. **865** area urbana;
- C.F. Fg. 2, m.n. **447**, subb. 10, 12, 13, 14;
- C.T. Fg. 8, m.n. **1034, 661, 1031, 1035, 1036**;
- C.T. Fg. 12, m.n. **1089, 1090, 1093, 1094**;
- C.T., Fg. 14, mm.n. **1994, 2001**.

Scritture di cui all'Elenco C:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/2006 – Reg. Part. 23178 Reg. Gen. 39889
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE - ai rogiti del Notaio MANAVELLO
ARRIGO Rep. 139039 del 31/05/2006, sui beni così censiti:

- C.T., Fg. 14, mm.n. **1994, 2001**;
- Altri immobili.

15. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/12/2009 – Reg. Part. 27040 Reg. Gen. 44624
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, ai rogiti del Notaio MANAVELLO ARRIGO Rep.
145186/40395 del 26/11/2009, sui beni così censiti:

- C.T. Fg. 8, m.n. **1034, 661, 1031, 1035, 1036**.

Note: [REDACTED], CEDE E VENDE ALLA SOCIETA' [REDACTED] CHE, ACCETTA E ACQUISTA, LA PIENA PROPRIETA' DEL TERRENO IN PARTE EDIFICABILE (MQ. 2596) E IN PARTE AGRICOLO (MQ. 270). SITO IN TREVISO E COMPIUTAMENTE DESCRITTO NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA. [REDACTED] VENDE E QUINDI GARANTISCE LA CUBATURA URBANISTICA TOTALE DI ALMENO MC. 3.894 (TREMILA OTTOCENTONOVANTAQUATTRO); GARANTISCE INOLTRE CHE L'AREA RICADENTE ED IDENTIFICATA NEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO IN "ZONA OMOGENEA B SOTTOZONA B2", COSI' COME DESCRITTA NEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, ALLEGATO AL TITOLO, E' DI TOTALI MQ. 2.596 (DUEMILA CINQUECENTONOVANTASEI). LA PARTE VENDITRICE GARANTISCE I BENI LIBERI DA





DIRITTI DI TERZI ANCHE DI PRELAZIONE E DICHIARA CHE NON ESISTONO RAPPORTI DI LOCAZIONE O AFFITTOAVENTI PER OGGETTO, TOTALMENTE O PARZIALMENTE I BENI STESSI."

16. ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2009 – Reg. Part. 10269 Reg. Gen. 44625
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, per l'importo capitale pari a €. 1.800.000,00 e importo totale pari a €. 3.600.000,00, ai rogiti del Notaio MANAVELLO ARRIGO Rep. 145187/40396 del 26/11/2009, sui beni così censiti:

- C.T. Fg. 8, m.n. **1034, 661, 1031, 1035, 1036.**

20. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/06/2011 – Reg. Part. 14139 Reg. Gen. 22049
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio GAGLIARDI ANTONIO Rep. 202439/22484 del 22/06/2011, sui beni immobili così censiti:

- C.F. Fg. 2, m.n. **447**, sub. 4;

21. ISCRIZIONE CONTRO del 23/06/2011 – Reg. Part. 4539 Reg. Gen. 22050
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO ai rogiti del Notaio GAGLIARDI ANTONIO Rep. 202440/22485 del 22/06/2011, sui beni così censiti:

- C.F. Fg. 2, m.n. **447**, sub. 4;

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1117 del 13/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1230 del 22/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1451 del 12/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 48 del 04/01/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 3666 del 18/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

24. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/12/2011 – Reg. Part. 29744 Reg. Gen. 45124
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio COSMO UMBERTO Rep. 29443/12936 del 23/12/2011, sui beni così censiti:

- C.T. Fg. 12, m.n. **1089, 1090, 1093, 1094.**

25. ISCRIZIONE CONTRO del 11/02/2013 – Reg. Part. 553 Reg. Gen. 5446 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, per l'importo capitale pari a €. 1.600.000 e importo totale pari a €. 3.200.000,00, ai rogiti del Notaio BETTETI CHIARA Rep. 58/42 del 07/02/2013, sui beni così censiti:

- C.T. Fg. 12, m.n. **1089, 1090, 1093, 1094.**

G. DESCRIZIONE DEI BENI

G 1. LOTTO 1 - Comune di Carbonera (TV), C.F., Sez. B, Fg. 3, m.n. 865

Descrizione del contesto generale

L'unità immobiliare urbana oggetto di pignoramento, sopra individuata





catastalmente, sita nel Comune di Carbonera (TV) precisamente nella frazione di Mignagola, in Via Codalunga, è posta nel centro storico cittadino di Mignagola, precisamente a 350m ca. a nord dalla Chiesa Parrocchiale di Mignagola, a 1 km ca. dalla zona industriale di Mignagola e a 3,8 km ca. a est dal centro cittadino di Carbonera.

L'area circostante presenta un tessuto urbanistico popolato, di carattere residenziale e agricolo ad andamento pianeggiante.

Descrizione dell'immobile:

Trattasi di un terreno catastralmente classato in F/1 (area urbana) che ad oggi risulta parte di una stradina privata denominata "Via Codalunga". Detta porzione di strada, di superficie pari a 70 mq e di forma pressoché rettangolare, risulta pavimentata in conglomerato bituminoso ed è parte di una lottizzazione residenziale. Si rileva inoltre la presenza di sottoservizi quali, fognature acque bianche, acque nere (allacciati con la fognatura pubblica), linea elettrica, linea telefonica e metano.

Il terreno presenta lungo il lato nord-ovest libero accesso alla stradina su altro mappale, lungo il lato nord-est sono presenti dei parcheggi a servizio delle residenze adiacenti, individuati al m.n. 928, lungo il lato sud-est libero accesso alla stradina su altro mappale e lungo il lato sud-ovest è presente il confine di proprietà con il m.n. 238, per mezzo di zoccolo in c.a. e sovrastante rete romboidale plastificata e intervallata da stanti in acciaio.

G 2. LOTTO 2 - Comune di Treviso (TV), C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 447

Descrizione del contesto generale

Trattasi di un immobile situato ad est del Comune di Treviso, precisamente in Via Lodovico Seitz n. 3/B, a 3,7km ca., dal centro storico cittadino di Treviso, a





2,6km ca. dalla stazione ferroviaria di Treviso, a 2,9km ca. a nord-ovest dal centro cittadino di Silea (TV) e a 700m ca. a nord dal Fiume Sile. L'area circostante risulta densamente popolata ed è caratterizzata anche da aree commerciali, produttive e verde pubblico.

Detto fabbricato condominiale denominato "Condominio Limbraga", è composto da n. 7 unità residenziali con relativi beni comuni e beni accessori pertinenziali. Si precisa che detto fabbricato di carattere condominiale risulta parzialmente completato e si rilevano n. 2 unità residenziali in corso di costruzione.

Descrizione dell'area esterna:

Le due unità immobiliari in corso di costruzione e oggetto di pignoramento, fanno parte di un fabbricato condominiale residenziale di forma trapezoidale.

L'area esterna risulta suddivisa in porzioni di proprietà pertinenziali alle unità poste al piano terra e un'area comune a parcheggio.

Le recinzioni, lungo il lato nord, poste a confine con il canale demaniale "Fiume Limbraga" affluente del fiume Sile, sono costituite da ringhiera metallica, lungo il lato ovest non sono presenti recinzioni in quanto lungo detto lato sono presenti le autorimesse, lungo il lato sud ed ovest sono presenti in parte delle recinzioni metalliche.

L'area esterna comune posta a sud-est presenta una pavimentazione in betonelle. Le restanti porzioni scoperte e private poste a nord e sud presentano una superficie a verde e/o pavimentata in piastrelle da esterno.

G 2.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 447, sub. 10

Trattasi di una porzione di fabbricato condominiale catastalmente identificata in categoria F/3 (in corso di costruzione), posta al piano terra, primo e





secondo.

Il fabbricato, risalente al 2013, ristrutturato per mezzo di demolizione e ricostruzione, presenta ad oggi finiture conformi e moderne, con copertura ad arco e piana, manto di copertura in lamiera grigia. Esternamente presenta inoltre tapparelle in pvc, soglie in gres, pluviali in lamiera zincata, facciate coibentate a cappotto, rifinite e tinteggiate.

Il suddetto fabbricato condominiale presenta una struttura portante costituita da una fondazione presumibilmente a platea in calcestruzzo armato, struttura in elevazione con setti e pilastri in c.a. opportunamente tamponati da murature in laterizio, orizzontamenti di primo implacato in laterocemento intonacato e impalcato di copertura a volta in struttura lignea. Le murature esterne di tamponamento sono ricavate in laterizio con cappotto esterno di spessore variabile con intonaco interno, al fine di ottenere uno spessore complessivo pari a 40cm ca. La copertura risulta costituita da solaio in andamento ad arco in travi di legno con tavolato, sovrastante coibentazione e manto impermeabilizzante di copertura in lamiera aggraffata. In corrispondenza degli aggetti adibiti anche a lastrico solare, il secondo impalcato è costituito da un orizzontamento latero-cementizio piano, con sovrastante strato coibente, impermeabilizzante, massetto e pavimentazione in gres.

L'unità residenziale oggetto di pignoramento presenta le caratteristiche di una casa a schiera, ad oggi in fase di costruzione. Pertanto la descrizione riporterà la destinazione futura dei locali acquisiti dal progetto legittimato.

Al piano terra sono presenti gli scoperti pertinenziali posti a nord e sud, un ingresso/pranzo-soggiorno, una cucina, un bagno, un disimpegno e un





ripostiglio/lavanderia. Al piano primo sono presenti un disimpegno, n. 3 camere e n. 2 bagni. Al piano secondo sono presenti un locale di servizio e una terrazza.

Dallo scoperto pertinenziale posto a sud, di superficie pari a 19,40mq ca., dotato di area a verde e vialetto in betonelle, per mezzo di un porta in alluminio, vetrata, "all'inglese", ad una anta, di dimensioni pari a 206x271cm ca., si accede all'ingresso-soggiorno di superficie pari a 31,30mq ca., e altezza pari a 289cm ca., che presenta una pavimentazione in massetto al grezzo, murature e soffitto intonacati al grezzo e una finestra "all'inglese" dotata di serramento in alluminio a due ante, di dimensioni pari a 203x142cm ca., che affaccia sullo scoperto posto a sud.

In detto locale inoltre è presente un varco a soffitto ad oggi privo di scala che conduce al piano primo.

Dal locale soggiorno, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 90x235cm ca., si accede ad un disimpegno di superficie pari a 1,68mq ca., che presenta una pavimentazione in massetto al grezzo, murature e soffitto intonacati al grezzo. Da detto locale, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 90x235cm ca., si accede ad una cucina di superficie pari a 10,04mq ca. che presenta una pavimentazione in massetto al grezzo, murature e soffitto intonacati al grezzo e una porta finestra a due ante, dotata di serramento in alluminio "all'inglese", di dimensioni pari a 138x238cm ca., che affaccia e accede sullo scoperto posto a nord.

Dal disimpegno, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 90x235cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 6,98cm ca., che presenta una pavimentazione in massetto al grezzo, murature e soffitto intonacati al grezzo e





una finestra dotata di serramento in alluminio "all'inglese", di dimensioni pari a 70x100cm ca., che affaccia sullo scoperto posto a nord. Detto servizio presenta le predisposizioni per l'alloggiamento di tazza wc, lavandino, bidet e vasca/doccia.

Dal disimpegno, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 90x235cm ca., si accede ad un ripostiglio/lavanderia, di superficie pari a 2,60mq ca., che presenta una pavimentazione in massetto al grezzo, murature e soffitto intonacati al grezzo.

Lo scoperto posto a nord, di superficie pari a 28,30mq ca., presenta una superficie a verde e risulta delimitato per mezzo di recinzioni lungo i lati est ed ovest. Lungo il lato nord, a confine con il canale irriguo, non sono presenti recinzioni di delimitazione e protezione.

Il piano primo presenta un disimpegno di superficie pari a 10,43mq ca. e altezze pari a 237/253cm ca., dotato di pavimentazione in massetto al grezzo, murature intonacate al grezzo e soffitto con travi in legno in andamento.

Da detto disimpegno, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 89x227cm ca., si accede ad una camera 1 di superficie pari a 15,30mq ca. e altezza pari a 284cm ca., che presenta una pavimentazione in massetto al grezzo, murature e soffitto intonacati al grezzo e una finestra a due ante dotata di serramento in alluminio "all'inglese", di dimensioni pari a 204x138cm ca., che affaccia sullo scoperto posto a nord. Da detta camera, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 90x227cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 4,58mq ca., che presenta una pavimentazione in massetto al grezzo, murature e soffitto intonacati al grezzo e una finestra a due ante dotata di serramento in alluminio "all'inglese", di dimensioni pari a 104x138cm ca., che affaccia sullo





scoperto posto a nord. Detto servizio presenta le predisposizioni per l'alloggiamento di tazza wc, lavandino, bidet e vasca/doccia.

Dal disimpegno, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 90x238cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 5,89mq ca., che presenta una pavimentazione in massetto al grezzo, murature intonacate al grezzo e soffitto con travi in legno a vista. Detto servizio presenta le predisposizioni per l'alloggiamento di tazza wc, lavandino, bidet e vasca/doccia.

Dal disimpegno, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 90x227cm ca., si accede ad una camera 2 di superficie pari a 10,13mq ca. e altezza pari a 486cm ca., che presenta una pavimentazione in massetto al grezzo, murature intonacate al grezzo, soffitto con travi in legno a vista in andamento e una finestra a due ante dotata di serramento in alluminio "all'inglese", di dimensioni pari a 204x138cm ca., che affaccia sullo scoperto posto a sud.

Dal disimpegno, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 90x227cm ca., si accede ad una camera 3 di superficie pari a 10,94mq ca. e altezza pari a 486cm ca., che presenta una pavimentazione in massetto al grezzo, murature intonacate al grezzo, soffitto con travi in legno a vista in andamento e una finestra a due ante dotata di serramento in alluminio "all'inglese", di dimensioni pari a 204x138cm ca., che affaccia sullo scoperto posto a sud.

Dal disimpegno, per mezzo di un varco a soffitto, si accede al piano secondo ove è ubicato un "locale di servizio" di superficie pari a 10,14mq ca. e altezza pari a 237/258cm ca., che presenta una pavimentazione in massetto al grezzo, murature intonacate al grezzo, soffitto con travi in legno a vista in andamento e una porta-finestra a due ante dotata di serramento in alluminio "all'inglese", di dimensioni pari a 135x170cm ca., che affaccia e accede sulla terrazza





posta a nord. Detta terrazza, di superficie pari a 2,57mq ca., presenta una pavimentazione in betonelle e parapetti in muratura.

G 2.1.1 Impianti

L'unità immobiliare residenziale è dotata della predisposizione dei seguenti impianti:

- impianto elettrico;
- impianto videocitofonico;
- impianto di ricezione televisiva;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto di climatizzazione;
- impianto fognario.

Tutti gli impianti sono in uno stato incompleto e al grezzo con cavidotti e tubazioni fuori traccia a pavimento per il successivo ricoprimento con strati di massetto alleggerito, impianto di riscaldamento a pavimento e massetto in cls con relativa pavimentazione.

G 2.1.2 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato residenziale con i rispettivi locali accessori emerge uno stato generale di incompletezza con fermo cantiere presumibilmente da oltre 8 anni. I serramenti esterni presentano lievi ammaloramenti dovuti all'azione degli agenti atmosferici e risultano bisognosi di manutenzione e pulizia. In corrispondenza dei serramenti e in degli angoli a soffitto di alcuni locali, si rilevano infiltrazioni e attecchimenti di muffe dovuti alla presenza di infiltrazioni e ponti termici. Non sono presenti i serramenti interni, le scale, il completamento degli impianti termici, elettrici, idraulici, i





sanitari, le pavimentazioni, le tinteggiature e finiture di ogni genere. Lo scoperto necessita di un completamento rispetto alle pavimentazioni e alla dotazione a verde.

G 2.2 AUTORIMESSA - C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 447, sub. 14

Dalla strada pubblica denominata Via Lodovico Seitz, lungo il lato est del fabbricato, si accede all'autorimessa individuata al sub. 14. Detto locale, di superficie pari a 16,15 mq ca. e altezza pari a 289cm ca., è posto al piano terra e presenta un varco d'ingresso di dimensioni pari a 277x288cm ca. dotato di portone avvolgibile ad apertura automatizzata, pavimentazione in piastrelle in gres, murature e soffitto intonacati al grezzo.

G 2.2.1 Impianti

L'unità immobiliare accessoria è dotata di:

- impianto elettrico;

L'impianto elettrico, funzionante presumibilmente per collegamento con altra utenza, presenta cavidotti fuori traccia. Non si rileva la presenza del contatore elettrico attivo dedicato.

G 2.2.2 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del locale accessorio emerge uno stato generale normale. Il locale presenta del materiale accatastato e della mobilia di competenza dell'esecutato.

G 2.2.3 Beni comuni non censibili

Gli immobili presentano i seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

1. sub. 6 – B.C.N.C. dal sub. 9 al sub. 22 – area di accesso;
2. sub. 7 – B.C.N.C. dal sub. 9 al sub. 11 – camminamento;
3. sub. 23 – B.C.N.C. dal sub. 9 al sub. 22 – area di 22 mq.





G 3. LOTTO 3 - Comune di Treviso (TV), C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 447

Descrizione del contesto generale

Si rimanda al p.to. G.2.

Descrizione dell'area esterna

Si rimanda al p.to. G.2.

G 3.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 447, sub. 12

Trattasi di una porzione di fabbricato catastalmente identificata in in categoria F/3 (in corso di costruzione), posta al piano terra, primo e secondo. Per la descrizione delle finiture e delle strutture si fa riferimento a quanto già riportato al p.to G 2.1, in quanto trattasi delle medesime caratteristiche.

Al piano terra è presente lo scoperto pertinenziale posto a nord, un soggiorno-pranzo-cottura, un bagno e un'autorimessa comunicante. Al piano primo sono presenti un disimpegno, n. 3 camere un bagno. Al piano secondo è presente una terrazza – lastrico solare.

Dallo scoperto comune posto a sud, per mezzo di una porta in alluminio, vetrato, "all'inglese", a due ante, di dimensioni pari a 250x238cm ca., si accede al vano scala comune. Da detto vano scala, per mezzo di un portoncino blindato di dimensioni pari a 90x210cm c., si accede all'ingresso dell'appartamento di superficie pari a 7,94mq ca., che presenta una pavimentazione in massetto alleggerito al grezzo, murature e soffitto intonacati al grezzo. Da detto ingresso, per mezzo di una porta in alluminio, vetrata, "all'inglese", a due ante, di dimensioni pari a 250x238cm ca., si accede allo scoperto pertinenziale posto a nord, di superficie pari a 82,04mq ca., dotato di area a verde, privo di pavimentazione di finitura. Detto scoperto risulta delimitato per mezzo di recinzioni lungo i lati est ed ovest. Lungo il lato nord, a





confine con il canale irriguo, non sono presenti recinzioni di delimitazione e protezione.

Dall'ingresso, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 90x230cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 5,78mq ca. e altezza pari a 289cm ca. che presenta una pavimentazione in massetto alleggerito al grezzo, murature intonacate al grezzo, soffitto con travi in legno a vista e una finestra ad una anta dotata di serramento in alluminio "all'inglese", di dimensioni pari a 60x100cm ca., che affaccia sullo scoperto posto a nord. Detto servizio presenta le predisposizioni per l'alloggiamento di tazza wc, lavandino, bidet e vasca/doccia.

Dall'ingresso, si accede al soggiorno/cucina/pranzo, di superficie pari a 50,27mq ca., che presenta una pavimentazione in massetto alleggerito al grezzo, murature e soffitto intonacati al grezzo, una porta-finestra a due ante dotata di serramento in alluminio "all'inglese", di dimensioni pari a 132x240cm ca., che affaccia e accede sullo scoperto posto a sud, n. 3 portefinestre di dimensioni rispettivamente pari a 142x238 cm ca., 87x238cm ca. e 155x238cm ca., che affacciano e accedono sullo scoperto posto a sud. In corrispondenza dell'angolo nord-est del locale è presente un varco a soffitto ad oggi aperto, dove sarà predisposto il vano scala che conduce al piano primo. Da detto locale, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 89x241cm ca., si accede all'autorimessa di cui al sub. 13, descritta in seguito.

Il piano primo presenta un disimpegno di superficie pari a 3,90mq ca., dotato di pavimentazione in massetto alleggerito al grezzo, murature intonacate al grezzo e soffitto con travi in legno in andamento.

Da detto disimpegno, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 90x228cm





ca., si accede ad una camera 1 di superficie pari a 17,06mq ca. e altezza pari a 284cm ca., che presenta una pavimentazione in massetto alleggerito al grezzo, murature e soffitto intonacati al grezzo e una finestra a due ante dotata di serramento in alluminio "all'inglese", di dimensioni pari a 156x114cm ca., che affaccia sullo scoperto posto a nord.

Dal disimpegno, per mezzo di un varco si accede ad un bagno di superficie pari a 3,91mq ca. e altezza pari a 283cm ca., che presenta una pavimentazione in massetto alleggerito al grezzo, murature e soffitto intonacati al grezzo e un lucernario a soffitto di dimensioni pari a 85x45cm ca.. Detto servizio presenta le predisposizioni per l'alloggiamento di tazza wc, lavandino, bidet e vasca/doccia.

Dal disimpegno, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 90x228cm ca., si accede ad una camera 2 di superficie pari a 10,90mq ca. e altezza pari a 284cm ca., che presenta una pavimentazione in massetto alleggerito al grezzo, murature e soffitto intonacati al grezzo, una finestra a due ante dotata di serramento in alluminio "all'inglese", di dimensioni pari a 155x114cm ca., che affaccia sullo scoperto posto a nord e una finestra a due ante dotata di serramento in alluminio "all'inglese", di dimensioni pari a 87x113cm ca., che affaccia sulla strada pubblica Via Ludovico Seitz.

Dal disimpegno, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 90x228cm ca., si accede ad una camera 3 di superficie pari a 10,05mq ca. e altezza pari a 284cm ca., che presenta una pavimentazione in massetto alleggerito al grezzo, murature e soffitto intonacati al grezzo, e due finestre a due ante dotate di serramento in alluminio "all'inglese", di dimensioni pari a 87x113cm ca., che affacciano sulla strada pubblica Via Ludovico Seitz. In





corrispondenza del varco a soffitto del piano terra-primi, è presente analogo varco a soffitto che conduce al piano secondo.

Al piano secondo è presente un locale per l'alloggiamento del futuro vano scala. Da detto vano scala, per mezzo di una porta di dimensioni pari a 80x230cm ca., si accede ad una terrazza di superficie pari a 44,08mq ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in gres per esterni, parapetti costituiti da muro, coibentato e dotato di scossalina superiore. In corrispondenza della terrazza si evidenzia inoltre la presenza del lucernario del bagno del piano primo.

G 3.1.1 Impianti

L'unità immobiliare residenziale è dotata della predisposizione dei seguenti impianti:

- impianto elettrico;
- impianto videofonico;
- impianto di ricezione televisiva;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto di climatizzazione;
- impianto fognario.

Tutti gli impianti sono in uno stato incompleto e al grezzo con cavidotti e tubazioni fuori traccia a pavimento per il successivo ricoprimento con strati di impianto di riscaldamento a pavimento e massetto in cls con relativa pavimentazione.

G 3.1.2 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato residenziale con i rispettivi locali accessori





emerge uno stato generale di incompletezza con fermo cantiere presumibilmente da oltre 8 anni. I serramenti esterni presentano ammaloramenti dovuti all'azione degli agenti atmosferici e risultano bisognosi di manutenzione e pulizia. Non sono presenti i serramenti interni, le scale, il completamento degli impianti termici, elettrici, idraulici, i sanitari, le pavimentazioni, le tinteggiature e finiture di ogni genere. In corrispondenza del soffitto del soggiorno-cucina in alcuni punti sono presente vistose infiltrazioni di acque meteoriche e/o di scarico del piano superiore che hanno determinato anche scrostamenti ed ammaloramenti degli intonaci. Si necessita dunque una manutenzione straordinaria con riparazione delle condotte ed infiltrazioni ed il ripristino degli intonaci. Lo scoperto necessita di un completamento rispetto alle pavimentazioni e alla dotazione a verde.

G 3.2 AUTORIMESSA - C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 447, sub. 13

Dalla strada pubblica denominata Via Lodovico Seitz, lungo il lato est del fabbricato, si accede all'autorimessa individuata al sub. 13. Si accede al locale autorimessa anche dall'interno dell'unità residenziale. Detto locale, di superficie pari a 23,64mq ca. e altezza pari a 289cm ca., è posto al piano terra e presenta un varco d'ingresso di dimensioni pari a 347x288cm ca. dotato di portone avvolgibile ad apertura automatizzata, pavimentazione in piastrelle in gres, murature e soffitto intonacati al grezzo.

G 3.2.1 Impianti

L'unità immobiliare accessoria è dotata di:

- impianto elettrico;

L'impianto elettrico presenta cavidotti fuori ed entro traccia con scatole ed interruttori anche incompleti .





G 3.2.2 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del locale accessorio emerge uno stato generale di incompletezza caratterizzata da mancanza di porta interna ed impianto elettrico. L'impianto elettrico necessita di completamento per mezzo di dotazione di interruttori, placche e prese.

G 3.2.3 Beni comuni non censibili

Gli immobili presentano i seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

1. sub. 6 – B.C.N.C. dal sub. 9 al sub. 22 – area di accesso;
2. sub. 8 – B.C.N.C. dal sub. 12 al sub. 22 – vano scala;
3. sub. 23 – B.C.N.C. dal sub. 9 al sub. 22 – area di 22 mq.

G 4. LOTTO 4 - Comune di Treviso (TV), C.T. Fg. 8, mm.n. 1034, 661, 1031, 1035, 1036

Descrizione del contesto generale

I terreni oggetto di pignoramento, sopra individuati catastalmente, siti nel Comune di Treviso, precisamente nella frazione di San Pelaio, in "Strada delle Capitelle", sono posti a sud del centro cittadino di San Pelaio, precisamente a 900m ca. a sud-est dalle scuole elementari "Giuseppe Bindoni", a 1,2 km a sud ca. dalla Chiesa Parrocchiale di San Pelaio e a 3,7 km ca. a nord dal centro cittadino di Treviso.

L'area circostante presenta un tessuto urbanistico popolato al margine est di carattere residenziale e agricolo al margine ovest, ad andamento pianeggiante.

Descrizione dell'immobile:

Trattasi di un insieme di terreni aventi qualità "semin. arbor." e "prato" che ad oggi appaiono incolti, con una parziale presenza di alberature e arbusti in corrispondenza del m.n. 1031, posti a ridosso di un'area residenziale popolata.





L'aggregato di terreni, posti tra loro in adiacenza, risultano accessibili lungo i lati sud dei mm.n. 1035 e 1031.

Il lotto, costituito dai mappali succitati, presenta: lungo il lato nord il confine di proprietà con il m.n. 960, per mezzo di zoccolo in c.a. e sovrastante rete romboidale plastificata e intervallata da stanti in acciaio; lungo il lato est il confine di proprietà con i mm.n. 577 e 1038, per mezzo di recinzione romboidale plastificata e intervallata da stanti in acciaio e per mezzo di zoccolo in c.a. e sovrastante rete romboidale plastificata e intervallata da stanti in acciaio; lungo il lato sud libero accesso alla stradina pubblica denominata "Strada delle Capitelle"; lungo il lato ovest confine privo di delimitazioni con il m.n. 133.

G 5. LOTTO 5 - Comune di Treviso (TV), C.T. Fg. 12, mm.n. 1089, 1090, 1093, 1094

Descrizione del contesto generale

I terreni oggetto di pignoramento, sopra individuati catastalmente, siti nel Comune di Treviso, precisamente nella frazione di Santa Maria del Rovere, in "Via Ospedale Provinciale", sono posti a nord del centro cittadino di Santa Maria del Rovere, precisamente a 1,5km ca. a nord-est dalla Chiesa Parrocchiale, a 350m ca. ad est dal "Ippodromo Sant'Artemio", a 80 m ca. ad ovest dalla linea ferroviaria Treviso-Conegliano e a 1,9 km ad ovest dalla sede della Provincia di Treviso. Detto fondo si trova in adiacenza ad un esercizio a vivaio.

L'area circostante presenta un tessuto urbanistico popolato, di carattere residenziale e agricolo ad andamento pianeggiante.

Descrizione dell'immobile

Trattasi di un insieme di terreni aventi qualità "semin. arbor." che ad oggi





risultano incolti, con una parziale presenza di alberature e arbusti in corrispondenza del m.n. 1094.

L'aggregato di terreni, posti tra loro in adiacenza, risultano ad oggi accessibili lungo i lati nord dei mm.n. 1089 e 1090, attraverso il passaggio dall'esercizio a vivaio.

Il lotto di terreni presenta: lungo il lato nord-est il confine di proprietà con il m.n. 1086, per mezzo di pali in legno e filo metallico; lungo il lato est il confine di proprietà con il m.n. 989, per mezzo di recinzione costituita da zoccolo in c.a. e sovrastante rete romboidale plastificata e vegetazione; lungo il lato sud confine di proprietà con la cunetta/canale demaniale e relativa strada pubblica denominata "Via Ospedale Provinciale" per mezzo di una recinzione romboidale plastificata intervallata da pali in legno e vegetazione; lungo il lato ovest il confine di proprietà con il m.n. 1271, per mezzo di recinzione costituita da zoccolo in c.a. e sovrastante rete romboidale plastificata e vegetazione.

Si rimanda al punto D rispetto alla descrizione dell'accessibilità con relativa servitù di passaggio.

G 6. LOTTO 6 - Comune di Treviso (TV), C.T. Fg. 14, mm.n. 1994, 2001

Descrizione del contesto generale

I terreni oggetto di pignoramento, sopra individuati catastalmente, siti nel Comune di Treviso, precisamente nella frazione di Santa Maria del Rovere, in "Via G. Masutto", sono posti a nord-ovest del centro cittadino di Santa Maria del Rovere, precisamente a 700m ca. ad est dalla Chiesa Parrocchiale e relativo centro frazionale, a 550m ca. ad est dalla Strada "Viale della Repubblica", a 1,9km ca. a sud-est dall' "Ippodromo Sant'Artemio".

L'area circostante presenta un tessuto urbanistico densamente popolato, di





carattere residenziale, direzionale e commerciale ad andamento pianeggiante.

Descrizione dell'immobile

Trattasi di un fondo costituito da n. 2 terreni adiacenti tra loro aventi qualità catastale "semin. arbor." che ad oggi risultano a destinazione "stradina privata di accesso" denominata "Via G. Masutto", che presentano una pavimentazione in conglomerato bituminoso e in parte in betonelle, posti in corrispondenza di una zona residenziale. Detta porzione di strada, di superficie complessiva pari a 565mq e di forma pressoché rettangolare allungata, è posta in direttrice nord-sud. Si rileva inoltre la presenza di sottoservizi quali presumibilmente, acque bianche, acque nere (allacciamento con la fognatura pubblica), Enel, Telecom, metano ed acquedotto. Il lotto presenta lungo i lati nord libero accesso al collegamento ciclo-pedonale "Via G. Masutto" di cui al m.n. 1995 e successivi (non oggetto di pignoramento), un accesso pedonale costituito da un cancelletto metallico a due ante verso il m.n. 1948 e confini costituiti da recinzioni in muretto pieno in c.a. e/o recinzione costituita da zoccolo in c.a. e sovrastante rete romboidale plastificata intervallata da stanti in acciaio e vegetazione; lungo i lati est ed ovest confini di proprietà con i m.n. 2072, 2073, 207, 2002, 180, 1948, per mezzo di recinzione costituita da zoccolo in c.a. e sovrastante rete romboidale plastificata intervallata da stanti in acciaio e vegetazione. Lungo il lato sud libero accesso alla strada pubblica denominata "Strada comunale delle Corti" sul m.n. 2004. In detti terreni oggetto di pignoramento inoltre, si evidenzia la presenza di accessi pedonali e carrabili costituiti da cancelletti e cancelli ad apertura automatizzata posti lungo i lati dei terreni, a servizio e a dare





accesso alle unità residenziali poste a contorno.

H. SUPERIFICI COMMERCIALI

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

La superficie commerciale convenzionale risulta:

| LOTTO 1 - Comune di Carbonera (TV), C.F., Sez. B, Fg.3, m.n. 865 | | | | | |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|
| CAT. | QUALITA' | SUP. NETTA (mq) | SUP. LORDA (mq) | COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE | SUP. COMMERCIALE (mq) |
| F/1 | Via Codalunga | 70,00 | 70,00 | 70,00 x 1,00 (100%)= | 70,00 |
| **" sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili. | | | | | |
| Totale superficie commerciale (mq) = | | | | | 70,00 |
| LOTTO 2 - Comune di Treviso (TV), C.F., Sez. F, Fg.2, m.n.447, sub. 10, 14 | | | | | |
| PIANO | LOCALE | SUP. NETTA (mq) | SUP. LORDA (mq) | COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE | SUP. COMMERCIALE (mq) |
| T | scoperto nord | 28,30 | 28,30 | 28,30 x 0,10 (10%)= | 2,83 |
| T | scoperto sud | 19,40 | 19,40 | 19,40 x 0,10 (10%)= | 1,94 |
| T | ingresso-soggiorno | 31,30 | 35,83 | 35,83 x 1,00 (100%)= | 35,83 |
| T | disimpegno | 1,68 | 1,98 | 1,98 x 1,00 (100%)= | 1,98 |
| T | cucina | 10,04 | 12,21 | 12,21 x 1,00 (100%)= | 12,21 |
| T | bagno | 6,98 | 9,16 | 9,16 x 1,00 (100%)= | 9,16 |
| T | lavanderia - rip. | 2,60 | 3,14 | 3,14 x 1,00 (100%)= | 3,14 |
| T-1 | vano scala | 4,65 | 5,33 | 5,33 x 1,00 (100%)= | 5,33 |
| 1 | disimpegno | 10,43 | 11,77 | 11,77 x 1,00 (100%)= | 11,77 |
| 1 | camera 1 | 15,30 | 18,68 | 18,68 x 1,00 (100%)= | 18,68 |
| 1 | bagno 1 | 4,58 | 6,09 | 6,09 x 1,00 (100%)= | 6,09 |
| 1 | bagno 2 | 5,89 | 6,90 | 6,90 x 1,00 (100%)= | 6,90 |
| 1 | camera 2 | 10,13 | 12,30 | 12,30 x 1,00 (100%)= | 12,30 |
| 1 | camera 3 | 10,94 | 13,32 | 13,32 x 1,00 (100%)= | 13,32 |
| 1-2 | vano scala | 4,14 | 5,05 | 5,05 x 1,00 (100%)= | 5,05 |
| 2 | locale di servizio | 10,14 | 12,29 | 12,29 x 0,50 (50%)= | 6,15 |
| 2 | terrazza esterna | 2,57 | 4,54 | 4,54 x 0,25 (25%)= | 1,14 |
| T | autorimessa | 16,15 | 19,22 | 19,22 x 0,50 (50%)= | 9,61 |
| **" sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili. | | | | | |
| Superficie commerciale abitazione e accessorio (mq) = | | | | | 163,42 |





| Beni Comuni Non Censibili afferenti ai sub. 10-14 | sup. ragguagliata di competenza |
|---|---------------------------------|
| sub. 6 = area di accesso comune ai sub. 10-14 | 1,15 |
| sub. 7 = camminamento comune al sub. 10 | 0,66 |
| sub. 23 = area comune di mq 22 comune ai sub. 10-14 | 0,35 |
| Superficie commerciale B.C.N.C. (mq) = | 2,17 |
| Superficie commerciale totale (mq) = | 165,59 |

| LOTTO 3 - Comune di Treviso (TV), C.F., Sez. F, Fig.2, m.n.447, sub. 12, 13 | | | | | |
|--|--------------------|-----------------|-----------------|----------------------------|-----------------------|
| PIANO | LOCALE | SUP. NETTA (mq) | SUP. LORDA (mq) | COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE | SUP. COMMERCIALE (mq) |
| T | scoperto nord | 82,04 | 82,04 | 82,04 x 0,10 (10%)= | 8,20 |
| T | ingresso-soggiorno | 7,94 | 10,61 | 10,61 x 1,00 (100%)= | 10,61 |
| T | soggiorno-pranzo | 50,27 | 57,66 | 57,66 x 1,00 (100%)= | 57,66 |
| T | bagno | 5,78 | 7,31 | 7,31 x 1,00 (100%)= | 7,31 |
| T-1 | vano scala | 4,48 | 5,82 | 5,82 x 1,00 (100%)= | 5,82 |
| 1 | disimpegno | 3,90 | 4,43 | 4,43 x 1,00 (100%)= | 4,43 |
| 1 | camera 1 | 17,06 | 20,92 | 20,92 x 1,00 (100%)= | 20,92 |
| 1 | bagno 1 | 3,91 | 4,63 | 4,63 x 1,00 (100%)= | 4,63 |
| 1 | camera 2 | 10,90 | 13,54 | 13,54 x 1,00 (100%)= | 13,54 |
| 1 | camera 3 | 10,05 | 12,13 | 12,13 x 1,00 (100%)= | 12,13 |
| 1-2 | vano scala | 4,85 | 7,36 | 7,36 x 1,00 (100%)= | 7,36 |
| 2 | lastrico solare | 44,08 | 52,76 | 52,76 x ,25 (25%)= | 13,19 |
| T | autorimessa | 23,64 | 29,48 | 29,48 x 0,50 (50%)= | 14,74 |
| **" sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili. | | | | | |
| Superficie commerciale abitazione e accessorio (mq) = | | | | | 180,54 |

| Beni Comuni Non Censibili afferenti ai sub. 12-13 | sup. ragguagliata di competenza |
|---|---------------------------------|
| sub. 6 = area di accesso comune ai sub. 12-13 | 1,31 |
| sub. 8 = vano scala comune al sub. 12 | 3,68 |
| sub. 23 = area comune di mq 22 comune ai sub. 12-13 | 0,40 |
| Superficie commerciale B.C.N.C. (mq) = | 5,39 |
| Superficie commerciale totale (mq) = | 185,93 |

| LOTTO 4 - Comune di Treviso (TV), C.T., Fig.8, m.n.661,1031,1034,1035,1036 | | | | | |
|--|-------------|-----------------|-----------------|----------------------------|-----------------------|
| M.N. | QUALITA' | SUP. NETTA (mq) | SUP. LORDA (mq) | COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE | SUP. COMMERCIALE (mq) |
| 661 | semin arbor | 34,00 | 34,00 | 34,00 x 1,00 (100%)= | 34,00 |
| 1031 | semin arbor | 2707,00 | 2707,00 | 2707,00 x 1,00 (100%)= | 2707,00 |
| 1034 | semin arbor | 13,00 | 13,00 | 13,00 x 1,00 (100%)= | 13,00 |
| 1035 | semin arbor | 4,00 | 4,00 | 4,00 x 1,00 (100%)= | 4,00 |
| 1036 | prato | 108,00 | 108,00 | 108,00 x 1,00 (100%)= | 108,00 |
| **" sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili. | | | | | |
| Totale superficie commerciale (mq) = | | | | | 2866,00 |





| LOTTO 5 - Comune di Treviso (TV), C.T., Fg.12, m.n. 1089,1090,1093,1094 | | | | | |
|--|-------------|--------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|
| M.N. | QUALITA' | SUP. NETTA (mq) | SUP. LORDA (mq) | COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE | SUP. COMMERCIALE (mq) |
| 1089 | semin arbor | 40,00 | 40,00 | 40,00 x 1,00 (100%)= | 40,00 |
| 1090 | semin arbor | 160,00 | 160,00 | 160,00 x 1,00 (100%)= | 160,00 |
| 1093 | semin arbor | 1321,00 | 1321,00 | 1321,00 x 1,00 (100%)= | 1321,00 |
| 1094 | semin arbor | 513,00 | 513,00 | 513,00 x 1,00 (100%)= | 513,00 |
| **" sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili. | | | | | |
| Totale superficie commerciale (mq) = | | | | | 2034,00 |
| LOTTO 6 - Comune di Treviso (TV), C.T., Fg.14, m.n. 1994, 2001 | | | | | |
| M.N. | QUALITA' | SUP. NETTA (mq) | SUP. LORDA (mq) | COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE | SUP. COMMERCIALE (mq) |
| 1094 | semin arbor | 235,00 | 235,00 | 235,00 x 1,00 (100%)= | 235,00 |
| 2001 | semin arbor | 330,00 | 330,00 | 330,00 x 1,00 (100%)= | 330,00 |
| **" sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili. | | | | | |
| Totale superficie commerciale (mq) = | | | | | 565,00 |

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

Il sottoscritto tecnico ha accertato la conformità dei beni rispetto a quanto descritto nell'atto di pignoramento.

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

Il sottoscritto ha effettuato la verifica della destinazione urbanistica di cui ai beni immobili oggetto di pignoramento, accertando quanto segue.

LOTTO 1:

Il Piano degli Interventi del Comune di Carbonera (TV) classifica la zona in esame, su cui insiste l'immobile come di seguito elencato:

"TQR: tessuti da riqualificare" ed è regolata dall'art. 68-69 delle Norme Tecniche Operative, e in parte viene classificato come "Viabilità", regolato dall'art. 95 delle N.T.O.. Sotto il profilo vincolistico il mappale ricade in area A "zona di limitazione per la presenza di discariche ed altre fonti attrattive di fauna selvatica" ed in E "area entro la quale è richiesta, una valutazione specifica di ENAC per l'installazione di impianti eolici", per il quale si





applicano i vincoli e limitazioni dell'art. 707 del Codice della Navigazione e le disposizioni di cui all'articolo 41 bis delle Norme Tecniche Operative del P.I. n.2., il tutto, come riportato nel c.d.u. (allegato n. 9.1) e in estratto nelle tavole e N.T.O. (allegato n. 8) .

LOTTI 2-3:

Il Piano degli Interventi del Comune di Treviso classifica la zona in esame, su cui insistono gli immobili come di seguito elencato:

"Sottozona B3 – aree di completamento residenziale a bassa densità" ed è regolata dall'art. 36.4 delle Norme Tecniche Operative, Si rileva inoltre che l'area è sottoposta alla fascia

di rispetto dei corsi d'acqua – 10 metri R.D. N. 523/1904 – R.D. N. 368/1904, ed è regolata dall'art. 25.5.1 p.1 delle N.T.O. e alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua – 100 metri – Art. 41 L.R. n. 11/04, ed è regolata dall'art. 25.4 delle N.T.O.. come riportato in estratto nell'allegato n. 8 .

LOTTO 4:

Il Piano degli Interventi del Comune di Treviso classifica la zona in esame, su cui insistono gli immobili come di seguito elencato:

"Sottozona C1 – aree di completamento dell'edificazione" ed è regolata dagli'artt. 37- 37.1 delle N.T.O..

Si rileva inoltre che l'area è sottoposta / ricompresa:

- all'interno del perimetro del Centro Abitato;
- nelle "Aree ad elevata vulnerabilità ambientale per la tutela delle risorse idriche" disciplinate dall'art. 26.3 delle NTO;
- vincolo di "Compatibilità geologica e idraulica - penalità ai fini edificatori - Classe di compatibilità II – terreni idonei a condizione tipo a)", disciplinata





dall'art. 30 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;

- alla fascia di rispetto stradale R.D. N. 495/1992 – D.LGS. N. 285/1992, ed è regolata dall'art. 25.2 delle N.T.O.;

come meglio rappresentato nel C.D.U. (allegato 9.2), nelle tavole del P.I. e nell'estratto nell'allegato n. 8.

LOTTO 5:

Il Piano degli Interventi del Comune di Treviso classifica la zona in esame, su cui insistono gli immobili come di seguito elencato:

Che i sottoelencati terreni sono così classificati dal Piano degli Interventi:

- (F.12 Mapp.1089, F.12 Mapp.1090, F.12 Mapp.1093-PARTE, F.12 Mapp.1094-PARTE), Zona Omogenea "B" Sottozona "B.3" disciplinata dagli artt. 36 - 36.4 delle NTO;
- (F.12 Mapp.1093-PARTE, F.12 Mapp.1094-PARTE), Zona Omogenea "F" Sottozona "F.8 – viabilità stradale, ciclo-pedonale e ferroviaria" disciplinata dagli artt. 33 - 33.9 delle NTO;
- (F.12 Mapp.1089-PARTE, F.12 Mapp.1094-PARTE), il terreno risulta ricompreso nelle "Fasce di tutela dei corsi d'acqua di origine risorgiva - 100mt." disciplinate dall'art. 25.4 delle NTO;
- (F.12 Mapp.1089, F.12 Mapp.1090, F.12 Mapp.1093, F.12 Mapp.1094), l'area risulta interessata dagli "Ambiti corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art.142, 1° comma, lettera c) D.lgs.42/2004" disciplinati dall'art. 18.2 delle NTO;
- (F.12 Mapp.1089, F.12 Mapp.1090, F.12 Mapp.1093, F.12 Mapp.1094), l'area risulta ricompresa all'interno del perimetro del Centro Abitato;
- (F.12 Mapp.1089, F.12 Mapp.1090, F.12 Mapp.1093, F.12 Mapp.1094), l'area risulta interessata dalla "Compatibilità geologica e idraulica - penalità ai fini





edificatori - Classe di compatibilità II – terreni idonei a condizione tipo c)", disciplinata dall'art. 30 delle NTO;

- (F.12 Mapp.1089, F.12 Mapp.1090, F.12 Mapp.1093, F.12 Mapp.1094), il terreno risulta ricompreso all'interno delle "Zone a criticità idraulica poco frequente" disciplinate dall'art. 28.1 delle NTO;

come meglio rappresentato nel C.D.U. (allegato 9.3), nelle tavole del P.I. e nell'estratto nell'allegato n. 8.

LOTTO 6:

Il Piano degli Interventi del Comune di Treviso classifica la zona in esame, su cui insistono gli immobili come di seguito elencato:

- (F.14 Mapp.1094, F.14 Mapp.2001), Zona Omogenea "B" Sottozona "B.3" disciplinata dagli artt. 36 -36.4 delle NTO;
- (F.14 Mapp.1094-PARTE, F.14 Mapp.2001), il terreno risulta ricompreso nelle "Fasce di rispetto delle risorse idriche" disciplinate dall'art. 25.6 delle NTO;
- (F.14 Mapp.1094, F.14 Mapp.2001), l'area risulta ricompresa all'interno del perimetro del Centro Abitato;
- (F.14 Mapp.1094, F.14 Mapp.2001), l'area risulta interessata dalla "Compatibilità geologica e idraulica - penalità ai fini edificatori - Classe di compatibilità II – terreni idonei a condizione tipo a)", disciplinata dall'art. 30 delle NTO;

come meglio riportato nel C.D.U. (allegato 9.4), negli elaborati del NTO e nelle tavole in estratto nell'allegato n. 8.





**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 come anche meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati.

K.1 – LOTTO 1 - C.F., Sez. B, Fg. 3, m.n. 865

K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

L'immobile su-descritto non presenta titoli edilizi legittimanti utili da riportare, in quanto trattasi di porzione di strada "privata" ricavata a seguito di una presunta edificazione e successivi frazionamenti. L'area infatti ricade oggi in una Z.T.O. ad edificazione diretta.

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

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della planimetria catastale che, considerando le dovute tolleranze grafiche di una mappa in scala 1:2000, risulta sommariamente conforme.

K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali

Non sono presenti schede catastali con cui effettuare verifiche e confronti.

K.2 – LOTTO 2 - C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 447, rispettivamente subb. 10 -14

K 2.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

Gli immobili identificati ai subalterni 10-14, fanno parte di un fabbricato condominiale sanato e ristrutturato a seguito dei seguenti titoli edilizi;

- domanda di sanatoria edilizia L. 724/94, prot. n. 12849/ spec. 403 presentata il 28/02/1995;
- autorizzazione paesaggistica prot. n. 44620 del 05/07/1999;





- concessione in sanatoria prot. gen. N. 12849/95 del 22/10/1999 per ristrutturazione fabbricato a destinazione artigianale con ricavo di due u.i. e realizzazione rampa esterna;
- autorizzazione paesaggistica prot. n. 18758, Prot. Gen. n. 79242/06 Spec. n. 1736/06/AE del 26/02/2007 per ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale;
- Permesso di costruire prot. gen. n. 79242/06 del 29/03/2011, Spec.n. 1736/06/AE per ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale;
- autorizzazione paesaggistica prot. n. 107114, Spec. n. 698/13/AE del 18/10/2013 per opere di consolidamento sponde – realizzazione passerella e parapetto;
- autorizzazione paesaggistica prot. n. 6136, Prot. Gen. n. 61055/12, Spec. n. 1540/12/AE del 17/01/2013 per modifiche prospettiche ed installazione impianto fotovoltaico in variante ad autorizzazione paesaggistica prot. n. 312 del 30/12/2008;
- Variante prot. n. 82873 del 08/08/2014, Spec. n. 1430/14/AE;
- autorizzazione paesaggistica prot. n. 36190, Prot. Gen. n. 16475/15, Spec. n. 204/15/AE del 30/03/2015 per modifiche prospettiche – sistemazione di aree esterne in variante ad autorizzazione paesaggistica prot. n. 312 del 30/12/2008 e successiva autorizzazione paesaggistica prot. n. 6136 del 147/10/2013;
- C.I.L.A. per interventi di edilizia libera prat. Edilizia n. 1262/15/AE, pavimentazione di area carrabile, modifica delle recinzioni interne al lotto, inserimento di nicchia impiantistica;





- AGIBILTA' 1 n. 64/15, del 30/03/2015 per i sub. da 6 a 8 e da n. 13 a 23;
- (AGIBILTA' 2 n. 278/15, del 29/12/2015);
- Variante prot. n. 99468 del 28/07/2017, Spec. n. 1813/17/AE;
- Variante prot. n. 192578 del 24/12/2019, Spec. n. 2367/19/AE;
- Variante prot. n. 90928 del 24/07/2020, Spec. n. 1200/20/AE;
- (AGIBILTA' 3 n. 10/20, del 22/01/2020).

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:

- la porzione di fabbricato residenziale posta al piano terra, primo e secondo, presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- le porzioni di scoperto residenziale poste al piano terra lato sud e lato nord, presentano lievi difformità nelle posizioni delle luci ed in particolare della linea di demarcazione posta a nord con il muro di contorno del corso d'acqua;
- la porzione di fabbricato residenziale posta al piano terra, primo e secondo, riporta la mancanza di pavimentazioni, alleggerito, riscaldamento a pavimento, massetti, serramenti interni, scale di collegamento tra i piani, completamento impianti elettrici, completamento impianti termo-idraulici, accessori bagni e finiture varie;
- la porzione di fabbricato accessorio ad autorimessa posta al piano terra, presenta lievi difformità nelle posizioni delle pareti/ pilastrature interne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni;

A fronte delle difformità rilevate e citate sopra, come anche evidenziate dalle





tavole grafiche allegate, dopo un ampio confronto con il responsabile dell'U.T.C., considerando che le stesse non hanno determinato apprezzabili scostamenti planimetrici delle linee perimetrali dei fabbricati, alla luce delle modalità di dimensionamento adottate dagli strumenti urbanistici del Comune di Treviso, in considerazione:

- dell'art.2 del D.M. 5.07.1975;
- del comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- del P.I. del Comune di Treviso;
- della L.R.V. n. 12/1999;
- D.lgs. 42/2004 facendo salvo quanto rilevato al p.to J.1;

si ritiene dunque, che le difformità relative all'unità immobiliare residenziale con relativi vani accessori, siano sanabili come di seguito meglio riportato:

- pratica edilizia in sanatoria e di manutenzione straordinaria per completamento opere edilizie e impiantistiche;
- richiesta della segnalazione certificata di agibilità;

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

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della planimetria catastale riscontrando una sostanziale conformità.

K 2.3 - Verifica di conformità delle schede catastali

Premesso che, le unità immobiliari sono state oggetto di accatastamento con produzione delle relative schede, solo per la porzione con destinazione ad autorimessa, si sono eseguite le verifiche di sovrapposizione della porzione residenziale rispetto all'elaborato planimetrico, e per la porzione ad





autorimessa, rispetto alla scheda catastale. Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità dell'elaborato planimetrico / scheda catastale, accertandone la conformità delle porzioni residenziali con relativi beni accessori, anche considerando le normali tolleranze di rappresentazione grafica in scala 1:200.

K.3 – LOTTO 3 - C.F., Sez. F, Fg. 2, m.n. 447, rispettivamente subb. 12-13

K 3.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

Gli immobili identificati ai subalterni 12-13, fanno parte di un fabbricato condominiale sanato e ristrutturato a seguito dei seguenti titoli edilizi;

- domanda di sanatoria edilizia L. 724/94, prot. n. 12849/ spec. 403 presentata il 28/02/1995;
- autorizzazione paesaggistica prot. n. 44620 del 05/07/1999;
- concessione in sanatoria prot. gen. N. 12849/95 del 22/10/1999 per ristrutturazione fabbricato a destinazione artigianale con ricavo di due u.i. e realizzazione rampa esterna;
- autorizzazione paesaggistica prot. n. 18758, Prot. Gen. n. 79242/06 Spec. n. 1736/06/AE del 26/02/2007 per ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale;
- Permesso di costruire prot. gen. n. 79242/06 del 29/03/2011, Spec.n. 1736/06/AE per ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale;
- autorizzazione paesaggistica prot. n. 107114, Spec. n. 698/13/AE del 18/10/2013 per opere di consolidamento sponde – realizzazione passerella e parapetto;
- autorizzazione paesaggistica prot. n. 6136, Prot. Gen. n. 61055/12, Spec.





- n. 1540/12/AE del 17/01/2013 per modifiche prospettiche ed installazione impianto fotovoltaico in variante ad autorizzazione paesaggistica prot. n. 312 del 30/12/2008;
- Variante prot. n. 82873 del 08/08/2014, Spec. n. 1430/14/AE;
 - autorizzazione paesaggistica prot. n. 36190, Prot. Gen. n. 16475/15, Spec. n. 204/15/AE del 30/03/2015 per modifiche prospettiche – sistemazione di aree esterne in variante ad autorizzazione paesaggistica prot. n. 312 del 30/12/2008 e successiva autorizzazione paesaggistica prot. n. 6136 del 147/10/2013;
 - C.I.L.A. per interventi di edilizia libera prat. Edilizia n. 1262/15/AE, pavimentazione di area carrabile, modifica delle recinzioni interne al lotto, inserimento di nicchia impiantistica;
 - AGIBILTA' 1 n. 64/15, del 30/03/2015 per i sub. da 6 a 8 e da n. 13 a 23;
 - (AGIBILTA' 2 n. 278/15, del 29/12/2015);
 - Variante prot. n. 99468 del 28/07/2017, Spec. n. 1813/17/AE;
 - Variante prot. n. 192578 del 24/12/2019, Spec. n. 2367/19/AE;
 - Variante prot. n. 90928 del 24/07/2020, Spec. n. 1200/20/AE;
 - (AGIBILTA' 3 n. 10/20, del 22/01/2020).

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:

- la porzione di fabbricato residenziale posta al piano terra, primo e secondo, presenta medio/lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- le porzioni di scoperto residenziale poste al piano terra lato nord,





presentano lievi difformità della linea di demarcazione posta a nord con il muro di contorno del corso d'acqua;

- la porzione di fabbricato residenziale posta al piano terra, primo e secondo, riporta la mancanza di pavimentazioni, massetti, serramenti interni, scale di collegamento tra i piani, completamento impianti elettrici, completamento impianti termo-idraulici, accessori bagni e finiture varie;
- la porzione di fabbricato accessorio ad autorimessa posta al piano terra, presenta lievi difformità nelle posizioni delle pareti interne e delle posizioni delle luci e dei serramenti interni ed esterni;

A fronte delle difformità rilevate e citate sopra, come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, dopo un ampio confronto con il responsabile dell'U.T.C., considerando che le stesse non hanno determinato apprezzabili scostamenti planimetrici delle linee perimetrali dei fabbricati, alla luce delle modalità di dimensionamento adottate dagli strumenti urbanistici del Comune di Treviso, in considerazione:

- dell'art.2 del D.M. 5.07.1975;
- del comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- del P.I. del Comune di Treviso;
- della L.R.V. n. 12/1999;
- D.lgs. 42/2004 facendo salvo quanto rilevato al p.to J.1;

si ritiene dunque, che le difformità relative all'unità immobiliare residenziale con relativi vani accessori, siano sanabili come di seguito meglio riportato:

- pratica edilizia in sanatoria e di manutenzione straordinaria per





completamento opere edilizie e impiantistiche;

- richiesta della segnalazione certificata di agibilità;

K 3.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della planimetria catastale riscontrando una sostanziale conformità.

K 3.3 - Verifica di conformità delle schede catastali

Premesso che, le unità immobiliari sono state oggetto di accatastamento con produzione delle relative schede, solo per la porzione con destinazione ad autorimessa, si sono eseguite le verifiche di sovrapposizione della porzione residenziale rispetto all'elaborato planimetrico, e per la porzione ad autorimessa, rispetto alla scheda catastale. Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità dell'elaborato planimetrico / scheda catastale, accertandone la conformità delle porzioni residenziali con relativi beni accessori, anche considerando le normali tolleranze di rappresentazione grafica in scala 1:200.

K.4 – LOTTO 4 - C.T., Fg. 8, m.n. 661, 1031, 1034, 1035, 1036

K 4.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

Gli immobili su-descritti non presentano titoli edilizi utili alla presente procedura, anche in considerazione che trattasi di terreni.

K 4.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della planimetria catastale riscontrando una sommaria conformità in considerazione della tolleranza indotta dalle rappresentazioni catastali in scala 1:2000.

K 4.3 - Verifica di conformità delle schede catastali

Trattandosi di terreni non sono presenti schede catastali con cui effettuare





verifiche e confronti.

K.5 – LOTTO 5 - C.T., Fg. 12, m.n. 1089, 1090, 1093 ,1094

K 5.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

Gli immobili su-descritti non presentano titoli edilizi utili alla presente procedura, anche in considerazione che trattasi di terreni.

K 5.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della planimetria catastale riscontrando una sostanziale conformità.

K 5.3 - Verifica di conformità delle schede catastali

Trattandosi di terreni, non sono presenti schede catastali con cui effettuare verifiche e confronti.

K.6 – LOTTO 6 - C.T., Fg. 14, m.n. 1994-2001

K 6.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

Gli immobili su-descritti non presentano titoli edilizi utili alla presente procedura, anche in considerazione che trattasi di terreni.

K 6.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della planimetria catastale riscontrando una sostanziale conformità.

K 6.3 - Verifica di conformità delle schede catastali

Trattandosi di terreni, non sono presenti schede catastali con cui effettuare verifiche e confronti.

L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO

LOTTI 2-3:

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





rende necessario:

- procedere ad un progetto in sanatoria e di manutenzione straordinaria per completamento opere edilizie e impiantistiche anche ai sensi del comma 5 dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001;
- richiesta della segnalazione certificata di agibilità;
- procedere all'elaborazione delle schede catastali per mezzo di nuovo accatastamento delle porzioni immobiliari individuate ai subb. 10-14 e 12-13.

M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerato che gli immobili oggetto della presente esecuzione appartengono a siti diversi, il sottoscritto tecnico ritiene che vi siano le premesse e condizioni funzionali ed economicamente vantaggiose per una suddivisione in n.6 lotti come già esposti sopra, in quanto, ciascuno dei lotti può essere autonomamente fruibile.

N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ

Dalla documentazione emerge che l'esecutato risulta unico intestatario degli immobili di cui ai lotti 1,2,3,4 e 5 in quota di proprietà 1/1. In riferimento al Lotto 6, l'esecutato risulta intestatario del bene per la quota di 329/1000.

Come già rilevato al punto "M", detti beni, per ciascun lotto non risultano divisibili.

O.1 ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

I giorni venerdì 10/11/2023 e venerdì 17/11/2023, il sottoscritto, alla presenza del custode, ha proceduto all'accesso degli immobili siti in Carbonera (TV) e Treviso (TV). Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che gli immobili, al momento del sopralluogo, risultavano liberi, facendo salve le servitù di fatto e di diritto afferenti ai beni rispettivamente in oggetto della presente.





O.2 TITOLI LEGITTIMANTI IL POSSESSO O LA DETENZIONE

In data 03/10/2023, con protocollo n. 195492, il sottoscritto ha inoltrato la richiesta di accesso agli atti con interrogazione rispetto a eventuali contratti/atti di locazione e/o di comodato registrati, riscontrando che non sono emersi contratti di locazione.

P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.

Il sottoscritto ha esaminato il P.I. vigente nei comuni e ha riscontrato la presenza di vincoli paesaggistici, ambientali ed idrogeologici come di seguito riportati facendo salvo quanto rilevato al punto "J":

LOTTO 1:

Area A "zona di limitazione per la presenza di discariche ed altre fonti attrattive di fauna selvatica" ed in Area E "area entro la quale è richiesta, una valutazione specifica di ENAC per l'installazione di impianti eolici, per il quale si applicano i vincoli e limitazioni dell'art. 707 del Codice della Navigazione e le disposizioni di cui all'articolo 41 bis delle NTO.

LOTTI 2-3:

L'area è sottoposta alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua – 10 metri R.D. N. 523/1904 – R.D. N. 368/1904, ed è regolata dall'art. 25.5.1 p.1 delle N.T.O. e alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua – 100 metri – Art. 41 L.R. n. 11/04, ed è regolata dall'art. 25.4 delle N.T.O..

LOTTO 4:

L'area è sottoposta / ricompresa:

- nelle "Aree ad elevata vulnerabilità ambientale per la tutela delle risorse idriche" disciplinate dall'art. 26.3 delle NTO;
- vincolo di "Compatibilità geologica e idraulica - penalità ai fini edificatori -





Classe di compatibilità II – terreni idonei a condizione tipo a)", disciplinata dall'art. 30 delle NTO;

- alla fascia di rispetto stradale R.D. N. 495/1992 – D.LGS. N. 285/1992, ed è regolata dall'art. 25.2 delle N.T.O..

LOTTO 5:

- (F.12 Mapp.1089-PARTE, F.12 Mapp.1094-PARTE), il terreno risulta ricompreso nelle "Fasce di tutela dei corsi d'acqua di origine risorgiva - 100mt." disciplinate dall'art. 25.4 delle NTO;
- (F.12 Mapp.1089, F.12 Mapp.1090, F.12 Mapp.1093, F.12 Mapp.1094), l'area risulta interessata dagli "Ambiti corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art.142, 1° comma, lettera c) D.lgs.42/2004" disciplinati dall'art. 18.2 delle NTO;
- (F.12 Mapp.1089, F.12 Mapp.1090, F.12 Mapp.1093, F.12 Mapp.1094), l'area risulta interessata dalla "Compatibilità geologica e idraulica - penalità ai fini edificatori - Classe di compatibilità II – terreni idonei a condizione tipo c)", disciplinata dall'art. 30 delle NTO;
- (F.12 Mapp.1089, F.12 Mapp.1090, F.12 Mapp.1093, F.12 Mapp.1094), il terreno risulta ricompreso all'interno delle "Zone a criticità idraulica poco frequente" disciplinate dall'art. 28.1 delle NTO.

LOTTO 6:

- (F.14 Mapp.1094-PARTE, F.14 Mapp.2001), il terreno risulta ricompreso nelle "Fasce di rispetto delle risorse idriche" disciplinate dall'art. 25.6 delle NTO;
- (F.14 Mapp.1094, F.14 Mapp.2001), l'area risulta interessata dalla "Compatibilità geologica e idraulica - penalità ai fini edificatori - Classe di compatibilità II – terreni idonei a condizione tipo a)", disciplinata dall'art. 30 delle NTO.





Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

LOTTI 2-3:

Gli immobili residenziali di cui ai LOTTI 2 e 3 appartengono a un condominio denominato "LIMBRAGA" costituito da n. 7 unità residenziali con relative unità accessorie. Il complesso immobiliare residenziale di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente esecuzione, presenta un regolamento condominiale con relative tabelle millesimali allegato alla presente. Il complesso immobiliare condominiale, presenta un amministratore che a seguito di una richiesta da parte del sottoscritto, ha comunicato che ad oggi l'esecutato, rispetto ai lotti 2 e 3, presenta pendenze nei confronti del Condominio riferiti all'ultimo biennio. In particolare il lotto 2, individuato al m.n. 447 subb. 10 e 14 presentano rispettivamente una attribuzione millesimale pari a 149,644/1000 e 5,485/1000 per un totale pari a 149,644/1000 con spese condominiali, pendenti nell'ultimo biennio, rispettivamente pari €. 2.350,65 e € 588,25 per un totale pari a € 2.938,90. Il lotto 3, individuato al m.n. 447 subb. 12 e 13 presentano rispettivamente una attribuzione millesimale pari a 162,493/1000 e 7,297/1000 per un totale pari a 169,790/1000 con spese condominiali, pendenti nell'ultimo biennio, rispettivamente pari €. 1.249,13 e € 858,41 per un totale pari a € 2.107,54. Si allega alla presente la documentazione e/o le tabelle millesimali, comprovanti la situazione contabile delle spese condominiali.

Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO

Da un accurato sopralluogo eseguito in loco e anche dall'esame della documentazione agli atti, si sono evidenziate servitù e/o vincoli apparenti consistenti in:





LOTTO 1:

- servitù di fatto, di passaggio carraio e pedonale a favore dei m.n. 928, 792, 790, che presentano accesso diretto sul fondo oggetto di pignoramento;
- servitù tecnologiche per il passaggio di sottoservizi quali fognature bianche, nere, rete metano, rete acquedotto, rete telefonica ed elettrica;
- eventuale servitù indotta da atto allegata del notaio Dall'Armi Rep. 45205 e racc. 8428 del 30/12/1993;

LOTTI 2-3:

- servitù di passaggio costituita con l'atto ai rogiti del notaio Roberto Galanti del 13 aprile 1943, rep. n. 10051 trascritto a Treviso il 11 maggio 1943 ai nn. 2776/2322.

LOTTO 4:

Non si sono rinvenute servitù apparenti riferite agli immobili di cui al LOTTO 4.

LOTTO 5:

- servitù di passaggio costituita con atto ai rogiti del Notaio Arrigo Manavello di Treviso in data 2 luglio 1992, Rep. 74167;
- il fondo risulta accessibile esclusivamente per mezzo di una corte privata, di proprietà dell'esercizio a vivaio, con prosecuzione a capezzagna, con fondo individuato ai m.n. 613, 1088, 1267, 1086 dalla strada comunale denominata "Via delle Caselle". Si presume dunque che detto accesso costituisce di fatto ad oggi fondo servente non trascritto in alcun atto pubblico.

LOTTO 6:

- servitù di fatto, di passaggio carraio e pedonale a favore dei m.n. 2086, 2021, 2072, 2073, 180;
- servitù di fatto, di passaggio pedonale a favore dei m.n. 1995 e successivi





mappali collegati, m.n. 1948, che presentano accesso diretto sui fondi oggetto di pignoramento;

- servitù tecnologiche per il passaggio di sottoservizi quali fognature bianche, nere, rete acquedotto, rete metano, rete telefonica ed elettrica.

A titolo di maggiore approfondimento si rimanda anche a quanto riportato al punto "D".

R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA

Si dà atto che gli immobili sopra descritti sono pervenuti alla ditta esecutata per mezzo di:

Le ditte intestatarie dei beni oggetto di stima risultano essere:

LOTTO 1: Comune di Carbonera, C.F., Sez. B, Fg. 3, m.n. 865, nella quota di proprietà 1/1 all'Esecutato 1, come da atto notarile di compravendita rep. 108210 del 19/06/2000, ai rogiti del Notaio Manavello Arrigo di Treviso;

LOTTI 2-3: Comune di Treviso, C.F., Sez. F, Fg. 2, mn. 447, subb. 10, 12, 13, 14, nella quota di proprietà 1/1 all'Esecutato 1, come da atti notarili di compravendita rep. 1172/690 del 27/11/2014, ai rogiti del Notaio Bettetti Chiara di Preganziol e atto notarile di compravendita rep. 202439/22484 del 22/06/2011, ai rogiti del Notaio Gagliardi Antonio di Castelfranco Veneto (TV).

LOTTO 4: Comune di Treviso, C.T., Fg. 8, mn. 1034, 661, 1031, 1035, 1036, nella quota di proprietà 1/1 all'Esecutato 1, come da atto notarile di compravendita rep. 145186/40395 del 26/11/2009, ai rogiti del Notaio Manavello Arrigo di Treviso.

LOTTO 5: Comune di Treviso, C.T., Fg. 12, mn. 1089, 1090, 1093, 1094, nella quota di proprietà 1/1 all'Esecutato 1, come da atto notarile di compravendita rep. 29443/12936 del 23/12/2011, ai rogiti del Notaio Cosmo Umberto di Treviso.





LOTTO 6: Comune di Treviso, C.T., Fg. 14, mn. 1994, 2001, nella quota di proprietà 1/1 all'Esecutato 1, come da atto notarile di compravendita rep. 136409/36775 del 20/10/2005, ai rogiti del Notaio Manavello Arrigo di Treviso.

– C.F., Sez. A, Fg.7, m.n. 321, subb. 3, 4, 5, 7, mutamento di denominazione ai rogiti del Notaio dott. Giuseppe Scioli di Montebelluna (TV), rep. 9522, del 30/12/2014.

S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI

S.1.1 - LOTTO 1 – Considerazioni rispetto al metodo di stima

Il valore di mercato totale 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 beni, del valore di trasformazione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del P.I., del Comune, dei vincoli urbanistici e/o ambientali e vincoli sovracomunali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico da esplicitarsi per mezzo del più "probabile valore di mercato".

In particolare, si dà atto che trattasi di un fondo già destinato a "strada di accesso privata" a servizio di fondi e beni, vista la viabilità a senso unico, altrimenti interclusi. Trattasi dunque di un fondo che per destinazione, risulta di fatto già destinato ad uso dei frontisti e proprietari degli immobili serviti. Pertanto si ritiene che la stima di detto immobile risulta di difficile determinazione e comunque funzionale alle future destinazioni, che si presume dei proprietari dei fondi dominanti.

S.1.2 – Considerazioni rispetto al valore di mercato dei beni

Facendo salve le considerazioni su-espresse, si ritiene che la stima possa essere





condotta valutando il valore di mercato del fondo “territoriale” dell'aggregato urbano, del valore del corpo stradale, il tutto opportunamente deprezzato per la destinazione d'uso a strada di accesso con servitù verosimilmente, ultra-ventennale, a favore dei fondi dominati. 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 rispetto ai valori derivanti dalla ricerca di mercato presso le varie agenzie di vendita, determina un valore medio pari a 65,00 €/mq. ca.. Il valore del corpo stradale viene stimato in 60,00 €/mq. ca. che determina un valore complessivo pari a 125,00 € /mq ca.

Considerata la vetustà dell'opera, gli oneri di manutenzione, la servitù gravante, l'inedificabilità di fatto del fondo, si stima ritiene corretto applicare un coefficiente di abbattimento del valore complessivo pari al 80% che determina un valore unitario pari a 25,00 €/mq .

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 potenzialità edificatoria, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei fondi, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del P.I., dei vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico, il seguente:

S.1.3 – Valore di mercato dei beni

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CARBONERA (TV) - Via Codalunga,

- Sez. B, Foglio 3

- m.n. **865**, cat. F/1, Via Codalunga, piano T;





Si precisa che l'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fondo, è descritta nel C.T. in Comune di Carbonera (TV), Fg. 9, m.n. 865, cons. 70 mq.

| LOTTO 1 | |
|---|-------------------|
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO (mq) | 70,00 |
| valore di mercato adottato = | 125,00 € |
| 70,00 mq x 125,00 €/mq = | 8.750,00 € |
| abbattimento -80% | €/mq - 7.000,00 € |
| Resta il valore | 1.750,00 € |
| che si arrotonda a | 1.800,00 € |
| TOTALE VALORE DI MERCATO | 1.800,00 € |
| RIDUZIONE del 20% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita. | - 360,00 € |
| TOTALE VALORE LOTTO UNICO | 1.440,00 € |
| TOTALE VALORE LOTTO ARROTONDATO | 1.400,00 € |
| TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA | 1.400,00 € |
| Dicansi millequattrocento euro/00 | |

Si precisa che la stima del costo d'intervento, delle spese è stata operata facendo una accurata analisi dei dati che è stato possibile rinvenire per operazioni similari, fonti ufficiali basati su prezziari provinciali, regionali e nazionali e in base alle consuetudini e l'esperienza professionale.

S.2.1 - LOTTO 2 – Considerazioni rispetto al metodo di stima

Considerato anche quanto rilevato al punto "M", appare utile e ragionevole che l'unità immobiliare possa essere oggetto di una nuova pratica edilizia per completamento dei lavori come da progetto depositato, cosa che può essere realizzata o attuata solo attraverso l'intervento dei futuri aventi titolo.

Per i suddetti motivi, considerando anche lo stato attuale dell'unità immobiliare, il sottoscritto tecnico ritiene dunque che la stima debba essere attuata rispetto all'intero bene in base al criterio del più probabile valore di





trasformazione.

Il valore di mercato totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione autorizzata ed accertata, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, del valore complementare, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del P.I., del Comune, dei vincoli urbanistici e/o ambientali e vincoli sovracomunali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico da esplicitarsi per mezzo del più "probabile valore di trasformazione" attraverso la stima del valore dell'unità immobiliare agibile e completato e i costi di completamento e di eventuale normalizzazione del lotto.

S.2.2 – Considerazioni rispetto al valore di mercato dei beni

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 €/mq. 1.630,00 ca. . In riferimento ai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) si è assunto il valore medio pari a 1.825,00 €/mq..

Mediando i valori suesposti si è giunto ad un valore medio complessivo unitario di mercato arrotondato pari a € 1730,00 €/mq.

Considerando lo stato dei fabbricati e l'intervento di "completamento" con livelli qualitativi di finitura "medi" che si è ipotizzato di realizzare per mezzo di un insieme di opere che, sommariamente, e non in modo esaustivo, possono essere riassunti in: opere di dotazione di serramenti interni; dotazione di impianti generali e particolari; opere di dotazione di impianti e di sovrastanti pavimentazioni interne ed esterne; impiantistica fognaria e allacciamenti vari; opere varie; di finitura e tinteggiature interne con sistemazioni esterne; ecc...

Da una attenta valutazione parametrica del costo di completamento dell'unità,





basato anche sui costi parametrici, emerge un valore pari €. 210,00/mc per la parte la porzione residenziale non completata, che determina un costo di completamento pari a € 99.392,16. A detto costo vanno dunque aggiunti gli oneri concessori, gli oneri amministrativi, le spese tecniche, un utile d'impresa e/o imprevisti e le spese condominiali insolute come da prospetto sotto riportato.

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, delle finiture esistenti, 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, dello stato di incompletezza, della importante lievitazione dei costi di completamento rispetto agli ultimi anni, è a giudizio del sottoscritto Tecnico, il seguente:

S.2.3 – Valore di mercato dei beni

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI TREVISO (TV) - Via Ludovico Seitz –

Sez. F, Foglio 2

- m.n. **447**, sub. 10, cat. F/3, Via Ludovico Seitz, piano T-1-2;
- m.n. **447**, sub. 14, cat. C/6, cl. 06, cons. 16mq, sup. cat. 19mq, Via Ludovico Seitz, 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 Treviso (TV), Fg. 35, m.n. 447, cons. 861 mq.



**TABELLA DI VALUTAZIONE - LOTTO 2:**

| | | |
|--|------|------------|
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI | mq | 163,42 |
| valore di mercato adottato = | €/mq | 1.730,00 € |

| | | | | | | |
|--------|----|---|---------|------|---|--------------|
| 163,42 | mq | x | 1730,00 | €/mq | = | 282.716,60 € |
|--------|----|---|---------|------|---|--------------|

| | |
|--|------------------------------------|
| A detrarre per: | |
| - costo opere di completamento | |
| - piano terra, primo e secondo : | 473,30 mc * 210 €/mc - 99.392,16 € |
| - spese condominiali insolite | - 2.938,90 € |
| - | |
| - spese tecniche per pratica di rilievo, progetto in sanatoria, di completamento, direzione dei lavori, pratiche di agibilità ed assistenza tecnica in genere. | 9% - 8.945,29 € |
| - spese tecniche per pratiche catastali | - 1.015,04 € |
| - spese catastali | - 100,00 € |
| - oneri sanzione art. 36 D.P.R. 380/01 | - 516,00 € |
| - diritti di segreteria pratica edilizia amministrativa | - 100,00 € |
| - utili d'impresa, imprevisti e oneri vari | 5% - 5.116,55 € |
| TOTALE A DEDURRE | - 118.123,95 € |
| Resta il valore | 164.592,65 € |
| che si arrotonda a | 164.600,00 € |
| TOTALE VALORE DI MERCATO | 164.600,00 € |
| RIDUZIONE del 15% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente | -15% - 24.690,00 € |
| TOTALE VALORE LOTTO UNICO | 139.910,00 € |
| TOTALE VALORE LOTTO ARROTONDATO | 140.000,00 € |
| TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA | 140.000,00 € |
| Diconsi | centoquarantamila/00 |

Si precisa che la valutazione degli oneri e/o sanzioni amministrative e gli oneri concessori è stata operata alla luce delle informazioni assunte e del confronto con l'U.T.C.. Analogamente si precisa che la stima del costo d'intervento, delle spese tecniche e l'utile d'impresa è stata operata facendo una accurata analisi dei dati che è stato possibile rinvenire per operazioni similari, fonti ufficiali basati su prezziari provinciali, regionali e nazionali e in base alle consuetudini e l'esperienza professionale.





Pertanto, dette valutazioni devono intendersi di massima, allo stato attuale, e rispetto alle condizioni attuali ed alle indagini eseguite in loco. Una più precisa quantificazione consuntiva potrà essere attuata solo previa la effettiva presentazione delle pratiche e l'attuazione dei lavori, che potrebbero subire qualche variazione di costi 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.

3.3.1 - LOTTO 3 – Considerazioni rispetto al metodo di stima

Considerato anche quanto rilevato al punto "M", appare utile e ragionevole che l'unità immobiliare possa essere oggetto di una nuova pratica edilizia per completamento dei lavori come da progetto depositato, cosa che può essere realizzata o attuata solo attraverso l'intervento dei futuri aventi titolo.

Per i suddetti motivi, considerando anche lo stato attuale dell'unità immobiliare, il sottoscritto tecnico ritiene dunque che la stima debba essere attuata rispetto all'intero bene in base al criterio del più probabile valore di trasformazione.

Il valore di mercato totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione autorizzata ed accertata, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, del valore complementare, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del P.I., del Comune, dei vincoli urbanistici e/o ambientali e vincoli sovracomunali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico da esplicitarsi per mezzo del più "probabile valore di trasformazione" attraverso la stima del valore dell'unità immobiliare agibile e completato e i costi di completamento e di eventuale normalizzazione del lotto.





S.3.2 – Considerazioni rispetto al valore di mercato dei beni

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 €/mq. 1.630,00 ca.. In riferimento ai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) si è assunto il valore medio pari a 1.825,00 €/mq..

Mediando tutti i valori suesposti si è giunto ad un valore medio complessivo unitario di mercato arrotondato pari a € 1.730,00 €/mq.

Considerando lo stato dei fabbricati e l'intervento di "completamento" con livelli qualitativi di finitura "medi" che si è ipotizzato di realizzare per mezzo di un insieme di opere che, sommariamente, e non in modo esaustivo, possono essere riassunti in: opere di dotazione di serramenti interni; dotazione di impianti generali e particolari; opere di dotazione di sotto strati anche impiantistici di pavimentazioni interne ed esterne; impiantistica fognaria e allacciamenti vari; opere varie; di finitura e tinteggiature interne con sistemazioni esterne; ecc...

Da una attenta valutazione parametrica del costo di completamento dell'unità, basata anche sui costi parametrici, emerge un valore pari €. 200,00/mc per la parte la porzione residenziale non completata, che determina un costo pari a € 92.422,40. A detto costo di completamento vanno dunque aggiunti gli oneri concessori, le spese tecniche, un utile d'impresa e/o imprevisti e le spese condominiali insolute come da prospetto sotto riportato.

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, delle finiture esistenti, 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, dello stato di incompletezza, della importante lievitazione dei costi di completamento rispetto agli ultimi anni, è a giudizio del sottoscritto Tecnico, il seguente:

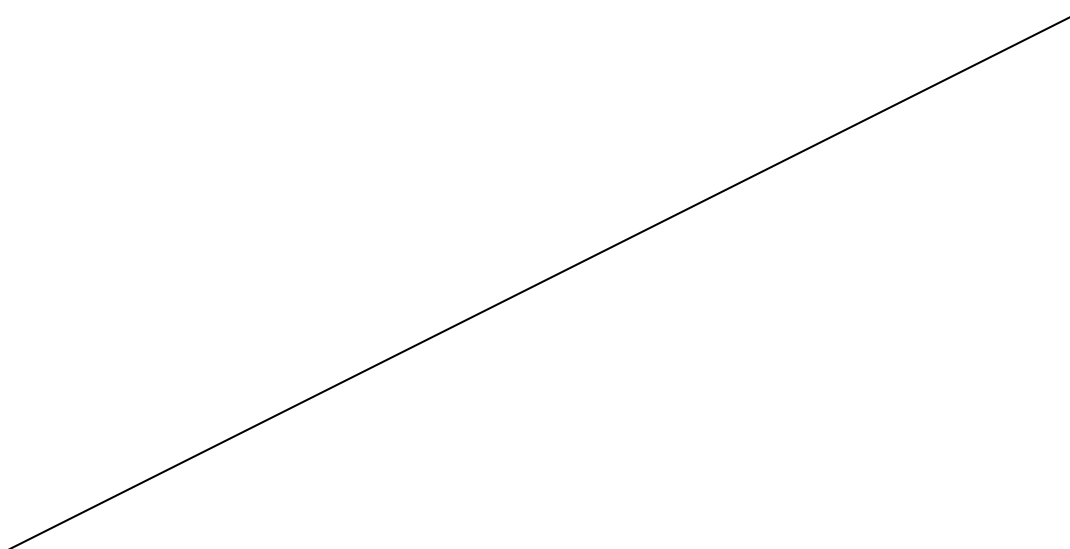
S.3.3 – Valore di mercato dei beni

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI TREVISO (TV) - Via Ludovico Seitz –

Sez. F, Foglio 2

- m.n. **447**, sub. 10, cat. F/3, Via Ludovico Seitz, piano T-1-2;
- m.n. **447**, sub. 14, cat. C/6, cl. 06, cons. 16mq, sup. cat. 19mq, Via Ludovico Seitz, 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 Treviso (TV), Fg. 35, m.n. 447, cons. 861 mq.





**TABELLA DI VALUTAZIONE - LOTTO 3:**

| | | |
|--|------|------------|
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI | mq | 185,93 |
| valore di mercato adottato = | €/mq | 1.730,00 € |

| | | | | | | |
|--------|----|---|---------|------|---|--------------|
| 185,93 | mq | x | 1730,00 | €/mq | = | 321.665,60 € |
|--------|----|---|---------|------|---|--------------|

| | |
|--|--------------------------|
| A detrarre per: | |
| - costo opere di completamento | |
| - piano terra, primo e secondo : 462,11 mc * 200 €/mc | - 92.422,40 € |
| - spese condominiali insolute | - 2.107,54 € |
| - opere di riparazione delle infiltrazioni della copertura | - 12.200,00 € |
| - | |
| spese tecniche per pratica di rilievo, progetto in sanatoria, di completamento, direzione dei lavori, pratiche di agibilità ed assistenza tecnica in genere. | 9% - 9.416,02 € |
| - spese tecniche per pratiche catastali | - 1.015,04 € |
| - spese catastali | - 100,00 € |
| - oneri sanzione art. 36 D.P.R. 380/01 | - 516,00 € |
| - diritti di segreteria pratica edilizia amministrativa | - 100,00 € |
| - utili d'impresa, imprevisti e oneri vari | 5% - 5.231,12 € |
| TOTALE A DEDURRE | - 123.108,12 € |
| Resta il valore | 198.557,49 € |
| che si arrotonda a | 198.600,00 € |
| TOTALE VALORE DI MERCATO | 198.600,00 € |
| RIDUZIONE del 15% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente | -15% - 29.790,00 € |
| TOTALE VALORE LOTTO UNICO | 168.810,00 € |
| TOTALE VALORE LOTTO ARROTONDATO | 169.000,00 € |
| TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA | 169.000,00 € |
| Diconsi | centosettantanovemila/00 |

Si precisa che la valutazione degli oneri e/o sanzioni amministrative e gli oneri concessori è stata operata alla luce delle informazioni assunte e del confronto con l'U.T.C.. Analogamente si precisa che la stima del costo d'intervento, delle spese tecniche e l'utile d'impresa è stata operata facendo una accurata analisi dei dati che è stato possibile rinvenire per operazioni similari, fonti ufficiali basati su prezziari provinciali, regionali e nazionali e in base alle consuetudini e





l'esperienza professionale.

Pertanto, dette valutazioni devono intendersi di massima, allo stato attuale, e rispetto alle condizioni attuali ed alle indagini eseguite in loco. Una più precisa quantificazione consuntiva potrà essere attuata solo previa la effettiva presentazione delle pratiche e l'attuazione dei lavori, che potrebbero subire qualche variazione di costi 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.

S.4.1 - LOTTO 4 – Considerazioni rispetto al metodo di stima

Il valore di mercato totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione autorizzata, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei beni, del valore di trasformazione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del P.I., del Comune, dei vincoli urbanistici e/o ambientali e vincoli sovracomunali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico da esplicitarsi per mezzo del più "probabile valore di mercato". In particolare, si dà atto che l'area ricade interamente in Zona omogenea "C" – Aree di completamento, sottozona "C1" nelle quali l'edificazione avviene per IED (intervento edilizio diretto), il tutto in conformità alle prescrizioni di cui agli art. 37-37.1 delle N.T.O. e in base alle precise indicazioni e rimandi anche ai vincoli puntualmente riportati nel C.D.U. allegato. Da verifiche eseguite si evidenzia che il bene presenta autonoma capacità edificatoria anche in base al comma 2 dell'art.12 delle N.T.O. oltre a quanto





già riportato nell'art.3 dell'atto di compravendita rep. 14186, fasc. 40395 del notaio dott. Arrigo Manavello, che si può riassumere in modo sintetico per mezzo dell'indice di edificabilità fondiaria primario pari a 1,25 mc/mq. che determina una volumetria totale pari a 3.582,5 mc ca.. Il lotto in esame risulta sommariamente capiente ed idoneo rispetto a tale ipotetica volumetria. Tuttavia si rileva che conformazione allungata del lotto, pur non impedendo il corretto insediamento delle future costruzioni di carattere prevalentemente residenziali, presenta la necessità di una dotazione urbanistica "interna", non a PUA, che risulta in parte onerosa. A maggiore conferma, rispetto al valore dell'area edificabile determinato per mezzo della stima comparativa rispetto a beni simili, si è attuata anche una valutazione basata sul "valore di trasformazione" dell'area per mezzo della costruzione di un immobile, che si determina per differenza tra il valore di mercato dei prodotti ottenibili dalla trasformazione (fabbricato ordinario) e le spese sostenibili per la trasformazione stessa, che si riporta di seguito.

S.4.2 – Considerazioni rispetto al valore di mercato dei beni

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 120,00 €/mq. ca..

Altresì, per mezzo del metodo del valore di trasformazione, si stima il valore di mercato del fabbricato legittimamente ottenibile dalla trasformazione. Dall'analisi dei valori OMI (osservatorio del mercato immobiliare) e dalle ricerche di mercato compiute presso le principali agenzie immobiliari del territorio si è determinato un valore medio parametrico pari a €. 700,00/mc.





Il costo di trasformazione, composto di: costo di costruzione, oneri professionali e spese tecniche, costi di commercializzazione, interessi passivi, oneri di concessione (urbanizzazione primaria, secondaria e contributo per costo di costruzione), si stima pari a €. 490,00/mc. Inoltre si stima l'utile del promotore pari a 70,00 €/mc corrispondente al 10% del valore di mercato del fabbricato.

Anticipando con gli opportuni coefficienti di anticipazione, i ricavi di vendita, a cui si sottraggono l'utile del promotore e i costi di produzione, si ottiene un valore pari a € 102,75 /mc di fabbricato. Moltiplicando detto valore per la volumetria legittimabile pari a 3.582,5 mc si ottiene un valore pari a € 368.102 che diviso per la superficie dell'area determina un valore dell'area edificabile pari a € 128,44 /mq.

Tutto ciò premesso, si evidenzia dunque che tale valore di trasformazione sia ampiamente confrontabile al valore determinato per mezzo della stima comparativa succitata.

In conclusione si assume dunque un valore unitario mediato ed arrotondato pari a €. 125,00 / mq .

Il valore di mercato totale, dunque, attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro futura consistenza, della destinazione autorizzabile, della loro ubicazione e posizione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del P.I., dei vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive, della importante lievitazione dei costi di completamento rispetto agli ultimi anni, è a giudizio del sottoscritto Tecnico, il seguente sotto riportato:

S.4.3 – Valore di mercato dei beni

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TREVISO (TV) – Strada delle Capitelle - Foglio 8





- m.n. **661**, semin. arbor., cl. 03, sup. 34mq, R.D. = € 0,24, R.A.= € 0,12;
- m.n. **1031**, semin. arbor., cl. 03, sup. 2707mq, R.D. = € 18,78, R.A.= € 9,79;
- m.n. **1034**, semin. arbor., cl. 03, sup. 13mq, R.D. = € 0,09, R.A.= € 0,05;
- m.n. **1035**, semin. arbor., cl. 03, sup. 4mq, R.D. = € 0,03, R.A.= € 0,01;
- m.n. **1036**, prato., cl. 02, sup. 108mq, R.D. = € 0,42, R.A.= € 0,20.

| LOTTO 4 | |
|---|---------------------|
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO (mq) | 2866 |
| valore di mercato adottato = | 125,00 € |
| 2866,00 mq x 125,00 €/mq = | 358.250,00 € |
| abbattimento 0% €/mq | - € |
| Resta il valore | 358.250,00 € |
| che si arrotonda a | 358.300,00 € |
| TOTALE VALORE DI MERCATO | 358.300,00 € |
| RIDUZIONE del 20% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita. | - 71.660,00 € |
| TOTALE VALORE LOTTO UNICO | 286.640,00 € |
| TOTALE VALORE LOTTO ARROTONDATO | 287.000,00 € |
| TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA | 287.000,00 € |
| Diconsi duecentosettantacinquemila euro/00 | |

Si precisa che l'eventuale valutazione degli oneri amministrativi e gli oneri concessori è stata operata alla luce delle informazioni assunte e del confronto con l'U.T.C.. Analogamente si precisa che la stima del costo di produzione, delle spese tecniche e l'utile d'impresa è stata operata facendo una accurata analisi dei dati che è stato possibile rinvenire per operazioni similari, fonti ufficiali basati su prezziari provinciali, regionali e nazionali e in base alle consuetudini e





l'esperienza professionale.

Pertanto, dette valutazioni devono intendersi di massima, allo stato attuale, e rispetto alle condizioni attuali ed alle indagini eseguite in loco. Una più precisa quantificazione consuntiva potrà essere attuata solo previa la effettiva presentazione delle pratiche e l'attuazione dei lavori, che potrebbero subire qualche variazione di costi 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.

5.5.1 - LOTTO 5 – Considerazioni rispetto al metodo di stima

Il valore di mercato totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione autorizzata, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei beni, del valore di trasformazione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del P.I., del Comune, dei vincoli urbanistici e/o ambientali e vincoli sovracomunali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico da esplicitarsi per mezzo del più "probabile valore di mercato". In particolare, si dà atto che l'area ricade quasi interamente in Zona Omogenea "B" Sottozona "B.3", nelle quali l'edificazione avviene per IED (intervento edilizio diretto), il tutto in conformità alle prescrizioni di cui agli art. 36-36.4 delle N.T.O. e in base alle precise indicazioni e rimandi anche ai vincoli puntualmente riportati nel C.D.U. allegato. La porzione a fascia, di superficie stimata pari a 197mq ca., in fregio alla strada "Strada ospedale provinciale" è destinata a Zona Omogenea "F" Sottozona "F.8 -





viabilità stradale, ciclo-pedonale e ferroviaria" disciplinata dagli artt. 33 - 33.9 delle N.T.O..

Da verifiche eseguite si evidenzia che il bene presenta, autonoma capacità edificatoria, anche in base al comma 2 dell'art.12 delle N.T.O., oltre a quanto già riportato, nell'art. 2 dell'atto di compravendita rep. 29443 fasc. 12936 del notaio Dott. Umberto Caruso in data 23/12/2011, comunque ad oggi in parte innovato, che si possono riassumere in modo sintetico per mezzo dell'indice di edificabilità fondiaria primario pari a 1,00 mc/mq., che, considerando l'area in Z.T.O. "B3" stimato di entità pari a 1.837mq corrispondente al 90.3% dell'intero fondo, determina una volumetria totale pari a 1.837mc ca.. Il lotto in esame risulta sommariamente capiente ed idoneo rispetto a tale ipotetica volumetria. A maggiore conferma, rispetto al valore dell'area edificabile determinato per mezzo della stima comparativa rispetto a beni simili, si è attuata anche una valutazione basata sul "valore di trasformazione" dell'area per mezzo della costruzione di un immobile, che si determina per differenza tra il valore di mercato dei prodotti ottenibili dalla trasformazione (fabbricato ordinario) e le spese sostenibili per la trasformazione stessa, che si riporta di seguito.

§.5.2 – Considerazioni rispetto al valore di mercato dei beni

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 €/mq. 150,00 ca..

Altresì, per mezzo del metodo del valore di trasformazione, si stima il valore di mercato del fabbricato legittimamente ottenibile dalla trasformazione. Dall'analisi dei valori OMI (osservatorio del mercato immobiliare) e dalle ricerche





di mercato compiute presso le principali agenzie immobiliari del territorio è determinato un valore medio parametrico pari a € 710,00/mc.

Il costo di trasformazione, composto di: costo di costruzione, oneri professionali e spese tecniche, costi di commercializzazione, interessi passivi, oneri di concessione (urbanizzazione primaria, secondaria e contributo per costo di costruzione), si stima pari a € 490,00/mc. Inoltre si stima l'utile del promotore pari a 71,00 €/mc corrispondente al 10% del valore di mercato del fabbricato.

Anticipando con gli opportuni coefficienti di anticipazione, i ricavi di vendita, a cui si sottraggono l'utile del promotore e i costi di produzione, si ottiene un valore pari a € 129,18 /mc di fabbricato. Moltiplicando detto valore per la volumetria legittimabile pari a 1.837 mc si ottiene un valore pari a € 237.303 che diviso per la superficie dell'area edificabile determina un valore pari a 129,18 €/mq.

Tutto ciò premesso, si evidenzia dunque che tale valore di trasformazione sia confrontabile al valore determinato per mezzo della stima comparativa succitata.

In conclusione si assume dunque un valore unitario mediato ed arrotondato pari a € 140,00 / mq

Il valore di mercato totale, dunque, attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro futura consistenza, della destinazione autorizzabile, della loro ubicazione e posizione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del P.I., dei vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive, della importante lievitazione dei costi di completamento rispetto agli ultimi anni, è a giudizio del sottoscritto Tecnico, il seguente sotto riportato:





S.5.3 – Valore di mercato dei beni

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TREVISO (TV) Via Ospedale Provinciale

- Foglio 12

- m.n. **1089**, semin. arbor., cl. 03, sup. 40mq, R.D. = €. 0,28, R.A.= €. 0,14;
- m.n. **1090**, semin. arbor., cl. 03, sup. 160mq, R.D. = €. 1,11, R.A.= €. 0,58;
- m.n. **1093**, semin. arbor., cl. 03, sup. 1321mq, R.D. = €. 9,61, R.A.= €. 4,78;
- m.n. **1094**, semin. arbor., cl. 03, sup. 513mq, R.D. = €. 3,56, R.A.= €. 1,85.

LOTTO 5

| | |
|--|----------|
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO (mq) | 2034 |
| SUPERFICIE IN ZONA "B3" | 1837 |
| SUPERFICIE IN ZONA "B3" | 197 |
| valore di mercato zona "B3" adottato = | 140,00 € |
| valore di mercato zona "F" adottato = | 20,00 € |

| | | | | | | |
|---------|----|---|--------|------|---|--------------|
| 1837,00 | mq | x | 140,00 | €/mq | = | 257.180,00 € |
| 197,00 | mq | x | 20,00 | €/mq | = | 3.940,00 € |

| | |
|---|---------------------|
| Resta il valore | 261.120,00 € |
| che si arrotonda a | 261.100,00 € |
| TOTALE VALORE DI MERCATO | 261.100,00 € |
| RIDUZIONE del 20% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita. | - 52.220,00 € |
| TOTALE VALORE LOTTO UNICO | 208.880,00 € |
| TOTALE VALORE LOTTO ARROTONDATO | 209.000,00 € |
| TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA | 209.000,00 € |
| Dicansi duecentonovemila euro/00 | |

Si precisa che l'eventuale valutazione degli oneri amministrativi e gli oneri





concessori è stata operata alla luce delle informazioni assunte e del confronto con l'U.T.C.. Analogamente si precisa che la stima del costo di produzione, delle spese tecniche e l'utile d'impresa è stata operata facendo una accurata analisi dei dati che è stato possibile rinvenire per operazioni similari, fonti ufficiali basati su prezziari provinciali, regionali e nazionali e in base alle consuetudini e l'esperienza professionale.

Pertanto, dette valutazioni devono intendersi di massima, allo stato attuale, e rispetto alle condizioni attuali ed alle indagini eseguite in loco. Una più precisa quantificazione consuntiva potrà essere attuata solo previa la effettiva presentazione delle pratiche e l'attuazione dei lavori, che potrebbero subire qualche variazione di costi 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.

S.6.1 - LOTTO 6 – Considerazioni rispetto al metodo di stima

Il valore di mercato totale 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 beni, del valore di trasformazione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del P.I., del Comune, dei vincoli urbanistici e/o ambientali e vincoli sovracomunali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico da esplicitarsi per mezzo del più "probabile valore di mercato". In particolare, si dà atto che trattasi di un fondo già destinato a "strada di accesso privata" a servizio di fondi e beni, altrimenti





interclusi per la viabilità carraia. Trattasi dunque di un fondo che per destinazione, risulta di fatto già destinato ad uso dei frontisti e proprietari degli immobili serviti. Pertanto si ritiene che la stima di detto immobile risulta di difficile determinazione e comunque funzionale alle future destinazioni, che si presume dei proprietari dei fondi dominanti.

S.6.2 – Considerazioni rispetto al valore di mercato dei beni

Facendo salve le considerazioni su-espresse, si ritiene che la stima possa essere condotta valutando il valore di mercato del fondo “territoriale” dell'aggregato urbano, del valore del corpo stradale, il tutto opportunamente deprezzato per la destinazione d'uso a strada di accesso con servitù verosimilmente, ultra-ventennale, a favore dei fondi dominati. 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 rispetto ai valori derivanti dalla ricerca di mercato presso le varie agenzie di vendita, determina un valore medio pari a 65,00 €/mq. ca.. Il valore del corpo stradale viene stimato in 60,00 €/mq. ca. che determina un valore complessivo pari a 125,00 € /mq ca.

Considerata la vetustà dell'opera, gli oneri di manutenzione, la servitù gravante, l'inedificabilità di fatto del fondo, si stima ritiene corretto applicare un coefficiente di abbattimento del valore complessivo pari al 80% che determina un valore unitario pari a 25 €/mq .

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 potenzialità edificatoria, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei fondi, delle





attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del P.I., dei vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico, il seguente:

S.6.3 – Valore di mercato dei beni

CATASTO TERRENI - COMUNE DI TREVISO (TV) - Via G. Masutto, - Foglio 14

- m.n. **1994**, semin. arbor., cl. 02, sup. 235mq, R.D. = €. 2,23, R.A.= €. 1,21;
- m.n. **2001**, semin. arbor., cl. 02, sup. 330mq, R.D. = €. 3,14, R.A.= €. 1,70.

| LOTTO 6 | | | | | |
|---|--------------|------|--------|------|--------------------|
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO (mq) | | | | | 565,00 |
| valore di mercato adottato = | | | | | 125,00 € |
| 565,00 | mq | x | 125,00 | €/mq | = 70.625,00 € |
| | abbattimento | -80% | | €/mq | - 56.500,00 € |
| Resta il valore | | | | | 14.125,00 € |
| che si arrotonda a | | | | | 14.100,00 € |
| TOTALE VALORE DI MERCATO | | | | | 14.100,00 € |
| RIDUZIONE del 20% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita. | | | | | - 2.820,00 € |
| TOTALE VALORE LOTTO UNICO | | | | | 11.280,00 € |
| TOTALE VALORE LOTTO ARROTONDATO | | | | | 11.300,00 € |
| TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA | | | | | 11.300,00 € |
| Diconsi undicimilatrecento euro/00 | | | | | |

Si precisa che la stima del costo d'intervento, delle spese è stata operata facendo una accurata analisi dei dati che è stato possibile rinvenire per operazioni similari, fonti ufficiali basati su prezziari provinciali, regionali e nazionali e in base alle consuetudini e l'esperienza professionale.





T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA

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

U. CONCLUSIONI

Riassumendo

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

Montebelluna, 05/01/2024

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)





V. ALLEGATI

| N. | TIPO DI DOCUMENTO |
|------|--|
| 1. | scheda di corrispondenza degli esecutati; |
| 2. | scheda sintetica e riepilogativa; |
| 3. | documentazione fotografica; |
| 4. | ATTI NOTARILI |
| 4.1 | copia atto di compravendita e servitù – LOTTO 1; |
| 4.2 | copia atti di compravendita e servitù – LOTTI 2-3; |
| 4.3 | copia atto di compravendita – LOTTO 4; |
| 4.4 | copia atto di compravendita e servitù – LOTTO 5; |
| 4.5 | copia atto di compravendita – LOTTO 6; |
| 5. | ISPEZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE |
| 5.1 | ELECO A; |
| 5.2 | ELECO B; |
| 5.3 | ELECO C; |
| 6. | DOCUMENTI CATASTALI: |
| 6.1 | Estratto di mappa - LOTTO 1 |
| 6.2 | visura catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, schede catastali – LOTTI 2-3; |
| 6.3 | Estratto di mappa - LOTTO 4 |
| 6.4 | Estratto di mappa - LOTTO 5 |
| 6.5 | Estratto di mappa - LOTTO 6 |
| 7. | DOCUMENTI AMMINISTRATIVI: autorizzazioni edilizie con relativi elaborati grafici progettuali, certificazioni, certificato di abitabilità – LOTTI 2-3 |
| 7.1 | Richiesta sanatoria 28.02.1995; |
| 7.2 | PdC n. 1736/06/AE del 30.10.2006; |
| 7.3 | 1540/12/AE - prot. 61055 del 10.08.2012; |
| 7.4 | 2154/12/AE - prot. 96154 del 21.11.2012; |
| 7.5 | 698/13/AE – prot. 38918 del 23/04/2013 - Aut. Paes.; |
| 7.6 | 1430/14/AE - prot. 82873 del 08.08.14; |
| 7.7 | 204/15/AE – prot. 16475 del 11.02.2015; |
| 7.8 | AGIBILITA n. 64/15 – prot. 30952 del 18/03/2015; |
| 7.9 | CILA 1262/15/AE - 28.07.2015; |
| 7.10 | SCIA Prot. 79980 del 27/07/2017; |
| 7.11 | SCIA Prot. 106021 del 23/07/2020; |
| 8. | estratto di P.R.G. / P.I. con relative norme; |
| 9. | CDU – certificati di destinazione urbanistica |
| 9.1 | CDU – LOTTO 1; |
| 9.2 | CDU – LOTTO 4; |
| 9.3 | CDU – LOTTO 5; |
| 9.4 | CDU – LOTTO 6; |
| 10. | elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato; |
| 11. | visura agenzia delle entrate; |
| 12. | regolamento condominiale, tabelle millesimali, certificazione spese insolute ultimo biennio LOTTI 2-3. |

