



TRIBUNALE DI TREVISO

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

R.G.E. N° 245/2020

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 SUSEGANA (TV) VIA BARRIERA n.35
DI PROPRIETÀ DI ESECUTATO 1





Sommario

A. INTRODUZIONE	3
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	3
C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI	3
D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI	4
E. DITTA INTESTATARIA	6
F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE	6
G. DESCRIZIONE DEI BENI	8
G 1. Descrizione del contesto generale	8
G 2. Descrizione dell'area scoperta: C.T., Fg. 26, m.n. 770	8
G 3. Descrizione delle unità immobiliari	9
G 3.1.1 LOTTO 1 - C.F., Sez. C, Fg. 3, m.n. 770	9
G 3.1.2 Impianti	14
G 3.1.3 Stato conservativo e manutentivo	15
G 3.2.1 LOTTO 2 - C.T., Fg. 26 mm.n. 719-721	15
G 3.2.2 Descrizione del contesto generale	15
G 3.2.3 Descrizione dei terreni C.T., Fg. 26, m.n. 719, 721	15
G 3.2.4 Stato conservativo e manutentivo	17
H. SUPERIFICI COMMERCIALI	17
I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO	18
J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI	18
J.1 – Comune di Susegana (TV) C.F., Sez. C, Fg. 3, m.n. 770	18
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	19
K.1 – Comune di Susegana (TV) Lotto 1 C.F., Sez. C, Fg. 3, m.n. 770 e Lotto 2 C.T., Fg. 26, m.n. 719 - 721	20
K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia	20
K 1.2 - Verifica di conformità della planimetria catastale	24
K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali	25
L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO	25
M. EVENTUALE POSSIBILITÀ DI SUDDIVISIONE IN LOTTI	26
N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ	27
O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	27
P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.	27
Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	28
Q2. VINCOLI E SERVITÙ RILEVATE IN LOCO	28
R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA	29
S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI	29
S.1 – Valore di mercato dei beni	29
T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA	34
U. CONCLUSIONI	34
V. ALLEGATI	35





A. INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico dell'Ill.ma Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Alessandra Burra con nomina del 08.10.2021, successivamente sostituita dal Giudice dott.ssa Paola Torresan, per la stima di beni immobili siti in Comune di Susegana (TV), Via Barriera n°4, il sottoscritto Dott. ing. Daniele Calabretto, con studio a Montebelluna (TV) in Via San Gaetano n°51, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di rispondere con adeguatezza al quesito posto dal Giudice.

B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

LOTTO 1:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SUSEGANA (TV) - Sez. C, Foglio 3

- M.N. **770**, cat. A/3, classe 2, cons. 14,5 vani, R = €. 861,19, piano T-1-2;

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 Susegana (TV) Fg. 26, m.n. 770, cons. 144 mq.

LOTTO 2:

CATASTO TERRENI - COMUNE DI SUSEGANA (TV)

- **Foglio 26**, M.N. **719**, bosco misto, cl. 3, 1125 mq, RD = €. 1,05, RA=0,17;
- **Foglio 26**, M.N. **721**, bosco misto, 1125 mq, RD = €. 1,05, RA=0,17;

C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

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

- m.n. 719: con il m.n. 719, 721, 144, 1473;





- m.n. 721: con il m.n. 720, 84, strada demaniale, 305, 306, 86, 144, 763;

- m.n. 770: con il m.n. 763, 762.

D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

“Gli immobili vengono consegnati in data odierna nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessori e servitù e, in particolare, con la servitù di passaggio pedonale a favore della porzione di fabbricato oggetto del presente atto, e a carico delle particelle 86, 206/A e 144 del foglio 26 del Catasto Terreni da esercitarsi sulla stradina di penetrazione che diparte da via Barriera attraverso il fondo servente, così come costituita con atto di permuta in data 2 agosto 1993 rep. n. 79366, notaio Arrigo Manavello di Treviso, debitamente registrato e trascritto a Treviso in data 5 agosto 1993 ai nn. 20133/15193.

A commento di quanto riportato nell'atto di compravendita del 18.07.2006 rep. 14.444, racc. n. 778, si precisa che gli immobili individuato al C.T. Fg. 26 “particella 686 (ex 206/b), ett. 00.01.44, R.D. Euro 0,26, R.A. Euro 0,26”, oggi individuato al C.F. sez. C Fg.3, m.n. 770, e ancora i terreni individuati al C.T. Fg. 26 “particella 719 (ex 83), ett. 00.11.25, bosco misto, R.D. Euro 1,05, R.A. Euro 0,17; - particella 721 (ex 384), ett. 00.37.78, bosco misto, R.D. Euro 3,51, R.A. Euro 0,59,”omissis.....” vengono consegnati in data odierna nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessori e servitù e, in particolare, con la servitù di passaggio pedonale a favore della porzione di fabbricato oggetto del presente atto, e a carico delle particelle 86, 206/A e 144 del foglio 26 del Catasto Terreni da esercitarsi sulla stradina di penetrazione che diparte da via Barriera attraverso il fondo servente, così come costituita con atto di permuta in data 2 agosto 1993 rep. n. 79366,





notaio Arrigo Manavello di Treviso, debitamente registrato e trascritto a Treviso in data 5 agosto 1993 ai nn. 20133/15193".

Le parti, come sopra rappresentate, si danno reciprocamente atto ad ogni conseguente effetto che la porzione di fabbricato oggetto della presente vendita è attualmente di fatto detenuta dall'"Associazione Istituto Valorizzazione Ambientale" con sede a Venezia, San Marco 2955 alla quale è stata ingiunta la liberazione di detto immobile in forza di decreto di trasferimento n. 463/94, cron. 4860 del Tribunale Ordinario di Treviso in data 15 luglio 2005. Da oggi, pertanto la parte acquirente acquisterà i frutti e sopporterà tutte le spese di gestione ordinaria e straordinaria." così come recitato all'art. 4 dell'atto di compravendita rep. 14444, racc. 778 del 18/07/2006 a firma del notaio Dott.ssa Francesca Guizzo di Venezia.

Si riporta inoltre di seguito un estratto dell'atto notarile di permuta, art. 8, stipulato in data 2 agosto 1993 rep. n. 79366, notaio Arrigo Manavello di Treviso: "detti beni vengono permutati, per i diritti sopraprecisati, considerati a corpo, nello stato e grado in cui oggi si trovano, con accessioni, diritti e pertinenze, con le eventuali servitù attive e passive, in particolare con la servitù pedonale che qui di seguito si va a costituire, con l'immediato possesso di diritto e di fatto, fatto salvo il diritto edificatorio, che il signor "altro soggetto" si è riservato sui beni da lui trasferiti, con ogni utile e peso relativo. Senza particolare corrispettivo, viene costituita servitù di transito pedonale sull'esistente stradina di penetrazione che si diparte da Via Barriera attraverso i mm. N. 86, 206/a, 144 del foglio 26, Comune di Susegana, a favore dei m.n. 206/b, 206/c, 106/b, 106/a, stesso comune e foglio, di proprietà del signor "altro soggetto"."





E. DITTA INTESTATARIA

La ditta intestataria dei beni oggetto di stima individuati al C.F. Sez., C, Fg. 3, m.n. 770, della quota di proprietà 1/1 a “Esecutato 1”.

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

Dalla certificazione evasa dal portale telematico della Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 17/07/2021, si evince che esistono le seguenti formalità contro e/o a carico dei beni oggetto di pignoramento:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/07/2006 - Registro Particolare 22229 Registro Generale 38361. Atto tra vivi – compravendita Rep. 14444/778 del 18/07/2006, ai rogiti del Notaio GUIZZO FRANCESCA di Mestre (VE), sui beni così censiti:

- Comune di Susegana, C.T., Fg. 26, m.n. 686, cons. 144mq;
- Comune di Susegana, C.T., Fg. 26, m.n. 719, bosco misto, cl. 3, 1125 mq, RD = €. 1, 05, RA=0,17;
- Comune di Susegana, C.T., Fg. 26, m.n. 721, bosco misto, 1125 mq, RD = €. 1, 05, RA=0,17;

2. ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2006 - Registro Particolare 9788 Registro Generale 38362. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per l'importo capitale di €. 170.000,00 e per la somma totale di €. 340.000,00 a favore di “BANCA DI CIVIDALE S.P.A.” con sede a Cividale del Friuli (UD), con atto notarile pubblico in data 18/07/2006, Rep. 14445/779 ai rogiti del Notaio GUIZZO FRANCESCA di Mestre (VE), sui beni così censiti:

- Comune di Susegana, C.T., Fg. 26, m.n. 686, cons. 144mq;





- Comune di Susegana, C.T., Fg. 26, m.n. 719, bosco misto, cl. 3, 1125 mq, RD = €. 1, 05, RA=0,17;

- Comune di Susegana, C.T., Fg. 26, m.n. 721, bosco misto, 1125 mq, RD = €. 1, 05, RA=0,17;

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/12/2017 - Registro Particolare 30812 Registro Generale 44801. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili con atto notarile pubblico in data 11/12/2017, Rep. 11946/2017 sui beni così censiti:

- Comune di Susegana, C.F., Sez. C, Fg. 3, m.n. 770, cat. A/3, classe 2, cons. 14,5 vani, R = €. 861,19, piano T-1-2;

- Comune di Susegana, C.T., Fg. 26, m.n. 719, bosco misto, cl. 3, 1125 mq, RD = €. 1, 05, RA=0,17;

- Comune di Susegana, C.T., Fg. 26, m.n. 721, bosco misto, 1125 mq, RD = €. 1, 05, RA=0,17;

- Comune di Susegana, C.T., Fg. 26, m.n. 770, 144mq.

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/09/2020 - Registro Particolare 19520 Registro Generale 28606. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili con atto notarile pubblico in data 17/08/2020, Rep. 3613 sui beni così censiti:

- Comune di Susegana, C.F., Sez. C, Fg. 3, m.n. 770, cat. A/3, classe 2, cons. 14,5 vani, R = €. 861,19, piano T-1-2;

- Comune di Susegana, C.T., Fg. 26, m.n. 770, 144mq.

- Comune di Susegana, C.T., Fg. 26, m.n. 719, bosco misto, cl. 3, 1125 mq, RD = €. 1, 05, RA=0,17;

- Comune di Susegana, C.T., Fg. 26, m.n. 721, bosco misto, 1125 mq, RD = €.





1, 05, RA=0,17.

G. DESCRIZIONE DEI BENI

G 1. Descrizione del contesto generale

Le unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento, individuate al C.F., Sez. C, Fg. 3, m.n. 770 e al C.T., Fg. 26, m.n. 719, 721 del Comune di Susegana, sono poste nella zona collinare nord del comune di Susegana.

L'area circostante presenta un tessuto urbanistico di carattere agricolo con aree coltivate da vasti vigneti e aree boschive ad andamento collinare. Si rileva tuttavia a 300m ca. in linea d'aria, a nord-est, una zona industriale di piccole dimensioni. Gli immobili oggetti di pignoramento, sono posti a 2,3km ca., a sud-est, dal centro cittadino di Susegana e a 2 km ca. dalla zona industriale.

Gli immobili in oggetto sono accessibili per mezzo di una strada comunale denominata "Via Barriera", che dirama dalla Strada Statale n. SS13, denominata anche "Pontebbana" che precisamente collega Mestre-Venezia con Coccau (UD).

G 2. Descrizione dell'area scoperta: C.T., Fg. 26, m.n. 770

Il fondo di sedime del complesso residenziale individuato al C.T., Fg. 17, m.n. 770, presenta una superficie catastale pari a 144mq e risulta accessibile per mezzo degli scoperti individuati al C.T., Fg. 26, m.n. 763, 86 e 308, di proprietà di n. 3 "altri soggetti". Infatti, come premesso al punto "D" detti fondi risultano essere beni "serventi", come da atto notarile di permuta, art. 8, stipulato in data 2 agosto 1993 rep. n. 79366, notaio Arrigo Manavello di Treviso.

In aderenza al fabbricato oggetto di pignoramento, come è rinvenibile





dall'estratto di mappa, sono presenti dei fabbricati/portici graffiati catastalmente al mappale n. 763 (scoperto non oggetto di pignoramento), pertanto non oggetto della presente descrizione e non di proprietà dei soggetti eseguiti. Si rileva un portico posto ad ovest, un portico aderente al fabbricato posto a nord-ovest e un fabbricato posto a nord-est ed est. Dalla scheda catastale si desume inoltre che la superfetazione ad uso "forno" posa al piano terra, in aggetto rispetto alla facciata nord, non fa parte del m.n. 770 e dunque non risulta altresì oggetto di pignoramento.

G 3. Descrizione delle unità immobiliari

G 3.1.1 LOTTO 1 - C.F., Sez. C, Fg. 3, m.n. 770

Il fabbricato oggetto di pignoramento, dotato di n.3 piani fuori terra, catastalmente di categoria A/3 (abitazione residenziale), risulta oggi ad uso a "museo espositivo" e presenta una pianta di forma approssimativamente rettangolare. Il fabbricato presenta finiture che si adeguano agli aspetti architettonici tipici delle zone rurali venete, con serramenti esterni in legno, scuri a due ante in legno, tetto a due falde dotato di travi in legno a vista, manto in coppo veneto in cotto e pluviali in rame. I marciapiedi presentano finiture in calcestruzzo liscio. Il fabbricato risulta dotato inoltre di un vespaio.

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura portante costituita da una fondazione presumibilmente a nastro, struttura in elevazione del piano terra, primo e secondo in muratura portante, orizzontamenti di primo e secondo implacato, in travi in legno con sovrastante tavolato ligneo anche in parte contro-soffitato, copertura in andamento in corrispondenza





della porzione a soffitta, con struttura a capriate palladiane, trabeazione secondarie a “rompitratta” e trabeazione terziaria in andamento con sovrastanti tavelle forate di recente fattura con manto in coppi.

Le murature di tamponamento esterne e di spina dei piani fuori terra sono costituite da pareti presumibilmente in laterizio dello spessore pari a 40/45cm ca., il tutto intonacato. La copertura risulta. La scala interna a servizio dei piani, presenta una struttura in legno ancorata alle murature laterali e agli orizzontamenti di impalcato.

L'immobile presenta al piano terra una sala esposizione principale, n.3 ripostigli, un caminetto con relativo locale esterno adibito a forno (non oggetto di pignoramento in quanto detto locale ricade sul m.n. 763 di proprietà di altri soggetti), n.2 sale esposizione, un antibagno, un w.c. e un vano scala che conduce al piano primo. Detto piano primo presenta un corridoio adibito ad esposizione e n. 6 sale esposizione. Il piano secondo, accessibile dal medesimo vano scala, presenta una stanza unica adibita ad esposizione di oggettistica antica di carattere rurale.

L'unità immobiliare oggetto della presente è accessibile per mezzo del fondo individuato al m.n. 763 (non oggetto di pignoramento). Da detto scoperto, per mezzo di una porta con specchiature vetrate a due ante di dimensioni pari a 120x220cm ca., si accede ad una sala esposizione di superficie pari a 42,90 mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in cotto, murature e soffitto intonacati e tinteggiati, n. 3 finestre di dimensioni pari a 90x130cm ca., dotate di serramento in legno a due ante e vetro singolo, che affacciano rispettivamente sui lati nord, ovest e sud.





Da detto vano, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 70 x 200cm ca., si accede ad un ripostiglio di superficie pari a 4,90 mq ca. e altezza pari a 268 cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in cotto, murature rivestite in piastrelle in ceramica, soffitto intonacato e tinteggiato e una finestra di dimensioni pari a 90 x130 cm ca., che affaccia sul lato ovest.

Dalla sala esposizione, per mezzo di una porta in legno, dotata di specchiature, di dimensioni pari a 90x190cm ca., si accede ad una sala esposizione di superficie pari a 17,60 mq ca. e altezza pari a 274 cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in cotto, murature e soffitto intonacate e tinteggiate, una finestra di dimensioni pari a 90x130cm ca., dotata di serramento in legno a due ante e vetro singolo e una porta finestra di dimensioni pari a 105x220cm ca., dotata di serramento in legno a due ante e vetro singolo, che affacciano sul lato sud. Da detta sala esposizione, per mezzo di una porta diamantata in legno di dimensioni pari a 70x210cm ca., si accede ad una aula didattica posta ad una quota, depressa pari a -55cm ca. rispetto al piano di calpestio dei locali adiacenti. Detto locale di superficie pari a 16,88 mq ca. e altezza pari a 338 cm ca., presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio, murature intonacate e tinteggiate e soffitto con travi in legno a vista e una porta di dimensioni pari a 150 x 210cm ca., dotata di serramento in legno con specchiature, a due ante, che affaccia sul portico posto ad est (non oggetto del pignoramento). Da detto vano, per mezzo di una porta tamburata in legno, di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un ripostiglio di superficie pari a 7,74mq ca. e altezza pari a 338cm ca., che





presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio, murature intonacate e tinteggiate e soffitto con travi in legno a vista e una finestra di dimensioni pari a 90x60cm ca., dotata di serramento in legno con vetro singolo, a due ante, che affaccia sul lato nord. Detto locale presenta inoltre un lavello.

Dalla sala esposizione principale, per mezzo di un varco di 90x190cm ca., si accede ad un antibagno di superficie pari a 9,38mq ca. e altezza pari a 274cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in cotto, murature e soffitto intonacate e tinteggiate.

Da detto vano, per mezzo di una porta in legno, di dimensioni pari a 70x210 cm ca., dotata di specchiature, si accede ad un ripostiglio di superficie pari a 4,30mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio, murature e soffitto intonacate e tinteggiate.

Dall'antibagno succitato, per mezzo di una porta in legno, dotata di specchiature, di dimensioni pari a 70x210cm ca., si accede ad un w.c. di superficie pari a 2,93mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature rivestite in piastrelle di ceramica e soffitto intonacato e tinteggiato. Detto servizio cieco, è dotato di tazza wc e lavandino.

Dall'antibagno succitato, per mezzo di un varco di 90x190cm ca., si accede ad un vano scala di superficie pari a 8,80mq ca, che presenta una pavimentazione in piastrelle in cotto, murature intonacate e tinteggiate e una porta in legno che accede allo scoperto posto nord.

Detto vano scala presenta una scala in legno a due rampe, dotate di parapetto in legno.





Al piano primo, in corrispondenza del pianerottolo dotato di una finestra di dimensioni pari a 90x130cm ca., si accede per mezzo di un varco di dimensioni pari a 90cm x 190cm. ad un corridoio/ disimpegno del piano primo, di superficie pari a 26,48mq ca. e di altezza pari a 255cm ca., adibito anch'esso a sala esposizione. Da detto disimpegno si accedono a n. 6 salette d'esposizione affacciate rispettivamente a nord-ovest, sud-ovest, sud, sud, sud-est e nord-est, di superficie rispettivamente pari a 12,24mq, 15,40mq, 14,97mq, 15,80mq, 15,64mq e 9,77mq. Tutte le sale presentano una altezza pari a 255cm ca., pavimenti in tavolato di ricoperto in alcune stanze da una stuoia, luci con serramenti in legno, di epoca datata, dotati di vetro singolo di dimensioni pari a 90x130cm ca., soffitto ricavato da controsoffitto incannucciato o in arelle intonacato a gesso, finestre murature intonacate. La stanza posta nella zona centrale a sud-est presenta altresì un contro-soffitto in pannelli fibrosi a quadrettoni, parzialmente crollato ed ammalorato da infiltrazioni di acque meteoriche. Per mezzo del vano scale, che presenta una scala lignea a due rampe sovrapposte, con finitura verniciata, si raggiunge il secondo piano costituito da un vano unico di superficie pari a 110,95 mq. e di altezza pari a 340/425cm, con n. 8 luci di dimensioni pari a 90x130cm dotati di serramenti con infissi in legno e vetri singoli, risalente presumibilmente agli anni '90, adibito a soffitta e sala esposizione. Il locale presenta una pavimentazione in tavolato di legno, murature intonacate e tinteggiate e soffitto costituito da una struttura a capriate palladiane, con struttura secondaria e terziaria in travi di legno di larice, chiusura tavelloni in laterizio forato e copertura in coppi.





G 3.1.2 Impianti

L'unità immobiliare oggi adibita a museo / esposizione, è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto di ricezione televisiva;
- impianto idro-sanitario;
- impianto/rete fognaria.

Tutti gli impianti sono in mediocre stato di manutenzione.

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL posto in corrispondenza del portico adiacente posto ad est non oggetto di pignoramento, è posto fuori traccia ed in parte sotto traccia nei vani abitabili. Da un esame visivo, l'impianto risulta datato di accessori quali interruttori e prese, di epoca datata e anche conforme all'epoca di costruzione. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

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

L'impianto idro-sanitario, attestato al contatore volumetrico posto in corrispondenza dell'antibagno al piano terra, è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte presumibilmente in acciaio poste sotto traccia che distribuiscono l'acqua fredda sanitaria ai bagni e alla cucina. Non è presente alcun generatore di calore adibito alla produzione di acqua calda sanitaria. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto termoidraulico padronale.

L'impianto fognario presumibilmente comune al fabbricato adiacente in aderenza è presumibilmente allacciato ad un impianto di trattamento e di





smaltimento delle acque reflue. Non si riscontrano evidenze progettuali e tracce di pozzetti e linee atte ad acclarare la disposizione planimetrica, la geometria lo stato dell'impianto di smaltimento delle acque reflue.

G 3.1.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato con i rispettivi locali accessori emerge un mediocre stato generale di manutenzione delle strutture e degli impianti. Si rilevano tracce di umidità con cavillature di risalita in corrispondenza dei muri e dei locali del piano terra oltre a vistose tracce di infiltrazione di acque meteoriche con anche parziale crollo del controsoffitto in corrispondenza dei n.2 locali posti a sud e sud-ovest del piano primo. Sono inoltre evidenti alcune fratture verticali rispetto alla muratura di tamponamento e vistosi distacchi e/o fessure in corrispondenza delle congiunzioni tra le tramezze e le murature maestre ed i controsoffitti.

Gli impianti elettrici appaiono datati, con linee anche fuori traccia, privi dei dispositivi di sicurezza, con interruttori d'epoca ed apparecchi non conformi alle normative vigenti.

La rete idrica presenta terminali ed allacci datati ed anche rimaneggiati. In particolare si rilevano accessori del w.c. datati ed in parte ammalorati.

G 3.2.1 LOTTO 2 - C.T., Fg. 26 mm.n. 719-721

G 3.2.2 Descrizione del contesto generale

Si rimanda al punto G1.

G 3.2.3 Descrizione dei terreni C.T., Fg. 26, m.n. 719, 721

I fondi oggetto di pignoramento individuati al mm.n. 719 e 721 presentano rispettivamente una superficie catastale pari a 1125mq e 3778 mq e presentano una planimetria "filiforme" avente un'estensione stretta e





allungata, delle dimensioni massime pari a 400m ca. in lunghezza ed una larghezza di dimensioni minime / massime pari a 34/1,4 m ca. in larghezza.

Detti terreni, come anche da identificazione catastale, presentano una coltura a "Bosco misto" e risultano accessibili per mezzo del m.n. 721 posto in adiacenza alla strada comunale denominata "Via Barriera".

Il lotto presenta, lungo la linea di confine posta a sud che costituisce il un crinale, prevalentemente, ad est e nella zona centrale, una forte declività verso una valle situata a nord, rispetto ai mm.n. 84, 720 e 718. Detto terreno presenta alcuni sentieri pedonali sparsi che percorrono il tratto centrale, adiacenti ai fabbricati, in direzione est-ovest, adibiti presumibilmente al taglio, raccolta e trasporto della legna. In adiacenza della linea di confine tra i mm.n. 763 e 721, su fondo individuato al m.n. 721 insiste un porticato forma planimetrica rettangolare di lati pari a 1.000 cm x 450 cm ca. e di altezza media pari a 500cm ca., con pavimentazione in calcestruzzo, adibito alla copertura di una trebbiatrice d'epoca. Detto manufatto presenta una struttura in acciaio, costituita da colonne in profili quadri 100x100mm, trabeazione principale e secondaria in profili di acciaio zincato e manto di copertura, in parte divelta, costituita da onduline in vetroresina.

A nord-ovest ed in prossimità del m.n. 694, su fondo individuato al m.n. 719 insistono alcuni "container" in acciaio, probabilmente a servizio del ristorante adiacente.

Sul lato sud dei mm.n. 721 e 719, in parte in aderenza al confine tra i suddetti fondi ed i fondi confinanti individuati ai mm.n. 86,144 e 694 è presente una carrareccia di accesso ai fondi che deriva dalla strada





pubblica denominata "Via Barriera" che stante allo stato dei luoghi, anche se non appare nelle trascrizioni, risulta "di fatto" strada di accesso, ai fondi succitati. Detto assunto risulta quantomeno ragionevole e suffragato dal fatto che in caso contrario gli stessi fondi, ad oggi, verserebbero in uno stato di interclusione. Pertanto si ritiene, che detto fondo boschivo risulta di fatto accessibile per mezzo della suddetta via di accesso che dunque risulta gravata da servitù di passaggio.

G 3.2.4 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame dei fondi emerge uno stato generale di mediocre manutenzione dell'area boschiva.

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 Susegana (TV), C.F., Sez. C, Fg. 3, m.n. 770

PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMMERCIALE	SUP. COMM.ALE (mq)
T	esposizione 1	42,9	52,4	X 1,00 (100%)	52,40
T	ripostiglio	4,9	10,89	X 1,00 (100%)	10,89
T	esposizione 2	4,9	10,89	X 1,00 (100%)	10,89
T	antibagno	4,48	6,3	X 1,00 (100%)	6,30
T	w.c.	2,93	4,68	X 1,00 (100%)	4,68
T	w.c.	4,30	5,13	X 1,00 (100%)	5,13
T	esposizione 3	16,88	21,81	X 1,00 (100%)	21,81
T-P	scala	8,80	12,86	X 1,00 (100%)	12,86
P	esposizione 4	26,48	31,23	X 1,00 (100%)	31,23
P	esposizione 5	9,56	12,91	X 1,00 (100%)	12,91
P	esposizione 6	14,81	18,52	X 1,00 (100%)	18,52
P	esposizione 7	14,97	17,19	X 1,00 (100%)	17,19
P	esposizione 8	15,8	18,07	X 1,00 (100%)	18,07
P	esposizione 9	15,64	19,62	X 1,00 (100%)	19,62





P	esposizione 10	9,77	13,16	X 1,00 (100%)	13,16
P-T	scala	8,80	12,86	X 1,00 (100%)	12,86
S	soffitta	110,95	130,71	x 0,50 (50%)=	65,36
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:					333,88

LOTTO 2: Comune di Susegana (TV), C.T., Fg. 26, m.n. 719, 721					
T	719	1.125		1.125	
T	721	1.125		1.125	
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:					2.250,00
*** sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					

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

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

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

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

J.1 – Comune di Susegana (TV) C.F., Sez. C, Fg. 3, m.n. 770

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

- zona agricola "E – territorio agricolo destinato alla funzione produttiva primaria" ed è regolata dall'art. 51 delle N.T.O. del P.I..
- zona agricola "Ep – territorio agricolo periurbano caratterizzato da un elevato frazionamento fondiario" ed è regolata dall'art. 54 delle N.T.O. del P.I..
- zona agricola "Er – territorio agricolo caratterizzato dalla presenza di tessuto insediativo diffuso" ed è regolata dall'art. 55 delle N.T.O. del P.I..





- z.t.o. Fb – aree per attrezzature di interesse comune ed è regolata dall'art. 60 delle N.T.O. del P.I..
- edificio con grado di protezione, edificio di interesse storico testimoniale con grado di tutela e codifica, ed è regolato dagli art. 26 e 27 delle N.T.O. del P.I..

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

- fascia di rispetto stradale per la strada denominata "Via Barriera";
- zona di tutela dei corsi d'acqua;
- territori coperti da foreste e boschi;
- prescrizioni idrauliche e numero di riferimento schede;
- vincolo paesaggistico – corsi d'acqua;
- vincolo idrogeologico forestale;
- vincolo paesaggistico – aree di notevole interesse paesaggistico – art. 136, del D.Lgs. 42/2004;
- rete ecologica locale: Aree di completamento del nucleo e aree di connessione naturalistica – buffer zone;

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

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





K.1 – Comune di Susegana (TV) **Lotto 1** C.F., Sez. C, Fg. 3, m.n. 770 e **Lotto 2** C.T., Fg. 26, m.n. 719 - 721

K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

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

- Concessione edilizia prat. n. 25/82 del 11.02.1982;
- pratica edilizia n. 25/82 del 11.02.1982 con elaborati grafici dello stato attuale del 11.02.1982;
- pratica edilizia n. 72/1988 per la costruzione di un annesso rustico poi destinato a ristorante per mezzo di C.E. n.72/88 del 21.10.1989 (non riguardante il fabbricato pignorato). Nell'anno 1996 è stata rilasciata la C.E. in rinnovo alla C.E. 72/88;
- pratica edilizia n. 464/1989 in variante alla C.E. n. 72/88 (mai rilasciato il titolo edilizio);
- pratica edilizia n. 329/1992 di richiesta di cambio d'uso del fabbricato oggetto di pignoramento, da residenziale a museo esposizione con titolo edilizio mai rilasciato. Si precisa che detta pratica di cambio d'uso ha ottenuto il parere favorevole del consiglio comunale, ma non ha mai ottenuto la definizione finale, anche per il mancato pagamento degli oneri. In detta pratica si dà comunque atto delle tavole dello stato attuale del 27.08.1992;
- per mezzo della C.E. n.114/1996 del 02.04.1996, la ditta proprietaria ha ottenuto il rilascio del cambio d'uso da museo (già annesso) a ristorante del fabbricato posto ad ovest non oggetto di pignoramento;





- pratica edilizia n. 918/1987/C del 11.05.1999;
- concessione edilizia prat. n. 3206 del 29.11.2002;

Dal confronto con l'U.T.C. è emersa una storia concessoria alquanto complessa e confusa che ha comunque acclarato che il fabbricato individuato al m.n. 770, presenta ad oggi:

1. una presunta epoca di costruzione ante '67;
2. che, di conseguenza, allo stato, il fabbricato presenta una legittimazione intrinseca ai sensi della L.47/85;
3. che le tavole depositate in occasione della pratica edilizia n. 25/82 del 11.02.1982 e della successiva pratica edilizia n. 329/1992, hanno acclarato la destinazione d'uso residenziale del fabbricato pignorato;
4. che la pratica edilizia n. 329/1992, che proponeva ad un cambio di destinazione da residenziale ad attività museale / espositiva non è mai stata licenziata e pertanto non risulta legittimante rispetto ad un uso non residenziale. Tuttavia lo strumento di pianificazione, implementato probabilmente dalle delibere di consiglio comunale hanno determinato una z.t.o. Fb – aree per attrezzature di interesse comune;

Dal confronto con l'U.T.C. è emersa una storia concessoria alquanto complessa e confusa che ha comunque acclarato che il terreno individuato ai mm.n. 719-721, presentano ad oggi alcuna pratica edilizia dedicata per interventi di trasformazione edilizia.

Dal sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato legittimato per mezzo delle concessioni, autorizzazioni e prese d'atto sopraccitate e lo stato





attuale rilevato, come meglio specificato di seguito e negli elaborati grafici allegati:

- LOTTO 1 -

- il fabbricato presenta ad oggi una apparente destinazione d'uso a museo / esposizione non legittimata e non conforme all'uso residenziale;
- il fabbricato presenta in corrispondenza della facciata nord, n.2 luci / finestre tamponate che determinano una modifica prospettica;
- il fabbricato al piano terra, primo e secondo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne e delle posizioni dei serramenti esterni ed interni;

- LOTTO 2 -

- il terreno presenta in corrispondenza del m.n. 719, n.2 container in acciaio e in corrispondenza del fondo individuato al m.n. 721 un porticato di pianta a forma rettangolare di dimensioni pari a 10,00 m x 4,50 m ca. e di altezza media pari a 500cm ca. non legittimati;

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

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





- del P.I. del Comune di Susegana (TV);
- della L.R.V. n. 12/1999;
- del vincolo paesaggistico introdotto per mezzo della seduta n.148 del 11.03.1994 prot. 2317;
- art. 167 commi 4 e 5 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Si ritiene dunque, che le difformità relative all'unità immobiliare residenziale di cui al **Lotto 1**, considerando:

- che in base a quanto suesposto, il fabbricato, oggi ad uso residenziale, risulta inserito in z.t.o. impropria, e pertanto potrà essere utilizzato ai fini residenziali e potrà essere oggetto, ai sensi delle norme vigenti, solo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- il futuro aggiudicatario del fabbricato, nel caso in cui avesse la necessità di operare interventi che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria, potrebbe implementare un pratica urbanistica di richiesta di cambio di zonizzazione del P.I. al fine di ottenere la zona territoriale "E" con elaborazione di schedature a cui andrebbero applicati i costi di perequazione pari al 25% dell'aggio conseguente al suddetto cambio, che di fatto si ritiene ragionevolmente non rilevante in termini economici;
- in subordine lo stesso fabbricato potrà essere oggetto a ad un cambio di destinazione d'uso da residenziale ad attività museale, per mezzo di una nuova pratica edilizia che, oltre a determinare una importante opera di manutenzione straordinaria atta a dotare lo stesso dei servizi e presidi igienico-sanitari e di sicurezza, determinerebbe anche, in base





alle indicazione dell'U.T.C., la corresponsione a titolo di “oneri di urbanizzazione” e “costi di costruzione” pari rispettivamente a 70,00 €/mq. e 80,00 €/mq. ca. ;

tutto ciò considerato si ritiene ragionevole ipotizzare un normalizzazione / sanatoria urbanistica ed edilizia con il mantenimento della attuale destinazione d'uso a residenziale, per mezzo di:

- opere di tamponamento del forno che ricopre un'area non oggetto di pignoramento;

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

- futura pratica di variazione della Z.T.O. ad “E” del P.I. ;
- di pratica edilizia di manutenzione straordinaria ed in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto “S”;
- di pratica compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.leg.vo 42/2004, con l'applicazione della sanzione amministrativa e del danno ambientale come riportato nella tabella del punto “S”;

Si ritiene dunque ragionevole ipotizzare, che le difformità relative fondi di cui al **Lotto 2**, considerando la z.t.o., il vincolo paesaggistico e la precarietà delle strutture difformi rilevate in loco, una normalizzazione edilizia dei manufatti per mezzo di abbattimento e/o asportazione degli stessi.

K 1.2 - Verifica di conformità della planimetria catastale

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





K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali

Si premette che il fabbricato individuato al C.F. sez. C Fg.3 m.n. 770 è stato redatto d'ufficio dall'ufficio tecnico erariale, "senza l'accesso", con individuazione del perimetro esterno senza alcuna rappresentazione della suddivisione interna. Il sottoscritto tecnico estimatore, in base alla premessa succitata, ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali, accertandone solo in parte la conformità dell'abitazione, anche considerando le normali tolleranze di rappresentazione grafica in scala 1:200.

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

LOTTO 1:

- il fabbricato presenta ad oggi una apparente destinazione d'uso a museo / esposizione non conforme all'uso residenziale riportato nelle schede;
- il fabbricato presenta una superfetazione al piano terra, corrispondente al volume destinato a forno, porzione che non fa parte, nella scheda, del fabbricato individuato al m.n. 770, oggetto di pignoramento.

LOTTO 2:

- il terreno presenta in corrispondenza del m.n. 719, n.2 container in acciaio e in corrispondenza del fondo individuato al m.n. 721 un porticato di pianta a forma rettangolare di dimensioni pari a 10,00 m x 4,50 m ca. e di altezza media pari a 500cm ca. non riportati nella mappa catastale;

L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O





AMMINISTRATIVO

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

LOTTO 1:

- procedere ad un progetto in sanatoria anche ai sensi del comma 5 dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001;
- procedere ad una rettifica e normalizzazione della scheda catastale per mezzo di nuovo accatastamento della porzione immobiliare individuata al m.n. 770.

LOTTO 2:

- una pratica edilizia minore per i lavori di ripristino dello stato originale dei luoghi per mezzo di abbattimenti e/o asportazione dei manufatti.

M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerato che gli immobili costituiti da una porzione di fabbricato e un terreno adibito a bosco oggetto della presente esecuzione sono funzionalmente non connessi, che la sola abitazione.

L'abitazione individuata al m.n. 770, non connessa al terreno boschivo individuato ai mm.n. 719 e 721, presenta un diritto di accesso autonomo attraverso il sedime a contorno non oggetto di pignoramento.

Che il terreno risulta al terreno boschivo, anche molto declivo, di fatto accessibile come già esposto ai punti D. e G.3.2.3., da un fondo servente, per mezzo di una carrareccia, dalla strada pubblica denominata Via Barriera.

Per i motivi suesposti, il sottoscritto tecnico ritiene che vi siano le premesse e condizioni economicamente vantaggiose per una suddivisione in n.2 lotti.





N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ

Dalla documentazione emerge che le unità immobiliari site in comune di Susegana (TV), Lotto 1, individuati al C.F., Sez. C, Fg. 3, m.n. 770 e, Lotto 2, C.T., Fg. 26, m.n. 719 - 721 risultano intestati per la quota di 1/1 "all'esecutato 1". Come già rilevato al punto "M", detti beni sono ragionevolmente divisibili in due lotti.

O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 17.12.2021, il sottoscritto alla presenza del custode, ha proceduto all'accesso forzoso dell'Immobile sito in Susegana. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che l'immobile è adibito, presumibilmente dall'esecutato 1, ad uso museo ed esposizione oggetti ed attrezzi rurali di epoca passata. L'immobile, ricolmo di oggetti ed attrezzi in esposizione, appariva chiuso e privo di occupanti da molto tempo.

P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.

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

- z.t.o. Fb – aree per attrezzature di interesse comune ed è regolata dall'art. 60 delle N.T.O. del P.I..
- edificio con grado di protezione, edificio di interesse storico testimoniale con grado di tutela e codifica, ed è regolato dagli art. 26 e 27 delle N.T.O. del P.I..

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

- fascia di rispetto stradale per la strada denominata "Via Barriera";
- zona di tutela dei corsi d'acqua;





- territori coperti da foreste e boschi;
- prescrizioni idrauliche e numero di riferimento schede;
- vincolo paesaggistico – corsi d'acqua;
- vincolo idrogeologico forestale;
- vincolo paesaggistico – aree di notevole interesse paesaggistico – art. 136, del D.Lgs. 42/2004;
- rete ecologica locale: Aree di completamento del nucleo e aree di connessione naturalistica – buffer zone;

Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

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

Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO

Da un accurato sopralluogo eseguito in loco, come già rilevato ai punti D. e G., si è rilevato che il fabbricato individuato al C.F., Sez. C, Fg. 3, m.n. 770 presenta un diritto di passaggio pedonale di accesso e recesso in conformità ai patti riportati nell'atto di compravendita del 18.07.2006 rep. 14.444, racc. n. 778 del notaio Dott.ssa Francesca Guizzo.

Si da comunque atto della servitù di servizi tecnologici insistenti sui fondi individuati al C.T., Fg. 26, mm.n. 763, 762, 144 e 86.

In riferimento al fondo individuato al C.T., Fg. 26, m.n. 719 - 721 come già rilevato al punto G.3.2.3 della presente relazione, si è individuata, in corrispondenza del lato sud dei mm.n. 721 e 719, in parte in aderenza al confine tra i suddetti fondi ed i fondi confinanti individuati ai mm.n. 86, 144 e 694 la presenza di una carrareccia di accesso ai fondi che deriva dalla





strada pubblica denominata “Via Barriera” che stante allo stato dei luoghi, anche se non appare nelle trascrizioni, risulta “di fatto” strada di accesso, ai fondi succitati.

R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA

Si dà atto che gli immobili sopra descritti sono pervenuti alla ditta esecutata per mezzo di atto di compravendita del 18.07.2006 rep. 14.444, racc. n. 778 del notaio Dott.ssa Francesca Guizzo.

S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI

S.1 – LOTTO 1 Valore di mercato dei beni

In riferimento alle considerazioni, anche di legittimità e di legittimazione dei beni ed in particolare del fabbricato, svolto ai punti K. ed L. si ritiene che la stima possa avere come oggetto un fabbricato ad uso “residenziale” rispetto al quale si possano svolgere lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria con le dovute deduzioni e riduzioni riportate.

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 615,00 €/mq, che mediato rispetto ai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) pari a 950,00 €/mq (valore minimo) determina un valore pari a 782,00 €/mq. Si è ritenuto di applicare un abbattimento pari al 20% per condizioni mediocri di manutenzione ed assenza di impianto automatico di riscaldamento ed una ulteriore riduzione del 15% per assenza di area di proprietà del sedime di un fabbricato residenziale a schiera in contesto rurale, determinando un valore unitario finale pari a 532,00 €/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 loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del P.I., dei vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico, il seguente:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SUSEGANA (TV) - Sez. C, Foglio 3

- M.N. **770**, cat. A/3, classe 2, cons. 14,5 vani, R = €. 861,19, piano T-1-2;

LOTTO 1	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI - unità immobiliare residenziale	mq. 333,88
333,88 mq. x 532,00 €/mq =	€. 177.621,50
A detrarre per:	
- spese tecniche per pratica di rilievo, in sanatoria ed assistenza tecnica in genere.	- € 5.709,60
- oneri sanzione art. 36 D.P.R. 380/01	- € 516,46
- diritti di segreteria pratica edilizia amministrativa	- € 52,00
- sanzione pratica di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 D.L.vo 42/2004, comprensiva di danno ambientale	- € 1.032,00
- diritti di segreteria pratica paesaggistica	- € 100,00
- spese tecniche per pratiche catastali	- € 761,28
- spese catastali	- € 50,00
TOTALE A DEDURRE	- € 8.221,34
Resta il valore	€ 169.400,16
che si arrotonda a	€ 169.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€ 169.000,00





RIDUZIONE del 20% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	- € 33.800,00
TOTALE VALORE LOTTO 1	€ 135.200,00
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€. 135.000,00
Diconsi centotrentacinquemilaeuro/00	

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

S.2 – LOTTO 2 Valore di mercato dei beni

In riferimento alle considerazioni, anche di legittimità e di legittimazione dei beni ed in particolare dei fabbricati e/o manufatti, svolto ai punti K. ed L., si ritiene che la stima possa avere come oggetto un terreno boschivo a medio/alta declività che presenta un accesso di fatto esercitata dalla via pubblica e fa una carrareccia come già descritto al punto G..

Il sottoscritto esperto estimatore ha eseguito una approfondita ricerca di mercato presso le agenzie immobiliari del territorio, estraendo beni immobili





similari per ubicazione, tipologie e caratteristiche, determinando un valore medio pari a 42.000,00 €/ha, che risulta mediato ai valori VAM (Valore agricolo medio) pari a 38.000,00 €/ha che determina un valore medio pari a 40.000,00 €/ha. Tuttavia, considerando i parametri di ragguglio rispetto alle caratteristiche di accesso: 0.95 (mediocri); ubicazione: 0.95 (non ottimale); giacitura: 0.90 (molto decliva); qualità essenza: 0.95 (mediocre); età: 0.90 (tra 1/3 e 2/3 dal taglio), determina un valore pari a 27.779,00 €/ha., che si arrotonda a 28.000,00 €/ha..

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

CATASTO TERRENI - COMUNE DI SUSEGANA (TV)

- **Foglio 26**, M.N. **719**, bosco misto, cl. 3, 1125 mq, RD = €. 1, 05, RA=0,17;
- **Foglio 26**, M.N. **721**, bosco misto, 1125 mq, RD = €. 1, 05, RA=0,17;

LOTTO 2	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEL TERRENO –	mq. 2.250,00
2.250 mq. x 2,80 €/mq =	€. 6.300,00
A detrarre per:	
- spese tecniche per pratica di rilievo, di comunicazione e di assistenza tecnica in genere.	- € 507,52
- spese di demolizione del porticato, comprese	





le spese di smaltimento del materiale di risulta	- €	732,00
- spese per asportazione container al netto del costo di ristoro/vendita del manufatto	- €	305,00
- diritti di segreteria		
TOTALE A DEDURRE	- €	1.596,52
Resta il valore	€	4.703,48
che si arrotonda a	€	5.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€	5.000,00
RIDUZIONE del 15% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	- €	750,00
TOTALE VALORE LOTTO 2	€	4.250,00
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€.	4.300,00
Diconsi quattromilatrecentoeuro/00		

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





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -

T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA

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

U. CONCLUSIONI

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

Montebelluna, 04/06/2022

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)





V. ALLEGATI

N.	TIPO DI DOCUMENTO
1.	scheda di corrispondenza degli esegutati;
2.	scheda sintetica e riepilogativa;
3.	documentazione fotografica;
4.	copia atto di compravendita – atto di permuta;
5.	ispezioni e trascrizioni ipotecarie;
6.	visura catastale, estratto di mappa, scheda catastale;
7.	autorizzazioni edilizie con relativi elaborati grafici progettuali, certificazioni, certificato di abitabilità;
8.	estratto di P.R.G. / P.I. con relative norme;
9.	elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato.
10.	certificato di destinazione urbanistica

