



TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Paola Torresan

R.G.E. N° 359/2019

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 IMMOBILITÀ

NEL COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV) VIA GENERAL FIORONE n. 25

DI PROPRIETÀ DI "ESECUTATO 1"





Sommario

A. INTRODUZIONE	4
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI	5
D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI	6
E. DITTA INTESATARIA	7
F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARI	7
G. DESCRIZIONE DEI BENI	12
G 1. Descrizione del contesto generale	12
G 2. Descrizione delle aree esterne pertinenti	13
G 3. Descrizione delle unità immobiliari	14
G 3.1 LOTTO 1: C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 644, subb. 2 e 5	14
G 3.1.1.1 - C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 644, sub. 2	14
G 3.1.1.2 - Impianti	18
G 3.1.1.3 - Stato conservativo e manutentivo	19
G 3.1.2.1 - C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 644, sub. 5	19
G 3.1.2.2 - Impianti	20
G 3.1.2.3 - Stato conservativo e manutentivo	21
G 3.1.3 - servitù di passaggio	21
G 3.2 LOTTO 2: C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 644, subb. 3 e 4	21
G 3.2.1.1 - C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 644, sub. 3	22
G 3.2.1.2 - Impianti	25
G 3.2.1.3 - Stato conservativo e manutentivo	26
G 3.2.2.1 - C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 644, sub. 4	26
G 3.2.2.2 - Impianti	31
G 3.2.2.3 - Stato conservativo e manutentivo	32
G 3.2.3 - servitù di passaggio	32
G 3.2.4 - PARTI COMUNI LOTTI 1-2	33
G 3.3 LOTTO 3: C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 962, subb. 1 e 2	33
G 3.3.1 - C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 962, sub. 1	33
G 3.3.2 - Impianti	34
G 3.3.3 - Stato conservativo e manutentivo	35
G 3.3.4 - servitù di passaggio	35
G 3.4 LOTTO 4: C.T., Sez. C, Foglio 12, m.n. 961, 963	36
G 3.4.1 - servitù di passaggio	36
G 3.5 LOTTO 5: C.T., Sez. C, Foglio 15, m.n. 1 e 643	37
G 3.5.1 - servitù di passaggio	37
G 3.6 LOTTO 6: C.T., Sez. C, Foglio 15, m.n. 104, 105, 106	37
G 3.6.1 - servitù di passaggio	39
G 3.7 LOTTO 7: C.T., Sez. C, Foglio 15, m.n. 645	39
G 3.7.1 - servitù di passaggio	40
G 3.8 LOTTO 8: C.T., Sez. C, Foglio 12, m.n. 122	40
G 3.8.1 - servitù di passaggio	40
H. SUPERFICI COMMERCIALI	40
I ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO	44





J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI	44
K. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE E LA CORRISPONDENZA CON LE DESCRIZIONI CATASTALI - CONFORMITÀ AI SENSI DEI VINCOLI AMBIENTALI	45
K1.1 - Verifica di conformità amministrativa - edilizia	46
K1.1.1 - LOTTO 1 (Fg. 5, m.n. 644, subb. 2 e 5):	48
K1.1.2 - LOTTO 2 (Fg. 5, m.n. 644, subb. 3 e 4):	48
K1.1.3 - LOTTO 3 (Fg. 2, m.n. 962, subb. 1 e 2):	50
K1.1.4 - LOTTO 4 (C.T, Fg. 12, m.n. 961, 963):	50
K1.1.5 - LOTTO 5: (C.T, Fg. 15, mm.n. 1, 643)	51
K1.1.6 - LOTTO 7: (C.T, Fg. 15, mm.n. 645)	51
K1.2 - Verifica di conformità della planimetria catastale - estratto di mappa	51
K1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali	51
K1.3.1 - LOTTO 1 (Fg. 5, m.n. 644, subb. 2 e 5):	51
K1.3.2 - LOTTO 2 - SCHEDA Fg. 5, m.n. 644, subb. 3:	52
K1.3.3 - LOTTO 3 (Fg. 2, m.n. 962, subb. 1 e 2):	54
K1.3.4 - LOTTO 4 (C.T, Fg. 12, m.n. 961, 963):	54
K1.3.5 - LOTTO 7 (C.T, Fg. 15, mm.n. 645):	54
K1.3.6 - LOTTO 8 (C.T, Fg. 12, m.n. 122)	54
L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO	55
L1. LOTTO 1 (Fg. 5, m.n. 644, subb. 2 e 5):	55
L2. LOTTO 2 (Fg. 5, m.n. 644, subb. 2 e 5):	56
L3. LOTTO 3 (Fg. 2, m.n. 962, subb. 1 e 2):	56
L4. LOTTO 4 (C.T, Fg. 12, m.n. 961, 963):	57
L5. LOTTO 5 (C.T, Fg. 15, mm.n. 1, 643):	57
L6. LOTTO 7 (C.T, Fg. 15, mm.n. 645):	57
M. EVENTUALE POSSIBILITÀ DI SUDDIVISIONE IN LOTTI	58
N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ	58
O.1. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	58
O.2. TITOLI LEGITTIMANTI IL POSSESSO O LA DELENZIONE	59
P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.	61
Q. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	61
R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA	62
S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI	62
S.1 - Valore di mercato dei beni del LOTTO 1	63
S.2 - Valore di mercato dei beni del LOTTO 2	64
S.3 - Valore di mercato dei beni del LOTTO 3	65
T. VALUTAZIONE DELLA CONGRUITÀ DEL CANONE	71
T.1 - Canone di mercato dei beni del LOTTO 1	73
T.2 - Canone di mercato dei beni del LOTTO 2	74
T.3 - Canone di mercato dei beni del LOTTO 3	74
U. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA	79
V. CONCLUSIONI	79
W. ALLEGATI	80





A. INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico dell'Ill.ma Signora G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Paola Torresan con nomina del 13.05.2021 per la stima di beni immobili siti in Comune di Montebelluna (TV) Via Via General Vittorio Fiorone n. 25, il sottoscritto Do.tt. ing. Daniele Calabretto, con studio a Montebelluna (TV) in Via San Gaetano n°51, ha provveduto ad eseguire tutte le operazioni e le indagini al fine di rispondere con adeguatezza al quesito del Giudice.

B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

LOTTO 1

C.F., Sez. C, Foglio 5

- M.N. 644, sub. 2, cat. A/2, classe 2, cons. 7,5 vani, sup. catastale 185mq, R = €. 586,44, Via Generale Fiorone n.25;
- M.N. 644, sub. 5, cat. C/6, classe 1, cons. 36mq, sup. catastale 38mq, R = €. 59,50, Via Generale Fiorone n.25;

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 Montebelluna (TV) Fg. 15, m.n. 644, cons. 2829 mq.

LOTTO 2

C.F., Sez. C, Foglio 5

- M.N. 644, sub. 3, cat. A/2, classe 2, cons. 6 vani, sup. catastale 178mq, R = €. 469,15, Via Generale Fiorone n.25;
- M.N. 644, sub. 4, cat. C/2, classe 1, cons. 347mq, sup. catastale 408mq, R = €. 268,82, Via Generale Fiorone n.25;

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 Montebelluna (TV) Fg. 15, m.n. 644, cons. 2829 mq.

LOTTO 3

C.F., Sez. C, Foglio 2

- M.N. 962, sub. 1, cat. D/10, R = €. 1.156,00, Via Generale Fiorone;





- M.N. 962, sub. 2, graffiato al sub. 1;

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 Montebelluna (TV) Fg. 12, m.n. 962, cons. 3170 mq.

LOTTO 4

C.T. Foglio 12

- M.N. 961, seminativo, cl. 3, sup. 1224mq, RD. €. 7,59, RA. €. 5,06;
- M.N. 963, semin. arbor., cl. 4, sup. 1393mq, RD. €. 7,19, RA. €. 4,32;

LOTTO 5

C.T. Foglio 15

- M.N. 1, porz. AA, semin. arbor., cl. 3, sup. 1744mq, RD. €. 10,81, RA. €. 7,21;
- M.N. 1, porz. AB, bosco ceduo., cl. 2, sup. 1166mq, RD. €. 2,41, RA. €. 0,18;
- M.N. 643, semin. arbor., cl. 4, sup. 7713mq, RD. €. 39,83, RA. €. 23,90;

LOTTO 6

C.T. Foglio 15

- M.N. 104, semin. arbor., cl. 3, sup. 2300mq, RD. €. 14,25, RA. €. 9,50;
- M.N. 105, porz. AA, prato, cl. 3, sup. 1900mq, RD. €. 5,40, RA. €. 2,45;
- M.N. 105, porz. AB, pascolo arb., cl. 2, sup. 300mq, RD. €. 0,31, RA. €. 0,15;
- M.N. 105, porz. AC, bosco ceduo, cl. 2, sup. 350mq, RD. €. 0,72, RA. €. 0,05;
- M.N. 106, porz. AA, prato, cl. 3, sup. 700mq, RD. €. 1,99, RA. €. 0,90;
- M.N. 106, porz. AB, pascolo arb., cl. 2, sup. 100mq, RD. €. 0,10, RA. €. 0,05;
- M.N. 106, porz. AC, bosco ceduo, cl. 3, sup. 80mq, RD. €. 0,06, RA. €. 0,01;

LOTTO 7

C.T. Foglio 15

- M.N. 645, semin. arbor., cl. 4, sup. 4899mq, RD. €. 25,30, RA. €. 15,18;

LOTTO 8

C.T. Foglio 12

- M.N. 122, porz. AA, semin. arbor., cl. 3, sup. 2555mq, RD. €. 15,83, RA. €. 10,56;
- M.N. 122, porz. AB, bosco ceduo., cl. 2, sup. 920mq, RD. €. 1,90, RA. €. 0,14.

C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

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





LOTTI 1 e 2

C.T., Fg. 15, m.n. 644: Fg. 12, mm.n. 962, 122, Fg. 15, mm.n. 104, 645, 643;

LOTTO 3

C.T., Fg. 12, m.n. 962: mm.n. 963, 961, 122, Fg. 15, mm.n. 644, 643, Fg. 12, mm.n. 410, 121.

LOTTO 4

C.T., Fg. 12, m.n. 961: mm.n. 973, 41, 122, 962, 963;

C.T., Fg. 12, m.n. 963: mm.n. 973, 961, 962, 121

LOTTO 5

C.T., Fg. 15, m.n. 1: Fg. 12 mm.n. 395, 643, altro foglio;

C.T., Fg. 15, m.n. 643: Fg. 12, mm.n. 414, 410, 962, Fg. 15, mm.n. 644, 65, 602, 597, 596, 1.

LOTTO 6

C.T. Fg. 15, m.n. 104: Fg. 12, mm.n. 122, 407. Fg. 15, mm.n. 105, 645, 644.

C.T. Fg. 15, m.n. 105: Fg. 12, m.n. 407. Fg. 15, mm.n. 106, strada comunale, 111, 110, 645, 104.

C.T. Fg. 15, m.n. 106: Fg. 12, m.n. 407. Fg. 15, strada comunale, m.n. 105.

LOTTO 7

C.T. Fg. 15, m.n. 645: mm.n. 644, 104, 105, 109, 602, 643.

LOTTO 8

C.T. Fg. 12, m.n. 122: 4962, 961, 1, 120, 305, 123, 680, 407. Fg. 15, mm.n. 104, 644.

D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

LOTTI 1, 2, 5, 6, 7

"[...] art. 2°) Il pieno dominio degli immobili di cui sopra, posti fra confini ben noti che le parti mi dispensano di indicare e risultanti per l'instanziazione attuale del certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso da allegare alla domanda di voltura, verrà trasferito al donatario stesso al momento della consolidazione dell'usufrutto della proprietà, assieme ai frutti civili e naturali, dipendenze e pertinenze, ragioni e servitù inerenti, promettendosi dal donante le garanzie di legge, permolestie e deviazioni [...]"

così come citato nell'atto notarile di cessione di quota indivisa ai rogiti del





Notaio Ciro Telesese rep. 120.783 del 18/12/1971.

LOTTI 3, 4, 8

“[...] art. 4°) La cessione si intende fatta ed accettata nello stato di diritto e di fatto in cui gli immobili attualmente si trovano, a corpo e non a misura, con ogni relativa pertinenza, con garanzia di proprietà e di libertà da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli da parte del cedente per la quota ceduta.

art. 5°) In data odierna, proprietà e possesso, con ogni inerente diritto, servitù attive e passive, vengono trasferiti nella parte acquirente, con tutti gli utili e gli oneri relativi [...]”

così come citato nell'atto notarile di donazione ai rogiti del Notaio Ciro Telesese rep. 120.782 del 18/12/1971.

In seguito saranno descritte, rispetto ai singoli lotti, le servitù rilevate e di fatto insistenti.

E. DITTA INTESATARIA

La ditta intestataria dei beni oggetto di stima individuati ai LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, e 8 risultano della quota di proprietà 1/1 a “Esecutato 1”.

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 14/05/2021, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono le seguenti formalità contro e/o a carico dei beni oggetto di pignoramento:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/06/1967 - Registro Particolare 8517 Registro Generale 9571 - scrittura privata di compravendita autenticata con atto notarile pubblico in data 30/05/1967 Rep. 3324





- ai rogiti del Notaio MANLIO MALABOTTA, sui beni censiti:
- C.T., Foglio 12, m.n. 122, bosco ceduo, cl. 2, sup. 3475 mq;
 - Altri immobili;
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/01/1972 - Registro Particolare 552 Registro Generale 586 - atto di donazione con atto notarile pubblico in data 18/12/1971 Rep. 120.782 ai rogiti del Notaio CIRO TELESE, sui beni censiti:
- C.T., Foglio 15, m.n. 104, semin. arb., cl. 3, sup. 2300 mq;
 - C.T., Foglio 15, m.n. 105, bosco ceduo, cl. 2, sup. 2550 mq;
 - C.T., Foglio 15, m.n. 106, bosco ceduo, cl. 3, sup. 880 mq;
 - C.T., Foglio 15, m.n. 1, bosco ceduo, cl. 2, sup. 2910 mq;
 - Altri immobili;
3. TRASCRIZIONE del 11/01/1972- Registro Particolare 557 Registro Generale 591. Cessione di quota indivisa con atto notarile ai rogiti del Notaio CIRO TELESE di Montebelluna (TV), Rep. 120.783 del 18/12/1971 sui beni censiti:
- C.T., Foglio 12, m.n. 122, bosco ceduo, cl. 2, sup. 3475 mq;
 - Altri immobili;
4. TRASCRIZIONE del 22/07/1974 - Registro Particolare 557 Registro Generale 591. Atto notarile di compravendita ai rogiti del Notaio ERNESTO SCARPA GREGORJ di Montebelluna (TV), Rep. 77.963 del 22/07/1974 sui beni censiti:
- C.T., Foglio 1, m.n. 190, seminativo, cl. 2, sup. 6420 mq;
 - Altri immobili.





5. TRASCRIZIONE del 28/08/1981 - Registro Particolare 17.393 Registro Generale 21.106 – vincolo d’uso con atto notarile pubblico in data 12/08/1981 Rep. 12.445 ai rogiti del Notaio ANTONIO DUSSIN di Montebelluna (TV), sui beni così censiti:
- C.T., Foglio 5, m.n. 103, 215, 216.
6. TRASCRIZIONE del 22/12/1981 - Registro Particolare 29.665 Registro Generale 24.371– vincolo d’uso (servitù di oleodotto) con atto notarile pubblico in data 12/08/1981 Rep. 12.445 ai rogiti del Notaio ANTONIO DUSSIN di Montebelluna (TV), sui beni così censiti:
- C.T., Foglio 1, m.n. 190.
7. ISCRIZIONE CONTRO del 09/05/1985 - Registro Particolare 753 Registro Generale 9349. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per l’importo capitale di L. 133.000.000,00 e per la somma totale di L. 318.000.000,00 a favore di [REDACTED] con sede a Milano (MI), con atto notarile pubblico in data 30/04/1985, Rep. 33374 ai rogiti del Notaio Luciano Prosperi di Conselve (PD) sui altri beni immobili.
- Annotazione n. 2911 del 10/07/1998 (RESIRIZIONE DI BENI)
 - Iscrizione n. 3116 del 01/04/2005
8. ISCRIZIONE del 13/12/1991 - Registro Particolare 4731 Registro Generale 33443. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per l’importo capitale di L. 200.000.000,00 e per la somma totale di L. 400.000.000,00 a favore di [REDACTED] con sede a Treviso (TV), con atto notarile pubblico in data 02/12/1991, Rep. 87196 ai rogiti del Notaio Gagliardi





Antonio (TV) sui altri beni immobili.

- C.T., Fg. 12, m.n. 122;
- Altri immobili;

9. TRASCRIZIONE del 07/01/1998 - Registro Particolare 135 Registro Generale 177. Atto amministrativo - costituzione servitù coattiva, con atto pubblico amministrativo in data 21/08/1997, Rep. 2976, sui beni così censiti:

- Altri immobili;

10. TRASCRIZIONE del 14/07/2003 - Registro Particolare 19220 Registro Generale 28710. Atto tra vivi - costituzione di vincolo di destinazione, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti del Notaio Elia Novelli di Montebelluna (TV), in data 10/06/2003, Rep. 101898, sui beni così censiti:

- Altri immobili;

11. ISCRIZIONE del 30/12/2011 - Registro Particolare 8951 Registro Generale 44818. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per l'importo capitale di €. 450.000,00 e per la somma totale di €. 900.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede a Ravenna (RA), con atto notarile pubblico ai rogiti del Notaio Scioi Giuseppe di Montebelluna (TV) in data 28/12/2011, Rep. 4841/2759, sui beni così censiti:

- C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 1;
- C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 2;
- C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 3;
- C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 4;





- C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 5;
- C.T. Foglio 15, m.n. 1, 104, 105, 106, 643, 645, 644;
- C.F., Sez. C, Foglio 2
- M.N. 962, sub. 1;
- M.N. 962, sub. 2;
- C.T., Foglio 12, m.n. 961, 962, 963;
- C.T., Foglio 12, m.n. 122.

12. ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/2011 - Registro Particolare 8952
Registro Generale 44819. Ipoteca volontaria derivante da
concessione a garanzia di mutuo fondiario per l'importo capitale di €.
350.000,00 e per la somma totale di €. 700.000,00 a favore di ██████████
██████████ con sede a Ravenna (RA), con atto
notarile pubblico ai rogiti del Notaio SCIOLOGI GIUSEPPE di Montebelluna
(TV), in data 28/12/2011, Rep. 4842/2760, sui benicosi censiti:

- C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 1;
- C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 2;
- C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 3;
- C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 4;
- C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 5;
- C.T. Foglio 15, m.n. 1, 104, 105, 106, 643, 645, 644;
- C.F., Sez. C, Foglio 2
- M.N. 962, sub. 1;
- M.N. 962, sub. 2;
- C.T., Foglio 12, m.n. 961, 962, 963;
- C.T., Foglio 12, m.n. 122.





13. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/06/2019 - Registro Particolare 16626
Registro Generale 23576. Atto tra vivi - atto notarile di compravendita
ai rogiti del Notaio SCIOI GIUSEPPE di Montebelluna (TV), in data
12/06/2019, Rep. 16167/9171, sui beni censiti:

- Altri immobili

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/09/2019 - Registro Particolare 24365
Registro Generale 34286. Atto esecutivo o cautelare - verbale di
pignoramento immobili. Atto giudiziario Rep. 6105 del 23/07/2019 sui
beni censiti:

C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 1;

- C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 2;
- C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 3;
- C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 4;
- C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 5;
- C.T Foglio 15, m.n. 1, 104, 105, 106, 643, 645, 644;
- C.F., Sez. C, Foglio 2
- M.N. 962, sub. 1;
- M.N. 962, sub. 2;
- C.T, Foglio 12, m.n. 961, 962, 963;
- C.T, Foglio 12, m.n. 122.

G. DESCRIZIONE DEI BENI

G 1. Descrizione del contesto generale

Gli immobili oggetto di pignoramento, individuati al C.T, Fg. 12 e Fg. 15,





mm.n. 963, 961, 122, 962 e 1, 643, 644, 104, 645, 105, 106 del Comune di Montebelluna, sono raggiungibili per mezzo dello "Stradone del Bosco", precisamente dalla presa n. XVIII del Montello, denominata Via Generale Fiorone. Gli immobili sono posti a 600m ca. a sud dalla strada "Dorsale" del Montello e a 2km ca. a nord dallo Stradone del Bosco.

Detto compendio immobiliare è costituito da un insieme di terreni agricoli e da n. 4 fabbricati rurali.

L'area circostante presenta un tessuto urbanistico di carattere agricolo con case e fabbricati agricoli.

G 2. Descrizione delle aree esterne pertinenti:

L'area pertinenziale del compendio agricolo è interessata da un andamento del terreno di tipo "collinare" con numerose doline. Inoltre, a seconda del mappale si individuano diverse coltivazioni tra cui vigneto, seminativo e bosco ceduo.

Il territorio del Montello, in particolare, è suddiviso per "fasce di direzione est-ovest" lungo le isoipse, infatti, i mappali oggetto della presente esecuzione interessano n. 2 fasce poste a margine tra il Foglio 12 e il foglio 15.

Si individuano delle delimitazioni con pali in legno e filo spinato e recinzioni con rete romboidale plastificata poste lungo il lato sud-ovest del m.n. 643 e lungo il lato sud e sud-est del m.n. 645.

È presente inoltre una servitù di elettrodotto aerea che attraversa in direzione ovest-est il compendio immobiliare.

I fabbricati di pianta a forma rettangolare sono posti rispettivamente in corrispondenza del Foglio 12 m.n. 962 e a nord per i restanti n.3 fabbricati





posti a sud, in corrispondenza del Foglio 15 m.n. 644. Le aree pertinenti ai detti fabbricati risultano a verde ed in corrispondenza del Fg. 15, m.n. 644, il fabbricato posto a nord-est presenta un'area pavimentata in calc e struzzo liscia to .

G 3. Descrizione delle unità immobiliari

G 3.1 LOTTO 1: C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 644, subb. 2 e 5

G 3.1.1.1 - C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 644, sub. 2

L'unità immobiliare di cui al lotto n.1, oggetto di pignoramento, si compone di due fabbricati distinti. Nel primo fabbricato a schiera di testa, posto ad est, è presente l'abitazione ricavata al piano terra e primo. Nel secondo fabbricato, posto ad ovest, sono presenti n. 2 locali magazzino posti al piano interrato. Al piano terra del medesimo fabbricato è presente un'auto rimessa identificata al sub. 5, facente parte ed attribuito al lotto n.1 in esame.

Il fabbricato principale di carattere residenziale posto ad est presenta finiture di tipo rurale, intonacato e tinteggiato con coloritura rosso mattone, scuri in legno di colore verde, soglie in marmo, grondaie e pluviali in rame e manto di copertura in coppi.

La struttura risulta presumibilmente composta da fondazioni a stralzo, muraure portanti in materiale lapideo e laterizio, orizzontamenti in travi prefabbricati in c.a. tipo "S.A.P." ricoperti e tamponati negli interassi da tavole intonacate, copertura con struttura analoga, tipica degli anni '60. Il primo impalcato presenta, in corrispondenza dei vani abitabili a soggiorno e cucina una contro-struttura in travi di legno che appaiono ornamentali e privi di funzioni statiche.





L'unità residenziale presenta al piano terra un locale a "pranzo-soggiorno", un bagno, un corridoio con ripostiglio. Al piano primo sono presenti n. 3 camere, un bagno ed un corridoio con ripostiglio posto nel sovrascala.

Dallo scoperto pertinenziale comune individuato al sub. 1, per mezzo di una porta vetrata di dimensioni pari a 120x230cm ca. dotata di serramento in legno con vetrocamera, si accede alla cucina-soggiorno di superficie pari a 42,88mq ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in cotto, muraure rivestite in piastrelle di ceramica in corrispondenza della zona cottura, in mattoni faccia a vista e soffitto intonacato e tinteggiato con travi in legno a vista, n. 2 finestre a due ante dotate di serramento in legno e vetrocamera che affacciano sul lato nord, n. 2 finestre a due ante dotate di serramento in legno e vetrocamera che affacciano sul lato sud.

Da detto locale, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un disimpegno di superficie pari a 5,54mq ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in cotto, muraure e soffitto intonacati e tinteggiati ed una portafinestra di dimensioni pari a 80x210cm ca., che affaccia sul lato ovest.

Da detto locale, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x205cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 7,83mq ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica, muraure rivestite in piastrelle di ceramica e soffitto intonacato e tinteggiato ed una finestra a due ante dotata di serramento in legno e vetrocamera di dimensioni pari a 80x140cm ca., che affaccia





sul lato nord. Detto servizio è dotato di un lavandino, un wc, un bidet ed un box doccia. Dal corridoio adiacente al bagno, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 75x205cm ca., si accede ad un ripostiglio parzialmente a sottoscala, di superficie pari a 2,46mq ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in cotto, murature e soffitto intonacati e tinteggiati.

Dal soggiorno, per mezzo di una porta scorrevole in legno di dimensioni pari a 80x205cm ca., si accede al vano scala che conduce al piano primo. Detto vano scala presenta una scala rivestita in legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati ed una finestra a due ante dotata di serramento in legno e vetrocamera di dimensioni pari a 80x140cm ca. che affaccia sul lato sud. Al piano primo, dal vano scala, si accede ad un disimpegno di superficie pari a 9,87mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati ed una finestra a due ante dotata di serramento in legno e vetrocamera di dimensioni pari a 80x140cm ca. che affaccia sul lato sud. Da detto locale, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 70x170cm ca., si accede ad un ripostiglio sovrastante al vano scala. Detto ripostiglio presenta murature intonacate e tinteggiate e pavimento in parquet in legno.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 75x210cm ca., si accede ad una camera da letto di superficie pari a 16,72mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati ed una finestra a due ante dotata di serramento in legno e





vetrocamera di dimensioni pari a 80x140cm ca. che affaccia sul lato nord. Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad una camera da letto di superficie pari a 15,70mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e n.2 finestre a due ante dotate di serramento in legno e vetrocamera di dimensioni pari a 80x140cm ca. che affacciano sul lato nord.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 5,39mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione e rivestimento delle murature in piastrelle di ceramica, soffitto intonacato e tinteggiato ed una finestra di dimensioni pari a 80x140cm ca., che affaccia sul lato nord. Detto locale presenta un lavandino, una tazza wc, un bidet ed una vasca idromassaggio.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad una camera da letto di superficie pari a 10,62mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una finestra a due ante dotate di serramento in legno e vetrocamera di dimensioni pari a 80x140cm ca. che affaccia sul lato nord. Dallo scoperto comune individuato al sub.1, si accede al fabbricato accessorio posto ad ovest. Da detto fabbricato, per mezzo di un vano scala aperto si accede al piano interrato. Dal vano scala, per mezzo di una porta in pvc dotata di specchiature di dimensioni pari a 100x210cm





ca., che accede ad un magazzino di superficie pari a 34,94mq ca. e altezza pari a 2,45m ca. che presenta una pavimentazione in piastrelle in cotto, murature e soffitto intonacato e tinteggiato, una finestra di dimensioni pari a 200x100cm ca., dotata di serramento in alluminio e vetrocamera ed un caminetto in muratura.

Dal vano scala, per mezzo di una porta in pvc dotata di specchiature di dimensioni pari a 95x210cm ca., si accede ad un magazzino di superficie pari a 25,70mq ca. e altezza pari a 2,45m ca. che presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo con una fossa di forma rettangolare riempita di sassi, murature e soffitto in calcestruzzo a faccia a vista ed una finestra di dimensioni pari a 200x100cm ca., dotata di serramento in alluminio e vetrocamera.

G 3.1.1.2 - Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto di ricezione televisa;
- impianto idro-sanitario;
- impianto fognario comune.

Tutti gli impianti sono in buono stato di manutenzione.

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL posto in cassetta prefabbricata in c.a. addossata alla abitazione su scoperto comune, è posto sotto traccia nei vani abitabili. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, di epoca 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 e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico dell'acquedotto è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte presumibilmente in multistrato/rame poste sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria ai bagni e alla cucina. Tutti i vani sono dotati di radiatori lamellari in acciaio di colore bianco. Il generatore di calore è costituito da una caldaia a gas G.P.L in Bombola esterna su fondo comune, di tipo murale a camera stagna della ditta "Sile" con produzione di acqua calda sanitaria istantanea posta in corrispondenza del bagno. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto termoidraulico.

L'impianto fognario comune è allacciato presumibilmente ad un impianto di trattamento e di smaltimento delle acque reflue costituito da vasche di trattamento e di accumulo in conformità all'autorizzazione allo scarico ai sensi del D.L n.152 del 11.05.1999. Si dà comunque atto che il fabbricato gode di un permesso di agibilità n. 26.454/05 del 17.03.2009.

G 3.1.1.3 - Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato residenziale con i rispettivi locali accessori emerge un discreto stato generale di manutenzione dei fabbricati e degli impianti. Si rilevano lievi tracce di umidità con cavillature in corrispondenza delle facciate esterne.

G 3.1.2.1 - C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 644, sub. 5

Il fabbricato secondario posto ad ovest presenta una struttura a "ricovero attrezzi" con finiture esterne di tipo rurale, intonacato e tinteggiato con





coloritura rosso mattone al piano terra, grondaie e pluviali in rame e manto di copertura in coppi.

Detto fabbricato presenta un ricovero attrezzi posto ad ovest ed identificato come LOTTO 2.

Detto fabbricato, risulta costituito da un piano interrato, ricavato con fondazioni nastriformi in c.a., muraure interrate in c.a., orizzontamenti in lastre tipo "predal" in c.a., strutture in elevazione costituite da pilastri e setti in c.a. e copertura a due falde ricavata con arcarecci in acciaio ad omega e manto in lamiera "sandwich" oltre a capriate reticolari trasversali in acciaio a sostegno del manto suddetto.

Dallo scoperto comune individuato al sub.1, in corrispondenza del fabbricato posto ad ovest, si accede ad un'auto rimessa individuata al sub. 5 che insiste su parte della superficie della porzione di fabbricato non suddivisa dalla adiacente area a ricovero attrezzi individuata al sub.4 non facente parte del presente Lotto 1. Detta auto rimessa presenta una superficie pari a 35,83mq ca., e altezze pari a 3,41/4,33m ca., pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo, muraure intonacate e tinteggiate con colore rosso mattone e tetto in andamento con struttura a vista. Si rileva la presenza di una vasta superficie trasparente con struttura alveolare a policarbonato, posta lungo il lato est, ricoperta da vegetazione rampicante.

G 3.1.2.2 - Impianti

L'unità immobiliare è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto idrico;





- canne fumarie con caminetto e stufa;

L'impianto elettrico di fornitura anche trifase, attestato ad un contatore ENEL della adiacente attività agricola, è posto fuori traccia. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, di epoca conforme all'epoca di costruzione. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

Al piano interrato è presente la dotazione di un impianto idrico da acquedotto di acqua fredda e calda, oltre ad una canna fumaria a servizio di un camino ed un attacco a muro per una stufa a legna.

G 3.1.2.3 - Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato accessorio emerge un discreto stato generale di manutenzione dei fabbricati e degli impianti. Si rilevano lievi tracce di umidità con cavillature in corrispondenza delle facciate esterne e tracce di scrostamenti in corrispondenza del camino.

G 3.1.3 – servitù di passaggio

Il fondo, dominante, comprensivo del B.C.N.C., gode della servitù di accesso attraverso una stradina sterrata di accesso, attraverso i fondi individuati ai lotti 6 e 7 come meglio specificato nei punti successivi e negli elaborati grafici allegati.

G 3.2 LOTTO 2: C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 644, sub b. 3 e 4

Il lotto n.2, oggetto di pignoramento, è composto da due unità immobiliari individuate da due subaltemi (sub.3 e sub. 4) che si sviluppano in n. 3 fabbricati distinti. Il subaltermo n.3 si sviluppa al piano terra, primo e secondo del fabbricato residenziale principale, precisamente in zona centrale. Il subaltermo n.4 si sviluppa nel medesimo blocco del fabbricato,





precisamente nella zona est, in corrispondenza del fabbricato secondario posto ad ovest (fienile) ed infine si sviluppa nel fabbricato posto a sud ad uso ricovero attrezzi.

Si precisa che le unità immobiliari residenziali sub. 3 e sub. 4 poste ai piani terra e primo, presentano locali appartenenti al sub. 4 ma, dai rilievi effettuati detti locali risultano accessibili e fruibili esclusivamente dal sub. 3. Precisamente al piano terra sono presenti un bagno ed una lavanderia catastalmente identificate al sub. 4 (e denominate "deposito mangimi") ma funzionalmente connesse e accessibili dai locali del sub. 3.

Al piano primo sono presenti n. 3 ripostigli catastalmente identificati al sub. 4 (e denominati deposito mangimi e deposito prodotti agricoli), ma funzionalmente connesse e accessibili dai locali del sub. 3.

G 3.2.1.1- C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 644, sub. 3

In corrispondenza del fabbricato residenziale, posto ad est, è presente un'abitazione ricavata al piano terra, primo e secondo.

L'unità immobiliare presenta al piano terra una cucina, un soggiorno, ed un disimpegno. Al piano primo sono presenti un disimpegno e n. 2 camere. Al piano secondo è presente una soffitta.

Dallo scoperto pertinenziale comune individuato al sub. 1, per mezzo di una porta vetrata di dimensioni pari a 100x195cm ca. dotata di serramento in legno con vetrocamera, si accede alla cucina di superficie pari a 21,01mq ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica, muraure rivestite in piastrelle di ceramica in corrispondenza della zona cottura, e soffitto intonacato e tinteggiato, una finestra a due ante dotata di serramento in legno e





vetrocamera che affaccia sulla to sud.

Dalla cucina, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 85x195cm ca., si accede ad un soggiorno ad uso camera di superficie pari a 16,16mq ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e n.2 finestre di dimensioni pari a 70x125cm ca., che affacciano sulla to sud.

Dalla cucina, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 100x195cm ca., si accede ad un disimpegno-vano scala di superficie pari a 3,67mq ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di graniglia, murature e soffitto intonacati e tinteggiati, una finestra a due ante dotata di serramento in legno e vetrocamera di dimensioni pari a 80x90cm ca., una finestra di dimensioni pari a 90x200cm ca. dotata di serramento in alluminio e vetrocamera, che affacciano sulla to nord. La scala presenta gradini in graniglia e parapetto in acciaio verniciato.

Per mezzo del vano scala si accede al piano primo. Il disimpegno, di superficie pari a 8,27mq e altezza pari a 270cm ca., presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 70x200cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 3,78mq ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta pavimentazione e murature in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati, e una finestra a due ante dotata di serramento in legno e vetrocamera di





dimensioni pari a 90x120cm ca., che affaccia sul lato nord.

Detto servizio è dotato di un lavandino, tazza wc e vasca.

Da detto disimpegno per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 75x195cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 20,70mq ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e n.2 finestre a due ante dotate di serramento in legno e vetro camera di dimensioni pari a 70x120cm ca., che affacciano sul lato sud.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x195cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 17,50mq ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati, e n.2 finestre a due ante dotate di serramento in legno e vetro camera di dimensioni pari a 70x120cm ca., che affacciano sul lato sud.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 95x200cm ca., si accede ad un vano scala che conduce al piano secondo ove è presente una soffitta.

Detta soffitta di superficie pari a 94,65mq ca., e altezza pari a 1,75/3,50m ca. presenta una pavimentazione e murature al grezzo prive di intonaco, soffitto in andamento con travi in legno a vista, n. 2 finestre di dimensioni pari a 70x80 ed una finestra di dimensioni pari a 80x80 che affacciano sul lato nord e n. 6 finestre di dimensioni pari a 70x90cm ca., che affacciano sul lato sud.





G 3.2.1.2 - Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto di ricezione televisiva;
- impianto idro-sanitario;
- impianto fognario comune.

Tutti gli impianti sono in buono stato di manutenzione.

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL posto in cassetta prefabbricata in c.a. addossata alla abitazione su scoperto comune, è posto sotto traccia nei vani abitabili. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, di epoca 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 e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico dell'acquedotto è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte presumibilmente in multistrato/rame poste sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria ai bagni e alla cucina. Tutti i vani sono dotati di radiatori lamellari in acciaio di colore bianco. Il generatore di calore è costituito da una caldaia a gas G.P.L. in serbatoio esterno interrato su fondo comune, di tipo murale a camera stagna della con produzione di acqua calda sanitaria istantanea posta in corrispondenza della lavanderia di cui al sub.4. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto





te modraulico.

L'impianto fognario comune è allacciato presumibilmente ad un impianto di trattamento e di smaltimento delle acque reflue costituito da vasche di trattamento e di accumulo in conformità all'autorizzazione allo scarico ai sensi del D.Lvo n.152 del 11.05.1999. Si dà comunque atto che il fabbricato gode di un permesso di agibilità n. 26452/05 del 17.03.2009 relativo al sub.4. In riferimento al fabbricato individuato al sub.3, dall'esame della documentazione amministrativa non si rinviene il certificato di agibilità. Infatti appare che detta porzione di fabbricato non sia stata oggetto di opere di ristrutturazione e dunque si presume che la costruzione ante '67 non abbia riportato alcuna specifica licenza di agibilità e/o abitabilità che si presume consolidata.

G 3.2.1.3 - Stato conservativo e manutentivo

Da un esame dell'unità immobiliare del fabbricato residenziale emerge un mediocre stato generale di manutenzione dei locali e degli impianti. I serramenti interni ed esterni e gli impianti necessitano di una manutenzione generale con eventuale sostituzione. Si rilevano tracce di umidità con cavillature della facciata nord in corrispondenza del vano scala ed in alcuni punti della pavimentazione.

G 3.2.2.1- C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 644, sub. 4

Le porzioni di fabbricato individuate al sub.4, come meglio specificato nella relativa scheda catastale, sono composte da n.3 blocchi ubicati rispettivamente a nord-est, nord-ovest e sud dello scoperto individuato al sub.1.

In corrispondenza del fabbricato residenziale, posto ad sud-est, in





conformità alle schede catastali è presente un magazzino ricavata al piano terra e primo. Tuttavia dai rilievi eseguiti e riportati negli elaborati grafici allegati è emersa una difformità dello stato dei luoghi, con il ricavo al p.t. di n.2 vani adiacenti posti ad est, non collegati con l'adiacente porzione a nord-est ed il p.p. di fatto solo raggiungibile e collegato con l'adiacente porzione residenziale individuata al sub.3.

L'unità immobiliare presenta al piano terra un deposito prodotti agricoli ed un deposito mangimi, in quanto la porzione adiacente adibita a bagno e lavanderia è collegata ed utilizzata dal sub. 3. Al piano primo sono presenti catastalmente un locale a deposito sementi e n. 2 locali a deposito di prodotti agricoli che tuttavia sono collegati e raggiungibili solo attraverso la porzione residenziale individuata al sub. 3.

I locali posti al p.t. a nord-est sono accessibili dallo scoperto pertinenziale comune individuato al sub. 1, per mezzo di una porta vetrata di dimensioni pari a 80x210cm ca. dotata di serramento in alluminio con vetrocamera, si accede ad un deposito di superficie pari a 21,52mq ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, muraure e soffitto intonacati e tinteggiati ed una finestra a due ante dotata di serramento in legno e vetrocamera di dimensioni pari a 70x115cm ca., che affacciano sul lato sud. Da detto locale, per mezzo di una porta coibentata di dimensioni pari a 95x200cm ca., si accede ad una cella frigo di superficie pari a 6,48mq ca..

Dallo scoperto individuato al sub. 1, lungo il lato nord, per mezzo di una porta vetrata di dimensioni pari a 110x200cm ca. dotata di serramento in alluminio con vetrocamera, si accede ad un bagno (catastalmente





denominato “deposito mangim”) di superficie pari a 4,79mq ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica, muraure rivestite in piastrelle di ceramica e soffitto intonacato e tinteggiato. Detto servizio è dotato di un lavandino, tazza wc, bidet e piatto doccia. Da detto locale, per mezzo di una porta scorrevole in legno di dimensioni pari a 80x195cm ca., si accede ad una lavanderia di superficie pari a 9,04mq ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica, muraure rivestite in piastrelle di ceramica e soffitto intonacato e tinteggiato ed una finestra dotata di serramento in alluminio e vetrocamera di dimensioni pari a 90x200cm ca., che affaccia sul lato nord. Detto servizio è dotato di una vasca.

Da detto locale, per mezzo di una porta di dimensioni pari a 70x185cm ca., si accede al disimpegno di cui al sub. 3 e per mezzo di una porta di dimensioni pari a 85x195cm ca., si accede ad un soggiorno ad uso camera di cui al sub. 3.

Dal piano terra del sub. 4, vista la mancanza della scala, non risulta possibile raggiungere il piano primo. Infatti, quest'ultimo, è accessibile esclusivamente per mezzo della scala di cui al sub. 3. Dal disimpegno del sub. 3, posto al piano primo, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 70x185cm ca. si accede ad un ripostiglio di superficie pari a 4,54mq ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, muraure e soffitto intonacati e tinteggiati ed una finestra a due ante dotate di serramento in legno e vetrocamera di dimensioni pari a 80x120cm ca., che affaccia sul lato nord.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni





paria 90x200cm ca. si accede ad un ripostiglio di superficie pari a 13,85mq ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e n.2 finestre a due ante dotate di serramento in legno e vetrocamera di dimensioni pari a 80x120cm ca., che affacciano sul lato nord.

Da detto ripostiglio, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x195cm ca. si accede ad un ripostiglio di superficie pari a 4,54mq ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e n.2 finestre a due ante dotate di serramento in legno e vetrocamera di dimensioni pari a 70x120cm ca., che affacciano sul lato nord.

Dallo scoperto comune individuato al sub. 1, si accede al silo-sfienile e ricovero attrezzi posti nel fabbricato ubicato ad ovest.

Dallo scoperto, per mezzo di un portone in legno a due ante di dimensioni totali pari a 160x210cm ca., si accede, da nord, ad un ricovero attrezzi, di fatto indiviso rispetto alla adiacente superficie ad autorimessa, di superficie pari a 31,23mq ca., e altezze pari a 3,41/4,33m ca., che presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo, murature intonacate e tinteggiate con colore rosso mattone e tetto in andamento con struttura metallica e lamiera "sandwich". Si rileva la presenza di una vasta superficie trasparente con struttura alveolare a policarbonato, posta lungo il lato est, ricoperta da vegetazione rampicante.

Dallo scoperto si accede al silo-sfienile, facente parte dello stesso blocco ubicato a nord-ovest, di superficie pari a 148,15mq ca. e altezze pari a 4,94/5,75mq ca., che presenta pavimentazione e murature laterali in





calcestruzzo liscio al grezzo e struttura con copertura in andamento a struttura metallica e lamiera "sandwich".

Dallo scoperto comune si accede al fabbricato posto a sud, ad uso "ricovero attrezzi" che presenta un piano terra dotato anche di soppalco, finiture esterne ad intonaco grezzo di tipo rurale, tinteggiato con coloritura rosso mattonne, serramenti in legno e metallici con vetro singolo, grondaie e pluviali in rame e struttura di copertura in struttura d'acciaio.

Detto magazzino - fienile é composto da una struttura di fondazioni nastriformi, presumibilmente in c.a., murature in elevazione in blocchi di cls, orizzontamento del P impalcato ricavato in travetti prefabbricati di c.a. tipo "Sap" con tavelle in laterizio e getto integrativo e copertura con strutture reticolari in acciaio, arcarecci in profili di acciaio "omega" e manto in lamiera verniciata di tipo "sandwich".

Detto fabbricato accessibile per mezzo di un portone in legno a due ante di dimensioni totali pari a 160x210cm ca., ad uso ricovero attrezzi di superficie pari a 58,61mq ca., e altezze pari a 4,94/5,75m ca., presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo, murature al grezzo e tetto in andamento con struttura a vista. È presente inoltre un varco posto a sud di dimensioni pari a 466x360cm ca. che accedono allo scoperto comune.

In parte di detto fabbricato è stato ricavato un locale al p.t. con sovrastante soppalco, accessibile per mezzo di un portone scorrevole di dimensioni pari a 150x210cm ca., di superficie pari a 38,50mq ca., e altezza pari a 2,50/2,66mq ca., che presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo, murature e soffitto al grezzo, n. 5 finestre di dimensioni





pari a 110x75 cm ca., che affacciano sui lati nord, ovest e sud, dotate di serramento in alluminio e vetro singolo. Sovrastante a detto magazzino è presente un soppalco raggiungibile per mezzo di scala a pioli. Il locale principale presenta inoltre una "fossa" interrata per la manutenzione dei mezzi agricoli.

Lungo il lato est del fabbricato in oggetto è presente un portico ricavato in struttura lignea con manto di copertura in guaina elastomericata. Detto portico presenta una superficie coperta pari a 34,11mq ca., e altezze pari a 310/235cm ca..

In corrispondenza delle murature esterne perimetrali si rilevano delle porzioni di muratura traforate utili per l'aerazione del locale originariamente destinato a fienile. In corrispondenza del lato est sono stati addossati n.2 serbatoi con relativa pompa di erogazione di gasolio agricolo.

G 3.2.2.2 - Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto idro-sanitario;
- impianto fognario comune.

Tutti gli impianti sono in sufficiente stato di manutenzione.

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL posto in cassetta prefabbricata in c.a. addossata alla abitazione su scoperto comune, è posto sotto traccia nei vani abitabili e fuori traccia nei locali accessori. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, di epoca conforme all'epoca di costruzione. Dalle indagini





documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'impianto idro-sanitario e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte presumibilmente in multistrato / rame posti sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria ai bagni e alla cucina. I vani abitabili sono dotati di radiatori lamellari in acciaio di colore bianco. Il generatore di calore è costituito da una caldaia a metano di tipo murale della abitazione di cui al sub.3, con produzione di acqua calda sanitaria istantanea posta in corrispondenza del bagno della medesima abitazione. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto termoidraulico.

L'impianto fognario comune è allacciato ad un impianto di trattamento e di smaltimento delle acque reflue costituito da vasche di trattamento e presumibilmente di pozzi a tenuta in conformità alla autorizzazione riportata nel permesso di agibilità n. 26.452/05 del 17.03.2009.

G 3.2.2.3 - Stato conservativo e manutentivo

Da un esame dell'unità immobiliare del fabbricato residenziale emerge un sufficiente stato generale di manutenzione dei locali e degli impianti. I serramenti interni ed esterni e gli impianti necessitano di una manutenzione generale con eventuale sostituzione. Si rilevano tracce di umidità con cavillature della facciata nord in corrispondenza del vano scala ed in alcuni punti della pavimentazione.

G 3.2.3 - servitù di passaggio

Il fondo, dominante, comprensivo del B.C.N.C., gode della servitù di





accesso attraverso una stradina sterrata di accesso, attraverso i fondi individuati ai lotti 6 e 7 come meglio specificato nei punti successivi e negli elaborati grafici allegati.

G 3.2.4 - PARTI COMUNI LOTTI 1-2

Dall'elaborato planimetrico, dall'elenco dei subaltemi e dall'atto notarile si desume che le unità immobiliari individuate al C.F. sez. C m.n. 644 subb. 2, 3, 4 e 5 sono dotate di parti comuni (B.C.N.C.), di seguito elencate:

- C.F. Sez. C, Fg. 5, mappale n. 644, sub. 1, p. T, scoperto comune di superficie pari a 2.293mq.

Traffasi di aree scoperte adibite ad accesso pedonale e carraio, aree di manovra e di parcheggio, prive di pavimentazioni con superficie a verde e a ghiaio.

G 3.3 LOTTO 3: C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 962, subb. 1 e 2

Il lotto n.3, oggetto di pignoramento, è composto da due unità immobiliari individuate da due subaltemi (sub.1 e sub. 2, tra loro graffiati) che si sviluppano in corrispondenza di un fabbricato posto su lotto individuato al C.T, Fg. 12, m.n. 962. Il subaltemo n.1 è identificato con categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), il subaltemo n. 2 tratta si di corte esclusiva di mq. 2663.

G 3.3.1 - C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 962, sub. 1

In corrispondenza del fabbricato agricolo composto da un piano fuori terra, posto a nord, è presente una stalla con relativi locali accessori.

Detto fabbricato presenta una struttura di fondazione a striforme e a plinti in c.a., muraure in elevazione in c.a. con sovrastante copertura costituita da portali in profili di acciaio IPE saldati e congiunti per mezzo di





bullo nature, o rditura sec on d a r i a ric a v a t a in p r o f i l i d i a c c i a i o a d “ o m e g a ” e s o v r a s t a n t e m a n t o i n f i b r o c e m e n t o o n d u l a t o .

L'unità immobiliare, di pianta rettangolare pari a 33,91m ca. x 12,00m, presenta al piano terra una corsia centrale per il camminamento degli addetti di larghezza pari a 3,60m ca., e n. 2 corsie poste rispettivamente ai lati per l'alloggiamento del bestiame di dimensioni pari a 3,65m ca.. All'esterno, in aderenza al lato nord è presente un manufatto a cielo aperto costituito da n.2 muri in c.a. di contenimento per lo stoccaggio del silato (mangime) di pianta pari a 19,30x5,30m ca.. In adiacenza del fabbricato è presente una vasca dei liquami interrata. Sul lato nord-est sono collocati dei silos mobili per lo stoccaggio dei mangimi.

L'immobile è dotato sui lati opposti est ed ovest di portoni di accesso di dimensioni pari di n. 4 luci di dimensioni pari 280x400cm ca. e 365x330cm ca. oltre alle luci prive di serramenti, con oscuri in legno sulle pareti sud e nord di dimensioni pari a 280*95cm.

G 3.3.2 - Impianti

L'unità immobiliare a stalla è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto fotovoltaico;
- impianto idraulico;
- impianto fognario.

Tutti gli impianti sono in sufficiente stato di manutenzione.

L'impianto elettrico trifase, attestato ad un contatore ENEL, è posto sotto traccia nei vani abitabili. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali sezionatori e prese, di epoca conforme all'epoca di





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

L'impianto idrico, attestato al contatore volumetrico è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte presumibilmente in multistrato/rame, poste sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda al locale a stalla. L'impianto fognario è allacciato ad un impianto di trattamento di liquami costituito da vasche di primo trattamento e di accumulo in conformità all'autorizzazione allo scarico di cui al permesso di agibilità n. 17442 del 16.08.2005.

In corrispondenza della falda sud della copertura del fabbricato è presente un impianto fotovoltaico della potenzialità pari a 20KW, che presenta l'apparecchiatura di supporto e di misurazione (inverter e contatori secondari) posti in corrispondenza del vano adiacente individuato alla sez. C Fg. 5 m.n. 644 sub.4 appartenente al lotto n.2.

G 3.3.3 - Stato conservativo e manutentivo

Da un esame dell'unità immobiliare del fabbricato agricolo a stalla, emerge un sufficiente stato generale di manutenzione dei locali e degli impianti.

G 3.3.4 - servitù di passaggio

Si rileva la presenza di una stradina / carrareccia di collegamento, di fatto già in essere, con la una servitù di transito a favore del lotto n.4 (m.n.n. 961 e 963) lungo il confine tra m.n. 962 e 122 della larghezza pari a 300cm ca., di direttrice nord-sud, per l'estensione della lunghezza del fondo individuato al m.n. 962 a carico dello stesso mappale n.962, come meglio specificato nell'elaborato grafico.





Si rileva inoltre la presenza di una stradina / carrareccia di collegamento, di fatto già in essere, con la servitù di transito a favore del lotto n.5 (mm.nn. 1 e 643) lungo il confine tra i m.n. 644 e 962 della larghezza pari a 300cm ca. per l'intera estensione della lunghezza del fondo scoperto e a carico del m.n. 962 come meglio specificato nell'elaborato grafico. Detta strada di accesso, in base alle testimonianze raccolte in sito, costituisce anche servitù di passaggio a favore dei fondi dominati individuati ai mm.nn. 395, 410 e 414.

G 3.4 LOTTO 4: C.T. Sez. C, Foglio 12, m.n. 961, 963

Il lotto di terreno in oggetto, sommaria mente pianeggiante, individuato dai mappali n. 961 e 963, presenta una coltivazione unica e continua a vigneto Glera che si protende anche ad ovest su fondi individuato ai mm.nn. 121 e 232 non oggetti di pignoramento.

I terreni presentano una superficie catastale rispettivamente pari a 1.224mq e 1.393 mq, per una superficie complessiva del lotto n.4 pari a 2.617 mq.

In conformità alle certificazioni AVEPA relativo allo schedario vitivinicolo del "CONDUTTORE 3", allegate alla presente, si desume che detto terreno presenta la dotazione delle quote a vigneto "DOCG ASOLO PROSECCO" con impianto eseguito nell'anno 2013 e prima vendemmia nell'anno 2014/2015.

G 3.4.1 – servitù di passaggio

Si prevede che il fondo dominante di cui all'oggetto, goda della servitù di passaggio su stradina / carrareccia di collegamento, di fatto già in essere, sui m.n. 962 (lotto 3), m.n. 122 (lotto 8), mm.nn. 104-105 (lotto 6) e m.n. 645





(lotto 7) con l'ubicazione e le modalità già descritte nei punti relativi ai fondi serventi e negli elaborati grafici allegati.

G 3.5 LOTTO 5: C.T. Sez. C, Foglio 15, m.m.nn. 1 e 643

Il lotto di terreno in oggetto, costituito dai mappali n. 1 e 643 presentano una coltivazione unica e continua a seminativo. Tuttavia si precisa che il mappale 1 è composto da due porzioni AA di tipo seminativo, situata ad est e di superficie catastale pari a 1.744 mq ed AB di tipo bosco ceduo situata a ovest e di superficie pari a 1.166mq.

La porzione boschiva del fondo individuato al m.n. 1, presenta un andamento planimetrico declivo "a dolina" ove risulta ubicata la coltivazione a bosco. La restante porzione del fondo individuato al m.n. 1 ed del fondo individuato a m.n. 643, presenta un andamento altimetrico lievemente ondulato e pianeggiante, comunque tale da permettere la coltivazione seminativa per mezzo di macchine agricole.

I terreni presentano una superficie catastale rispettivamente pari a 2.910 mq e 7.713 mq, per una superficie catastale complessiva del lotto pari a 10623 mq.

G 3.5.1 - servitù di passaggio

Si prevede che il fondo dominante di cui all'oggetto, goda della servitù di passaggio su stradina / carrareccia di collegamento, di fatto già in essere, sui m.n. 962 (lotto 3), m.n. 122 (lotto 8), m.m.n. 104-105 (lotto 6) e m.n. 645 (lotto 7) con l'ubicazione e le modalità già descritte nei punti relativi ai fondi serventi e negli elaborati grafici allegati.

G 3.6 LOTTO 6: C.T. Sez. C, Foglio 15, m.n. 104, 105, 106

Il lotto di terreno in oggetto è costituito dai mappali n. 104, 105, 106 posti





tra loro in successione da ovest verso est.

Il mappale n. 104 è posto ad est del fabbricato residenziale di cui ai lotti 1 e 2. Le aree presentano una coltivazione a prato verde.

Detto lotto risulta catastalmente identificato come seminativo e presenta una superficie catastale pari a 2.300 mq.

Il mappale n. 105 è posto ad est del m.n. 104 e presenta coltivazioni a prato verde, pascolo arboreo e bosco ceduo. Inoltre detto mappale è caratterizzato dalla presenza di una dolina.

Detto terreno inoltre è catastalmente suddiviso in n.3 porzioni: la porzione AA a coltivazione prato di superficie catastale pari a 1.900mq, la porzione AB a coltivazione pascolo arboreo di superficie catastale pari a 300 mq e la porzione AC a coltivazione bosco ceduo di superficie catastale pari a 350mq, per una superficie catastale complessiva pari a 2.550mq.

Detto terreno presenta inoltre una recinzione costituita da pali in legno e filo metallico spinato, posta lungo il lato sud.

Il mappale n. 106 è posto ad est del m.n. 105, presenta coltivazioni a prato verde, pascolo arboreo e bosco ceduo. Inoltre detto mappale è caratterizzato dalla presenza di una dolina.

Detto terreno inoltre è catastalmente suddiviso in n.3 porzioni: la porzione AA a coltivazione prato di superficie catastale pari a 700mq, la porzione AB a coltivazione pascolo arboreo di superficie catastale pari a 100mq e la porzione AC a coltivazione bosco ceduo di superficie catastale pari a 80mq, per una superficie complessiva pari a 880mq.

Detto terreno confina inoltre con la strada pubblica lungo il lato est.





G 3.6.1 – servitù di passaggio

Si precisa che il m.n. 104 risulta in parte gravato dalla servitù di passaggio della stradina sterrata di direttrice est-ovest, di accesso ai fondi dominanti costituiti dai lotti 1, 2, 3, 4, 5, 8 oltre ai fondi individuati al C.T. Fg. 12 m.m.n. 395, 410 e 414. Si rileva inoltre una strada sterrata di accesso proveniente da nord-est proveniente dal fondo individuato al m.n. 407 non oggetto di pignoramento, rispetto al quale si presume insista una servitù di accesso che comunque si ricongiunge alla stradina già in essere e su-descritta.

Si precisa inoltre che il m.n. 105 è in parte gravato dalla servitù di passaggio della stradina sterrata di direttrice est-ovest, di accesso ai compendie fondi dominanti costituiti dai lotti 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 oltre ai fondi individuati al C.T. Fg. 12 m.m.n. 395, 410 e 414. Il fondo individuato al m.n. 106 e m.n.105 lungo il fronte stradale di Via G. Fiorone è in parte gravato da una servitù di elettrodotto aerea di direttrice nord-sud posta anche a 20/30m dalla strada pubblica. Analoga servitù si riscontra sui m.m.n. 104,105 e 106 di direttrice est-ovest che raggiunge le abitazioni, gli accessori e i fabbricati rurali di cui ai lotti 1,2 e 3.

G.7 LOTTO 7: C.T., Sez. C, Foglio 15, m.n. 645

Il lotto di terreno in oggetto con andamento altimetrico ondulato ma complessivamente pianeggiante e comunque adeguato alla lavorazione seminativa con macchine agricole, individuato dal mappale n. 645, presenta una coltivazione unica e continua a seminativo arboreo e presenta una superficie complessiva pari a 4.899 mq.

Detto terreno presenta inoltre una recinzione costituita da pali in legno e filo metallico spinato, posta lungo il lato sud.





G 3.7.1 – servitù di passaggio

Si precisa che la porzione di fondo ubicata a sud-est è in parte gravata dalla servitù di passaggio della stradina sterrata di direttrice nord-ovest / sud-est, di accesso ai compendii fondi dominanti costituiti dai lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 oltre ai fondi individuati al C.T. Fg. 12 mm.n. 395, 410 e 414.

G 3.8 LOTTO 8: C.T. Sez. C, Foglio 12, m.n. 122

Il lotto di terreno in oggetto, con andamento altimetrico ondulato ma complessivamente pianeggiante e comunque adeguato alla lavorazione seminativa o a prato con macchine agricole è costituito dal mappale n.122 e presenta coltivazioni a seminativo e a bosco ceduo. Inoltre detto mappale è caratterizzato dalla presenza di una dolina.

Detto terreno inoltre è catastalmente suddiviso in n.2 porzioni: la porzione AA a coltivazione seminativo di superficie catastale pari a 2.555mq e la porzione AB a coltivazione bosco ceduo di superficie pari a 920mq, per una superficie complessiva pari a 3.475 mq.

G 3.8.1 – servitù di passaggio

Si precisa che il fondo presenta in corrispondenza dell'angolo sud-ovest una servitù di passaggio della stradina sterrata di direttrice nord-ovest/sud-est, di accesso ai fondi dominanti costituiti dai lotti 1, 2, 3, 4, 5, oltre ai fondi individuati al C.T. Fg. 12 mm.n. 395, 410 e 414 come anche meglio specificato dagli elaborati grafici allegati.

H. SUPERFICI COMMERCIALI

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

La superficie commerciale convenzionale risulta:





LOTTO 1: Comune di Montebelluna (TV), C.F., Sez. C, Fg. 5, m.n. 644, subb. 2 e 5					
PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (mq)
sub. 2:					
T	cucina soggiorno	41,37	50,86	100%	50,86
T	corridoio	5,54	7,11	100%	7,11
T	bagno	7,80	11,81	100%	11,81
T	ripostiglio 1	3,12	3,95	50%	1,98
T	vano scala	6,42	10,13	100%	10,13
1°	disimpegno	9,64	11,79	100%	11,79
1°	camera 1	16,23	21,01	100%	21,01
1°	camera 2	10,58	13,51	100%	13,51
1°	camera 3	15,91	19,11	100%	19,11
1°	bagno	5,60	7,41	100%	7,41
1°	ripostiglio 2	1,90	3,91	50%	1,96
S1	magazzino	34,94	39,12	50%	19,56
S1	cantina	25,7	30,43	50%	15,22
sub. 5:					
T	autorimessa (sub.5)	35,83	36,96	40%	14,78
sub. 1 (B.C.N.C.) scoperto:					
T	scoperto	2.293	36% (quota)	4%	
Totale superficie commerciale lotto 1=					239,25
***) sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					

LOTTO 2: Comune di Montebelluna (TV), C.F., Sez. C, Fg. 5, m.n. 644, subb. 3 e 4					
PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (mq)
SUB. 3:					
T	cucina soggiorno	19,43	24,13	100%	24,13
T	camera 1	16,02	20,23	100%	20,23
T	disimpegno	2,78	4,08	100%	4,08
T	vano scala	1,5	2,15	100%	2,15
1°	disimpegno	8,83	11,41	100%	11,41
1°	camera 2	19,14	23,87	100%	23,87
1°	camera 3	16,17	20,63	100%	20,63

41 di 80

STUDIO PROFESSIONALE

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





1°	bagno 2	4,00	5,72	100%	5,72
1°	vano scala	4,04	5,67	40%	2,27
2°	soffitta	91,08	108,08	40%	43,23
SUB. 4:					
T	deposito mangimi	20,29	25,39	50%	12,70
T	cella frigo	6,56	10,03	50%	5,02
T	disimpegno	3,98	6,57	50%	3,29
T	lavanderia	9,33	12,32	50%	6,16
T	bagno 1	4,89	6,87	50%	3,44
1°	disimpegno	2,52	3,22	50%	1,61
1°	ripostiglio 1	4,68	6,30	50%	3,15
1°	ripostiglio 2 *	13,94	17,88	50%	8,94
1°	ripostiglio 3 *	13,64	17,22	50%	8,61
T	ricovero attrezzi	31,23	34,75	50%	17,38
T	silo s-fienile	148,15	157,36	50%	78,68
T	ricovero attrezzi	97,56	112,13	50%	56,07
T	portico *	19,3	19,3	0%*	0
sub. 1 (B.C.N.C.) scoperto:					
T	scoperto	2.293	64% (quota)	4%	58.70
Totale superficie commerciale lotto 2=					421,44
***) sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					

LOTTO 3:

Comune di Montebelluna (TV), C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 962, subb. 1 e 2

PIANO	LOCALE	SUP. NETA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (mq)
T	stalla	386,57	406,92	100%	406,92
T	concimatoio	95	102,29	20%	20,46
T	scoperto	2.663	2.663	3%	79,89
Totale superficie commerciale lotto 3=					507,27
***) sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					

LOTTO 4:

Comune di Montebelluna (TV), C.T., Fg. 12, m.n. 961, 963

M.N.	QUALITA'	SUP. CATASTALE (mq)	SUP. COMMERCIALE (mq)
961	Vigneto	1.224	1.224





962	Vigneto	1.393	1.393
Totale superficie commerciale lotto 4=			2.617
**" sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.			

LOTTO 5: Comune di Montebelluna (TV), C.T., Fg. 15, m.n. 1, 643			
M.N.	QUALITA'	SUP. CATASTALE (mq)	SUP. COMMERCIALE (mq)
1 - AA	Seminativo	1.744	1.744
1 - AB	Boscopeduo	1.166	1.166
643	Seminativo	7.713	7.713
Totale superficie commerciale lotto 5 =			10.623
**" sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.			

LOTTO 6: Comune di Montebelluna (TV), C.T., Fg. 15, m.n. 104, 105, 106			
M.N.	QUALITA'	SUP. CATASTALE (mq)	SUP. COMMERCIALE (mq)
104	Seminativo	2.300	2.300
105 - AA	Praato	1.900	1.900
105 - AB	Pascolo	300	300
105 - AC	Boscopeduo	350	350
106 - AA	Praato	700	700
106 - AB	Pascolo	100	100
106 - AC	Boscopeduo	80	80
Totale superficie commerciale lotto 6=			5.730
**" sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.			

LOTTO 7: Comune di Montebelluna (TV), C.T., Fg. 15, m.n. 645			
M.N.	QUALITA'	SUP. CATASTALE (mq)	SUP. COMMERCIALE (mq)
645	Seminativo	4.899	4.899
Totale superficie commerciale lotto 7 =			4.899
**" sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.			

LOTTO 8: Comune di Montebelluna (TV), C.T., Fg. 12, m.n. 122			
------------------------------------------------------------------------	--	--	--





M.N.	QUALITA'	SUP. CATASTALE (mq)	SUP. COMMERCIALE (mq)
122 - AA	Seminativo	2.555	2.555
122 - AB	Bosco ceduo	920	920
Totale superficie commerciale lotto 8=			3.475
**" sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.			

L ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN**PIGNO RAMENTO**

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:

Il P.I. vigente del Comune di Montebelluna (TV) classifica la zona in esame, su cui insistono i terreni e gli edifici, come Z.T.O. "E" Destinate all'attività agricola: disciplina dell'ambito collinare del Montello.

Nell'Ambito Collinare del Montello sono presenti aree rurali di prevalente interesse agricolo ed ambientale, e sono individuati i seguenti ambiti:

- Zone Ec - ambito caratterizzato dalla prevalenza di aree boscate;
- Zone Ed - ambito caratterizzato dalle produzioni tipiche del Montello;

ed è regolata dagli artt. 29 e 30 delle N.T.O. del P.I.

L'area riporta i seguenti vincoli:

Fg. 15, m.m.n. 105 e 106

- ART 36 - FASCIA DI RISPETTO SIRADALE

Immobile di cui al Fg. 15, m.n. 644

- ART 21 PQAMA -NORMATIVA SPECIFICA PER I BENI AMBIENTALI, ARCHITETTONICHE E CULTURALI ED INDIRIZZI TIPOLOGICI

Grado di protezione "4": Edifici di valore storico, architettonico e/o





ambientale, fortemente degradati e/o pesantemente ristrutturati di cui interessa il ripristino dell'involucro esterno, secondo le caratteristiche ed i modelli originari.

Fg. 12, mm.n. 962 e Fg. 15, mm.n. 644

- ART 21 PQAMA - AREE PERTINENZIALI - AMBIENTI DI TUTELA

Fg. 12, m.n. 122 e Fg. 15 mm.n. 105, 106, 643, 645

- ART 36 - TUTELA IDRAULICA, VINCOLI, DIFESA DEL SUOLO: Delinee e delimitazioni complessive

Fg. 12, mm.n. 961, 963, 122 e Fg. 15 mm.n. 1, 105, 106

- ART 25 PQAMA - TUTELA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO AGRARIO:
 - paesaggio boscato su scarpata;
 - delimitazioni;
 - terreni con pendenza superiore al 40% e in tutti i casi in cui venga compromessa l'integrità del bosco.

Fg. 12, mm.n. 961, 963, 122

- ART 25 PQAMA - TUTELA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO AGRARIO

Fg. 12, mm.n. 122, 962, 963 e Fg. 15, mm.n. 104, 105, 106, 643, 644, 645

Immobili indicati come habitattature.

Gli immobili ricadono in zona di vincolo paesaggistico ai sensi della Parte 3^a del D.Lgs 42/2004 "Codice di beni culturali e del paesaggio".

Tutto come riportato nel C.D.U. allegato alla presente.

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

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.

K1.1 - 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:

- autorizzazione per costruzioni edilizie n. 115/65, prot. 6318 del 14.05.1965 – annessi rurali, m.n. 215;
- nulla osta per l'esecuzione di lavori edili di ampliamento e sistemazione portico e stalla n. 42/74, prot. 2759 del 22.02.1974 – annessi rurali, m.n. 103, 215, 216, 104, 367, 122, 105, 106;
- nulla osta per l'esecuzione di lavori edili di costruzione di n. 2 silos interrati per fieno n. 183/75, prot. 12714 del 24.09.1975 – annessi rurali, m.n. 103, 215;
- concessione per l'esecuzione di lavori edili di costruzione silos interrato n. 47/78, prot. 3162 del 06.04.1978 – m.n. 103;
- concessione edilizia a sanatoria per l'esecuzione di lavori edili di ampliamento annessi agricoli e demolizione porcile, n. 44/83, prot. 17309/79 del 17.03.1983 – m.n. 103, 216, 1, 104, 105, 215, 106, 367, 307, 122;
- autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione n. 2524 del 06.02.1995, prot. 95/2524_ ripassatura del manto di copertura, posa di guaina in polistirene, sostituzione grondaie - Fg. 15, m.n. 215, 216;
- comunicazione lavori di ordinaria manutenzione, prot. 36515 del 29.10.2001;





- permesso di costruire n. 40802/02 del 02.09.2003 per l'esecuzione di opere di demolizione annessi rustici esistenti, nuova costruzione fabbricato adibito a stalla e ristrutturazione fabbricato per ricavo di nuovo alloggio;
- permesso di costruire n. 19284 del 15.12.2004 per l'esecuzione di opere di variante al permesso di costruire n. 40802/02 del 02.09.2003 per demolizione annessi rustici esistenti, nuova costruzione di fabbricato adibito a stalla e ristrutturazione fabbricato per ricavo di nuovo alloggio;
- permesso di agibilità n. 17442 del 16.08.2005 relativo all'unità immobiliare ad uso stalla, ricovero cavalli di cui al Fg. 12, m.n. 632, sub. 1 (LOTTO 3);
- permesso di agibilità n. 26452 del 17.03.2009 relativo all'unità immobiliare ad uso agricolo di cui al Fg. 15, m.n. 644, sub. 4 (LOTTO 2);
- permesso di agibilità n. 26454/05 del 17.03.2009 relativo all'unità immobiliare ad uso residenziale di cui al Fg. 15, m.n. 644, subb. 2 e 5 (LOTTO 1);
- permesso di costruire n. 19481/07 del 12.01.2009 per l'esecuzione di opere di demolizione e nuova costruzione di fabbricati rurali adibiti ad allevamento ed attività produttiva agricola, in ambito di vincolo paesaggistico - piano d'area del Montello;

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





K1.1.1 - LOTTO 1 (Fg. 5, m.n. 644, subb. 2 e 5):

- il fabbricato residenziale al piano terra e primo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni dei serramenti esterni ed interni;
- presenza di una spalletta interna posta in corrispondenza della cucina, non rappresentata negli elaborati grafici;
- diversa conformazione plani-altimetrica della scala interna, con ricavo di un vano a ripostiglio posto sul sovrascala del piano primo;
- il fabbricato accessorio a garage, al piano interrato e terra presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni dei serramenti esterni ed interni;
- in corrispondenza del posto auto (sub.5) si rileva la mancanza di una partizione di suddivisione tra il sub. 5 di cui al lotto 1 ed il ricovero attrezzi sub. 4 di cui al lotto 2;
- in corrispondenza del posto auto (sub.5) si rileva una maggiore quota d'imposta della pavimentazione esterna pari a c.a. 70 cm rispetto al progetto legittimati che tuttavia non ha apparentemente alterato la quota d'imposta della copertura.

K1.1.2 - LOTTO 2 (Fg. 5, m.n. 644, subb. 3 e 4):

- il fabbricato residenziale al piano terra, primo e secondo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni dei serramenti esterni ed interni;
- mancanza di una partizione di suddivisione in corrispondenza del disimpegno del piano terra, adiacente al vano scala, rappresentata negli elaborati grafici che di fatto determina il collegamento tra le unità





di cui ai subb. 3 e 4;

- presenza di n. 2 locali adibiti rispettivamente a lavanderia e bagno posti in corrispondenza del vano denominato “deposito mangimi”. Si rileva pertanto una partizione di suddivisione con relativa porta scorrevole, non rappresentata negli elaborati grafici;
- presenza di una porta di collegamento tra il soggiorno (adibito a camera, sub. 3) del piano e tra il deposito mangimi (sub. 4), ora adibito a lavanderia del piano terra;
- mancanza di un varco di collegamento tra le camere poste al piano primo, rappresentata negli elaborati grafici;
- mancanza di una partizione di suddivisione in corrispondenza del corridoio del piano primo, rappresentata negli elaborati grafici, che di fatto determina il collegamento tra le unità di cui ai subb. 3 e 4;
- in corrispondenza del locale denominato “deposito sementi”, oggi adibito a ripostiglio, si evidenzia una diversa posizione della porta d’ingresso al locale: posta lungo la parete ovest ma rappresentata nella parete sud (sub.4);
- mancanza di un vano scala che dal piano terra conduce al piano primo, posto in corrispondenza del locale “deposito prodotti agricoli”, oggi ripostiglio (sub.4);
- in corrispondenza della soffitta posta al piano secondo si rileva una diversa posizione dei pilastri e la presenza di una partizione interna, non rappresentata negli elaborati grafici;
- il fabbricato accessorio a silos-fienile e ricovero attrezzi, al piano terra presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed





esteme e delle posizioni dei serramenti estemi ed interni;

- in corrispondenza del ricovero attrezzi si rileva la mancanza di una partizione di suddivisione tra il sub. 5 di cui al lotto 1 ed il ricovero attrezzi sub. 4 di cui al lotto 2;
- in corrispondenza del ricovero attrezzi (sub.4) si rileva una maggiore quota d'imposta della pavimentazione esterna pari a c.a. 70 cm rispetto al progetto legittimati che tuttavia non ha apparentemente alterato la quota d'imposta della copertura;
- il fabbricato accessorio a ricovero attrezzi, al piano terra presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni dei serramenti estemi ed interni;
- presenza di un portico in struttura lignea di fattura semplice, posto lungo il lato est, non rappresentato negli elaborati grafici;

K1.1.3 - LOTTO 3 (Fg. 2, m.n. 962, subb. 1 e 2):

- il fabbricato adibito a stalla al piano terra presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni dei serramenti estemi ed interni;
- si rileva una diversa suddivisione degli stalli-box ricoveri per animali;
- in corrispondenza dell'angolo nord-est si rileva la mancanza di un'area verde delimitata da staccionata in legno.

K1.1.4 - LOTTO 4 (C.T., Fg. 12, m.n. 961, 963):

- da una valutazione del vincolo degli "habitat" 6510 ai sensi del D.G.R.V. n.3173 del 10/10/2006, si desume che il vincolo a "prato" risulta imposto su parte a trapezio del m.n. 963 oggia vigneto;





K1.1.5 - LOTTO 5: (C.T., Fg. 15, m.m.n. 1, 643)

- Lungo il confine sud si rileva la presenza di una staccionata-recinzione a tratte che non presenta legittimazione;
- da una valutazione del vincolo degli "habitat" 6510 ai sensi del D.G.R.V. n.3173 del 10/10/2006, si desume che il vincolo a "prato" risulta imposto su parte dei m.m.n. 1 e sul m.n. 963 oggi a coltura seminativa;

K1.1.6 - LOTTO 7: (C.T., Fg. 15, m.m.n. 645)

- Lungo il confine sud si rileva la presenza di una staccionata-recinzione a tratte che non presenta legittimazione.

K1.2 - Verifica di conformità della planimetria catastale - estratto di mappa

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della planimetria catastale, del relativo inserimento dei fabbricati e dei confini catastali, accertandone la sostanziale conformità dei fabbricati principali, facendo salvo quanto detto sopra. Come sopra rilevato si è riscontrato la difformità del porticato in legno rilevato in corrispondenza del fabbricato accessorio del lotto 2.

K1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali, accertandone solo in parte la conformità degli immobili, 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 diseguito riassunte:

K1.3.1 - LOTTO 1 (Fg. 5, m.n. 644, subb. 2 e 5):

- il fabbricato residenziale al piano terra e primo presenta lievi difformità





nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni dei serramenti esterni ed interni;

- presenza di una spalletta interna posta in corrispondenza della cucina, non rappresentata negli elaborati grafici;
- diversa conformazione plani-altimetrica della scala interna, con ricavo di un vano a ripostiglio posto sul sovrascala del piano primo;
- il fabbricato accessorio a garage, al piano interrato e terra presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni dei serramenti esterni ed interni;
- in corrispondenza del posto auto (sub.5) si rileva la mancanza della partizione di suddivisione tra il sub. 5 di cui al lotto 1 ed il ricovero attrezzi sub. 4 di cui al lotto 2;
- in corrispondenza del posto auto (sub.5) si rileva un difetto di altezza dovuto probabilmente ad un errore di rappresentazione.

K1.3.2 - LOTTO 2 - SCHEDE Fg. 5, m.n. 644, sub b. 3:

- il fabbricato residenziale al piano terra, primo e secondo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni dei serramenti esterni ed interni;
- mancanza di una partizione di suddivisione in corrispondenza del disimpegno del piano terra, adiacente al vano scala, rappresentata negli elaborati grafici che di fatto determina il collegamento tra le unità di cui ai subb. 3 e 4;
- presenza di una porta di collegamento tra il soggiorno (adibito a camera, sub. 3) del piano e tra il deposito mangimi (sub. 4), ora adibito a lavanderia del piano terra;





- mancanza di un varco di collegamento tra le camere poste al piano primo, rappresentato negli elaborati grafici;
- mancanza di una partizione di suddivisione in corrispondenza del corridoio del piano primo, rappresentata negli elaborati grafici, che di fatto determina il collegamento tra le unità di cui ai subb. 3 e 4;

SCHEDA Fig. 5, m.n. 644, subb. 4:

- presenza di n. 2 locali adibiti rispettivamente a lavanderia e bagno posti in corrispondenza del vano denominato “deposito mangimi”. Si rileva pertanto una partizione di suddivisione con relativa porta scorrevole, non rappresentata nella scheda catastale;
- in corrispondenza del locale denominato “deposito sementi”, oggi adibito a ripostiglio, si evidenzia una diversa posizione della porta d’ingresso al locale: posta lungo la parete ovest ma rappresentata nella parete sud (sub.4);
- mancanza di un vano scala che dal piano terra conduce al piano primo, posto in corrispondenza del locale “deposito prodotti agricoli”, oggi ripostiglio (sub.4);
- in corrispondenza della soffitta posta al piano secondo si rileva una diversa posizione dei pilastri e la presenza di una partizione interna, non rappresentata nella scheda catastale;
- il fabbricato accessorio a silos-fienile e ricovero attrezzi, al piano terra presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni dei serramenti esterni ed interni;
- in corrispondenza del ricovero attrezzi si rileva la mancanza di una partizione di suddivisione tra il sub. 5 di cui al lotto 1 ed il ricovero attrezzi





sub. 4 di cui al lotto 2;

- in corrispondenza del ricovero attrezzi (sub.4) si rileva una errata rappresentazione dell'altezza del locale posto ad est;
- il fabbricato accessorio a ricovero attrezzi, al piano terra presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni dei serramenti esterni ed interni;
- presenza di un portico in struttura lignea di fattura semplice ed in parte precaria, posto lungo il lato est, non rappresentato nella scheda catastale;

K1.3.3 - LOTTO 3 (Fg. 2, m.n. 962, subb. 1 e 2):

- il fabbricato adibito a stalla al piano terra presenta lievi difformità nelle posizioni delle suddivisioni interne ed esterne e delle posizioni dei serramenti esterni ed interni;
- si rileva una diversa suddivisione degli stalli-box ricoveri per animali;
- in corrispondenza dell'angolo nord-est si rileva la mancanza di un'area verde delimitata da staccionata in legno.

K1.3.4 - LOTTO 4 (C.T., Fg. 12, m.n. 961, 963):

- il terreno risulta ad oggi a "vigneto" a differenza di quanto indicato nella "coltura" di cui alla visura catastale.

K1.3.5 - LOTTO 7 (C.T., Fg. 15, m.n. 645):

- il terreno risulta ad oggi a "prato" a differenza di quanto indicato nella "coltura" di cui alla visura catastale.

K1.3.6 - LOTTO 8 (C.T., Fg. 12, m.n. 122)

- il terreno risulta ad oggi a "prato" a differenza di quanto indicato nella "coltura" di cui alla visura catastale.





L EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO

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 Montebelluna (TV), 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 Montebelluna (TV);
- della L.R.V. n. 11/2004;
- D.Igs. 22.1.2004 n°42;
- vincolo degli "habitat" 6510 ai sensi del D.G.R.V. n.3173 del 10/10/2006.

si ritiene dunque, che le difformità relative all'unità immobiliare residenziale con relativi accessori, siano sanabili per mezzo delle azioni sotto-riportate:

L1. LOTTO 1 (Fig. 5, m.n. 644, subb. 2 e 5):

- di pratica edilizia in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";
- pratica di rettifica catastale per mezzo di nuova redazione delle schede catastali;
- non si ritiene necessaria la pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica, in quanto non sono sostanzialmente state alterati i





prospettive e altezze;

L2. LOTTO 2 (Fig. 5, m.n. 644, subb. 2 e 5):

- di pratica edilizia in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";
- pratica di rettifica catastale per mezzo di nuova redazione delle schede catastali;
- si ritiene necessaria la pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica in quanto i prospetti e le sezioni appaiono lievemente diversi per effetto della variazione delle altezze;
- in considerazione del valore economico e del costo di normalizzazione del porticato ligneo a ridosso del fabbricato posto a sud individuato alla sez. C Fig.5 m.n. 644 al sub.4, si ritiene ragionevole procedere all'abbattimento del manufatto medesimo.

L3. LOTTO 3 (Fig. 2, m.n. 962, subb. 1 e 2):

- di pratica edilizia in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";
- pratica di rettifica catastale per mezzo di nuova redazione delle schede catastali;
- non si ritiene necessaria la pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica, in quanto non sono sostanzialmente state alterati i prospetti e le altezze;

Tali opere tese a legittimare e/o sanare le porzioni difformi.

La valutazione delle procedure e dei relativi costi sono stati concordati con l'UTC.. Tuttavia detta valutazione, attuata in questa sede non può che essere considerata "di massima" ed attualizzata alla data nella presente e





do vrà esse re ne cessa ri a me nte ri va lu ta ta all'at to de lla ef fe tti va e se cu zio ne de lle pra tic he in sa na to ria .

L4. LOTTO 4 (C.T. Fg. 12, m.n. 961, 963):

- pra tic a di va ria zio ne col tu ra le pres so l'uf fic io e ra ri a le del te ri to rio ;
- da una ri ce ra e se gui ta ris pet to alle fo to gram me trie se que nzi a te ne gli an ni 2007, 2012 e 2020 ap pa re che già nel 2007, il te re no ap pa re col ti va to (non a pra to) e la suc cessi va col ti va zio ne a vi gne to “DOCG ASOLO PROSECCO”, e se gui ta per im pi an to de ll'an no 2013, per pri ma ven de mmi a nell'an no 2015, ri sul ta re go lar men te at tri bu ita in quo ta pres so l'AVEPA, co me da do cu men ta zio ne al le ga ta. Per tan to si ritie ne che per me zzo di una pra tic a di con ver sio ne e/o ret ti fic a del vin co lo “ha bi ta t” pos sa esse re pos to ri me dio alla di ffo rmi tà col tu ra le ri le va ta .

L5. LOTTO 5 (C.T. Fg. 15, mm.n. 1, 643):

- in re la zio ne ai tra tti di re ciz io ne non leg it ti ma ti, co si de ran do lo sca rso va lo re de lle ste sse, si ritie ne rag io ne vo le pro ce de re ad una de mo li zio ne de lle par ti di ma nu fat to che ri con du co no lo ste sso ad una “re ciz io ne”;
- da una ri ce ra e se gui ta ris pet to alle fo to gram me trie se que nzi a te ne gli an ni 2007, 2012 e 2020 ap pa re che già nel 2007, il te re no ap pa re col ti va to (non a pra to), co me da do cu men ta zio ne al le ga ta. Per tan to si ritie ne che per me zzo di una pra tic a di con ver sio ne e/o ret ti fic a del vin co lo “ha bi ta t” pos sa esse re pos to ri me dio alla di ffo rmi tà col tu ra le ri le va ta .

L6. LOTTO 7 (C.T. Fg. 15, mm.n. 645):

- in re la zio ne ai tra tti di re ciz io ne non leg it ti ma ti, co si de ran do lo sca rso va lo re de lle ste sse, si ritie ne rag io ne vo le pro ce de re ad una de mo li zio ne





delle parti di manufatto che conducono lo stesso ad una "recinzione";

M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerato che gli immobili oggetto della presente esecuzione sono adiacenti tra loro e in parte connessi anche per mezzo degli impianti, che gli appezzamenti di terreno posti a contorno degli immobili rurali possono essere venduti separatamente a condizione che vengano dotati di servitù di passaggio, che l'immobile residenziale presenta n. 2 unità residenziali e n. 1 unità accessoria già suddivisi in subaltemi, che i fabbricati a ricovero attrezzi presentano un'unità a garage afferente ad una unità residenziale e le restanti parti di carattere accessorio, che la stalla presenta funzionalità autonoma, il sotto scritto tecnico ritiene che vi siano le premesse e condizioni economicamente vantaggiose per una suddivisione in n.8 lotti come già esposti sopra.

N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ

Dalla documentazione emerge che tutti i beni oggetto di pignoramento risultano in quota di proprietà 1/1 dell'esecutato 1.

O.1. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 13.07.2021, alla presenza del Custode, dell'esecutato invalido ed infermo, la moglie dell'esecutato, ed il figlio, il sotto scritto ha proceduto all'accesso degli immobili di cui ai lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 siti in Montebelluna. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che gli immobili sono abitati ed utilizzati dall'esecutato 1, dalla propria moglie e dal figlio con la propria famiglia.





O.2. TITOLI LEGITTIMANTI IL POSSESSO O LA DEIENZIONE

Dalla ricerca eseguita presso l'agenzia delle entrate di Treviso sono emersi contratti di locazione registrati come segue:

- **contratto verbale di affitto di fondi rustici in data 01.03.2011**, registrato presso l'ufficio del registro di Treviso al n. 5664 serie 3 il 09.05.2011, tra "Esecutato 1" (locatore, proprietario ed "esecutato 1") e "Conduttore 1", avente per oggetto i terreni identificati al Fg.12 mm.nn. 122, 961, 962, 963, Fg.15 mm.nn. 1, 104, 105, 106, 643, 644, 645, altri beni non oggetto di pignoramento;

- **contratto di affitto di fondi rustici in data 15.07.2013**, registrato presso l'ufficio del registro di Treviso al n. 1300 serie 3 il 30.01.2014, tra "Esecutato 1" (locatore, proprietario ed "esecutato 1"), "LOCATORE 2", "LOCATORE 3" e "Conduttore 2", avente per oggetto i terreni identificati al Fg.12 mm.nn. 961, 963, Fg.15 mm.nn. 1, 643, altri beni non oggetto di pignoramento;

- **contratto di affitto di TERRENI E FABBRICATI (EX LEGGE 203/1982)** in data 10.11.2018, registrato presso l'ufficio del registro di Treviso - Montebelluna al n. 2586 serie 3T il 09.05.2019, tra "Esecutato 1" (locatore, proprietario ed "esecutato 1") ed il "Conduttore 3", avente per oggetto i beni identificati al C.T. Fg.12 mm.nn. 122, 961, 963, Fg.15 mm.nn. 1,104,105,106, 643, 645, identificati al C.F. Fg.5 m.n. 644 subb. 2, 3, 4 e 5 e Fg.2 m.n. 962 subb. 1-2 tutti oggetto di pignoramento, con decorrenza dalla data di stipula e durata pari a 09 anni (nove) con canone annuo pari a €. 4.000,00 (quattromila euro annuali).

Detto contratto riporta i seguenti punti qualificanti, utili al giudice nel formulare il proprio giudizio di merito:





- “ i fabbricati per loro corretto utilizzo, necessitano di opere urgenti di manutenzione straordinaria”;

- “ non è più intenzione della proprietà”.....”riservandosi il diritto di abitazione su un subaltrio residence”.....;

- “è intenzione della parte conduttrice d’affittare l’intero compendio immobiliare, per sviluppare l’attività agricola secondo la normativa di legge vigente, regolamenti comunali e gli usi”;

- “ 2) la durata dell’affitto è fissata in anni 09 (nove) a partire dalla data di sottoscrizione del presente, contratto, rinnovabili di ulteriori 09 (nove) anni senza possibilità di disdetta da parte della proprietà”;

- “3) il canone annuo di affitto è concordato in €. 4.000,00 (quattromila e uro /00).....”;

- “ 4) saranno a carico del conduttore le manutenzioni ordinarie, mentre le manutenzioni straordinarie pur sostenute dal conduttore, potranno da questi, essere portate a debito del canone dovuto”;

- “5) il proprietario autorizza fin d’ora il conduttore a subaffittare a terzi tutto o in parte i fondi oggetto del presente contratto, nonché a cedere a terzi lo stesso.....”;

Pertanto, alla luce delle innovazioni contrattuali stipulate in date successive, si considera efficace, l’ultimo contratto di locazione stipulato in data 10.11.2018.

Vista la data di stipulato detto contratto, registrato ma non trascritto, le condizioni relative al rinnovo riportate nell’art. 2, il canone riportato dall’art.3, le considerazioni riportate rispetto alla congruità di detto canone trattato al punto T della presente relazione, considerando che trattasi di





materia giuridica, si domanda all'ill.mo giudice la valutazione rispetto alla opponibilità di detto contratto di locazione alla procedura esecutiva.

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 dei seguenti vincoli paesaggistici, ambientali ed idrogeologici:

- ART 36 - fasce di rispetto stradale
- ART 21 PQAMA - normativa specifica per i beni ambientali, architettonici e culturali e indirizzi tipologici
- ART 21 PQAMA - aree pertinenziali - ambiti di tutela
- ART 36 - tutela idraulica, vincoli, difesa del suolo: doline e doline complesse
- ART 25 PQAMA - tutela ambientale e del paesaggio agrario:
 - paesaggio boscato su scarpata;
 - doline;
 - terreni con pendenza superiore al 40% e in tutti i casi in cui venga compromessa l'integrità del bosco.
- ART 25 PQAMA - tutela ambientale e del paesaggio agrario

Gli immobili ricadono in zona di vincolo paesaggistico ai sensi della Parte 3^a del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Su parte degli immobili, come da documentazione allegata, insiste il vincolo degli "habitat" 6510 ai sensi del D.G.R.V. n.3173 del 10/10/2006.

Tutto come riportato nel CDU allegato alla presente.

Q. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Dalle verifiche eseguite in loco non si sono riscontrati oneri a carico di altri





soggetti rispetto alle porzioni immobiliari in esame. Tuttavia per conferma ed accesso ai lotti si è riscontrata, per naturale utilizzo, una servitù di accesso a carico degli immobili identificati al C.T. Fg. 12, mm.n. 121 e 410 che ai sensi dell'art 1.069 del c.c. partecipare alle spese di manutenzione.

R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA

Si dà atto che gli immobili sopra descritti identificati ai lotti 1, 2, 5, 6 e 7 sono pervenuti alla ditta esecutata per mezzo di atto di donazione ai rogiti del Notaio Ciro Telesse rep. 120.782 del 18/12/1971.

Gli immobili sopra descritti identificati ai lotti 3, 4 e 8 sono pervenuti alla ditta esecutata per mezzo di atto notarile di cessione di quota indivisa ai rogiti del Notaio Ciro Telesse rep. 120.783 del 18/12/1971.

S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI

Il valore di mercato totale attribuibile ai lotti oggetto di stima sopra descritto, dopo ampia ricerca, comparazione con immobili similari per ubicazione e consistenza, informazioni assunte presso le agenzie locali di vendita, assunzione di dati presso O.M.I. dell'agenzia delle entrate, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, della loro ubicazione e posizione, del carattere rurale, della vicinanza della stalla per il ricovero di animali, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.R.G., dei vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive esistenti e di futuro consolidamento, è a giudizio del sottoscritto Tecnico, il seguente:



S.1 - Valore di mercato dei beni del LOTTO 1

per 1/1 della piena proprietà

CATASIO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Sez. C Foglio 5

- M.N. 644, sub. 2, cat. A/2, classe 2, cons. 7,5 vani, sup. catastale 185mq, R = €. 586,44, Via Generale Fiorone n.25;
- M.N. 644, sub. 5, cat. C/6, classe 1, cons. 36mq, sup. catastale 38mq, R = €. 59,50, Via Generale Fiorone n.25;

<u>LOTTO 1</u>	
TO TALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI sub b. 2 e 5 - unità immobiliare residenziale	mq. 239,25
239,25 mq x 900,00 €/mq =	€ 215.324,10
A detrarre per:	
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto di manutenzione straordinaria ed in sanatoria, direzione dei lavori ed assistenza tecnica in genere.	- € 3.172,00
- oneri sanzione art. 36 D.P.R. 380/01	- € 516,00
- diritti di segreteria	- € 100,00
- spese tecniche per pratiche catastali	- € 634,40
- spese catastali	- € 100,00
TO TALE A DEDURRE	- € 4.522,40
Resta il valore	€ 210.801,70
che si arrotonda a	€ 211.000,00
TO TALE VALORE DI MERCATO	€ 211.000,00
RIDUZIONE del 15% del valore per assenza di garanzia pervizi, 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.	- € 31.650,00

63 di 80

STUDIO PROFESSIONALE

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





TO TALE VALORE LOTTO UNICO	€. 179.350,00
TO TALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€. 179.000,00
Dic o n s i c e n t o s e t t a n t a n o v e m i l a e u r o / 0 0	

S.2 - Valore di mercato dei beni del LOTTO 2

per 1/1 della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Sez. C Foglio 5

- M.N. 644, sub. 3, cat. A/2, classe 2, cons. 6 vani, sup. catastale 178mq,
R = €. 469,15, Via Generale Fiorone n.25;
- M.N. 644, sub. 4, cat. C/2, classe 1, cons. 347mq, sup. catastale
408mq, R = €. 268,82, Via Generale Fiorone n.25;

LOTTO 2	
TO TALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI sub b. 3 e 4 - unità immobiliare residenziale	mq 421,44
421,44 mq x 600,00 €/mq =	€ 252.864,48
A detrarre per:	
- oneri per abbattimento porticato in legno, comprensivo di smaltimento del materiale di risultata	- € 1.220,00
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto di manutenzione straordinaria ed in sanatoria, pratica di compatibilità paesaggistica, direzione dei lavori ed assistenza tecnica in genere.	- € 5.709,60
- sanzione danno ambientale pratica paesaggistica	- € 258,23
- sanzione ambientale pratica paesaggistica	- € 516,46
- valori bollati	- € 32,00
- oneri sanzione art. 36 D.P.R. 380/01	- € 516,46

64 di 80

STUDIO PROFESSIONALE

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





- diritti di segreteria	- € 100,00
- spese tecniche per pratiche catastali	- € 634,40
- spese catastali	- € 100,00
TOTALE A DEDURRE	- € 8.054,23
Resta il valore	€ 244.810,25
che si arrotonda a	€ 245.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€ 245.000,00
RIDUZIONE del 15% del valore per assenza di garanzia pervizi, 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.	- € 36.750,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO	€ 208.250,00
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€ 208.000,00
Diconsi duecentoottomila euro/00	

S.3 - Valore di mercato deibenidello LOTO 3

per 1/1 della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Sez. C Foglio 2

- M.N. 962, sub. 1, cat. D/10, R = € 1.156,00, Via Generale Fiorone;
- M.N. 962, sub. 2, graffato al sub. 1;

LOTTO 3	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI subb. 1 e 2 - unità immobiliare agricola	m ^q 507,27
507,27 m ^q x 300,00 €/m ^q =	€ 152.180,40
A detrarre per:	
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto in sanatoria ed assistenza tecnica in genere.	- € 3.172,00
- oneri sanzione art. 36 D.P.R. 380/01	- € 516,46

65 di 80

STUDIO PROFESSIONALE

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





- diritti di segreteria	- €	100,00
- spese tecniche per pratiche catastali	- €	634,40
- spese catastali	- €	50,00
TO TALE A DEDURRE	- €	4.372,86
Resta il valore	€	147.807,54
che si arrotonda a	€	148.000,00
TO TALE VALORE DI MERCATO	€	148.000,00
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.	- €	22.200,00
TO TALE VALORE LOTTO UNICO	€	125.800,00
TO TALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€	126.000,00
Diconsi centoventiseimila e uro / 00		

S.4 - Valore di mercato dei beni del LOTTO 4

per 1/1 della piena proprietà

CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Foglio 12

- M.N. 961, seminativo, c.l. 3, sup. 1224mq, RD. €. 7,59, RA. €. 5,06;
- M.N. 963, semin. arbor., c.l. 4, sup. 1393mq, RD. €. 7,19, RA. €. 4,32;

LOTTO 4		
TO TALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI	mq	2.617,00
2617 mq x 22,00 €/mq =	€	57.574,00
A detrarre per:		
- spese tecniche per pratica di conversione del vincolo "habitat"	- €	1.522,56

66 di 80

STUDIO PROFESSIONALE

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





- diritti di segreteria	- €	100,00
- spese tecniche per pratica di variazione colturale	- €	253,76
TOTALE A DEDURRE	- €	1.876,32
Resta il valore	€	55.697,68
che si arrotonda a	€	56.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€	56.000,00
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 insolite nel biennio anteriore alla vendita.	- €	8.400,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO	€	47.600,00
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€	48.000,00
Diconsi quarantotto mila euro /00		

S.5 – Valore di mercato del bene del LOTTO 5

per 1/1 della piena proprietà

CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Foglio 15

- M.N. 1, porz. AA, semin. arbor., cl. 3, sup. 1744mq, RD. €. 10,81, RA. €. 7,21;
- M.N. 1, porz. AB, bosco ceduo., cl. 2, sup. 1166mq, RD. €. 2,41, RA. €. 0,18;
- M.N. 643, semin. arbor., cl. 4, sup. 7713mq, RD. €. 39,83, RA. €. 23,90;

LOTTO 5		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI	mq	10.623,00
porz. m.n. 1 AA seminativo 1.744 mq x 6,00 €/mq =	€	10.464,00
porz. m.n. 1 AB bosco 1.166 mq x 4,00 €/mq =	€	4.664,00
m.n. 643 seminativo 7.713 mq x 6,50 €/mq =	€	50.134,50

67 di 80

STUDIO PROFESSIONALE

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





A detrarre per:	
- spese tecniche per pratica di conversione del vincolo "habitat"	- € 1.522,56
- diritti di segreteria	- € 100,00
- oneri per demolizione parziale di recinzione non legittimata	- € 732,00
TO TALE A DEDURRE	- € 2.354,56
Resta il valore	€ 62.907,94
che si arrotonda a	€ 63.000,00
TO TALE VALORE DI MERCATO	€ 63.000,00
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.	- € 9.450,00
TO TALE VALORE LOTTO UNICO	€ 53.550,00
TO TALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€ 54.000,00
Dic o n s i c i n q u a n t a q u a t t o m i l a / 0 0	

S.6 - Valore di mercato dei beni del LOTTO 6

per 1/1 della piena proprietà

CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Foglio 15

- M.N. 104, se min. arb. or., cl. 3, sup. 2300mq, RD. €. 14,25, RA. €. 9,50;
- M.N. 105, porz. AA, prato, cl. 3, sup. 1900mq, RD. €. 5,40, RA. €. 2,45;
- M.N. 105, porz. AB, pascolo arb., cl. 2, sup. 300mq, RD. €. 0,31, RA. €. 0,15;
- M.N. 105, porz. AC, bosco ceduo, cl. 2, sup. 350mq, RD. €. 0,72, RA. €. 0,05;
- M.N. 106, porz. AA, prato, cl. 3, sup. 700mq, RD. €. 1,99, RA. €. 0,90;

68 di 80

STUDIO PROFESSIONALE

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





- M.N. 106, porz. AB, pascolo arb., cl. 2, sup. 100mq, RD. €. 0,10, RA. €. 0,05;
- M.N. 106, porz. AC, bosco ceduo, cl. 3, sup. 80mq, RD. €. 0,06, RA. €. 0,01;

LOTTO 6	
TO TALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI	mq 5.730,00
m.n.104 seminativo (servitù) 2.300 mq x 2,50 €/mq =	€ 5.750,00
m.n.105 porz. AA prato (servitù) 1.900 mq x 2,50 €/mq =	€ 4.750,00
m.n.105 porz. AB pascolo (servitù) 300 mq x 2,50 €/mq =	€ 750,00
m.n.105 porz. AC bosco 350 mq x 3,00 €/mq =	€ 1.050,00
m.n.106 porz. AA prato 700 mq x 5,00 €/mq =	€ 3.500,00
m.n.106 porz. AB pascolo 100 mq x 5,00 €/mq =	€ 500,00
m.n.106 porz. AC bosco 80 mq x 4,00 €/mq =	€ 320,00
A detrarre per:	
TO TALE A DEDURRE	- € 0,00
Resta il valore	€ 16.620,00
che si arrotonda a	€ 17.000,00
TO TALE VALORE DI MERCATO	€ 17.000,00
RIDUZIONE del 10% del valore per assenza di garanzia pervizi, 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.	- € 1.700,00
TO TALE VALORE LOTTO UNICO	€ 15.300,00
TO TALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€ 15.000,00
Diconsi quindi imilaeuro/00	

S.7 – Valore di mercato dei beni del LOTTO 7

per 1/1 della piena proprietà

CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

69 di 80

STUDIO PROFESSIONALE

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



**Foglio 15**

- M.N. 645, se min. arbor., cl. 4, sup. 4.899 mq, RD. €. 25,30, RA. €. 15,18;

LOTTO 7	
TO TALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI	mq. 4.899,00
4899 mq x 5,00 €/mq =	€ 24.495,00
A detrarre per:	
- oneri per demolizione parziale della recinzione	- € 732,00
TO TALE A DEDURRE	- € 732,00
Resta il valore	€ 23.763,00
che si arrotonda a	€ 24.000,00
TO TALE VALORE DI MERCATO	€ 24.000,00
RIDUZIONE del 10% 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.	- € 2.400,00
TO TALE VALORE LOTTO UNICO	€ 21.600,00
TO TALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€ 22.000,00
Diconsi ventidue mila e uro / 00	

S.8 - Valore di mercato dei beni del LOTTO 8**per 1/1 della piena proprietà****CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)****Foglio 12**

- M.N. 122, porz. AA, se min. arbor., cl. 3, sup. 2.555mq, RD. €. 15,83, RA. €. 10,56;
- M.N. 122, porz. AB, bosco ceduo., cl. 2, sup. 920mq, RD. €. 1,90, RA. €. 0,14;

70 di 80

STUDIO PROFESSIONALE

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





LOTTO 8	
TO TALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI	m ² 3.475,00
m.n. 122 porz. AA 2.555 m ² x 5,00 €/m ² =	€ 12.775,00
m.n. 122 porz. AB 920 m ² x 3,00 €/m ² =	€ 2.760,00
A detrarre per:	
TO TALE A DEDURRE	- € 0,00
Resta il valore	€ 15.335,48
che siamo tonda a	€ 16.000,00
TO TALE VALORE DI MERCATO	€ 16.000,00
RIDUZIONE del 10% 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.	- € 1.600,00
TO TALE VALORE LOTTO UNICO	€ 14.400,00
TO TALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€ 14.000,00
Diconsi quattro decimi euro / 00	

T. VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DEL CANONE

Considerando che:

- la porzione d'immobile residenziale individuata al C.F. Sez. C Fg. 5 m.n.644 sub.3 e parte del sub.4, come meglio descritto al punto G.3.2 afferente in parte al lotto 2, risulta occupata dall' "Esecutato 1";
- la porzione d'immobile residenziale individuata al C.F. Sez. C Fg. 5 m.n.644 sub.2, come meglio descritto al punto G.3.1 afferente in parte al lotto 1, risulta occupata dal figlio con rispettiva famiglia dell' "Esecutato 1";
- che il restante compendio appare, in base alle informazioni assunte durante il sopralluogo, nelle disponibilità dell' "Esecutato 1" e della società

71 di 80

STUDIO PROFESSIONALE

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





“Conduttore 3”;

- che, come già riportato al punto O.2 della presente, il contratto di affitto di TERRENI E FABBRICATI (EX LEGGE 203/1982) stipulato in data 10.11.2018, registrato presso l'ufficio del registro di Treviso - Montebelluna al n. 2586 serie 3Til 09.05.2019, riporta, in base alla presente valutazione di congruità, i seguenti punti qualificanti, utili al giudice nel formulare il proprio giudizio di merito:

- *“i fabbricati per loro corretto utilizzo, necessitano di opere urgenti di manutenzione straordinaria”;*

- *“non è più intenzione della proprietà”.....”riservandosi il diritto di abitazione su un subaltrio residence”.....;*

- *“2) la durata dell'affitto è fissata in anni 09 (nove) a partire dalla data di sottoscrizione del presente, contratto, rinnovabili di ulteriori 09 (nove) anni senza possibilità di disdetta da parte della proprietà”;*

- *“3) il canone annuo di affitto è concordato in €. 4.000,00 (quattromila-euro /00).....”;*

- *“4) saranno a carico del conduttore le manutenzioni ordinarie, mentre le manutenzioni straordinarie pur sostenute dal conduttore, potranno da questi, essere portate a debito del canone dovuto”.*

Pertanto nel computo della congruità del canone di locazione si esclude l'unità attualmente occupata dall'“Esecutato 1” che per contratto presenta il diritto di abitazione. Altre si appaiono reciprocamente e lidersi le clausole poste rispetto alla manutenzione straordinaria.

Si valuta pertanto la congruità del canone rispetto al compendio individuato ai lotti 1, 2 (ad esclusione della porzione residenziale individuata





al C.F. Sez. C Fg. 5 m.n.644 sub.3 e parte del sub.4), 3, 4, 5, 6, 7, e 8, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.R.G., dei vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico riportato nelle analisi e prospetti sotto indicate.

Da una analisi dei valori riportati presso l'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I), dei valori agricoli medi (V.A.M.), da indagini dei valori di affitti di fondi rurali, da informazioni assunte presso le associazioni di categoria, da una indagine di mercato presso le principali agenzie di intermediazione, di fabbricati e immobili similari, per tipologia, ubicazione, vetustà e destinazione emerge un valore medio parametrico come sotto riportato.

T1 - Canone di mercato dei beni del LOTTO 1

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Sez. C Foglio 5

- M.N. 644, sub. 2, cat. A/2, classe 2, cons. 7,5 vani, sup. catastale 185mq, R = €. 586,44, Via Generale Fiorenne n.25;
- M.N. 644, sub. 5, cat. C/6, classe 1, cons. 36mq, sup. catastale 38mq, R = €. 59,50, Via Generale Fiorenne n.25;

LOTTO 1	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI sub b. 2 e 5 (1) - unità immobiliare residenziale	mq. 239,25

73 di 80

STUDIO PROFESSIONALE

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





239,25 mq x 2,50 €/mq *mensili =	€	598,13
abbattimento per vetustà e fattori locali di molestia		- 40%
canone ridotto per abbattimento	€	358,88
canone mensile arrotondato (€./mensili)	€	360,00

T2 – Canone di mercato dei beni del LOTTO 2**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)****Sez. C Foglio 5**

- M.N. 644, sub. 3, cat. A/2, classe 2, cons. 6 vani, sup. catastale 178mq,
R = €. 469,15, Via Generale Fiorene n.25;
- M.N. 644, sub. 4, cat. C/2, classe 1, cons. 347mq, sup. catastale 408mq, R = €. 268,82, Via Generale Fiorene n.25;

LOTTO 2		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI sub. 4 (1) – unità immobiliare residenziale	mq	234,05
(porzione a magazzino e scoperto)		
234,05 mq x 0,90 €/mq *mensili =	€	210,65
abbattimento per vetustà e fattori locali di molestia		- 30%
canone ridotto per abbattimento	€	147,75
canone mensile arrotondato (€./mensili)	€	140,00

T3 – Canone di mercato dei beni del LOTTO 3**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)****Sez. C Foglio 2**

- M.N. 962, sub. 1, cat. D/10, R = €. 1.156,00, Via Generale Fiorene;
- M.N. 962, sub. 2, graffato al sub. 1;

74 di 80

STUDIO PROFESSIONALE

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





LOTTO 3

TO TALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI subb. 1 e 2 - unità immobiliare agricola	mq	507,27
507,27 mq x 0,80 €/mq *mensili =	€	405,81
abbattimento per vetustà		- 10%
canone ridotto per abbattimento	€	365,23
canone mensile arrotondato (€./ mensili)	€	350,00

T4 - Canone di mercato dei beni del LOTTO 4

CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Foglio 12

- M.N. 961, seminativo, cl. 3, sup. 1224mq, RD. €. 7,59, RA. €. 5,06;
- M.N. 963, semin. arbor., cl. 4, sup. 1393mq, RD. €. 7,19, RA. €. 4,32;

LOTTO 4

TO TALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI	mq	2.617,00
2617 mq = 0,2617ha x 2.000,00 €/ha anno =	€	523,40
abbattimento per superficie modesta		-10%
canone annuo (€./ annui)	€	470,07
canone annuo arrotondato (€./ annui)	€	470,00

T5 - Canone di mercato dei beni del LOTTO 5

CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Foglio 15

- M.N. 1, porz. AA, semin. arbor., cl. 3, sup. 1744mq, RD. €. 10,81, RA. €. 7,21;
- M.N. 1, porz. AB, bosco ceduo., cl. 2, sup. 1166mq, RD. €. 2,41, RA. €. 0,18;
- M.N. 643, semin. arbor., cl. 4, sup. 7713mq, RD. €. 39,83, RA. €. 23,90;

75 di 80

STUDIO PROFESSIONALE

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



**LOTTO 5**

TO TALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI	mq	10.623,00
porz. m.n. 1 AA seminativo 0,1744 ha x 200,00 (€/ha annuo) =	€	34,88
porz. m.n. 1 AB bosco 0,1166 ha x 30,00 €/ha annuo =	€	3,50
m.n. 643 seminativo 0,7713 ha x 200,00 (€/ha annuo) =	€	154,26
canone annuo totale (€/annui)	€	192,64
canone annuo arrotondato (€/annui)	€	190,00

T6 – Canone di mercato dei beni del LOTTO 6**CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)****Foglio 15**

- M.N. 104, semin. arbor., cl. 3, sup. 2300mq, RD. €. 14,25, RA. €. 9,50;
- M.N. 105, porz. AA, prato, cl. 3, sup. 1900mq, RD. €. 5,40, RA. €. 2,45;
- M.N. 105, porz. AB, pascolo arb., cl. 2, sup. 300mq, RD. €. 0,31, RA. €. 0,15;
- M.N. 105, porz. AC, bosco ceduo, cl. 2, sup. 350mq, RD. €. 0,72, RA. €. 0,05;
- M.N. 106, porz. AA, prato, cl. 3, sup. 700mq, RD. €. 1,99, RA. €. 0,90;
- M.N. 106, porz. AB, pascolo arb., cl. 2, sup. 100mq, RD. €. 0,10, RA. €. 0,05;
- M.N. 106, porz. AC, bosco ceduo, cl. 3, sup. 80mq, RD. €. 0,06, RA. €. 0,01;

LOTTO 6

In considerazione della servitù di passaggio e della
stradina si applicano i valori ridotti dei canoni parametrici.

TO TALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI	mq	5.730,00
-----------------------------------------------	----	----------

76 di 80

STUDIO PROFESSIONALE

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





m.n.104 seminativo (servitù) 0,23 ha x 30 €/ha annuo =	€	6,90
m.n.105 porz. AA prato (servitù) 0,19 ha x 30 €/ha annuo =	€	5,70
m.n.105 porz. AB pascolo (servitù) 0,03 ha x 30 €/ha annuo =	€	0,90
m.n.105 porz. AC bosco 0,035 ha x 30 €/ha annuo =	€	1,05
m.n.106 porz. AA prato 0,07 ha x 30 €/ha annuo =	€	2,10
m.n.106 porz. AB pascolo 0,01 ha x 30 €/ha annuo =	€	0,30
m.n.106 porz. AC bosco 0,08 ha x 30 €/ha annuo =	€	2,40
canone annuo totale (€./annui)	€	19,35
canone annuo arrotondato (€./annui)	€	20,00

T7 – Canone dimercato deibenidel LOTTO 7**CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)****Foglio 15**

- M.N. 645, se min. arbor., cl 4, sup. 4.899 mq, RD. €. 25,30, RA. €. 15,18;

LOTTO 7

TO TALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI	mq.	4.899,00
0,4899 ha x 200,00 €/ha anno =	€	97,89
canone annuo arrotondato (€./annui)	€	100,00

T8 – Canone dimercato deibenidel LOTTO 8**CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)****Foglio 12**

- M.N. 122, porz. AA, se min. arbor., cl 3, sup. 2.555mq, RD. €. 15,83, RA. €. 10,56;





- M.N. 122, porz. AB, bosco ceduo., cl. 2, sup. 920mq, RD. €. 1,90, RA. €. 0,14;

LOTTO 8

TO TALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI	mq	3.475,00
m.n. 122 porz. AA 0,2555 ha x 200,00 €/ha anno =	€	51,10
m.n. 122 porz. AB 0,092 mq x 40,00 €/ha anno =	€	3,68
canone annuo totale (€./annui)	€	54,78
canone annuo arrotondato (€./annui)	€	50,00

T9 RIASSUNTO CANONI DI LOCAZIONE

lotto 1:

canone mensile arrotondato (€./mensili)	€	360,00
canone annuo arrotondato (€./annuo)	€	4.320,00

lotto 2 (in parte):

canone mensile arrotondato (€./mensili)	€	140,00
canone annuo arrotondato (€./annuo)	€	1.680,00

lotto 3:

canone mensile arrotondato (€./mensili)	€	350,00
canone annuo arrotondato (€./annuo)	€	4.200,00

lotto 4:

canone annuo arrotondato (€./annui)	€	470,00
-------------------------------------	---	--------

lotto 5:

canone annuo arrotondato (€./annui)	€	190,00
-------------------------------------	---	--------

lotto 6:

canone annuo arrotondato (€./annui)	€	20,00
-------------------------------------	---	-------

lotto 7:

canone annuo arrotondato (€./annui)	€	100,00
-------------------------------------	---	--------

lotto 8:

canone annuo arrotondato (€./annui)	€	50,00
-------------------------------------	---	-------

Totale canoni

78 di 80

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 - 0423/615460 -

- p.e.c.: daniele.calabretto@ingpec.eu - e-mail: info@studiocalabretto.it -



canone totale annuo arrotondato dell'intero compendio immobiliare al netto dell'alloggio gravato da diritto di abitazione (€./annui)	€	11.030,00
canone ridotto di 1/3 (€./annui)	€	7.352,60
canone di cui al contratto di locazione stipulato in data 10.11.2018 (€./annui)	€	4.000,00

Dalle valutazioni eseguite si è stimato un canone annuo congruo ampiamente eccedente rispetto ai limiti di cui all'art. 2923 del codice civile. Considerando quanto anche rilevato al punto O.2 della presente perizia, si rimanda all'ill.mo Giudice la valutazione rispetto alla opponibilità del contratto di locazione in essere.

U. 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.

V. 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, 12/11/2021

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Do tt. Ing. Daniele Calabretto)





W. ALLEGATI

N.	TIPO DI DOCUMENTO
1.	sc he da di co rispo nde nza de gli e se c uta ti;
2.	sc he da sinte tic a e rie pilo ga tiv a ;
3.	do c u me n ta zio ne fo to g ra fic a ;
4.	co pia atto di do na zio ne e atto di co mp ra ve nd ita ;
5.	ispe zio ni e tra sc rizio ni ip o te ca rie ;
6.	visura ca ta sta le , e stra tto di ma ppa , e la bo ra to p la ni me tric o , e le nc o sub a lte mi , sc he de ca ta sta li (lo tto 1);
7.	a u to riz za zio ni e di lizie co n re la tiv e la bo ra ti g ra fic i p ro g e ttua li , a b ita b ilità ;
8.	e stra tto di P.R.G. / P.I co n re la tive no me ;
9.	ce r tific a to di de stina zio ne ur ba nist ic a (C .D .U.);
10.	co n tra tti di lo ca zio ne ;
11.	sc he da rio vitivinic o lo AVEPA;
12.	do c u me n ta zio ne co n o rto fo to re la tiv a al vinc o lo “ ha b ita t” de l Mo n te llo ;
13.	e la bo ra ti g ra fic i di rilie vo de llo sta to a ttua le co n re la tiv e ta vo le co m pa ra tiv e rispe tto a llo sta to le g itti ma to .





TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Francesca VORTALI

R.G.E. N° 359/2019

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 IMMOBILITÀ

NEL COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV) VIA GENERAL FIORONE n. 25

DI PROPRIETÀ DI "ESECUTATO 1"

REVISIONE AI SENSI DEL VERBALE D'UDIENZA DEL 16.03.2022

1 di 91

STUDIO PROFESSIONALE

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





Sommario

A. INTRODUZIONE	4
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	5
C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI	8
D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI	9
E. DITTA INTESATARIA	10
F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARI	10
G. DESCRIZIONE DEI BENI	15
G 1. Descrizione del contesto generale	15
G 2. Descrizione delle aree esterne pertinenziali	16
G 3. Descrizione delle unità immobiliari	17
G 3.1 LOTTO 1: C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 644, subb. 2 e 5 – C.T., Fg. 15, m.n. 738	17
G 3.1.1.1 - C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 644, sub. 2	17
G 3.1.1.2 - Impianti	21
G 3.1.1.3 - Stato conservativo e manutentivo	22
G 3.1.2.1 - C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 644, sub. 5	23
G 3.1.2.2 - Impianti	24
G 3.1.2.3 - Stato conservativo e manutentivo	24
G 3.2 LOTTO 2: C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 644, subb. 3 e 4	24
G 3.2.1.1- C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 644, sub. 3	25
G 3.2.1.2 - Impianti	28
G 3.2.1.3 - Stato conservativo e manutentivo	29
G 3.2.2.1- C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 644, sub. 4	29
G 3.2.2.2 - Impianti	34
G 3.2.2.3 - Stato conservativo e manutentivo	35
G 3.2.4 - PARTI COMUNI LOTTI 1-2	35
G 3.3 LOTTO 3: C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 962, subb. 1 e 2	36
G 3.3.1 - C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 962, sub. 1	37
G 3.3.2 - Impianti	38
G 3.3.3 - Stato conservativo e manutentivo	39
G 3.4 LOTTO 4: C.T., Sez. C, Foglio 12, m.n. 961, 963	39
G 3.5 LOTTO 5: C.T., Sez. C, Foglio 15, mm.n. 1 e 643	40
G 3.6 LOTTO 6: C.T., Sez. C, Foglio 15, mm.n. 735, 739 (ex 104), 742 (ex 105), 106	40
G 3.6.1 – servitù di passaggio	41
G 3.7 LOTTO 7: C.T., Sez. C, Foglio 15, m.n. 737, 744, 741 (ex 645)	42
G 3.8 LOTTO 8: C.T., Sez. C, Foglio 12, m.n. 1146 (ex 122)	42
H. SUPERFICI COMMERCIALI	43
I ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO	48
J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI	48
K. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE E LA CORRISPONDENZA CON LE	





DESCRIZIONI CATASTALI - CONFORMITA' AI SENSI DEI VINCOLI AMBIENTALI	50
K1.1 - Verifica di conformità amministrativa - edilizia	50
K1.1.1 - LOTTO 1 (Fg. 5, m.n. 644, subb. 2 e 5):	52
K1.1.2 - LOTTO 2 (Fg. 5, m.n. 644, subb. 3 e 4):	53
K1.1.3 - LOTTO 3 (Fg. 2, m.n. 962, subb. 1 e 2):	55
K1.1.4 - LOTTO 4 (C.T, Fg. 12, m.n. 961, 963):	55
K1.1.5 - LOTTO 5: (C.T, Fg. 15, mm.n. 1, 643)	55
K1.1.6 - LOTTO 7: (C.T, Fg. 15, mm.n. 741-740-739 (ex 645)	55
K1.2 - Verifica di conformità della planimetria catastale - estratto di mappa	55
K1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali	56
K1.3.1 - LOTTO 1 (Fg. 5, m.n. 644, subb. 2 e 5):	56
K1.3.2 - LOTTO 2 - SCHEDE Fg. 5, m.n. 644, subb. 3:	57
K1.3.3 - LOTTO 3 (Fg. 2, m.n. 962, subb. 1 e 2):	58
K1.3.4 - LOTTO 4 (C.T, Fg. 12, m.n. 961, 963):	59
K1.3.5 - LOTTO 7 (C.T, Fg. 15, mm.n. 741-740-739 (ex 645):	59
K1.3.6 - LOTTO 8 (C.T, Fg. 12, m.n. 1146-1147 (ex 122):	59
L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO	59
L1. LOTTO 1 (Fg. 5, m.n. 644, subb. 2 e 5):	60
L2. LOTTO 2 (Fg. 5, m.n. 644, subb. 2 e 5):	60
L3. LOTTO 3 (Fg. 2, m.n. 962, subb. 1 e 2):	61
L4. LOTTO 4 (C.T, Fg. 12, m.n. 961, 963):	61
L5. LOTTO 5 (C.T, Fg. 15, mm.n. 1, 643):	62
L6. LOTTO 7 (C.T, Fg. 15, mm.n. 741-740-739 (ex 645):	62
M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI	62
N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITA'	63
O.1. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	63
O.2. TITOLI LEGITTIMANTI IL POSSESSO O LA DELENZIONE	63
P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.	65
Q. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	66
R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA	66
S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI	67
S.1 - Valore di mercato di beni del LOTTO 1	67
S.2 - Valore di mercato di beni del LOTTO 2	69
S.3 - Valore di mercato di beni del LOTTO 3	71
T. VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DEL CANONE	79
T1 - Canone di mercato di beni del LOTTO 1	81
T2 - Canone di mercato di beni del LOTTO 2	82
T3 - Canone di mercato di beni del LOTTO 3	83
U. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA	90
V. CONCLUSIONI	90
W. ALLEGATI	91





A. INTRODUZIONE

In base all'incarico dell'Il.lma Signora G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Paola Tomesan con nomina del 13.05.2021 per la stima di beni immobili siti in Comune di Montebelluna (TV), Via Via General Vittorio Fiorone n. 25, il sottoscritto Dott. ing. Daniele Calabretto ha redatto e depositato in data 01.12.2021 l'elaborato peritale come da incarico conferito.

A seguito di una successiva nomina del Giudice dott.ssa Francesca Vortali in data 16.03.2022, per frazionamento delle aree e conseguente revisione ed integrazione dell'elaborato peritale, si è redatta la presente di cui si riporta il quesito dell'incarico suddetto:

“Il giudice rilevata la necessità di un frazionamento al fine di creare autonome particelle in corrispondenza delle strade esistenti, o da individuarsi, che danno accesso ai lotti interclusi, con successivo aggiornamento della perizia che:

- attribuisca i neo costituiti mappali in quota indivisa ai lotti dei quali costituiscono accesso;

- elimini i riferimenti alle servitù di passaggio;

vista la disponibilità manifestata dallo stimatore nominato; assegna termine di 90 giorni allo stimatore ing. Daniele Calabretto al fine di procedere al frazionamento indicato e al deposito della perizia aggiornata.”,

il sottoscritto Dott. ing. Daniele Calabretto, con studio a Montebelluna (TV) in Via San Gaetano n°51, ha provveduto, dunque, ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di rispondere con adeguatezza al quesito del Giudice.

Si precisa inoltre che a seguito del frazionamento si è determinata una nuova individuazione di aree con rispettivi nuovi mappali che, rendono ragionevole apporre alcune trasposizioni di fondi, individuati ora da nuovi mappali, tra i lotti, precedentemente individuati in base a mappali pre costituiti ed ora innovati dal nuovo frazionamento. Detta trasposizione ha determinato alcune variazioni minime dei valori di stima.





B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

LOTTO 1

C.F., Sez. C, Foglio 5

• M.N. 644, sub. 2, cat. A/2, classe 2, cons. 7,5 vani, sup. catastale 185mq, R = €. 586,44, Via Generale Fiorene n.25;

• M.N. 644, sub. 5, cat. C/6, classe 1, cons. 36mq, sup. catastale 38mq, R = €. 59,50, Via Generale Fiorene n.25;

• M.N. 644, sub. 1, B.C.N.C. ai subb. 2,3,4 e 5, area scoperta di mq. 2293;

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 Montebelluna (TV) Fg. 15, m.n. 644, cons. 2829 mq.

Sono inoltre compresi i fondi in quota, identificati:

C.T. Foglio 15

• M.N. 738, semin. arbor., cl. 3, sup. 70mq, RD. €. 0,43, RA. €. 0,29.

• M.N. 743, prato., cl. 3, sup. 232 mq, RD. €. 0,66, RA. €. 0,30.

• M.N. 740, semin. arbor., cl. 4, sup. 75mq, RD. €. 0,39, RA. €. 0,23.

• M.N. 736, semin. arbor., cl. 3, sup. 474mq, RD. €. 2,94, RA. €. 1,96.

C.T. Foglio 12

• M.N. 1147, semin. arbor., cl. 3, sup. 55mq, RD. €. 0,34, RA. €. 0,23.

• M.N. 1144, ente urbano, sup. 299mq. (C.F.: sez. C Fg. 2 m.n. 1144 cat. F/1)

LOTTO 2

C.F., Sez. C, Foglio 5

• M.N. 644, sub. 3, cat. A/2, classe 2, cons. 6 vani, sup. catastale 178mq, R = €. 469,15, Via Generale Fiorene n.25;

• M.N. 644, sub. 4, cat. C/2, classe 1, cons. 347mq, sup. catastale 408mq, R = €. 268,82, Via Generale Fiorene n.25;

• M.N. 644, sub. 1, B.C.N.C. ai subb. 2,3,4 e 5, area scoperta di mq. 2293;

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 Montebelluna (TV) Fg. 15, m.n. 644, cons. 2829 mq.

Sono inoltre compresi i fondi in quota, identificati:

C.T. Foglio 15

• M.N. 738, semin. arbor., cl. 3, sup. 70mq, RD. €. 0,43, RA. €. 0,29.

• M.N. 743, prato., cl. 3, sup. 232 mq, RD. €. 0,66, RA. €. 0,30.





- M.N. 740, semin. arbor., cl. 4, sup. 75mq, RD. €. 0,39, RA. €. 0,23.
- M.N. 736, semin. arbor., cl. 3, sup. 474mq, RD. €. 2,94, RA. €. 1,96.
- **C.T. Foglio 12**
- M.N. 1147, semin. arbor., cl. 3, sup. 55mq, RD. €. 0,34, RA. €. 0,23.
- M.N. 1144, ente urbano, sup. 299mq. (C.F.: sez. C Fg. 2 m.n. 1144 cat. F/1)

LOTTO 3

C.F., Sez. C, Foglio 2

- M.N. 962, sub. 1, cat. D/10, R = €. 1.156,00, Via Generale Firenze;
- M.N. 962, sub. 2, graffato al sub. 1;

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 Montebelluna (TV) Fg. 12, m.n. 962, cons. 2784 mq.

Sono inoltre compresi i fondi in quota, identificati:

C.T. Foglio 15

- M.N. 743, prato., cl. 3, sup. 232 mq, RD. €. 0,66, RA. €. 0,30.
- M.N. 740, semin. arbor., cl. 4, sup. 75mq, RD. €. 0,39, RA. €. 0,23.
- M.N. 736, semin. arbor., cl. 3, sup. 474mq, RD. €. 2,94, RA. €. 1,96.
- **C.T. Foglio 12**
- M.N. 1147, semin. arbor., cl. 3, sup. 55mq, RD. €. 0,34, RA. €. 0,23.
- M.N. 1145, ente urbano, sup. 87mq. (C.F.: sez. C Fg. 2 m.n. 1145 cat. F/1)
- M.N. 1144, ente urbano, sup. 299mq. (C.F.: sez. C Fg. 2 m.n. 1144 cat. F/1)

LOTTO 4

C.T., Foglio 12

- M.N. 961, seminativo, cl. 3, sup. 1224mq, RD. €. 7,59, RA. €. 5,06;
- M.N. 963, semin. arbor., cl. 4, sup. 1393mq, RD. €. 7,19, RA. €. 4,32;

Sono inoltre compresi i fondi in quota, identificati:

C.T. Foglio 15

- M.N. 743, prato., cl. 3, sup. 232 mq, RD. €. 0,66, RA. €. 0,30.
- M.N. 740, semin. arbor., cl. 4, sup. 75mq, RD. €. 0,39, RA. €. 0,23.
- M.N. 736, semin. arbor., cl. 3, sup. 474mq, RD. €. 2,94, RA. €. 1,96.
- **C.T. Foglio 12**
- M.N. 1147, semin. arbor., cl. 3, sup. 55mq, RD. €. 0,34, RA. €. 0,23.
- M.N. 1145, ente urbano, sup. 87mq. (C.F.: sez. C Fg. 2 m.n. 1145 cat. F/1)

LOTTO 5

C.T. Foglio 15

- M.N. 1, porz. AA, semin. arbor., cl. 3, sup. 1744mq, RD. €. 10,81, RA. €. 7,21;
- M.N. 1, porz. AB, bosco ceduo., cl. 2, sup. 1166mq, RD. €. 2,41, RA. €. 0,18;
- M.N. 643, semin. arbor., cl. 4, sup. 7713mq, RD. €. 39,83, RA. €. 23,90;

Sono inoltre compresi i fondi in quota, identificati:





C.T Foglio 15

- M.N. 743, prato., c.l. 3, sup. 232 mq, RD. € 0,66, RA. € 0,30.
- M.N. 740, semin. arbor., c.l. 4, sup. 75mq, RD. € 0,39, RA. € 0,23.
- M.N. 736, semin. arbor., c.l. 3, sup. 474mq, RD. € 2,94, RA. € 1,96.
- **C.T Foglio 12**
- M.N. 1147, semin. arbor., c.l. 3, sup. 55mq, RD. € 0,34, RA. € 0,23.
- M.N. 1144, ente urbano, sup. 299mq. (C.F.: sez.C Fg.2 m.n.1144 cat.F/1)

LOTTO 6

C.T Foglio 15

- M.N. 106, porz. AA, prato, c.l. 3, sup. 700mq, RD. € 1,99, RA. € 0,90;
- M.N. 106, porz. AB, pascolo arb., c.l. 2, sup. 100mq, RD. € 0,10, RA. € 0,05;
- M.N. 106, porz. AC, bosco ceduo, c.l. 3, sup. 80mq, RD. € 0,06, RA. € 0,01;
- M.N. 735 (ex 104), semin arbor, c.l. 3, 1348mq, R.D. € 8,35, R.A. € 5,57;
- M.N. 739 (ex 645), semin. arbor., c.l. 4, 55mq, R.D. € 0,28, R.A. € 0,17;
- M.N. 742 (ex 105), prato, c.l. 3, 1618mq, R.D. € 4,60, R.A. € 2,09.

So no inoltre compresi i fondi in quota, identificati:

C.T Foglio 15

- M.N. 743, prato., c.l. 3, sup. 232 mq, RD. € 0,66, RA. € 0,30.
- M.N. 740, semin. arbor., c.l. 4, sup. 75mq, RD. € 0,39, RA. € 0,23.
- M.N. 736, semin. arbor., c.l. 3, sup. 474mq, RD. € 2,94, RA. € 1,96.

LOTTO 7

C.T Foglio 15

- M.N. 741 (ex 645), semin. arbor., c.l. 4, sup. 4769mq, RD € 24,63, RA € 14,78;
- M.N. 737 (ex 104), semin arbor, c.l. 3, 408mq, R.D. € 2,53, R.A. € 1,69;
- M.N. 744 (ex 105), prato, c.l. 3, 700mq, R.D. € 1,99, R.A. € 0,90.

So no inoltre compresi i fondi in quota, identificati:

C.T Foglio 15

- M.N. 743, prato., c.l. 3, sup. 232 mq, RD. € 0,66, RA. € 0,30.
- M.N. 740, semin. arbor., c.l. 4, sup. 75mq, RD. € 0,39, RA. € 0,23.
- M.N. 736, semin. arbor., c.l. 3, sup. 474mq, RD. € 2,94, RA. € 1,96.

LOTTO 8

C.T, Foglio 12

- M.N. m.n. 1146 (ex 122), semin., c.l. 3, sup. 3420mq, RD. € 21,20, RA. € 14,13.

So no inoltre compresi i fondi in quota, identificati:

C.T Foglio 15

- M.N. 743, prato., c.l. 3, sup. 232 mq, RD. € 0,66, RA. € 0,30.
- M.N. 740, semin. arbor., c.l. 4, sup. 75mq, RD. € 0,39, RA. € 0,23.
- M.N. 736, semin. arbor., c.l. 3, sup. 474mq, RD. € 2,94, RA. € 1,96.





- **C.T Foglio 12**
- M.N. 1147, semin. arbor., cl. 3, sup. 55mq, RD. €. 0,34, RA. €. 0,23.
- M.N. 1145, ente urbano, sup. 87mq. (C.F.: sez. C Fg.2 m.n.1145 cat.F/1)

C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

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

LOTTO 1 e 2

C.T, Fg. 15, m.n. 644: Fg. 12, mm.n. 1144, 1147, Fg. 15, mm.n. 738, 736, 741, 643;

C.T, Fg. 15, m.n. 738: Fg. 15, mm.n. 736, 644.

LOTTO 3

C.T, Fg. 12, m.n. 962: mm.n. 963, 961, 1145, 1144, 410, 121.

LOTTO 4

C.T, Fg. 12, m.n. 961: mm.n. 973, 41, 1146, 1145, 962, 963;

C.T, Fg. 12, m.n. 963: mm.n. 973, 961, 962, 121.

LOTTO 5

C.T, Fg. 15, m.n. 1: Fg. 12 mm.n. 395, 643, 2, altro foglio;

C.T, Fg. 15, m.n. 643: Fg. 12, mm.n. 414, 410, 1144, Fg. 15, mm.n. 644, 741, 602, 597, 596, 1.

LOTTO 6

C.T Fg. 15, m.n. 735 (ex 104): Fg. 12, mm.n. 1147, 1146, 407. Fg. 15, mm.n. 742, 739, 736, 738.

C.T Fg. 15, m.n. 742 (ex 105): Fg. 12, m.n. 407. Fg. 15, mm.n. 106, strada comunale, 743, 739, 735.

C.T Fg. 15, m.n. 106: Fg. 12, m.n. 407. Fg. 15, strada comunale, m.n. 742;

LOTTO 7

C.T Fg. 15, m.n. 737 (ex 104): mm.n. 736, 741;

C.T Fg. 15, m.n. 741 (ex 645): mm.n. 644, 737, 740, 744, 109, 602, 643;

C.T Fg. 15, m.n. 744 (ex 105): mm.n. 743, strada comunale, 111, 110, 741.

LOTTO 8

C.T Fg. 12, m.n. 1146 (ex 122): 1147, 1145, 961, 41, 120, 305, 123, 680, 407. Fg. 15, mm.n. 735.

I fondi adibiti a strade e attribuiti in quota ai singoli lotti presentano i confini, a nord ed in senso orario:

C.T Foglio 15





m.n. 743: mm.n. 742, demanio stradale, 744 e 740;

m.n. 740: mm.n. 739, 743, 741 e 736;

m.n. 736: mm.n. 735, 740, 737, 644, 738 e Fg.12 m.n. 1147;

C.T. Foglio 12

m.n. 1147: mm.n.1146, Fg.15 mm.n. 735, 736 e 644, Fg.12 mm.n. 1144,1145;

m.n. 1145: mm.n. 961,1146,1147,1144 e 962;

M.N. 1144: mm.n. 962, 1145, 1147, Fg.15 mm.n.644, 643, Fg.12 m.n.410

D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

I beni immobili oggetto della presente esecuzione non sono e saranno dunque gravati da alcuna servitù di passaggio in quanto, a seguito del frazionamento eseguito su incarico del Giudice, sono state ricavate le stradine di accesso, suddivise ed individuate dai mm.n. 743, 740, 736, 1147, 1144 e 1145, attribuite in quota di proprietà ai rispettivi immobili.

Tuttavia, facendo salvo quanto sopra, si riportano per completezza, in estratto, parti degli atti di compravendita in cui si citano le servitù.

LOTTI 1, 2, 5, 6, 7

"[...] art. 2°) Il pieno dominio degli immobili di cui sopra, posti fra confini ben noti che le parti mi dispensano di indicare e risultanti per l'intestazione attuale del certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso da allegare alla domanda di voltura, verrà trasferito al donatario stesso al momento della consolidazione dell'usufrutto della proprietà, assieme ai frutti civili e naturali, dipendenze e pertinenze, regioni e servitù inerenti, promettendosi dal donante le garanzie di legge, permolestie e deviazioni [...]"

così come citato nell'atto notarile di cessione di quota indivisa ai rogiti del Notaio Ciro Telesse rep. 120.783 del 18/12/1971.

LOTTI 3, 4, 8

"[...] art. 4°) La cessione si intende fatta ed accettata nello stato di diritto e di fatto"





in cui gli immobili attualmente si trovano, a corpo e non a misura, con ogni relativa pertinenza, con garanzia di proprietà e di libertà da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli da parte del cedente per la quota ceduta.

art. 5°) In data odierna, proprietà e possesso, con ogni inerente diritto, servitù attive e passive, vengono trasferiti nella parte acquirente, con tutti gli utili e gli oneri relativi. [...]"

così come citato nell'atto notarile di donazione ai rogiti del Notaio Ciro Telese rep. 120.782 del 18/12/1971.

In seguito saranno descritte, rispetto ai singoli lotti, le servitù rilevate e di fatto insistenti.

E. DITTA INTESTATARIA

La ditta intestataria dei beni oggetto di stima individuati ai LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, e 8 risultano della quota di proprietà 1/1 a "Esecutata 1".

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 14/05/2021, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono le seguenti formalità contro e/o a carico dei beni oggetto di pignoramento:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/06/1967 - Registro Particolare 8517 Registro Generale 9571 - scrittura privata di compravendita autenticata con atto notarile pubblico in data 30/05/1967 Rep. 3324 ai rogiti del Notaio MANLIO MALABOTTA, sui beni censiti:
 - C.T., Foglio 12, mm.n. 1146-1147 (ex 122), seminativo, cl. 3, sup. 3475 mq);





- Altri immobili;
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/01/1972 - Registro Particolare 552 Registro Generale 586 – atto di donazione con atto notarile pubblico in data 18/12/1971 Rep. 120.782 ai rogiti del Notaio CIRO TELESE, sui beni così censiti:
- C.T., Foglio 15, m.m.n. 738, 735, 736, 737 (ex 104, semin. arb., cl. 3, sup. 2300 mq);
 - C.T., Foglio 15, m.m.n. 742, 743, 744 (ex 105, semin. arb. or., cl. 2, sup. 2550 mq);
 - C.T., Foglio 15, m.n. 106, bosco ceduo, cl. 3, sup. 880 mq;
 - C.T., Foglio 15, m.n. 1, bosco ceduo, cl. 2, sup. 2910 mq;
 - Altri immobili;
3. TRASCRIZIONE del 11/01/1972- Registro Particolare 557 Registro Generale 591. Cessione di quota indivisa con atto notarile ai rogiti del Notaio CIRO TELESE di Montebelluna (TV), Rep. 120.783 del 18/12/1971 sui beni così censiti:
- C.T., Foglio 12, m.m.n. 1146-1147 (ex 122), seminativo, cl. 3, sup. 3475 mq);
 - Altri immobili;
4. TRASCRIZIONE del 22/07/1974 - Registro Particolare 557 Registro Generale 591. Atto notarile di compravendita ai rogiti del Notaio ERNESTO SCARPA GREGORJ di Montebelluna (TV), Rep. 77.963 del 22/07/1974 sui beni così censiti:
- C.T., Foglio 1, m.n. 190, seminativo, cl. 2, sup. 6420 mq;
 - Altri immobili.
5. TRASCRIZIONE del 28/08/1981 - Registro Particolare 17.393 Registro





Generale 21.106 – vincolo d’uso con atto notarile pubblico in data 12/08/1981 Rep. 12.445 ai rogiti del Notaio ANTONIO DUSSIN di Montebelluna (TV), sui beni così censiti:

- C.T., Foglio 5, m.n. 103, 215, 216.

6. TRASCRIZIONE del 22/12/1981 - Registro Particolare 29.665 Registro Generale 24.371– vincolo d’uso (servitù di oleodotto) con atto notarile pubblico in data 12/08/1981 Rep. 12.445 ai rogiti del Notaio ANTONIO DUSSIN di Montebelluna (TV), sui beni così censiti:

- C.T., Foglio 1, m.n. 190.

7. ISCRIZIONE CONTRO del 09/05/1985 - Registro Particolare 753 Registro Generale 9349. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per l’importo capitale di L. 133.000.000,00 e per la somma totale di L. 318.000.000,00 a favore di “**██████████** **██████████** con sede a Milano (MI), con atto notarile pubblico in data 30/04/1985, Rep. 33374 ai rogiti del Notaio Luciano Prosperi di Conselve (PD) sui altri beni immobili.

- Annotazione n. 2911 del 10/07/1998 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Iscrizione n. 3116 del 01/04/2005

8. ISCRIZIONE del 13/12/1991 - Registro Particolare 4731 Registro Generale 33443. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per l’importo capitale di L. 200.000.000,00 e per la somma totale di L. 400.000.000,00 a favore di **██████████** **██████████** con sede a Treviso (TV), con atto notarile pubblico in data 02/12/1991, Rep. 87196 ai rogiti del Notaio Gagliardi Antonio (TV) sui altri beni immobili.





- C.T., Fg. 12, m.n. 1146-1147 (ex 122);
 - Altri immobili;
9. TRASCRIZIONE del 07/01/1998 - Registro Particolare 135 Registro Generale 177. Atto amministrativo - costituzione servitù coattiva, con atto pubblico amministrativo in data 21/08/1997, Rep. 2976, sui beni così censiti:
- Altri immobili;
10. TRASCRIZIONE del 14/07/2003 - Registro Particolare 19220 Registro Generale 28710. Atto tra vivi - costituzione di vincolo di destinazione, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti del Notaio Elia Novelli di Montebelluna (TV), in data 10/06/2003, Rep. 101898, sui beni così censiti:
- Altri immobili;
11. ISCRIZIONE del 30/12/2011 - Registro Particolare 8951 Registro Generale 44818. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per l'importo capitale di €. 450.000,00 e per la somma totale di €. 900.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede a Ravenna (RA), con atto notarile pubblico ai rogiti del Notaio Scioi Giuseppe di Montebelluna (TV) in data 28/12/2011, Rep. 4841/2759, sui beni così censiti:
- C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 1;
 - C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 2;
 - C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 3;
 - C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 4;
 - C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 5;





- C.T. Foglio 15, m.n. 1, mm.n. 738, 735, 736, 737 (ex 104), mm.n. 742, 743, 744 (ex 105, 106, 643, 645, 644);
- C.F., Sez. C, Foglio 2, m.n. 962, sub. 1-2;
- C.T., Foglio 12, m.n. 961, 962, 963;
- C.T., Foglio 12, mm.n. 1146-1147 (ex 122).

12. ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/2011 - Registro Particolare 8952 Registro Generale 44819. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per l'importo capitale di €. 350.000,00 e per la somma totale di €. 700.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede a Ravenna (RA), con atto notarile pubblico ai rogiti del Notaio SCIO LI GIUSEPPE di Montebelluna (TV), in data 28/12/2011, Rep. 4842/2760, sui beni censiti:

- C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 1;
- C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 2;
- C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 3;
- C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 4;
- C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 5;
- C.T. Foglio 15, m.n. 1, 735-736-737-738 (ex 104), 742-743-744 (ex 105), 106, 643, 741-740-739 (ex 645), 644;
- C.F., Sez. C, Foglio 2, m.n. 962, sub. 1-2;
- C.T., Foglio 12, m.n. 961, 962, 963;
- C.T., Foglio 12, m.n. 1146-1147 (ex 122).

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/06/2019 - Registro Particolare 16626 Registro Generale 23576. Atto tra vivi - atto notarile di compravendita ai rogiti del Notaio SCIO LI GIUSEPPE di Montebelluna (TV), in data 12/06/2019, Rep. 16167/9171, sui beni censiti:





- Altri immobili.

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/09/2019 - Registro Particolare 24365 Registro Generale 34286. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Atto giudiziario Rep. 6105 del 23/07/2019 sui beni censiti:

C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 1;

- C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 2;
- C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 3;
- C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 4;
- C.F., Sez. C, Foglio 5 m.n. 644, sub. 5;
- C.T Foglio 15, m.n. 1, m.n. 738, 735, 736, 737 (ex 104), m.n. 742, 743, 744 (ex 105), 106, 643, 741-740-739 (ex 645), 644;
- C.F., Sez. C, Foglio 2, m.n. 962, sub. 1-2;
- C.T, Foglio 12, m.n. 961, 962, 963;
- C.T, Foglio 12, m.n. 1146-1147 (ex 122).

G. DESCRIZIONE DEI BENI

G 1. Descrizione del contesto generale

Gli immobili oggetto di pignoramento, individuati al C.T, Fg. 12 e Fg. 15, del Comune di Montebelluna, sono raggiungibili per mezzo dello "Stradone del Bosco", precisamente dalla presa n. XVIII del Montello, denominata Via Generale Fiorone. Gli immobili sono posti a 600m ca. a sud dalla strada "Dorsale" del Montello e a 2 km. ca. a nord dallo Stradone del Bosco.

Detto compendio immobiliare è costituito da un insieme di terreni agricoli e da n. 4 fabbricati rurali.

L'area circostante presenta un tessuto urbanistico di carattere agricolo





con case e fabbricati agricoli sparsi.

G 2. Descrizione delle aree esterne pertinenti:

L'area pertinente del compendio agricolo è interessata da un andamento del terreno di tipo "collinare" con numerose doline. Inoltre, a seconda del mappale si individuano diverse coltivazioni tra cui vigneto, seminativo e bosco ceduo.

Il territorio del Montello, in particolare, è suddiviso per "fasce di direzione est-ovest" lungo le isoipse, infatti, i mappali oggetto della presente esecuzione interessano n. 2 fasce poste a margine tra il Foglio 12 e il foglio 15.

Si individuano delle delimitazioni con pali in legno e filo spinato e recinzioni con rete romboidale plastificata poste lungo il lato sud-ovest del m.n. 643 e lungo il lato sud e sud-est del m.n. 645.

È presente inoltre una servitù di elettrodotto aerea che attraversa in direzione ovest-est il compendio immobiliare.

I fabbricati di pianta a forma rettangolare sono posti rispettivamente in corrispondenza del Foglio 12 m.n. 962 e a nord per i restanti n.3 fabbricati posti a sud, in corrispondenza del Foglio 15 m.n. 644. Le aree pertinenti a detti fabbricati risultano a verde ed in corrispondenza del Fg. 15, m.n. 644, il fabbricato posto a nord-est presenta un'area pavimentata in calc e struzzo lisciaio.

A seguito del frazionamento, di qui al presente aggiornamento dell'elaborato peritale, delle aree oggi adibite a strade di accesso, si sono determinate le vie di accesso ai singoli lotti sottolencati. In particolare si riscontra che ai lotti 1 e 2 saranno assegnati in quota di proprietà le strade





individuata al Fg. 15 mm.n. 743, 740, 736 oltre al fondo individuato al m.n. 738 e al Fg. 12 mm.n. 1044 e 1047. Al lotto 3 saranno assegnati in quota di proprietà le strade individuate al Fg.15 mm.n. 743, 740, 736 e al Fg. 12 mm.n. 1044, 1045 e 1047. Ai lotti 4 e 8 saranno assegnati in quota di proprietà le strade individuate al Fg.15 mm.n. 743, 740, 736 e al Fg. 12 mm.n. 1045 e 1047. Al lotto 5 saranno assegnati in quota di proprietà le strade individuate al Fg. 15 mm.n. 743, 740, 736 e al Fg. 12 mm.n. 1044 e 1047. Ai lotti 6 e 7 saranno assegnati in quota di proprietà le strade individuate al Fg. 15 mm.n. 743, 740 e 736.

G 3. Descrizione delle unità immobiliari

G 3.1 LOTTO 1: C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 644, subb. 2 e 5 – C.T., Fg. 15, m.n. 738

G 3.1.1.1 - C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 644, sub. 2

L'unità immobiliare di cui al lotto n.1, oggetto di pignoramento, si compone di due fabbricati distinti. Nel primo fabbricato a schiera di testa, posto ad est, è presente l'abitazione ricavata al piano terra e primo. Nel secondo fabbricato, posto ad ovest, sono presenti n. 2 locali magazzino posti al piano interrato. Al piano terra del medesimo fabbricato è presente un'auto rimessa identificata al sub. 5, facente parte ed attribuito al lotto n.1 in esame.

Il fabbricato principale di carattere residenziale posto ad est presenta finiture di tipo rurale, intonacato e tinteggiato con coloritura rosso mattone, scuri in legno di colore verde, soglie in marmo, grondaie e pluviali in rame e manto di copertura in coppi.

La struttura risulta presumibilmente composta da fondazioni a stralci, muraure portanti in materiale lapideo e laterizio, orizzontamenti in travi





prefabbricati in c.a. tipo "S.A.P." ricoperti e tamponati negli interassi da tavole intonacate, copertura con struttura analoga, tipica degli anni '60. Il primo impalcato presenta, in corrispondenza dei vani abitabili a soggiorno e cucina una contro-struttura in travi di legno che appaiono ornamentali e privi di funzioni statiche.

L'unità residenziale presenta al piano terra un locale a "pranzo-soggiorno", un bagno, un corridoio con ripostiglio. Al piano primo sono presenti n. 3 camere, un bagno ed un corridoio con ripostiglio posto nel sovrascala.

Dallo scoperto pertinenziale comune individuato al sub. 1, per mezzo di una porta vetrata di dimensioni pari a 120x230cm ca. dotata di serramento in legno con vetrocamera, si accede alla cucina-soggiorno di superficie pari a 42,88mq ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in cotto, muraure rivestite in piastrelle di ceramica in corrispondenza della zona cottura, in mattoni faccia a vista e soffitto intonacato e tinteggiato con travi in legno a vista, n. 2 finestre a due ante dotate di serramento in legno e vetrocamera che affacciano sul lato nord, n. 2 finestre a due ante dotate di serramento in legno e vetrocamera che affacciano sul lato sud.

Da detto locale, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un disimpegno di superficie pari a 5,54mq ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in cotto, muraure e soffitto intonacati e tinteggiati ed una portafinestra di dimensioni pari a 80x210cm ca., che affaccia sul lato ovest.

Da detto locale, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni





pari a 80x205cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 7,83mq ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica, muraure rivestite in piastrelle di ceramica e soffitto intonacato e tinteggiato ed una finestra a due ante dotata di serramento in legno e vetrocamera di dimensioni pari a 80x140cm ca., che affaccia sul lato nord. Detto servizio è dotato di un lavandino, un wc, un bidet ed un box doccia. Dal corridoio adiacente al bagno, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 75x205cm ca., si accede ad un ripostiglio parzialmente a sottoscala, di superficie pari a 2,46mq ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in cotto, muraure e soffitto intonacati e tinteggiati.

Dal soggiorno, per mezzo di una porta scorrevole in legno di dimensioni pari a 80x205cm ca., si accede al vano scala che conduce al piano primo. Detto vano scala presenta una scala rivestita in legno, muraure e soffitto intonacati e tinteggiati ed una finestra a due ante dotata di serramento in legno e vetrocamera di dimensioni pari a 80x140cm ca. che affaccia sul lato sud. Al piano primo, dal vano scala, si accede ad un disimpegno di superficie pari a 9,87mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, muraure e soffitto intonacati e tinteggiati ed una finestra a due ante dotata di serramento in legno e vetrocamera di dimensioni pari a 80x140cm ca. che affaccia sul lato sud. Da detto locale, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 70x170cm ca., si accede ad un ripostiglio sovrastante al vano scala. Detto ripostiglio presenta muraure intonacate e tinteggiate e pavimento in parquet in legno.





Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 75x210cm ca., si accede ad una camera da letto di superficie pari a 16,72mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati ed una finestra a due ante dotata di serramento in legno e vetrocamera di dimensioni pari a 80x140cm ca. che affaccia sul lato nord.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad una camera da letto di superficie pari a 15,70mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e n.2 finestre a due ante dotate di serramento in legno e vetrocamera di dimensioni pari a 80x140cm ca. che affacciano sul lato nord.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 5,39mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione e rivestimento delle murature in piastrelle di ceramica, soffitto intonacato e tinteggiato ed una finestra di dimensioni pari a 80x140cm ca., che affaccia sul lato nord. Detto locale presenta un lavandino, una tazza wc, un bidet ed una vasca idromassaggio.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad una camera da letto di superficie pari a 10,62mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una finestra a due ante dotate di serramento in legno e





vetrocamera di dimensioni pari a 80x140cm ca. che affaccia sulla to nord. Dallo scoperto comune individuato al sub.1, si accede al fabbricato accessorio posto ad ovest. Da detto fabbricato, per mezzo di un vano scala aperto si accede al piano interrato. Dal vano scala, per mezzo di una porta in pvc dotata di specchiature di dimensioni pari a 100x210cm ca., che accede ad un magazzino di superficie pari a 34,94mq ca. e altezza pari a 2,45m ca. che presenta una pavimentazione in piastrelle incotto, muraure e soffitto intonacato e tinteggiato, una finestra di dimensioni pari a 200x100cm ca., dotata di serramento in alluminio e vetrocamera ed un caminetto in muratura.

Dal vano scala, per mezzo di una porta in pvc dotata di specchiature di dimensioni pari a 95x210cm ca., si accede ad un magazzino di superficie pari a 25,70mq ca. e altezza pari a 2,45m ca. che presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo con una fossa di forma rettangolare riempita di sassi, muraure e soffitto in calcestruzzo a faccia a vista ed una finestra di dimensioni pari a 200x100cm ca., dotata di serramento in alluminio e vetrocamera.

G 3.1.1.2 - Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto di ricezione televisiva;
- impianto idro-sanitario;
- impianto fognario comune.

Tutti gli impianti sono in buono stato di manutenzione.

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL posto in cassetta





prefabbricata in c.a. addossata alla abitazione su scoperto comune, è posto sotto traccia nei vani abitabili. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, di epoca 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 e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico dell'acquedotto è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte presumibilmente in multistrato/rame poste sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria ai bagni e alla cucina. Tutti i vani sono dotati di radiatori lamellari in acciaio di colore bianco. Il generatore di calore è costituito da una caldaia a gas G.P.L in Bombola esterna su fondo comune, di tipo murale a camera stagna della ditta "Sile" con produzione di acqua calda sanitaria istantanea posta in corrispondenza del bagno. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto termoidraulico.

L'impianto fognario comune è allacciato presumibilmente ad un impianto di trattamento e di smaltimento delle acque reflue costituito da vasche di trattamento e di accumulo in conformità all'autorizzazione allo scarico ai sensi del D.L n.152 del 11.05.1999. Si dà comunque atto che il fabbricato gode di un permesso di agibilità n. 26.454/05 del 17.03.2009.

G 3.1.1.3 - Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato residenziale con i rispettivi locali accessori emerge un discreto stato generale di manutenzione dei fabbricati e degli





impianti. Si rilevano lievi tracce di umidità con cavillature in corrispondenza delle facciate esterne.

G 3.1.2.1 - C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 644, sub. 5

Il fabbricato secondario posto ad ovest presenta una struttura a “ricovero attrezzi” con finiture esterne di tipo rurale, intonacato e tinteggiato con coloritura rosso mattone al piano terra, grondaie e pluviali in rame e manto di copertura in coppi.

Detto fabbricato presenta un ricovero attrezzi posto ad ovest ed identificato come LOTTO 2.

Detto fabbricato, risulta costituito da un piano interrato, ricavato con fondazioni nastriformi in c.a., muraure interrate in c.a., orizzontamenti in lastre tipo “predal” in c.a., strutture in elevazione costituite da pilastri e setti in c.a. e copertura a due falde ricavata con arcarecci in acciaio ad omega e manto in lamiera “sandwich” oltre a capriate reticolari trasversali in acciaio a sostegno del manto suddetto.

Dallo scoperto comune individuato al sub.1, in corrispondenza del fabbricato posto ad ovest, si accede ad un’auto rimessa individuata al sub. 5 che insiste su parte della superficie della porzione di fabbricato non suddivisa dalla adiacente area a ricovero attrezzi individuata al sub.4 non facente parte del presente Lotto 1. Detta auto rimessa presenta una superficie pari a 35,83mq ca., e altezze pari a 3,41/4,33m ca., pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo, muraure intonacate e tinteggiate con colore rosso mattone e tetto in andamento con struttura a vista. Si rileva la presenza di una vasta superficie trasparente con struttura alveolare a policarbonato, posta lungo il lato est, ricoperta da





vegetazione rampicante.

G 3.1.2.2 - Impianti

L'unità immobiliare è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto idrico;
- canne fumarie con caminetto e stufa;

L'impianto elettrico di fornitura anche trifase, attestato ad un contatore ENEL della adiacente attività agricola, è posto fuori traccia. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, di epoca conforme all'epoca di costruzione. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

Al piano interrato è presente la dotazione di un impianto idrico da acquedotto di acqua fredda e calda, oltre ad una canna fumaria a servizio di un camino ed un attacco a muro per una stufa a legna.

G 3.1.2.3 - Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato accessorio emerge un discreto stato generale di manutenzione dei fabbricati e degli impianti. Si rilevano lievi tracce di umidità con cavillature in corrispondenza delle facciate esterne e tracce di scrostamenti in corrispondenza del camino.

G 3.2 LOTTO 2: C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 644, sub b. 3 e 4

Il lotto n.2, oggetto di pignoramento, è composto da due unità immobiliari individuate da due subaltemi (sub.3 e sub. 4) che si sviluppano in n. 3 fabbricati distinti. Il subaltemo n.3 si sviluppa al piano terra, primo e secondo del fabbricato residenziale principale, precisamente in zona centrale. Il subaltemo n.4 si sviluppa nel medesimo blocco del fabbricato,





precisamente nella zona est, in corrispondenza del fabbricato secondario posto ad ovest (fienile) ed infine si sviluppa nel fabbricato posto a sud ad uso ricovero attrezzi.

Si precisa che le unità immobiliari residenziali sub. 3 e sub. 4 poste ai piani terra e primo, presentano locali appartenenti al sub. 4 ma, dai rilievi effettuati detti locali risultano accessibili e fruibili esclusivamente dal sub. 3. Precisamente al piano terra sono presenti un bagno ed una lavanderia catastalmente identificate al sub. 4 (e denominate "deposito mangimi") ma funzionalmente connesse e accessibili dai locali del sub. 3.

Al piano primo sono presenti n. 3 ripostigli catastalmente identificati al sub. 4 (e denominati deposito mangimi e deposito prodotti agricoli), ma funzionalmente connesse e accessibili dai locali del sub. 3.

G 3.2.1.1- C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 644, sub. 3

In corrispondenza del fabbricato residenziale, posto ad est, è presente un'abitazione ricavata al piano terra, primo e secondo.

L'unità immobiliare presenta al piano terra una cucina, un soggiorno, ed un disimpegno. Al piano primo sono presenti un disimpegno e n. 2 camere. Al piano secondo è presente una soffitta.

Dallo scoperto pertinenziale comune individuato al sub. 1, per mezzo di una porta vetrata di dimensioni pari a 100x195cm ca. dotata di serramento in legno con vetrocamera, si accede alla cucina di superficie pari a 21,01mq ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica, muraure rivestite in piastrelle di ceramica in corrispondenza della zona cottura, e soffitto intonacato e tinteggiato, una finestra a due ante dotata di serramento in legno e





vetrocamera che affaccia sulla to sud.

Dalla cucina, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 85x195cm ca., si accede ad un soggiorno ad uso camera di superficie pari a 16,16mq ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica, muraure e soffitto intonacati e tinteggiati e n.2 finestre di dimensioni pari a 70x125cm ca., che affacciano sulla to sud.

Dalla cucina, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 100x195cm ca., si accede ad un disimpegno-vano scala di superficie pari a 3,67mq ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di graniglia, muraure e soffitto intonacati e tinteggiati, una finestra a due ante dotata di serramento in legno e vetrocamera di dimensioni pari a 80x90cm ca., una finestra di dimensioni pari a 90x200cm ca. dotata di serramento in alluminio e vetrocamera, che affacciano sulla to nord. La scala presenta gradini in graniglia e parapetto in acciaio verniciato.

Per mezzo del vano scala si accede al piano primo. Il disimpegno, di superficie pari a 8,27mq e altezza pari a 270cm ca., presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, muraure e soffitto intonacati e tinteggiati.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 70x200cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 3,78mq ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta pavimentazione e muraure in piastrelle di ceramica, muraure e soffitto intonacati e tinteggiati, e una finestra a due ante dotata di serramento in legno e vetrocamera di





dimensioni pari a 90x120cm ca., che affaccia sul lato nord.

Detto servizio è dotato di un lavandino, tazza wc e vasca.

Da detto disimpegno per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 75x195cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 20,70mq ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e n.2 finestre a due ante dotate di serramento in legno e vetro camera di dimensioni pari a 70x120cm ca., che affacciano sul lato sud.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x195cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 17,50mq ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati, e n.2 finestre a due ante dotate di serramento in legno e vetro camera di dimensioni pari a 70x120cm ca., che affacciano sul lato sud.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 95x200cm ca., si accede ad un vano scala che conduce al piano secondo ove è presente una soffitta.

Detta soffitta di superficie pari a 94,65mq ca., e altezza pari a 1,75/3,50m ca. presenta una pavimentazione e murature al grezzo prive di intonaco, soffitto in andamento con travi in legno a vista, n. 2 finestre di dimensioni pari a 70x80 ed una finestra di dimensioni pari a 80x80 che affacciano sul lato nord e n. 6 finestre di dimensioni pari a 70x90cm ca., che affacciano sulla to sud.





G 3.2.1.2 - Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto di ricezione televisiva;
- impianto idro-sanitario;
- impianto fognario comune.

Tutti gli impianti sono in buono stato di manutenzione.

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL posto in cassetta prefabbricata in c.a. addossata alla abitazione su scoperto comune, è posto sotto traccia nei vani abitabili. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, di epoca 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 e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico dell'acquedotto è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte presumibilmente in multistrato/rame poste sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria ai bagni e alla cucina. Tutti i vani sono dotati di radiatori lamellari in acciaio di colore bianco. Il generatore di calore è costituito da una caldaia a gas G.P.L. in serbatoio esterno interrato su fondo comune, di tipo murale a camera stagna della con produzione di acqua calda sanitaria istantanea posta in corrispondenza della lavanderia di cui al sub.4. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto





termoidraulico.

L'impianto fognario comune è allacciato presumibilmente ad un impianto di trattamento e di smaltimento delle acque reflue costituito da vasche di trattamento e di accumulo in conformità all'autorizzazione allo scarico ai sensi del D.Lvo n.152 del 11.05.1999. Si dà comunque atto che il fabbricato gode di un permesso di agibilità n. 26452/05 del 17.03.2009 relativo al sub.4. In riferimento al fabbricato individuato al sub.3, dall'esame della documentazione amministrativa non si rinviene il certificato di agibilità. Infatti appare che detta porzione di fabbricato non sia stata oggetto di opere di ristrutturazione e dunque si presume che la costruzione ante '67 non abbia riportato alcuna specifica licenza di agibilità e/o abitabilità che si presume consolidata.

G 3.2.1.3 - Stato conservativo e manutentivo

Da un esame dell'unità immobiliare del fabbricato residenziale emerge un mediocre stato generale di manutenzione dei locali e degli impianti. I serramenti interni ed esterni e gli impianti necessitano di una manutenzione generale con eventuale sostituzione. Si rilevano tracce di umidità con cavillature della facciata nord in corrispondenza del vano scala ed in alcuni punti della pavimentazione.

G 3.2.2.1- C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 644, sub. 4

Le porzioni di fabbricato individuate al sub.4, come meglio specificato nella relativa scheda catastale, sono composte da n.3 blocchi ubicati rispettivamente a nord-est, nord-ovest e sud dello scoperto individuato al sub.1.

In corrispondenza del fabbricato residenziale, posto ad sud-est, in





conformità alle schede catastali è presente un magazzino ricavato al piano terra e primo. Tuttavia dai rilievi eseguiti e riportati negli elaborati grafici allegati è emersa una difformità dello stato dei luoghi, con il ricavo al p.t. di n.2 vani adiacenti posti ad est, non collegati con l'adiacente porzione a nord-est ed il p.p. di fatto solo raggiungibile e collegato con l'adiacente porzione residenziale individuata al sub.3.

L'unità immobiliare presenta al piano terra un deposito prodotti agricoli ed un deposito mangimi, in quanto la porzione adiacente adibita a bagno e lavanderia è collegata ed utilizzata dal sub. 3. Al piano primo sono presenti catastalmente un locale a deposito sementi e n. 2 locali a deposito di prodotti agricoli che tuttavia sono collegati e raggiungibili solo attraverso la porzione residenziale individuata al sub. 3.

I locali posti al p.t. a nord-est sono accessibili dallo scoperto pertinenziale comune individuato al sub. 1, per mezzo di una porta vetrata di dimensioni pari a 80x210cm ca. dotata di serramento in alluminio con vetrocamera, si accede ad un deposito di superficie pari a 21,52mq ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati ed una finestra a due ante dotata di serramento in legno e vetrocamera di dimensioni pari a 70x115cm ca., che affacciano sul lato sud. Da detto locale, per mezzo di una porta coibentata di dimensioni pari a 95x200cm ca., si accede ad una cella frigo di superficie pari a 6,48mq ca..

Dallo scoperto individuato al sub. 1, lungo il lato nord, per mezzo di una porta vetrata di dimensioni pari a 110x200cm ca. dotata di serramento in alluminio con vetrocamera, si accede ad un bagno (catastalmente





denominato “deposito mangimi”) di superficie pari a 4,79mq ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica, muraure rivestite in piastrelle di ceramica e soffitto intonacato e tinteggiato. Detto servizio è dotato di un lavandino, tazza wc, bidet e piatto doccia. Da detto locale, per mezzo di una porta scorrevole in legno di dimensioni pari a 80x195cm ca., si accede ad una lavanderia di superficie pari a 9,04mq ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica, muraure rivestite in piastrelle di ceramica e soffitto intonacato e tinteggiato ed una finestra dotata di serramento in alluminio e vetrocamera di dimensioni pari a 90x200cm ca., che affaccia sul lato nord. Detto servizio è dotato di una vasca.

Da detto locale, per mezzo di una porta di dimensioni pari a 70x185cm ca., si accede al disimpegno di cui al sub. 3 e per mezzo di una porta di dimensioni pari a 85x195cm ca., si accede ad un soggiorno ad uso camera di cui al sub. 3.

Dal piano terra del sub. 4, vista la mancanza della scala, non risulta possibile raggiungere il piano primo. Infatti, quest'ultimo, è accessibile esclusivamente per mezzo della scala di cui al sub. 3. Dal disimpegno del sub. 3, posto al piano primo, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 70x185cm ca. si accede ad un ripostiglio di superficie pari a 4,54mq ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, muraure e soffitto intonacati e tinteggiati ed una finestra a due ante dotate di serramento in legno e vetrocamera di dimensioni pari a 80x120cm ca., che affaccia sul lato nord.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni





paria 90x200cm ca. si accede ad un ripostiglio di superficie paria 13,85mq ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, muraure e soffitto intonacati e tinteggiati e n.2 finestre a due ante dotate di serramento in legno e vetrocamera di dimensioni paria 80x120cm ca., che affacciano sulla to nord.

Da detto ripostiglio, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni paria 80x195cm ca. si accede ad un ripostiglio di superficie paria 4,54mq ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, muraure e soffitto intonacati e tinteggiati e n.2 finestre a due ante dotate di serramento in legno e vetrocamera di dimensioni paria 70x120cm ca., che affacciano sulla to nord.

Dallo scoperto comune individuato al sub. 1, si accede al silo-s-fienile e ricovero attrezzi posti nel fabbricato ubicato ad ovest.

Dallo scoperto, per mezzo di un portone in legno a due ante di dimensioni totali paria 160x210cm ca., si accede, da nord, ad un ricovero attrezzi, di fatto indiviso rispetto alla adiacente superficie ad autorimessa, di superficie paria 31,23mq ca., e altezze paria 3,41/4,33m ca., che presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo, muraure intonacate e tinteggiate con colore rosso mattone e tetto in andamento con struttura metallica e lamiera "sandwich". Si rileva la presenza di una vasta superficie trasparente con struttura alveolare a policarbonato, posta lungo il lato est, ricoperta da vegetazione rampicante.

Dallo scoperto si accede al silo-s-fienile, facente parte dello stesso blocco ubicato a nord-ovest, di superficie paria 148,15mq ca. e altezze paria 4,94/5,75mq ca., che presenta pavimentazione e muraure laterali in





calcestruzzo liscio al grezzo e struttura con copertura in andamento a struttura metallica e lamiera "sandwich".

Dallo scoperto comune si accede al fabbricato posto a sud, ad uso "ricovero attrezzi" che presenta un piano terra dotato anche di soppalco, finiture esterne ad intonaco grezzo di tipo rurale, tinteggiato con coloritura rosso mattoni, serramenti in legno e metallici con vetro singolo, grondaie e pluviali in rame e struttura di copertura in struttura d'acciaio.

Detto magazzino - fienile é composto da una struttura di fondazioni nastriformi, presumibilmente in c.a., muraure in elevazione in blocchi di cls, orizzontamento del P impalcato ricavato in travetti prefabbricati di c.a. tipo "Sap" con tavole in laterizio e getto integrativo e copertura con strutture reticolari in acciaio, arcarecci in profili di acciaio "omega" e manto in lamiera verniciata di tipo "sandwich".

Detto fabbricato accessibile per mezzo di un portone in legno a due ante di dimensioni totali pari a 160x210cm ca., ad uso ricovero attrezzi di superficie pari a 58,61mq ca., e altezze pari a 4,94/5,75m ca., presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo, muraure al grezzo e tetto in andamento con struttura a vista. È presente inoltre un varco posto a sud di dimensioni pari a 466x360cm ca. che accedono allo scoperto comune.

In parte di detto fabbricato è stato ricavato un locale al p.t. con sovrastante soppalco, accessibile per mezzo di un portone scorrevole di dimensioni pari a 150x210cm ca., di superficie pari a 38,50mq ca., e altezza pari a 2,50/2,66mq ca., che presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo, muraure e soffitto al grezzo, n. 5 finestre di dimensioni





pari a 110x75 cm ca., che affacciano sui lati nord, ovest e sud, dotate di serramento in alluminio e vetro singolo. Sovrastante a detto magazzino è presente un soppalco raggiungibile per mezzo di scala a pioli. Il locale principale presenta inoltre una "fossa" interrata per la manutenzione dei mezzi agricoli.

Lungo il lato est del fabbricato in oggetto è presente un portico ricavato in struttura lignea con manto di copertura in guaina elastomeric a. Detto portico presenta una superficie coperta pari a 34,11mq ca., e altezze pari a 310/235cm ca..

In corrispondenza delle murature esterne perimetrali si rilevano delle porzioni di muratura traforate utili per l'aerazione del locale originariamente destinato a fienile. In corrispondenza del lato est sono stati addossati n.2 serbatoi con relativa pompa di erogazione di gasolio agricolo

G 3.2.2.2 - Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto idro-sanitario;
- impianto fognario comune.

Tutti gli impianti sono in sufficiente stato di manutenzione.

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL posto in cassetta prefabbricata in c.a. addossata alla abitazione su scoperto comune, è posto sotto traccia nei vani abitabili e fuori traccia nei locali accessori. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, di epoca conforme all'epoca di costruzione. Dalle indagini





documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'impianto idro-sanitario e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte presumibilmente in multistrato / rame posti sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria ai bagni e alla cucina. I vani abitabili sono dotati di radiatori lamellari in acciaio di colore bianco. Il generatore di calore è costituito da una caldaia a metano di tipo murale della abitazione di cui al sub.3, con produzione di acqua calda sanitaria istantanea posta in corrispondenza del bagno della medesima abitazione. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto termoidraulico.

L'impianto fognario comune è allacciato ad un impianto di trattamento e di smaltimento delle acque reflue costituito da vasche di trattamento e presumibilmente di pozzi a tenuta in conformità alla autorizzazione riportata nel permesso di agibilità n. 26.452/05 del 17.03.2009.

G 3.2.2.3 - Stato conservativo e manutentivo

Da un esame dell'unità immobiliare del fabbricato residenziale emerge un sufficiente stato generale di manutenzione dei locali e degli impianti. I serramenti interni ed esterni e gli impianti necessitano di una manutenzione generale con eventuale sostituzione. Si rilevano tracce di umidità con cavillature della facciata nord in corrispondenza del vano scala ed in alcuni punti della pavimentazione.

G 3.2.4 - PARTI COMUNI LOTTI 1-2

Dall'elaborato planimetrico, dall'elenco dei subaltemi e dall'atto notarile si





desume che le unità immobiliari individuate al C.F. sez.C m.n. 644 subb. 2, 3, 4 e 5 sono dotate di parti comuni (B.C.N.C.), di seguito elencate:

- C.F. Sez. C, Fg. 5, mappale n. 644, sub. 1, p. T scoperto comune di superficie pari a 2.293mq.

Traffasi di aree scoperte adibite ad accesso pedonale e carraio, aree di manovra e di parcheggio, prive di pavimentazioni con superficie a verde e a ghiaio.

G 3.3 LOTTO 3: C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 962, subb. 1 e 2

Si premette che in base all'incarico conferito il sottoscritto, ha provveduto al frazionamento presso il "Catasto Terreni" del fondo individuato originariamente al Fg. 12, m.,n. 962 della superficie catastale originaria pari a 3.170 mq, ricavando i nuovi m.n. 962 di superficie catastale pari a 2.784mq. (scoperto del fabbricato agricolo), m.n. 1144 della superficie catastale pari a 299mq. (stradina di accesso ai lotti) e il m.n. 1145 della superficie catastale pari a 87mq. (stradina di accesso ai lotti). In fase di richiesta di aggiornamento catastale presso il "catasto urbano", visto il carattere della presente procedura esecutiva, con mancata collaborazione attiva degli esecutati rispetto alla controfirma delle pratiche di aggiornamento, si è riscontrato il diniego della richiesta di cui si riporta in estratto la motivazione dell'istruttore: *"Assenza di relazione tecnica (quando prevista): l'oggetto risulta: "la à di un frazionamento al fine di creare autonome particelle in corrispondenza delle strade e sistemi, o da individuarsi, che danno accesso ai lotti interlusi", non si evidenzia quindi l'incarico alla variazione per la particella 962, (nulla da eccepire invece per la presentazione dei docfa che costituiscono le due nuove*





particelle: 1144,1145). La variazione dell'uiu particella 962 ricade nella disposizione del D.M. 701 del 19/04/1994, art 1 comma 2: Le dichiarazioni sono sottoscritte da uno dei soggetti che ha titolarità di diritti reali sui beni denunciati, e quindi il doc fa stesso sarà firmato dal possessore.”

Pertanto, vista l'impossibilità di procedere in questa fase all'aggiornamento catastale presso il catasto urbano, si demanda detta pratica ai futuri aggiudicatari del bene. Si precisa tuttavia che l'individuazione della strada di passaggio risulta acclarata da giusto frazionamento con le particelle succitate.

Il lotto n.3, oggetto di pignoramento, è composto da due unità immobiliari individuate da due subaltermi (sub.1 e sub. 2, tra loro graffiati) che si sviluppano in corrispondenza di un fabbricato posto su lotto individuato al C.T, Fg. 12, m.n. 962. Il subaltermo n.1 è identificato con categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), il subaltermo n. 2 tratta si di corte esclusiva di mq. 2663.

G 3.3.1 - C.F., Sez. C, Foglio 5, m.n. 962, sub. 1

In corrispondenza del fabbricato agricolo composto da un piano fuori terra, posto a nord, è presente una stalla con relativi locali accessori.

Detto fabbricato presenta una struttura di fondazione nastriforme e a plinti in c.a., muraure in elevazione in c.a. con sovrastante copertura costituita da portali in profili di acciaio IPE saldati e congiunti per mezzo di bullonature, orditura secondaria ricavata in profili di acciaio ad “omega” e sovrastante manto in fibrocemento ondulato.

L'unità immobiliare, di pianta rettangolare pari a 33,91m ca. x 12,00m, presenta al piano terra una corsia centrale per il camminamento degli





addetti di larghezza pari a 3,60m c.a., e n. 2 corsie poste rispettivamente ai lati per l'alloggiamento del bestiame di dimensioni pari a 3,65m c.a.. All'esterno, in aderenza al lato nord è presente un manufatto a cielo aperto costituito da n.2 muri in c.a. di contenimento per lo stoccaggio del silato (mangime) di pianta pari a 19,30x5,30m c.a.. In adiacenza del fabbricato è presente una vasca dei liquami interrata. Sul lato nord-est sono collocati dei silos mobili per lo stoccaggio dei mangimi.

L'immobile è dotato sui lati opposti est ed ovest di portoni di accesso di dimensioni pari di n. 4 luci di dimensioni pari 280x400cm c.a. e 365x330cm c.a. oltre alle luci prive di serramenti, con oscuri in legno sulle pareti sud e nord di dimensioni pari a 280*95cm.

G 3.3.2 - Impianti

L'unità immobiliare a stalla è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto fotovoltaico;
- impianto idraulico;
- impianto fognario.

Tutti gli impianti sono in sufficiente stato di manutenzione.

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

L'impianto idrico, attestato al contatore volumetrico è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte presumibilmente in multistrato /





rame, poste sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda al locale a stalla. L'impianto fognario è allacciato ad un impianto di trattamento di liquami costituito da vasche di primo trattamento e di accumulo in conformità all'autorizzazione allo scarico di cui al permesso di agibilità n. 17442 del 16.08.2005.

In corrispondenza della falda sud della copertura del fabbricato è presente un impianto fotovoltaico della potenzialità pari a 20KW, che presenta l'apparecchiatura di supporto e di misurazione (inverter e contatori secondari) posti in corrispondenza del vano adiacente individuato alla sez. C Fg. 5 m.n. 644 sub.4 appartenente al lotto n.2.

G 3.3.3 - Stato conservativo e manutentivo

Da un esame dell'unità immobiliare del fabbricato agricolo a stalla, emerge un sufficiente stato generale di manutenzione dei locali e degli impianti.

G 3.4 LOTTO 4: C.T, Sez. C, Foglio 12, m.n. 961, 963

Il lotto di terreno in oggetto, sommaria mente pianeggiante, individuato dai mappali n. 961 e 963, presenta una coltivazione unica e continua a vigneto Glera che si protende anche ad ovest su fondi individuato ai mm.nn. 121 e 232 non oggetti di ipoteca.

I terreni presentano una superficie catastale rispettivamente pari a 1.224mq e 1.393 mq, per una superficie complessiva del lotto n.4 pari a 2.617 mq.

In conformità alle certificazioni AVEPA relativo allo schedario vitivinicolo del "CONDUTTORE 3", allegate alla presente, si desume che detto terreno presenta la dotazione delle quote a vigneto "DOCG ASOLO PROSECCO"





con impianto eseguito nell'anno 2013 e prima vendemmia nell'anno 2014/2015.

G 3.5 LOTTO 5: C.T. Sez. C, Foglio 15, m.m.nn. 1 e 643

Il lotto di terreno in oggetto, costituito dai mappali n. 1 e 643 presentano una coltivazione unica e continua a seminativo. Tuttavia si precisa che il mappale 1 è composto da due porzioni AA di tipo seminativo, situata ad est e di superficie catastale pari a 1.744 mq ed AB di tipo bosco ceduo situata a ovest e di superficie pari a 1.166mq.

La porzione boschiva del fondo individuato al m.n. 1, presenta un andamento planimetrico declivo "a dolina" ove risulta ubicata la coltivazione a bosco. La restante porzione del fondo individuato al m.n. 1 ed del fondo individuato a m.n. 643, presenta un andamento altimetrico lievemente ondulato e pianeggiante, comunque tale da permettere la coltivazione seminativa per mezzo di macchine agricole.

I terreni presentano una superficie catastale rispettivamente pari a 2.910 mq e 7.713 mq, per una superficie catastale complessiva del lotto pari a 10623 mq.

G 3.6 LOTTO 6: C.T. Sez. C, Foglio 15, m.m.n. 735, 739 (ex 104), 742 (ex 105), 106

Il lotto di terreno in oggetto è costituito dai mappali n. 735, 739 (ex 104), 742 (ex 105), 106 posti tra loro in successione da ovest verso est.

I mappali n. 735, 739 (ex 104), sono posti ad est del fabbricato residenziale di cui ai lotti 1 e 2. Le aree presentano una coltivazione a prato verde.

Detto lotto risulta catastalmente identificato come seminativo e presenta una superficie catastale pari a 2.300 mq.

Il mappale n. 742 (ex 105) è posto ad est del m.n. 735 (ex 104) e presenta





coltivazioni a prato verde, pascolo arboreo e bosco ceduo. Inoltre detto mappale è caratterizzato dalla presenza di una dolina.

Detto terreno inoltre è catastalmente suddiviso in n.3 porzioni: la porzione AA a coltivazione prato di superficie catastale pari a 1.900mq, la porzione AB a coltivazione pascolo arboreo di superficie catastale pari a 300 mq e la porzione AC a coltivazione bosco ceduo di superficie catastale pari a 350mq, per una superficie catastale complessiva pari a 2.550mq.

Detto terreno presenta inoltre una recinzione costituita da pali in legno e filo metallico spinato, posta lungo il lato sud.

Il mappale n. 106 è posto ad est del m.n. 742 (ex 105), presenta coltivazioni a prato verde, pascolo arboreo e bosco ceduo. Inoltre detto mappale è caratterizzato dalla presenza di una dolina.

Detto terreno inoltre è catastalmente suddiviso in n.3 porzioni: la porzione AA a coltivazione prato di superficie catastale pari a 700mq, la porzione AB a coltivazione pascolo arboreo di superficie catastale pari a 100mq e la porzione AC a coltivazione bosco ceduo di superficie catastale pari a 80mq, per una superficie complessiva pari a 880mq.

Detto terreno confina inoltre con la strada pubblica lungo il lato est.

G 3.6.1 – servitù di passaggio

Il fondo individuato al Fg.15 m.n. 106 e mm.n. 742, 743 e 744 (ex 105) lungo il fronte stradale di Via G. Fiorone è in parte gravato da una servitù di elettrodotto aerea di direttrice nord-sud posta anche a 20/30m dalla strada pubblica. Analoga servitù si riscontra sui Fg.15 mm.n. 738, 735, 736, 742, 106 (lungo il confine dei fogli 15 e 12) di direttrice est-ovest che raggiunge le abitazioni, gli accessori e i fabbricati rurali di cui ai lotti 1, 2 e





3. Ulteriore servitù di elettrodotto si riscontra sui fondi individuati al Fg.15 mm.n. 644, Fg.12 mm.n. 1147,1144, 1145, 961 e 962 ed inoltre Fg.15 mm.n. 644, 741 e 643 ed inoltre Fg.15 mm.n. 643, 644, Fg.12 mm.n. 1144 e 962.

Si rileva inoltre una strada sterrata di accesso proveniente da nord-est proveniente dal fondo individuato al m.n. 407 non oggetto di pignoramento, rispetto al quale si presume insista una servitù di accesso che comunque si ricongiunge alla stradina già in essere e su-descritta.

G 3.7 LOTTO 7: C.T, Sez. C, Foglio 15, m.n. 737, 744, 741 (ex 645)

Il lotto di terreno in oggetto con andamento altimetrico ondulato ma complessivamente pianeggiante e comunque adeguato alla lavorazione seminativa con macchine agricole, individuato dai mm.n. 737, 744, 741 (ex 645), presenta una coltivazione unica e continua a seminativo arboreo e presenta una superficie complessiva pari a 4.899 mq.

Detto terreno presenta inoltre una recinzione costituita da pali in legno e filo metallico spinato, posta lungo il lato sud.

G 3.8 LOTTO 8: C.T, Sez. C, Foglio 12, m.n. 1146 (ex 122)

Il lotto di terreno in oggetto, con andamento altimetrico ondulato ma complessivamente pianeggiante e comunque adeguato alla lavorazione seminativa o a prato con macchine agricole è costituito dal mappale n. 1146 (ex 122) e presenta coltivazioni a seminativo e a bosco ceduo. Inoltre detto mappale è caratterizzato dalla presenza di una dolina.

Detto terreno inoltre è catastalmente suddiviso in n.2 porzioni: la porzione AA a coltivazione seminativo di superficie catastale pari a 2.555mq e la porzione AB a coltivazione bosco ceduo di superficie pari a 920mq, per una superficie complessiva pari a 3.475 mq.



**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 Montebelluna (TV), C.F., Sez. C, Fg. 5, m.n. 644, subb. 2 e 5					
PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (mq)
sub. 2:					
T	cucina soggiorno	41,37	50,86	100%	50,86
T	corridoio	5,54	7,11	100%	7,11
T	bagno	7,80	11,81	100%	11,81
T	ripostiglio 1	3,12	3,95	50%	1,98
T	vano scala	6,42	10,13	100%	10,13
1°	disimpegno	9,64	11,79	100%	11,79
1°	camera 1	16,23	21,01	100%	21,01
1°	camera 2	10,58	13,51	100%	13,51
1°	camera 3	15,91	19,11	100%	19,11
1°	bagno	5,60	7,41	100%	7,41
1°	ripostiglio 2	1,90	3,91	50%	1,96
S1	magazzino	34,94	39,12	50%	19,56
S1	cantina	25,7	30,43	50%	15,22
sub. 5:					
T	auto rimessa (sub.5)	35,83	36,96	40%	14,78
sub. 1 (B.C.N.C.) scoperto:					
			quota	aliquota	
T	scoperto	2.293	36% (quota)	4%	33,02
T	scoperto m.n. 738	70	50% (quota)	4%	1,4
Stade di accesso:					
Fg. 15					
m.n.	743	232	1/8	4%	1,16
m.n.	740	75	1/8	4%	0,38
m.n.	736	474	1/8	4%	2,37
Fg. 12					
m.n.	1147	55	1/6	4%	0,37
m.n.	1144	299	1/4	4%	2,99
Totale superficie commerciale lotto 1=					247,91
***) sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					





LOTTO 2:					
Comune di Montebelluna (TV), C.F., Sez. C, Fg. 5, m.n. 644, sub b. 3 e 4					
PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (mq)
SUB. 3:					
T	cucina soggiorno	19,43	24,13	100%	24,13
T	camera 1	16,02	20,23	100%	20,23
T	disimpegno	2,78	4,08	100%	4,08
T	vano scala	1,5	2,15	100%	2,15
1°	disimpegno	8,83	11,41	100%	11,41
1°	camera 2	19,14	23,87	100%	23,87
1°	camera 3	16,17	20,63	100%	20,63
1°	bagno 2	4,00	5,72	100%	5,72
1°	vano scala	4,04	5,67	40%	2,27
2°	soffitta	91,08	108,08	40%	43,23
SUB. 4:					
T	deposito mangimi	20,29	25,39	50%	12,70
T	cella frigo	6,56	10,03	50%	5,02
T	disimpegno	3,98	6,57	50%	3,29
T	lavanderia	9,33	12,32	50%	6,16
T	bagno 1	4,89	6,87	50%	3,44
1°	disimpegno	2,52	3,22	50%	1,61
1°	ripostiglio 1	4,68	6,30	50%	3,15
1°	ripostiglio 2 *	13,94	17,88	50%	8,94
1°	ripostiglio 3 *	13,64	17,22	50%	8,61
T	ricovero attrezzi	31,23	34,75	50%	17,38
T	silosifonile	148,15	157,36	50%	78,68
T	ricovero attrezzi	97,56	112,13	50%	56,07
T	portico*	19,3	19,3	0%*	0
sub. 1 (B.C.N.C.) scoperto:					
			quota	aliquota	
T	scoperto	2.293	64% (quota)	4%	58,70
T	scoperto m.n. 738	70	50% (quota)	4%	1,4
Strade di accesso:					
Fg. 15					
m.n.	743	232	1/8	4%	1,16





m.n.	740	75	1/8	4%	0,38
m.n.	736	474	1/8	4%	2,37
Fig. 12					
m.n.	1147	55	1/6	4%	0,37
m.n.	1144	299	1/4	4%	2,99
Totale superficie commerciale lotto 2=					430,10
** sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					

LOTTO 3: Comune di Montebelluna (TV), C.F., Sez. C, Fig. 2, m.n. 962, subb. 1 e 2					
PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (mq)
T	stalla	386,57	406,92	100%	406,92
T	concimatoio	95	102,29	20%	20,46
T	scoperto	2.277	2.277	3%	68,31
Strade di accesso:					
			quota	aliquota	
Fig. 15					
m.n.	743	232	1/8	3%	0,87
m.n.	740	75	1/8	3%	0,28
m.n.	736	474	1/8	3%	1,78
Fig. 12					
m.n.	1147	55	1/6	3%	0,28
m.n.	1144	299	1/4	3%	2,24
m.n.	1145	87	1/3	3%	0,87
Totale superficie commerciale lotto 3=					502,00
** sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					

LOTTO 4: Comune di Montebelluna (TV), C.T., Fig. 12, m.n. 961, 963			
M.N.	QUALITA'	SUP. CATASTALE (mq)	SUP. COMMERCIALE (mq)
961	Vigneto	1.224	1.224
963	Vigneto	1.393	1.393
Totale superficie a vigneto			2.617,00
Strade di accesso:			
		quota	aliquota
Fig. 15			





m.n.	743	232	1/8	100%	29,00
m.n.	740	75	1/8	100%	9,37
m.n.	736	474	1/8	100%	59,25
Fig. 12					
m.n.	1147	55	1/6	100%	9,17
m.n.	1145	87	1/3	100%	29,00
Totale superficie a strada					135,79
Totale superficie commerciale lotto 4 vigneto =					2.617,00
Totale superficie commerciale lotto 4 strada =					135,79
**" sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					

LOTTO 5:					
Comune di Montebelluna (TV), C.T., Fig. 15, m.n. 1, 643					
M.N.	QUALITA'	SUP. CATASTALE (mq)		SUP. COMMERCIALE (mq)	
1 - AA	Seminativo	1.744		1.744	
1 - AB	Bosco ceduo	1.166		1.166	
643	Seminativo	7.713		7.713	
Totale superficie a terreni vari					10.623,00
Strade di accesso:					
			quota	aliquota	
Fig. 15					
m.n.	743	232	1/8	100%	29,00
m.n.	740	75	1/8	100%	9,37
m.n.	736	474	1/8	100%	59,25
Fig. 12					
m.n.	1147	55	1/6	100%	9,17
m.n.	1144	299	1/4	100%	74,75
Totale superficie a strada					181,54
Totale superficie commerciale lotto 5 terreni =					10.623,00
Totale superficie commerciale lotto 5 strada =					181,54
**" sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					





LOTTO 6:					
Comune di Montebelluna (TV), C.T., Fg. 15, m.n. 735 (ex 104), 742 (ex 105), 106, 739 (ex 645)					
M.N.	QUALITA'	SUP. CATASTALE (mq)		SUP. COMMERCIALE (mq)	
106	AA PRATO	700		700	
106	AB PASCOLO ARB.	100		100	
106	AC BOSCO CEDUO	80		80	
735 (ex 104)	Semin. arbor.	1.348		1.348	
742 (ex 105)	Prato	1.618		1.618	
739 (ex 645)	Semin. arbor.	55		55	
Totale superficie a terreni vari				3.901,00	
Strade di accesso:					
Fg. 15					
m.n.	743	232	1/8	100%	29,00
m.n.	740	75	1/8	100%	9,37
m.n.	736	474	1/8	100%	59,25
Totale superficie terreni lotto 6=					97,63
Totale superficie commerciale lotto 6 terreni =					3.901,00
Totale superficie commerciale lotto 6 strada =					97,63
***) sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					

LOTTO 7:					
Comune di Montebelluna (TV), C.T., Fg. 15, m.n. 737, 744, 741 (ex 645)					
M.N.	QUALITA'	SUP. CATASTALE (mq)		SUP. COMMERCIALE (mq)	
741 (ex 645)	Seminativo	4.769		4.769	
744 (ex 645)	Prato	700		700	
737 (ex 645)	Semin. Arbor.	408		408	
Totale superficie a terreni vari				5.877,00	
Strade di accesso:					
Fg. 15					
m.n.	743	232	1/8	100%	29,00
m.n.	740	75	1/8	100%	9,37
m.n.	736	474	1/8	100%	59,25
Totale superficie a strade					97,63
Totale superficie commerciale lotto 7 terreni =					5.877,00
Totale superficie commerciale lotto 7 strada =					97,63
***) sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					





LOTTO 8:					
Comune di Montebelluna (TV), C.T., Fg. 12, m.n. 1146 (ex 122)					
M.N.	QUALITA'	SUP. CATASTALE (mq)		SUP. COMMERCIALE (mq)	
1146 (ex 122)	Seminativo	3.420		3.420	
Totale superficie a terreni vari				3.420,00	
Strade di accesso:					
Fg. 15					
m.n.	743	232	1/8	100%	29,00
m.n.	740	75	1/8	100%	9,37
m.n.	736	474	1/8	100%	59,25
Fg. 12					
m.n.	1147	55	1/6	100%	9,17
m.n.	1145	87	1/3	100%	29,00
Totale superficie a strade				135,79	
Totale superficie commerciale lotto 8 terreni =				3.420,00	
Totale superficie commerciale lotto 8 strada =				135,79	
***) sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					

I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN**PIGNO RAMENTO**

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:

Il P.I. vigente del Comune di Montebelluna (TV) classifica la zona in esame, su cui insistono i terreni e gli edifici, come Z.T.O. "E" Destinate all'attività agricola: disciplina dell'ambito collinare del Montello.

Nell'Ambito Collinare del Montello sono presenti aree rurali di prevalente interesse agricolo ed ambientale, e sono individuati i seguenti ambiti:





- Zone Ec - ambito caratterizzato dalla prevalenza di aree boscate;
 - Zone Ed - ambito caratterizzato dalle produzioni tipiche del Montello;
- ed è regolata dagli artt. 29 e 30 delle N.T.O. del P.I.

L'area riporta i seguenti vincoli:

Fg. 15, m.m.n. 742-743-744 (ex 105) e 106

- ART 36 - FASCIE DI RISPETTO STRADALE

Immobile di cui al Fg. 15, m.n. 644

- ART 21 PQAMA -NORMATIVA SPECIFICA PER I BENI AMBIENTALI, ARCHITETTONICI E CULTURALI ED INDIRIZZI TIPOLOGICI

Grado di protezione "4": Edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale, fortemente degradati e/o pesantemente ristrutturati di cui interessa il ripristino dell'involucro esterno, secondo le caratteristiche ed i modelli originari.

Fg. 12, m.m.n. 962, 1144-1145 (ex 962) e Fg. 15, m.m.n. 644

- ART 21 PQAMA - AREE PERTINENZIALI - AMBITI DI TUTELA

Fg. 12, m.n. 1146-1147 (ex 122) e Fg. 15 m.m.n. 742-743-744 (ex 105) e 106, 643, 741-740-739 (ex 645)

- ART 36 - TUTELA IDRAULICA, VINCOLI, DIFESA DEL SUOLO: Doline e doline complesse

Fg. 12, m.m.n. 961, 963, 1146-1147 (ex 122) e Fg. 15 m.m.n. 1, 742-743-744 (ex 105), 106

- ART 25 PQAMA - TUTELA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO AGRARIO:
 - paesaggio boscato su scarpata;
 - doline;
 - terreni con pendenza superiore al 40% e in tutti i casi in cui venga





compromessa l'integrità del bosco.

Fg. 12, mm.n. 961, 963, 1146-1147 (ex 122)

- ART 25 PQAMA – TUTELA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO AGRARIO

Fg. 12, mm.n. 1146-1147 (ex 122), 962-1144-1145 (ex 962), 963 e Fg. 15, mm.n. 735-736-737-738 (ex 104), 742-743-744 (ex 105), 106, 643, 644, 741-740-739 (ex 645)

Immobili indicate come habitatt naturali.

Gli immobili ricadono in zona di vincolo paesaggistico ai sensi della Parte 3^a del D.Lgs 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”.

Tutto come riportato nel C.D.U. allegato alla presente.

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

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.

K1.1 - 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:

- autorizzazione per costruzioni edilizie n. 115/65, prot. 6318 del 14.05.1965 – annessi rurali, m.n. 215;
- nulla osta per l'esecuzione di lavori edili di ampliamento e sistemazione portico e stalla n. 42/74, prot. 2759 del 22.02.1974 – annessi rurali, mm.n. 103, 215, 216, 735-736-737-738 (ex 104), 367, 1146-1147 (ex 122), 742-743-





744 (ex 105), 106;

- nulla osta per l'esecuzione di lavori edili di costruzione di n. 2 silos interrati per fieno n. 183/75, prot. 12714 del 24.09.1975 - annessi rurali, m.m.n. 103, 215;
- concessione per l'esecuzione di lavori edili di costruzione silos interrato n. 47/78, prot. 3162 del 06.04.1978 - m.n. 103;
- concessione edilizia a sanatoria per l'esecuzione di lavori edili di ampliamento annessi agricoli e demolizione porcile, n. 44/83, prot. 17309/79 del 17.03.1983 - m.n. 103, 216, 1, 735-736-737-738 (ex 104), 742-743-744 (ex 105), 215, 106, 367, 307, 1146-1147 (ex 122);
- autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione n. 2524 del 06.02.1995, prot. 95/2524_ ripassatura del manto di copertura, posa di guaina in polistirene, sostituzione grondaie - Fg. 15, m.m.n. 215, 216;
- comunicazione lavori di ordinaria manutenzione, prot. 36515 del 29.10.2001;
- permesso di costruire n. 40802/02 del 02.09.2003 per l'esecuzione di opere di demolizione annessi rustici esistenti, nuova costruzione fabbricato adibito a stalla e ristrutturazione fabbricato per ricavo di nuovo alloggio;
- permesso di costruire n. 19284 del 15.12.2004 per l'esecuzione di opere di variante al permesso di costruire n. 40802/02 del 02.09.2003 per demolizione annessi rustici esistenti, nuova costruzione di fabbricato adibito a stalla e ristrutturazione fabbricato per ricavo di nuovo alloggio;
- permesso di agibilità n. 17442 del 16.08.2005 relativo all'unità

51 di 91

STUDIO PROFESSIONALE

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





immobiliare ad uso stalla, ricovero cavalli di cui al Fg. 12, m.n. 632, sub. 1 (LOTTO 3);

- permesso di agibilità n. 26452 del 17.03.2009 relativo all'unità immobiliare ad uso agricolo di cui al Fg. 15, m.n. 644, sub. 4 (LOTTO 2);
- permesso di agibilità n. 26454/05 del 17.03.2009 relativo all'unità immobiliare ad uso residenziale di cui al Fg. 15, m.n. 644, subb. 2 e 5 (LOTTO 1);
- permesso di costruire n. 19481/07 del 12.01.2009 per l'esecuzione di opere di demolizione e nuova costruzione di fabbricati rurali adibiti ad allevamento ed attività produttiva agricola, in ambito di vincolo paesaggistico - piano d'area del Montello;

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

K1.1.1 - LOTTO 1 (Fg. 5, m.n. 644, subb. 2 e 5):

- il fabbricato residenziale al piano terra e primo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni dei serramenti e stemi ed intemi;
- presenza di una spalletta interna posta in corrispondenza della cucina, non rappresentata negli elaborati grafici;
- diversa conformazione plani-altimetrica della scala interna, con ricavo di un vano a ripostiglio posto sul sovrascala del piano primo;
- il fabbricato accessorio a garage, al piano interrato e terra presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni dei serramenti e stemi ed intemi;





- in corrispondenza del posto auto (sub.5) si rileva la mancanza di una partizione di suddivisione tra il sub. 5 di cui al lotto 1 ed il ricovero attrezzi sub. 4 di cui al lotto 2;
- in corrispondenza del posto auto (sub.5) si rileva una maggiore quota d'imposta della pavimentazione esterna pari a c.a. 70 cm rispetto al progetto legittimati che tuttavia non ha apparentemente alterato la quota d'imposta della copertura.

K1.1.2 - LOTTO 2 (Fig. 5, m.n. 644, subb. 3 e 4):

- il fabbricato residenziale al piano terra, primo e secondo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni dei serramenti esterni ed interni;
- mancanza di una partizione di suddivisione in corrispondenza del disimpegno del piano terra, adiacente al vano scala, rappresentata negli elaborati grafiche di fatto determina il collegamento tra le unità di cui ai subb. 3 e 4;
- presenza di n. 2 locali adibiti rispettivamente a lavanderia e bagno posti in corrispondenza del vano denominato "deposito mangimi". Si rileva pertanto una partizione di suddivisione con relativa porta scorrevole, non rappresentata negli elaborati grafici;
- presenza di una porta di collegamento tra il soggiorno (adibito a camera, sub. 3) del piano e tra il deposito mangimi (sub. 4), ora adibito a lavanderia del piano terra;
- mancanza di un varco di collegamento tra le camere poste al piano primo, rappresentato negli elaborati grafici;
- mancanza di una partizione di suddivisione in corrispondenza del





corridoio del piano primo, rappresentata negli elaborati grafici, che di fatto determina il collegamento tra le unità di cui ai subb. 3 e 4;

- in corrispondenza del locale denominato “deposito sementi”, oggi adibito a ripostiglio, si evidenzia una diversa posizione della porta d’ingresso al locale: posta lungo la parete ovest ma rappresentata nella parete sud (sub.4);
- mancanza di un vano scala che dal piano terra conduce al piano primo, posto in corrispondenza del locale “deposito prodotti agricoli”, oggi ripostiglio (sub.4);
- in corrispondenza della soffitta posta al piano secondo si rileva una diversa posizione dei pilastri e la presenza di una partizione interna, non rappresentata negli elaborati grafici;
- il fabbricato accessorio a silos-fienile e ricovero attrezzi, al piano terra presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni dei serramenti esterni ed interni;
- in corrispondenza del ricovero attrezzi si rileva la mancanza di una partizione di suddivisione tra il sub. 5 di cui al lotto 1 ed il ricovero attrezzi sub. 4 di cui al lotto 2;
- in corrispondenza del ricovero attrezzi (sub.4) si rileva una maggiore quota d’imposta della pavimentazione esterna pari a c.a. 70 cm rispetto al progetto legittimati che tuttavia non ha apparentemente alterato la quota d’imposta della copertura;
- il fabbricato accessorio a ricovero attrezzi, al piano terra presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni dei serramenti esterni ed interni;





- presenza di un portico in struttura lignea di fattura semplice, posto lungo il lato est, non rappresentato negli elaborati grafici;

K1.1.3 - LOTTO 3 (Fig. 2, m.n. 962, subb. 1 e 2):

- il fabbricato adibito a stalla al piano terra presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni dei serramenti esterni ed interni;
- si rileva una diversa suddivisione degli stalli-box ricoveri per animali;
- in corrispondenza dell'angolo nord-est si rileva la mancanza di un'area verde delimitata da staccionata in legno.

K1.1.4 - LOTTO 4 (C.T, Fig. 12, m.n. 961, 963):

- da una valutazione del vincolo degli "habitat" 6510 ai sensi del D.G.R.V. n.3173 del 10/10/2006, si desume che il vincolo a "prato" risulta imposto su parte a trapezio del m.n. 963 oggia vigneto;

K1.1.5 - LOTTO 5: (C.T, Fig. 15, mm.n. 1, 643)

- Lungo il confine sud si rileva la presenza di una staccionata-recinzione a tratti che non presenta legittimazione;
- da una valutazione del vincolo degli "habitat" 6510 ai sensi del D.G.R.V. n.3173 del 10/10/2006, si desume che il vincolo a "prato" risulta imposto su parte dei mm.n. 1 e sul m.n. 963 oggia coltura seminativa;

K1.1.6 - LOTTO 7: (C.T, Fig. 15, mm.n. 741-740-739 (ex 645)

- Lungo il confine sud si rileva la presenza di una staccionata-recinzione a tratti che non presenta legittimazione.

K1.2 - Verifica di conformità della planimetria catastale - estratto di mappa

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della planimetria catastale, del relativo inserimento dei fabbricati e dei confini





catastali, accertandone la sostanziale conformità dei fabbricati principali, facendo salvo quanto detto sopra. Come sopra rilevato si è riscontrato la difformità del porticato in legno rilevato in corrispondenza del fabbricato accessorio del lotto 2.

K1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali

Il sotto scritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali, accertandone solo in parte la conformità degli immobili, 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:

K1.3.1 - LOTTO 1 (Fig. 5, m.n. 644, subb. 2 e 5):

- il fabbricato residenziale al piano terra e primo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni dei serramenti esterni ed interni;
- presenza di una spalletta interna posta in corrispondenza della cucina, non rappresentata negli elaborati grafici;
- diversa conformazione plani-altimetrica della scala interna, con ricavo di un vano a ripostiglio posto sul sovrascala del piano primo;
- il fabbricato accessorio a garage, al piano interrato e terra presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni dei serramenti esterni ed interni;
- in corrispondenza del posto auto (sub.5) si rileva la mancanza della partizione di suddivisione tra il sub. 5 di cui al lotto 1 ed il ricovero attrezzi sub. 4 di cui al lotto 2;





- in corrispondenza del posto auto (sub.5) si rileva un difetto di altezza dovuto probabilmente ad un errore di rappresentazione.

K1.3.2 - LOTTO 2 - SCHEDA Fg. 5, m.n. 644, subb. 3:

- il fabbricato residenziale al piano terra, primo e secondo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni dei serramenti esterni ed interni;
- mancanza di una partizione di suddivisione in corrispondenza del disimpegno del piano terra, adiacente al vano scala, rappresentata negli elaborati grafiche di fatto determina il collegamento tra le unità di cui ai subb. 3 e 4;
- presenza di una porta di collegamento tra il soggiorno (adibito a camera, sub. 3) del piano e tra il deposito mangimi (sub. 4), ora adibito a lavanderia del piano terra;
- mancanza di un varco di collegamento tra le camere poste al piano primo, rappresentato negli elaborati grafici;
- mancanza di una partizione di suddivisione in corrispondenza del corridoio del piano primo, rappresentata negli elaborati grafici, che di fatto determina il collegamento tra le unità di cui ai subb. 3 e 4;

SCHEDA Fg. 5, m.n. 644, subb. 4:

- presenza di n. 2 locali adibiti rispettivamente a lavanderia e bagno posti in corrispondenza del vano denominato "deposito mangimi". Si rileva pertanto una partizione di suddivisione con relativa porta scorrevole, non rappresentata nella scheda catastale;
- in corrispondenza del locale denominato "deposito sementi", oggi adibito a ripostiglio, si evidenzia una diversa posizione della porta





d'ingresso al locale: posta lungo la parete ovest ma rappresentata nella parete sud (sub.4);

- mancanza di un vano scala che dal piano terra conduce al piano primo, posto in corrispondenza del locale "deposito prodotti agricoli", oggi ripostiglio (sub.4);
- in corrispondenza della soffitta posta al piano secondo si rileva una diversa posizione dei pilastri e la presenza di una partizione interna, non rappresentata nella scheda catastale;
- il fabbricato accessorio a silos-fienile e ricovero attrezzi, al piano terra presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni dei serramenti esterni ed interni;
- in corrispondenza del ricovero attrezzi si rileva la mancanza di una partizione di suddivisione tra il sub. 5 di cui al lotto 1 ed il ricovero attrezzi sub. 4 di cui al lotto 2;
- in corrispondenza del ricovero attrezzi (sub.4) si rileva una errata rappresentazione dell'altezza del locale posto ad est;
- il fabbricato accessorio a ricovero attrezzi, al piano terra presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni dei serramenti esterni ed interni;
- presenza di un portico in struttura lignea di fattura semplice ed in parte precaria, posto lungo il lato est, non rappresentato nella scheda catastale;

K1.3.3 - LOTTO 3 (Fig. 2, m.n. 962, subb. 1 e 2):

- il fabbricato adibito a stalla al piano terra presenta lievi difformità nelle posizioni delle suddivisioni interne ed esterne e delle posizioni dei





se rramenti e ste mi e d inte mi;

- si rileva una diversa suddivisione degli stalli-box ricoveri per animali;
- in corrispondenza dell'angolo nord-est si rileva la mancanza di un'area verde delimitata da staccionata in legno.

K1.3.4 - LOTTO 4 (C.T. Fg. 12, m.n. 961, 963):

- il terreno risulta ad oggi a "vigneto" a differenza di quanto indicato nella "coltura" di cui alla visura catastale.

K1.3.5 - LOTTO 7 (C.T. Fg. 15, mm.n. 741-740-739 (ex 645):

- il terreno risulta ad oggi a "prato" a differenza di quanto indicato nella "coltura" di cui alla visura catastale.

K1.3.6 - LOTTO 8 (C.T. Fg. 12, m.n. 1146-1147 (ex 122):

- il terreno risulta ad oggi a "prato" a differenza di quanto indicato nella "coltura" di cui alla visura catastale.

L EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO

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 Montebelluna (TV), 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 Montebelluna (TV);
 - della L.R.V. n. 11/2004;
 - D.Igs. 22.1.2004 n°42;
 - vincolo degli "habitat" 6510 ai sensi del D.G.R.V. n.3173 del 10/10/2006.
- si ritiene dunque, che le difformità relative all'unità immobiliare residenziale con relativi accessori, siano sanabili per mezzo delle azioni sottoriportate:

L1. LOTTO 1 (Fig. 5, m.n. 644, subb. 2 e 5):

- di pratica edilizia in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";
- pratica di rettifica catastale per mezzo di nuova redazione delle schede catastali;
- non si ritiene necessaria la pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica, in quanto non sono sostanzialmente state alterate i prospetti e le altezze;

L2. LOTTO 2 (Fig. 5, m.n. 644, subb. 2 e 5):

- di pratica edilizia in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";
- pratica di rettifica catastale per mezzo di nuova redazione delle schede catastali;
- si ritiene necessaria la pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica in quanto i prospetti e le sezioni appaiono lievemente diversi per effetto della variazione delle altezze;
- in considerazione del valore economico e del costo di normalizzazione del porticato ligneo a ridosso del fabbricato posto a sud individuato alla sez. C Fig.5 m.n. 644 al sub.4, si ritiene ragionevole procedere





all'abbattimento del manufatto medesimo.

L3. LOTTO 3 (Fig. 2, m.n. 962, subb. 1 e 2):

- di pratica edilizia in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";
- pratica di rettifica catastale per mezzo di nuova redazione delle schede catastali;
- non si ritiene necessaria la pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica, in quanto non sono sostanzialmente state alterate le prospettive e le altezze;

Tali opere tese a legittimare e/o sanare le porzioni difformi.

La valutazione delle procedure e dei relativi costi sono stati concordati con l'UTC.. Tuttavia detta valutazione, attuata in questa sede non può che essere considerata "di massima" ed attualizzata alla data nella presente e dovrà essere necessariamente rivalutata all'atto della effettiva esecuzione delle pratiche in sanatoria.

L4. LOTTO 4 (C.T, Fig. 12, m.n. 961, 963):

- pratica di variazione colturale presso l'ufficio erariale del territorio;
- da una ricerca eseguita rispetto alle fotogrammetrie sequenziate negli anni 2007, 2012 e 2020 appare che già nel 2007, il terreno appare coltivato (non a prato) e la successiva coltivazione a vigneto "DOCG ASOLO PROSECCO", eseguita per impianto dell'anno 2013, per prima vendemmia nell'anno 2015, risulta regolarmente attribuita in quota presso l'AVEPA, come da documentazione allegata. Pertanto si ritiene che per mezzo di una pratica di conversione e/o rettifica del vincolo "habitat" possa essere posto rimedio alla difformità colturale rilevata.





L5. LOTTO 5 (C.T. Fg. 15, mm.n. 1, 643):

- in relazione ai tratti di recinzione non legittimati, considerando lo scarso valore delle stesse, si ritiene ragionevole procedere ad una demolizione delle parti di manufatto che riconducono lo stesso ad una “recinzione”;
- da una ricerca eseguita rispetto alle fotogrammetrie sequenziate negli anni 2007, 2012 e 2020 appare che già nel 2007, il terreno appare coltivato (non a prato), come da documentazione allegata. Pertanto si ritiene che per mezzo di una pratica di conversione e/o rettifica del vincolo “habitat” possa essere posto rimedio alla difformità culturale rilevata.

L6. LOTTO 7 (C.T. Fg. 15, mm.n. 741-740-739 (ex 645):

- in relazione ai tratti di recinzione non legittimati, considerando lo scarso valore delle stesse, si ritiene ragionevole procedere ad una demolizione delle parti di manufatto che riconducono lo stesso ad una “recinzione”;

M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerato che gli immobili oggetto della presente esecuzione sono adiacenti tra loro e in parte connessi anche per mezzo degli impianti, che gli appezzamenti di terreno posti a contorno degli immobili rurali possono essere venduti separatamente, anche a seguito del frazionamento realizzato al fine di suddividere gli appezzamenti di terreno adibiti a stradine di accesso in quota di proprietà tra i mappali oggetto di esecuzione, e eliminando così ogni servitù in essere, che l'immobile residenziale presenta n. 2 unità residenziali e n. 1 unità accessoria già suddivisi in subaltemi, che i





fabbricati a ricovero attrezzi presentano un'unità a garage afferente ad una unità residenziale e le restanti parti di carattere accessorio, che la stalla presenta funzionalità autonoma, il sottoscritto tecnico ritiene che vi siano le premesse e condizioni economicamente vantaggiose per una suddivisione in n.8 lotti come già esposti sopra.

N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ

Dalla documentazione emerge che tutti i beni oggetto di pignoramento risultano in quota di proprietà 1/1 dell'esecutato 1.

O.1. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 13.07.2021, alla presenza del Custode, dell'esecutato invalido ed infermo, la moglie dell'esecutato, ed il figlio, il sottoscritto ha proceduto all'accesso degli immobili di cui ai lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 siti in Montebelluna. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che gli immobili sono abitati ed utilizzati dall'esecutato 1, dalla propria moglie e dal figlio con la propria famiglia.

O.2. TITO LI LEGITIMANTI IL POSSESSO O LA DEIENZIONE

Dalla ricerca eseguita presso l'agenzia delle entrate di Treviso sono emersi contratti di locazione registrati come segue:

- contratto verbale di affitto di fondi rustici in data 01.03.2011, registrato presso l'ufficio del registro di Treviso al n. 5664 serie 3 il 09.05.2011, tra "Esecutato 1" (locatore, proprietario ed "esecutato 1") e "Conduttore 1", avente per oggetto i terreni identificati al Fg.12 mm.nn. 1146-1147 (ex 122), 961, 962-1144-1145 (ex 962), 963, Fg.15 mm.nn. 1, 735-736-737-738 (ex 104), 742-743-744 (ex 105), 106, 643, 644, 741-740-739 (ex 645), altri beni non oggetto di pignoramento;





- **contratto di affitto di fondi rustici in data 15.07.2013**, registrato presso l'ufficio del registro di Treviso al n. 1300 serie 3 il 30.01.2014, tra "Esecutato 1" (locatore, proprietario ed "esecutato 1"), "LOCATORE 2", "LOCATORE 3" e "Conduttore 2", avente per oggetto i terreni identificati al Fg.12 mm.nn. 961, 963, Fg.15 mm.nn. 1, 643, altri beni non oggetto di pignoramento;

- **contratto di affitto di TERRENI E FABBRICATI (EX LEGGE 203/1982)** in data 10.11.2018, registrato presso l'ufficio del registro di Treviso - Montebelluna al n. 2586 serie 3T il 09.05.2019, tra "Esecutato 1" (locatore, proprietario ed "esecutato 1") ed il "Conduttore 3", avente per oggetto i beni identificati al C.T. Fg.12 mm.nn. 1146-1147 (ex 122), 961, 963, Fg.15 mm.nn. 1, 735-736-737-738 (ex 104), 742-743-744 (ex 105), 106, 643, 741-740-739 (ex 645), identificati al C.F. Fg.5 m.n. 644 subb. 2, 3, 4 e 5 e Fg.2 m.n. 962 subb. 1-2 tutti oggetto di pignoramento, con decorrenza dalla data di stipula e durata pari a 09 anni (nove) con canone annuo pari a €. 4.000,00 (quattromila euro annuali).

Detto contratto riporta i seguenti punti qualificanti, utili al giudice nel formulare il proprio giudizio di merito:

- *"i fabbricati per loro corretto utilizzo, necessitano di opere urgenti di manutenzione straordinaria"*;
- *"non è più intenzione della proprietà"....."riservandosi il diritto di abitazione su un subaltemo residenziale".....;*
- *"è intenzione della parte conduttrice d'affittare l'intero compendio immobiliare, per sviluppare l'attività agricola secondo la normativa di legge vigente, regolamenti comunali e gli usi"*;
- *"2) la durata de ll'affitto è fissata in anni 09 (nove) a partire dalla data di*





so sotto sc rizio ne de l pre se nte , c ontra tto , rinno va bi li di ul te ri o ri 09 (no ve) a nni se nza po ssi bi li tà di di se dda da par te de lla pro pri e tà”;

- “3) il ca non e an nu o di affit to è co nco rda to in €. 4.000,00 (q ua tto mi la e uro /00).....”;

- “ 4) sa ran no a ca ri co de l co ndut to re le ma nu te nzi o ni or di na ri e , men tre la ma nu te nzi o ni st ra o rd i na ri e pur so ste nu te dal co ndut to re , po tra nno da que sti , e sse re po rta te a de co n to de i ca no ni do vu ti”;

- “5) il pro pri e ta ri o au to ri za fin d’o ra il co ndut to re a sub affit ta re a te rzi in tut to o in par te i fo ndi og get to de l pre se nte co ntra tto , non ch é a ce de re a te rzi lo ste sso”;

Per ta nto , alla lu ce de lle in no va zi o ni co ntra t tu a li sti pu la te in da te suc ce ssi ve , si co nsi de ra ef fi ca ce , l’ul ti mo co ntra tto di lo ca zi o ne sti pu la to in da ta 10.11.2018.

Vista la da ta di sti pu la de tto co ntra tto , re gi st ra to ma non tra se rit to , le co ndi zi o ni re la ti ve al rin no vo ri po rta te nell’art. 2, il ca non e ri po rta to da ll’art.3, le co nsi de ra zi o ni ri po rta te ri spet to alla co ngrui tà di de tto ca non e tra tta to al pun to T de lla pre se nte re la zi o ne , co nsi de ran do che tra tta si di ma te ri a giu ri di ca , si de ma nda all’ill.mo giu di ca la va lu ta zi o ne ri spet to alla op po ni bi li tà di de tto co ntra tto di lo ca zi o ne alla pro ce du ra e se cu ti va .

P. VINCO IL PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.

Il so tto sc rit to ha e sa mi na to il P.R.G. ed il P.I. vi gen ti nel co mu ne ed ha ri sco ntra to la pre se nza de i se gu en ti vin co li pa es ag gi st ic i , am bi en ta li ed id ro ge o lo gi ci :

- ART 36 - fa sc e di ri spet to st ra da le
- ART 21 PQAMA - no rma ti va spe ci fi ca per i be ni am bi en ta li ,





architettoniche e culturali e indirizzi tipologici

- ART 21 PQAMA - aree pertinenziali – ambiti di tutela
- ART 36 – tutela idraulica, vincoli, difesa del suolo: doline e doline complesse
- ART 25 PQAMA – tutela ambientale e del paesaggio agrario:
 - paesaggio boscato su scarpata;
 - doline;
 - terreni con pendenza superiore al 40% e in tutti i casi in cui venga compromessa l'integrità del bosco.
- ART 25 PQAMA – tutela ambientale e del paesaggio agrario

Gli immobili ricadono in zona di vincolo paesaggistico ai sensi della Parte 3^a del D.Lgs 42/2004 “Codice di beni culturali e del paesaggio”.

Su parte degli immobili, come da documentazione allegata, insiste il vincolo degli “habitat” 6510 ai sensi del D.G.R.V. n.3173 del 10/10/2006.

Tutto come riportato nel CDU allegato alla presente.

Q. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Dalle verifiche eseguite in loco non si sono riscontrati oneri a carico di altri soggetti rispetto alle porzioni immobiliari in esame. Tuttavia per conferma ed accesso ai lotti si è riscontrata, per naturale utilizzo, una servitù di accesso a carico degli immobili identificati al C.T Fg. 12, mm.n. 121 e 410 che ai sensi dell'art 1.069 del c.c. partecipare alle spese di manutenzione.

R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA

Si dà atto che gli immobili sopra descritti identificati ai lotti 1, 2, 5, 6 e 7 sono pervenuti alla ditta esecutata per mezzo di atto di donazione ai rogiti del





Notaio Ciro Telesese rep. 120.782 del 18/12/1971.

Gli immobili sopra descritti identificati ai lotti 3, 4 e 8 sono pervenuti alla ditta esecutata per mezzo di atto notarile di cessione di quota indivisa ai rogiti del Notaio Ciro Telesese rep. 120.783 del 18/12/1971.

S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI

Il valore di mercato totale attribuibile ai lotti oggetto di stima sopra descritto, dopo ampia ricerca, comparazione con immobili similari per ubicazione e consistenza, informazioni assunte presso le agenzie locali di vendita, assunzione di dati presso O.M.I. dell'agenzia delle entrate, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, della loro ubicazione e posizione, del carattere rurale, della vicinanza della stalla per il ricovero di animali, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.R.G., dei vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive esistenti e di futuro consolidamento, è a giudizio del sottoscritto Tecnico, il seguente:

S.1 - Valore di mercato deibenidello TITO 1

per 1/1 della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Sez. C Foglio 5

- M.N. 644, sub. 2, cat. A/2, classe 2, cons. 7,5 vani, sup. catastale 185mq, R = € 586,44, Via Generale Fiorene n.25;
- M.N. 644, sub. 5, cat. C/6, classe 1, cons. 36mq, sup. catastale 38mq, R = € 59,50, Via Generale Fiorene n.25;
- M.N. 644, sub. 1, B.C.N.C. ai subb. 2,3,4 e 5, area scoperta di mq.





2293;

- CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Foglio 15:

m.n. 738, sup. 70mq, quota di proprietà 1/2, sup. di competenza: 35,00 mq;

stradine di accesso:

Foglio 15:

m.n. 743, sup. 232mq, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 29,00 mq;

m.n. 740, sup. 75 mq, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 9,37 mq;

m.n. 736, sup. 474 mq, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 59,25 mq;

Foglio 12:

m.n. 1147, sup. 55 mq, quota di proprietà 1/6, sup. di competenza: 9,17 mq;

m.n. 1144, sup. 299mq, quota di proprietà 1/4, sup. di competenza: 74,75 mq;

LOTTO 1	
TO TALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI sub b. 2 e 5 - unità immobiliare residenziale	mq. 247,91
x 900,00 €/mq =	€ 223.118,88
A detrarre per:	
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto di manutenzione straordinaria ed in sanatoria, direzione dei lavori ed assistenza tecnica in genere.	- € 3.172,00
- oneri sanzione art. 36 D.P.R. 380/01	- € 516,00
- diritti di segreteria	- € 100,00
- spese tecniche per pratiche catastali	- € 634,40
- spese catastali	- € 100,00
TO TALE A DEDURRE	- € 4.522,40
Resta il valore	€ 218.596,48
che si arrotonda a	€ 219.000,00

68 di 91

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 - 0423/615460 -

- p.e.c.: daniele.calabretto@ingpec.eu - e-mail: info@studiocalabretto.it -



TO TALE VALORE DI MERCATO	€ 219.000,00
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.	- € 32.850,00
TO TALE VALORE LOTTO UNICO	€. 186.150,00
TO TALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€. 186.000,00
Dic o n s i c e n t o o t t a n t a s e i m i l a e u r o / 0 0	

S.2 – Valore di mercato dei beni del LOTTO 2

per 1/1 della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Sez. C Foglio 5

- M.N. 644, sub. 3, cat. A/2, classe 2, cons. 6 vani, sup. catastale 178mq,
R = €. 469,15, Via Generale Fiorene n.25;
- M.N. 644, sub. 4, cat. C/2, classe 1, cons. 347mq, sup. catastale
408mq, R = €. 268,82, Via Generale Fiorene n.25;
- M.N. 644, sub. 1, B.C.N.C. ai subb. 2,3,4 e 5, area scoperta di mq.
2293;

CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Foglio 15:

m.n. 738, sup. 70mq, quota di proprietà 1/2, sup. di competenza: 35,00 mq;

stradine di accesso:

Foglio 15:

m.n. 743, sup. 232mq, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 29,00 mq;

m.n. 740, sup. 75 mq, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 9,37 mq;

69 di 91

STUDIO PROFESSIONALE

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





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DO TT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia - strutture - urbanistica - SICUREZZA -

m.n. 736, sup. 474 mq, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 59,25 mq;

Foglio 12:

m.n. 1147, sup. 55 mq, quota di proprietà 1/6, sup. di competenza: 9,17 mq;

m.n. 1144, sup. 299mq, quota di proprietà 1/4, sup. di competenza: 74,75 mq;

LOTTO 2	
TO TALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI sub b. 3 e 4 - unità immobiliare residenziale	mq 430,10
x 600,00 €/mq =	€ 258.061,48
A detrarre per:	
- oneri per abbattimento porticato in legno, comprensivo di smaltimento del materiale di risultato	- € 1.220,00
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto di manutenzione straordinaria ed in sanatoria, pratica di compatibilità paesaggistica, direzione dei lavori ed assistenza tecnica in genere.	- € 5.709,60
- sanzione danno ambientale pratica paesaggistica	- € 258,23
- sanzione ambientale pratica paesaggistica	- € 516,46
- valori bollati	- € 32,00
- oneri sanzione art. 36 D.P.R. 380/01	- € 516,46
- diritti di segreteria	- € 100,00
- spese tecniche per pratiche catastali	- € 634,40
- spese catastali	- € 100,00
TO TALE A DEDURRE	- € 8.054,23
Resta il valore	€ 250.007,25
che si ammonta a	€ 250.000,00
TO TALE VALORE DI MERCATO	€ 250.000,00

70 di 91

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 - 0423/615460 -

- p.e.c.: daniele.calabretto@ingpec.eu - e-mail: info@studiocalabretto.it -





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.	- € 37.500,00
TO TALE VALORE LOTTO UNICO	€ 212.500,00
TO TALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€ 213.000,00
Dic o n s i d u e c e n t o t r e d i c i m i l a e u r o / 0 0	

S.3 – Valore di mercato dei beni del LOTTO 3

per 1/1 della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Se z. C Foglio 2

- M.N. 962, sub. 1, cat. D/10, R = €. 1.156,00, Via Generale Fiorone;
- M.N. 962, sub. 2, graffato al sub. 1;

stradine di accesso:

Foglio 15:

m.n. 743, sup. 232mq, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 29,00 mq;

m.n. 740, sup. 75, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 9,37 mq;

m.n. 736, sup. 474, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 59,25 mq;

Foglio 12:

m.n. 1147, sup. 55, quota di proprietà 1/6, sup. di competenza: 9,17 mq;

m.n. 1144, sup. 299, quota di proprietà 1/4, sup. di competenza: 74,75 mq;

m.n. 1145, sup. 87, quota di proprietà 1/3, sup. di competenza: 29,00 mq;

71 di 91

STUDIO PROFESSIONALE

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





LOTTO 3	
TO TALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI sub b. 1 e 2 – unità immobiliare agricola	m ^q 502,00
x 300,00 €/m ^q =	€ 150.601,28
A detrarre per:	
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto in sanatoria ed assistenza tecnica in genere.	- € 3.172,00
- onerosità art. 36 D.P.R. 380/01	- € 516,46
- diritti di segreteria	- € 100,00
- spese tecniche per pratiche catastali	- € 634,40
- spese catastali	- € 50,00
TO TALE A DEDURRE	- € 4.372,86
Resta il valore	€ 146.228,42
che si arrotonda a	€ 146.000,00
TO TALE VALORE DI MERCATO	€ 146.000,00
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.	- € 21.900,00
TO TALE VALORE LOTTO UNICO	€ 124.100,00
TO TALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€ 124.000,00
Dicomi centoventiquattromila e uro /00	

S.4 – Valore di mercato dei beni del LOTTO 4

per 1/1 della piena proprietà

CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Foglio 12

- M.N. **961**, seminativo, c.l. 3, sup. 1224m^q, RD. €. 7,59, RA. €. 5,06;
- M.N. **963**, seminarbor., c.l. 4, sup. 1393m^q, RD. €. 7,19, RA. €. 4,32;





stradine di accesso:

Foglio 15:

m.n. 743, sup. 232mq, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 29,00 mq;

m.n. 740, sup. 75, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 9,37 mq;

m.n. 736, sup. 474, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 59,25 mq;

Foglio 12:

m.n. 1147, sup. 55, quota di proprietà 1/6, sup. di competenza: 9,17 mq;

m.n. 1145, sup. 87, quota di proprietà 1/3, sup. di competenza: 29,00 mq;

LOTTO 4	
TO TALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI	mq 2.617,00
2.617,00 mq x 22,00 €/mq =	€ 57.574,00
stradine di accesso 135,79 mq x 10,00 €/mq =	€ 1.357,90
A detrarre per:	
- spese tecniche per pratica di conversione del vincolo "abitato"	- € 1.522,56
- diritti di segreteria	- € 100,00
- spese tecniche per pratica di variazione colturale	- € 253,76
TO TALE A DEDURRE	- € 1.876,32
Resta il valore	€ 57.055,60
che si arrotonda a	€ 57.000,00
TO TALE VALORE DI MERCATO	€ 57.000,00
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.	- € 8.550,00
TO TALE VALORE LOTTO UNICO	€ 48.450,00

73 di 91

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 - 0423/615460 -

- p.e.c.: daniele.calabretto@ingpec.eu - e-mail: info@studiocalabretto.it -





TO TALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€ 48.000,00
------------------------------------------	--------------------

Dic o n s i q u a r a n t a o t t o m i l a e u r o / 0 0

S.5 – Valore di mercato dei beni del LOTTO 5

per 1/1 della piena proprietà

CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Foglio 15

- M.N. 1, porz. AA, semin. arbor., cl. 3, sup. 1744mq, RD. €. 10,81, RA. €. 7,21;
- M.N. 1, porz. AB, bosco ceduo., cl. 2, sup. 1166mq, RD. €. 2,41, RA. €. 0,18;
- M.N. 643, semin. arbor., cl. 4, sup. 7713mq, RD. €. 39,83, RA. €. 23,90;

stradine di accesso:

Foglio 15:

m.n. 743, sup. 232mq, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 29,00 mq;

m.n. 740, sup. 75, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 9,37 mq;

m.n. 736, sup. 474, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 59,25 mq;

Foglio 12:

m.n. 1147, sup. 55, quota di proprietà 1/6, sup. di competenza: 9,17 mq;

m.n. 1144, sup. 299mq, quota di proprietà 1/4, sup. di competenza: 74,75 mq;

LOTTO 5

TO TALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI	mq	10.804,54
porz. m.n. 1 AA seminativo 1.744 mq x 6,00 €/mq =	€	10.464,00
porz. m.n. 1 AB bosco 1.166 mq x 4,00 €/mq =	€	4.664,00
m.n. 643 seminativo 7.713 mq x 6,50 €/mq =	€	50.134,50
stradine di accesso 181,54 mq x 10,00 €/mq =	€	1.815,42

A d e t r a r e p e r:

74 di 91

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 – 0423/615460 -

- p.e.c.: daniele.calabretto@ingpec.eu – e-mail: info@studiocalabretto.it -





- spese tecniche per pratica di conversione del vincolo "habitat"	- € 1.522,56
- diritti di segreteria	- € 100,00
- oneri per demolizione parziale di recinzione non legittimata	- € 732,00
TO TALE A DEDURRE	- € 2.354,56
Resta il valore	€ 64.723,36
che si arrotonda a	€ 65.000,00
TO TALE VALORE DI MERCATO	€ 65.000,00
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.	- € 9.750,00
TO TALE VALORE LOTTO UNICO	€ 55.250,00
TO TALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€ 55.000,00
Diconsi cinquantacinquemila/00	

S.6 – Valore di mercato dei beni del LOTTO 6

per 1/1 della piena proprietà

CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Foglio 15

- EX M.N. 104:
 - 735, se min. arbor., cl. 3, sup. 1.348 mq, RD. €. 8,35, RA. €. 5,57
- EX M.N. 105:
 - 742, prato, cl. 3, sup. 1.618mq, RD. €. 4,60, RA. €. 2,09;
- EX M.N. 645:
 - 739, se min. arbor., cl. 3, sup. 55 mq, RD. €. 0,28, RA. €. 0,17;
- M.N. 106, porz. AA, prato, cl. 3, sup. 700mq, RD. €. 1,99, RA. €. 0,90;
- M.N. 106, porz. AB, pascolo arb., cl. 2, sup. 100mq, RD. €. 0,10, RA. €. 0,05;

75 di 91

STUDIO PROFESSIONALE

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





- M.N. 106, porz. AC, bosco ceduo, cl. 3, sup. 80mq, RD. €. 0,06, RA. €. 0,01;

stradine di accesso:

Foglio 15:

m.n. 743, sup. 232mq, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 29,00 mq;

m.n. 740, sup. 75, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 9,37 mq;

m.n. 736, sup. 474, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 59,25 mq;

LOTTO 6	
TO TALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI	
m.n. 735 (ex 104) semin. arbor. 1.348 mq x 2,50 €/mq =	€ 5.750,00
m.n. 742 (ex 105) prato 1.618 mq x 2,50 €/mq =	€ 4.750,00
m.n. 739 (ex 645) semin. arbor. 55 mq x 2,50 €/mq =	€ 137,50
m.n.106 porz. AA prato 700 mq x 5,00 €/mq =	€ 3.500,00
m.n.106 porz. AB pascolo 100 mq x 5,00 €/mq =	€ 500,00
m.n.106 porz. AC bosco 80 mq x 4,00 €/mq =	€ 320,00
stradine di accesso 97,63 mq x 10,00 €/mq =	€ 976,20
A detrarre per:	
TO TALE A DEDURRE	- € 0,00
Resta il valore	€ 12.848,75
che si arrotonda a	€ 13.000,00
TO TALE VALORE DI MERCATO	€ 13.000,00
RIDUZIONE del 10% 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.	- € 1.300,00
TO TALE VALORE LOTTO UNICO	€ 11.700,00
TO TALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€ 12.000,00
Diconsi dodicimila e uro / 00	

76 di 91

STUDIO PROFESSIONALE

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



S.7 – Valore dimercato dei beni del LOTTO 7

per 1/1 della piena proprietà

CATASIO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Foglio 15

- EX M.N. 645:
 - M.N. 741, semin. arbor., cl. 4, sup. 4.769 mq, RD. €. 24,63, RA. €. 14,78;
- EX M.N. 105:
 - M.N. 744, prato, cl. 3, sup. 700mq, RD. €. 1,99, RA. €. 0,90;
- EX M.N. 105:
 - M.N. 737, semin. arbor., cl. 3, sup. 408mq, RD. €. 2,53, RA. €. 1,69;

stradine di accesso:

Foglio 15:

m.n. 743, sup. 232mq, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 29,00 mq;

m.n. 740, sup. 75, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 9,37 mq;

m.n. 736, sup. 474, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 59,25 mq;

LOTTO 7	
TO TALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI	
m.n. 741, semin. arbor., sup. 4769 mq x 5,00 €/mq =	€ 23.845,50
m.n. 744, prato, 700 mq x 2,50 €/mq =	€ 1.750,00
m.n. 737, semin. arbor., 408 mq x 5,00 €/mq =	€ 2.040,00
stradine di accesso 97,62 mq x 10,00 €/mq =	€ 976,20
A detrarre per:	
- oneri per demolizione parziale della recinzione	- € 732,00
TO TALE A DEDURRE	- € 732,00

77 di 91

STUDIO PROFESSIONALE

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





Resto il valore	€ 27.879,25
che si arrotonda a	€ 28.000,00
TO TALE VALORE DI MERCATO	€ 28.000,00
RIDUZIONE del 10% 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.	- € 2.800,00
TO TALE VALORE LOTTO UNICO	€ 25.200,00
TO TALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€ 25.000,00
Dic o nsi vent ic inq ue mila e uro / 00	

S.8 – Valore di mercato dei beni del LOTTO 8

per 1/1 della piena proprietà

CATASTO TERRENI – COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Foglio 12

- EX M.N. 122:

- M.N. 1146, se min., cl. 3, sup. 3.420mq, RD. €. 21,20, RA. €. 14,13;

stradine di accesso:

Foglio 15:

m.n. 743, sup. 232mq, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 29,00 mq;

m.n. 740, sup. 75, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 9,37 mq;

m.n. 736, sup. 474, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 59,25 mq;

Foglio 12:

m.n. 1145, sup. 87, quota di proprietà 1/3, sup. di competenza: 29,00 mq;

m.n. 1147, sup. 55, quota di proprietà 1/6, sup. di competenza: 9,17 mq;





LOTTO 8	
TO TALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI	
m.n. 1146, 3.420 mq x 4,00 €/mq =	€ 13.680,00
stradine di accesso 135,79 mq x 10,00 €/mq =	€ 1.357,92
A detrarre per:	
TO TALE A DEDURRE	- € 0,00
Resta il valore	€ 15.037,92
che si arrotonda a	€ 15.000,00
TO TALE VALORE DI MERCATO	€ 15.000,00
RIDUZIONE del 10% 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.	- € 1.500,00
TO TALE VALORE LOTTO UNICO	€ 13.500,00
TO TALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€ 14.000,00
Dic o n s i q u a t t o r d i c i m i l a e u r o / 0 0	

T VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DEL CANONE

Co n s i d e r a n d o c h e :

- la porzione d'immobile residenziale individuata al C.F. Sez. C Fg. 5 m.n.644 sub.3 e parte del sub.4, come meglio descritto al punto G.3.2 afferente in parte al lotto 2, risulta occupata dall' "Esecutato 1";
- la porzione d'immobile residenziale individuata al C.F. Sez. C Fg. 5 m.n.644 sub.2, come meglio descritto al punto G.3.1 afferente in parte al lotto 1, risulta occupata dal figlio con rispettiva famiglia dell' "Esecutato 1";
- che il restante compendio appare, in base alle informazioni assunte





durante il sopralluogo, nelle disponibilità dell' "Esecutato 1" e della società "Conduttore 3";

- che, come già riportato al punto O.2 della presente, il contratto di affitto di TERRENI E FABBRICATI (EX LEGGE 203/1982) stipulato in data 10.11.2018, registrato presso l'ufficio del registro di Treviso - Montebelluna al n. 2586 serie 3T il 09.05.2019, riporta, in base alla presente valutazione di congruità, i seguenti punti qualificanti, utili al giudice nel formulare il proprio giudizio di merito:

- *"i fabbricati per loro corretto utilizzo, necessitano di opere urgenti di manutenzione straordinaria";*

- *"non è più intenzione della proprietà"....."riservandosi il diritto di abitazione su un subaltrio residence".....;*

- *"2) la durata dell'affitto è fissata in anni 09 (nove) a partire dalla data di sottoscrizione del presente, contratto, rinnovabili di ulteriori 09 (nove) anni senza possibilità di disdetta da parte della proprietà";*

- *"3) il canone annuo di affitto è concordato in €. 4.000,00 (quattromila-euro /00).....";*

- *"4) saranno a carico del conduttore le manutenzioni ordinarie, mentre le manutenzioni straordinarie pur sostenute dal conduttore, potranno da questi, essere portate a debito dei canoni dovuti".*

Pertanto nel computo della congruità del canone di locazione si esclude l'unità attualmente occupata dall' "Esecutato 1" che per contratto presenta il diritto di abitazione. Altre si appaiono reciprocamente e lidersi le cla usole poste rispetto alla manutenzione straordinaria.

Si valuta pertanto la congruità del canone rispetto al compendio





individuato ai lotti 1, 2 (ad esclusione della porzione residenziale individuata al C.F. Sez. C Fg. 5 m.n.644 sub.3 e parte del sub.4), 3, 4, 5, 6, 7, e 8, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.R.G., dei vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico riportato nelle analisi e prospetti sotto indicate.

Da una analisi dei valori riportati presso l'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I), dei valori agricoli medi (V.A.M.), da indagini dei valori di affitti di fondi rurali, da informazioni assunte presso le associazioni di categoria, da una indagine di mercato presso le principali agenzie di intermediazione, di fabbricati ed immobili similari, per tipologia, ubicazione, vetustà e destinazione emerge un valore medio parametrico come sotto riportato.

T1 - Canone di mercato dei beni del LOTTO 1

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Sez. C Foglio 5

- M.N. 644, sub. 2, cat. A/2, classe 2, cons. 7,5 vani, sup. catastale 185mq, R = € 586,44, Via Generale Fiorene n.25;
- M.N. 644, sub. 5, cat. C/6, classe 1, cons. 36mq, sup. catastale 38mq, R = € 59,50, Via Generale Fiorene n.25;
- M.N. 644, sub. 1, B.C.N.C. ai subb. 2,3,4 e 5, area scoperta di mq. 2293;





CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Foglio 15:

m.n. 738, sup. 70mq, quota di proprietà 1/2, sup. di competenza: 35,00 mq;

stradine di accesso:

Foglio 15:

m.n. 743, sup. 232mq, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 29,00 mq;

m.n. 740, sup. 75 mq, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 9,37 mq;

m.n. 736, sup. 474 mq, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 59,25 mq;

Foglio 12:

m.n. 1147, sup. 55 mq, quota di proprietà 1/6, sup. di competenza: 9,17 mq;

m.n. 1144, sup. 299mq, quota di proprietà 1/4, sup. di competenza: 74,75 mq;

LOTTO 1	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI subb. 2 e 5 (1) – unità immobiliare residenziale	mq. 247,91
247,91 mq x 2,50 €/mq *mensili =	€ 619,78
abbattimento per vetustà e fattori locali di molestia	- 40%
canone ridotto per abbattimento	€ 371,87
canone mensile arrotondato (€./ mensili)	€ 370,00

T2 – Canone di mercato dei beni del LOTTO 2

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Sez. C Foglio 5

- M.N. 644, sub. 3, cat. A/2, classe 2, cons. 6 vani, sup. catastale 178mq,
R = €. 469,15, Via Generale Fiorene n.25;
- M.N. 644, sub. 4, cat. C/2, classe 1, cons. 347mq, sup. catastale
408mq, R = €. 268,82, Via Generale Fiorene n.25;





- M.N. 644, sub. 1, B.C.N.C. ai subb. 2,3,4 e 5, area scoperta di mq. 2293;

CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Foglio 15:

m.n. 738, sup. 70mq, quota di proprietà 1/2, sup. di competenza: 35,00 mq;

stradine di accesso:

Foglio 15:

m.n. 743, sup. 232mq, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 29,00 mq;

m.n. 740, sup. 75 mq, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 9,37 mq;

m.n. 736, sup. 474 mq, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 59,25 mq;

Foglio 12:

m.n. 1147, sup. 55 mq, quota di proprietà 1/6, sup. di competenza: 9,17 mq;

m.n. 1144, sup. 299mq, quota di proprietà 1/4, sup. di competenza: 74,75 mq;

LOTTO 2	
TO TALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI subb. 4 (1) – unità immobiliare residenziale	mq 238,33
(porzione a magazzino e scoperto)	
238,38 mq x 0,90 €/mq *mensili =	€ 214,54
abbattimento per vetustà e fattori locali di molestia	- 30%
canone ridotto per abbattimento	€ 150,18
canone mensile arrotondato (€./ mensili)	€ 150,00

T3 – Canone di mercato dei beni del LOTTO 3

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Sez. C Foglio 2

- M.N. 962, sub. 1, cat. D/10, R = € 1.156,00, Via Generale Florone;
- M.N. 962, sub. 2, graffato al sub. 1;





stradine di accesso:

Foglio 15:

m.n. 743, sup. 232mq, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 29,00 mq;

m.n. 740, sup. 75, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 9,37 mq;

m.n. 736, sup. 474, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 59,25 mq;

Foglio 12:

m.n. 1147, sup. 55, quota di proprietà 1/6, sup. di competenza: 9,17 mq;

m.n. 1144, sup. 299, quota di proprietà 1/4, sup. di competenza: 74,75 mq;

m.n. 1145, sup. 87, quota di proprietà 1/3, sup. di competenza: 29,00 mq;

LOTTO 3	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI sub b. 1 e 2 – unità immobiliare agricola	mq 502,00
502,00 mq x 0,80 €/mq *mensili =	€ 401,60
abbattimento per vetustà	- 10%
canone ridotto per abbattimento	€ 361,44
canone mensile arrotondato (€./ mensili)	€ 360,00

T4 – Canone di mercato dei beni del LOTTO 4

CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Foglio 12

- M.N. 961, seminativo, c.l. 3, sup. 1224mq, RD. €. 7,59, RA. €. 5,06;
- M.N. 963, semin. arbor., c.l. 4, sup. 1393mq, RD. €. 7,19, RA. €. 4,32;

stradine di accesso:

Foglio 15:

m.n. 743, sup. 232 mq, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 29,00 mq;





m.n. 740, sup. 75, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 9,37 mq;

m.n. 736, sup. 474, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 59,25 mq;

Foglio 12:

m.n. 1147, sup. 55, quota di proprietà 1/6, sup. di competenza: 9,17 mq;

m.n. 1145, sup. 87, quota di proprietà 1/3, sup. di competenza: 29,00 mq;

LOTTO 4	
TO TALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI	mq 2.617,00
2617 mq = 0,2617ha x 2.000,00 €/ha anno =	€ 523,40
abbattimento per superficie modesta	-10%
canone annuo (€/ annui)	€ 470,07
canone annuo arrotondato (€/ annui)	€ 470,00

T5 – Canone di mercato dei beni del LOTTO 5

CATASIO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Foglio 15

- M.N. 1, porz. AA, semin. arbor., cl. 3, sup. 1744mq, RD. €. 10,81, RA. €. 7,21;
- M.N. 1, porz. AB, bosco ceduo., cl. 2, sup. 1166mq, RD. €. 2,41, RA. €. 0,18;
- M.N. 643, semin. arbor., cl. 4, sup. 7713mq, RD. €. 39,83, RA. €. 23,90;

stradine di accesso:

Foglio 15:

m.n. 743, sup. 232mq, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 29,00 mq;

m.n. 740, sup. 75, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 9,37 mq;

m.n. 736, sup. 474, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 59,25 mq;

Foglio 12:

m.n. 1147, sup. 55, quota di proprietà 1/6, sup. di competenza: 9,17 mq;





m.n. 1144, sup. 299mq, quota di proprietà 1/4, sup. di competenza: 74,75 mq;

LOTTO 5	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI	mq 10.623,00
porz. m.n. 1 AA seminativo 0,1744 ha x 200,00 (€/ha annuo) =	€ 34,88
porz. m.n. 1 AB bosco 0,1166 ha x 30,00 €/ha annuo =	€ 3,50
m.n. 643 seminativo 0,7713 ha x 200,00 (€/ha annuo) =	€ 154,26
canone annuo totale (€/annui)	€ 192,64
canone annuo arrotondato (€/annui)	€ 190,00

T6 – Canone di mercato dei beni del LOTTO 6

CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Foglio 15

- EX M.N. 104:
 - 735, semin. arbor., cl. 3, sup. 1.348 mq, RD. €. 8,35, RA. €. 5,57
- EX M.N. 105:
 - 742, prato, cl. 3, sup. 1.618mq, RD. €. 4,60, RA. €. 2,09;
- EX M.N. 645:
 - 739, semin. arbor., cl. 3, sup. 55 mq, RD. €. 0,28, RA. €. 0,17;
- M.N. 106, porz. AA, prato, cl. 3, sup. 700mq, RD. €. 1,99, RA. €. 0,90;
- M.N. 106, porz. AB, pascolo arb., cl. 2, sup. 100mq, RD. €. 0,10, RA. €. 0,05;
- M.N. 106, porz. AC, bosco ceduo, cl. 3, sup. 80mq, RD. €. 0,06, RA. €. 0,01;

stradine di accesso:

Foglio 15:

m.n. 743, sup. 232mq, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 29,00 mq;

86 di 91

STUDIO PROFESSIONALE

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





m.n. 740, sup. 75, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 9,37 mq;

m.n. 736, sup. 474, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 59,25 mq;

LOTTO 6**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI**

m.n. 735 (ex 104) semin. arbor. 0,135 ha x 30 €/ha =	€	4,05
m.n. 742 (ex 105) prato 0,162 ha x 30 €/ha =	€	4,86
m.n. 739 (ex 645) semin. arbor. 0,055 ha x 30 €/ha =	€	1,65
m.n.106 porz. AA prato 0,07 ha x 30 €/ha annuo =	€	2,10
m.n.106 porz. AB pascolo 0,01 ha x 30 €/ha annuo =	€	0,30
m.n.106 porz. AC bosco 0,08 ha x 30 €/ha annuo =	€	2,40
canone annuo totale (€/ annui)	€	15,36
canone annuo arrotondato (€/ annui)	€	15,00

T7 - Canone di mercato dei beni del LOTTO 7**CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)**

Foglio 15

- EX M.N. 645:
 - M.N. 741, semin. arbor., cl. 4, sup. 4.769 mq, RD. €. 24,63, RA. €. 14,78;
- EX M.N. 105:
 - M.N. 744, prato, cl. 3, sup. 700mq, RD. €. 1,99, RA. €. 0,90;
- EX M.N. 105:
 - M.N. 737, semin. arbor., cl. 3, sup. 408mq, RD. €. 2,53, RA. €. 1,69;

stradine di accesso:

Foglio 15:

m.n. 743, sup. 232mq, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 29,00 mq;

87 di 91

STUDIO PROFESSIONALE

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





m.n. 740, sup. 75, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 9,37 mq;

m.n. 736, sup. 474, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 59,25 mq;

LOTTO 7	
TO TALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI	
m.n. 741, se min. arbor., sup. 0,477 ha x 200,00 €/ha =	€ 95,40
m.n. 744, prato, 0,07 ha x 200,00 €/ha =	€ 14,00
m.n. 737, se min. arbor., 0,041ha x 200,00 €/ha =	€ 8,20
canone annuo (€/annui)	€ 117,40
canone annuo ammontato (€/annui)	€ 120,00

T8 – Canone di mercato dei beni del LOTTO 8

CATASTO TERRENI – COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Foglio 12

- EX M.N. 122:
 - M.N. 1146, se min., cl. 3, sup. 3.420mq, RD. €. 21,20, RA. €. 14,13;

stradine di accesso:

Foglio 15:

m.n. 743, sup. 232mq, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 29,00 mq;

m.n. 740, sup. 75, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 9,37 mq;

m.n. 736, sup. 474, quota di proprietà 1/8, sup. di competenza: 59,25 mq;

Foglio 12:

m.n. 1145, sup. 87, quota di proprietà 1/3, sup. di competenza: 29,00 mq;

m.n. 1147, sup. 55, quota di proprietà 1/6, sup. di competenza: 9,17 mq;

LOTTO 8	
TO TALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI	
m.n. 1146, 0,342 ha x 200,00 €/ha anno =	€ 68,40

88 di 91

STUDIO PROFESSIONALE

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





canone annuo totale (€./ annui)	€ 68,40
canone annuo arrotondato (€./ annui)	€ 70,00

T9 RIASSUNTO CANONI DI LOCAZIONE:

lotto 1:

canone mensile arrotondato (€./ mensili)	€ 370,00
canone annuo arrotondato (€./ annuo)	€ 4.440,00

lotto 2 (in parte):

canone mensile arrotondato (€./ mensili)	€ 150,00
canone annuo arrotondato (€./ annuo)	€ 1.800,00

lotto 3:

canone mensile arrotondato (€./ mensili)	€ 360,00
canone annuo arrotondato (€./ annuo)	€ 4.320,00

lotto 4:

canone annuo arrotondato (€./ annui)	€ 470,00
--------------------------------------	----------

lotto 5:

canone annuo arrotondato (€./ annui)	€ 190,00
--------------------------------------	----------

lotto 6:

canone annuo arrotondato (€./ annui)	€ 15,00
--------------------------------------	---------

lotto 7:

canone annuo arrotondato (€./ annui)	€ 120,00
--------------------------------------	----------

lotto 8:

canone annuo arrotondato (€./ annui)	€ 70,00
--------------------------------------	---------

Totale canoni

canone totale annuo arrotondato dell'intero compendio immobiliare al netto dell'alloggio gravato da diritto di abitazione (€./ annui)	€ 11.425,00
canone ridotto di 1/3 (€./ annui)	€ 7.616,67
canone di cui al contratto di locazione stipulato in data 10.11.2018 (€./ annui)	€ 4.000,00

Dalle valutazioni eseguite si è stimato un canone annuo congruo
ampiamente eccedente rispetto ai limiti di cui all'art. 2923 del codice civile.

89 di 91

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 - 0423/615460 -

- p.e.c.: daniele.calabretto@ingpec.eu - e-mail: info@studiocalabretto.it -



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DO TT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia - strutture - urbanistica - SICUREZZA -

Considerando quanto anche rilevato al punto O.2 della presente perizia, si rimanda all'ill.mo Giudice la valutazione rispetto alla opponibilità del contratto di locazione in essere.

U. 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.

V. 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, 09/06/2022

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)

90 di 91

STUDIO PROFESSIONALE

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





W. ALLEGATI

N.	TIPO DI DOCUMENTO
1.	sc he da di co rispo nde nza de gli e se c uta ti;
2.	sc he da sinte tic a e rie pilo ga tiv a ;
3.	do c u me n ta zio ne fo to g ra fic a ;
4.	co pia atto di do na zio ne e atto di co mp ra ve nd ita ;
5.	ispe zio ni e tra sc rizio ni ip o te ca rie ;
6.	visura ca ta sta le , e stra tto di ma ppa , e la bo ra to p la nime tric o , e le nc o sub al te mi , sc he de ca ta sta li (lo tto 1);
7.	a u to rizza zio ni e di lizie co n re la tiv e la bo ra ti g ra fic i p ro g e ttua li , a bi ta bi li tà ;
8.	e stra tto di P.R.G. / P.I co n re la tive no me ;
9.	ce rtific a to di de stina zio ne ur ba nistic a (C.D.U.);
10.	co n tra tti di lo ca zio ne ;
11.	sc he da rio vitivinic o lo AVEPA;
12.	do c u me n ta zio ne co n o rto fo to re la tiv a al vinc o lo “ ha bi ta t” de l Mo n te llo ;
13.	e la bo ra ti g ra fic i di rilie vo de llo sta to attua le co n re la tive ta vo le co mp a ra tive rispe tto al lo sta to le gittim a to ;
14.	Mo de llo “ TIPO FRA ZIO NA ME N TO ” – atto di ag g io ma me n to .

