



## TRIBUNALE DI TREVISO

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Francesca VORTALI

R.G.E. N° 28/2017

Promosso da: "**PROCEDENTE 1 E PROCEDENTE 2**"

Con l'intervento di: "**INTERVENUTO 1**"

Contro: "**ESECUTATO 1**"

### PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

ESPERTO STIMATORE DOTT. ING. DANIELE CALABRETTO

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI SITI NEI COMUNI DI FARRA DI SOLIGO E

MORIAGO DELLA BATTAGLIA (TV)

DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATO 1.





**INDICE:**

A.	Introduzione	pag.	6
B.	Identificazione catastale degli immobili	pag.	6
C.	Identificazione dei confini	pag.	6
D.	Descrizione delle servitù e di altri	pag.	8
E.	Ditta intestataria	pag.	10
F.	Esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag.	11
G.	Descrizione dei beni	pag.	16
G 1	LOTTO 1: Comune di Farra di Soligo, C.T., Fg. 7, mm.n. 29, 515	pag.	16
	G 1.1 Descrizione del contesto generale	pag.	16
	G 1.2 Descrizione dell'area	pag.	17
	G 1.3 Descrizione dell'u.i. ad annesso rustico	pag.	18
	G 1.4 Impianti	pag.	19
	G 1.5 Stato conservativo e manutentivo	pag.	19
	G 1.6 Parti comuni	pag.	19
G 2	LOTTO 2: Comune di Moriago della Battaglia, C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 73, sub. 1	pag.	19
	G 2.1 Descrizione del contesto generale	pag.	19
	G 2.2 Descrizione dell'area pertinenziale	pag.	19
	G 2.3 Descrizione dell'unità immobiliare	pag.	20
	G 2.4 Impianti	pag.	23
	G 2.5 Stato conservativo e manutentivo	pag.	25
	G 2.6 Parti comuni	pag.	26
G 3	LOTTO 3: Comune di Moriago della Battaglia, C.F., Sez. A, Fg. 5, m.n. 131, subb. 1, 2, 3	pag.	26
	G 3.1 Descrizione del contesto generale	pag.	26
	G 3.2 Descrizione dell'area pertinenziale	pag.	26





	G 3.3	Descrizione dell'unità immobiliare	pag.	26
	G 3.4	Impianti	pag.	27
	G 3.5	Stato conservativo e manutentivo	pag.	28
	G 3.6	Parti comuni	pag.	28
G 4	LOTTO 4: Comune di Moriago della Battaglia, C.T., Fg. 5, mm.n. 530, 357		pag.	28
	G 4.1	Descrizione del contesto generale	pag.	28
	G 4.2	Descrizione dell'area pertinenziale	pag.	28
	G 4.3	Descrizione delle unità immobiliari	pag.	28
	G 4.4	Parti comuni	pag.	29
G 5	LOTTO 5: Comune di Moriago della Battaglia, C.T., Fg. 5, m.n. 531		pag.	29
	G 5.1	Descrizione del contesto generale	pag.	29
	G 5.2	Descrizione dell'area pertinenziale	pag.	29
	G 5.3	Descrizione delle unità immobiliari	pag.	29
	G 5.4	Parti comuni	pag.	30
H.	Superfici commerciali		pag.	30
I.	Accertamento di conformità tra bene rilevato e bene descritto in pignoramento		pag.	31
J.	Destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni		pag.	31
K.	Verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L. 47/85 e s. m. i. e la corrispondenza con le descrizioni catastali		pag.	32
K 1	Verifica di conformità amministrativa-edilizia		pag.	33
	K 1.1	LOTTO 1: Comune di Farra di Soligo, C.T., Fg. 7, mm.n. 29, 515	pag.	33
	K 1.2	LOTTO 2: Comune di Moriago della Battaglia, C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 73, sub. 1	pag.	34





K 1.3	LOTTO 3: Comune di Moriago della Battaglia, C.F., Sez. A, Fg. 5, m.n. 131, sub. 2, 3	pag.	35
K 1.4	LOTTO 4: Comune di Moriago della Battaglia, C.T., Fg. 5, mm.n. 530, 357	pag.	36
K 1.5	LOTTO 5: Comune di Moriago della Battaglia, C.T., Fg. 5, m.n. 531	pag.	36
K 2	Pratiche di legittimazione e/o sanatorie	pag.	36
K 2.1	LOTTO 1: Comune di Farra di Soligo, C.T., Fg. 7, mm.n. 29, 515	pag.	36
K 2.2	LOTTO 2: Comune di Moriago della Battaglia, C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 73, sub. 1	pag.	37
K 2.3	LOTTO 3: Comune di Moriago della Battaglia, C.F., Sez. A, Fg. 5, m.n. 131, sub. 2, 3	pag.	37
K 2.4	LOTTI 4 e 5: Comune di Moriago della Battaglia, C.T., Fg. 5, mm.n. 530, 357 e 531	pag.	38
K 3	Verifica di conformità delle planimetrie catastali	pag.	38
K 4	Verifica di conformità delle schede catastali	pag.	38
K 4.1	LOTTO 1: Comune di Farra di Soligo, C.T., Fg. 7, mm.n. 29, 515	pag.	39
K 4.2	LOTTO 2: Comune di Moriago della Battaglia, C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 73, sub. 1	pag.	39
K 4.3	LOTTO 3: Comune di Moriago della Battaglia, C.F., Sez. A, Fg. 5, m.n. 131, subb. 1, 2, 3	pag.	39
K 4.4	LOTTI 4 e 5: Comune di Moriago della Battaglia, C.T., Fg. 5, mm.n. 530, 357 e 531	pag.	39
L.	Eventuali variazioni per aggiornamento catastale e/o amministrativo	pag.	39
M.	Eventuale possibilità di suddivisione in lotti	pag.	40
N.	Pignoramento pro quota e divisibilità	pag.	40





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

**INGEGNERE**

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -

O.	Occupazione dell'immobile	pag.	40
P.	Vincoli storici, artistici, demaniali ecc..	pag.	41
Q.	Vincoli ed oneri di natura condominiale	pag.	42
R.	Provenienza in capo alla ditta esecutata	pag.	42
S.	Valore di mercato attuale dei beni	pag.	43
T.	Invio della bozza di relazione e della relazione definitiva	pag.	48
U.	Conclusioni	pag.	48
V.	Allegati	pag.	49





## **A. INTRODUZIONE**

A seguito dell'incarico dell'Ill.ma Signora G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Francesca Vortali con nomina del 17/01/2018 per la stima di beni immobili in Comune di Moriago della Battaglia (TV) e Comune di Farra di Soligo (TV), per la quota di 1/1 di proprietà della ditta Esecutato 1, il sottoscritto Dott. ing. Daniele Calabretto, con studio a Montebelluna (TV) in Via San Gaetano n°51, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di rispondere con adeguatezza al quesito del Giudice.

## **B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

La presente esecuzione immobiliare mira alla stima di immobili consistenti in fabbricati e terreni come meglio esposto in seguito:

### **CATASTO TERRENI - COMUNE DI FARRA DI SOLIGO**

#### **LOTTO 1**

- Fg. 7, M.N. **29**, Porz. AA, vigneto, classe 2, 3.500mq, €39,77, € 20,79;
- Fg. 7, M.N. **29**, Porz. AB, prato arbor, classe 3, 291mq, €1,05 € 0,75;
- Fg. 7, M.N. **515**, Porz. AA, vigneto, classe 2, 1.500mq, €17,04, € 8,91;
- Fg. 7, M.N. **515**, Porz. AB, prato arbor, classe 1, 145mq, €0,90, € 0,45;

### **CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MORIAGO DELLA BATTAGLIA**

#### **LOTTO 2**

##### **Sez. A Foglio 3**

- M.N. **73**, sub. **1**, Via Roma, P. T, cat. C/1, cl. 4, cons. 120mq, sup. cat. 119mq, R = € 2.237,29;

Si precisa che l'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato di cui è parte l'U.I. sopra riportata, è descritta nel C.T. in Comune di Moriago della Battaglia Fg. 3, m.n. 73, cons. 920mq.





### **LOTTO 3**

#### **Sez. A Foglio 5**

- M.N. **131**, sub. **1**, Via Croce n.3, piano T, area urbana, cons. 1.209 mq;
- M.N. **131**, sub. **2**, Via Croce n.3, piano T, C/2, classe 2, cons. 32 mq, sup. cat. 36mq, R = €. 49,58;
- M.N. **131**, sub. **3**, Via Croce n.3, piano T, C/6, classe 2, cons. 16 mq, sup. cat. 19mq, R = €. 45,45.

Si precisa che l'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato di cui è parte l'U.I. sopra riportata, è descritta nel C.T. in Comune di Moriago della Battaglia Fg. 5, m.n. 131, cons. 1.260mq.

### **CATASTO TERRENI - COMUNE DI MORIAGO DELLA BATTAGLIA**

#### **LOTTO 4**

- Fg. 5, m.n. 530, semin arbor, classe 3, 9.690mq, RD = €. 47,54, RA = €. 35,03;
- Fg. 5, m.n. 357, porz. AA, seminativo, classe 3, 500mq, RD = €. 2,45, RA = €. 1,81;
- Fg. 5, m.n. 357, porz. AB, semin arbor, classe 3, 520mq, RD = €. 2,55, RA = 1,88.

#### **LOTTO 5**

- Fg. 5, m.n. 531, porz. AA, seminativo, classe 3, 4.000mq, RD = €. 19,63, RA = €. 14,46;
- Fg. 5, m.n. 531, porz. AB, semin arbor, classe 3, 1.038mq, RD = €. 5,09, RA = 3,75;

### **C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI**

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

7 di 49

STUDIO PROFESSIONALE

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

- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) – e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) –





C.T. - Comune di Farra di Soligo

- Fg. 7, m.n. 29, confina con: strada comunale Via Brigata Mazzini, m.n. 30, demanio fluviale, m.n. 515, m.n. 516;
- Fg. 7, m.n. 515, confina con: m.n. 516, m.n. 29, demanio fluviale, m.n. 28, m.n. 770.

C.F. - Comune di Moriago della Battaglia

- Sez. A, Fg. 3, m.n. 73, confina con: m.n. 116, m.n. 117, m.n. 645, strada comunale Via Roma, m.n. 72;
- Sez. A, fg. 5, m.n. 131, confina con: m.n. 530, m.n.308, m.n. 310, m.n. 160, m.n. 158, m.n. 159, m.n. 531.

C.T. - Comune di Moriago della Battaglia

- Fg. 5, m.n. 530, confina con: strada comunale, m.n. 308, m.n. 131, m.n. 159, m.n. 531, m.n. 357;
- Fg. 5, m.n. 531, confina con: m.n. 357, m.m. 530, m.m. 131, m.n. 159, m.n. 160, m.n. 512, m.n. 513, strada comunale Via Croce;
- Fg. 5, m.n. 357, confina con: strada comunale Via Croce, m.n. 530, m.n. 531.

**D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

**LOTTO 1 - Comune di Farra di Soligo, C.T., Fg. 7, mm.n. 29, 515:**

La vendita viene fatta ed accettata a corpo, e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con immediato trasferimento del possesso, con tutte le servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titolari di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge, così come dalla parte venditrice si ha in proprietà, nulla escluso od eccettuato, come descritto







all'art. 3 dell'atto notarile di compravendita rep.44.329, racc.6.909 del 03.04.1998 ai rogiti del Notaio Ferretto Lorenzo.

Dal sopralluogo è emersa una servitù di accesso attraverso la parte a nord-ovest, gravante sul fondo servente del m.n.29 nella zona a nord-ovest, a favore del fondo dominante di cui al m.n.516. Dal sopralluogo e dagli atti catastali è emersa una servitù di passaggio in adiacenza del confine nord-est a carico del m.n. 29 a ridosso dei mm.n. 30 e 31, di un fossato tombato denominato "Ruio".

**LOTTO 2: Comune di Moriago della Battaglia, C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 73, sub. 1**

Il terreno individuato al C.T. Fg. 3, m.n. 73, su cui insiste la porzione immobiliare edificata come sopra descritta, è stato compravenduto ed accettata nello stato di fatto e diritto in cui si trovava, con ogni aderenza e pertinenza, fissi ed infissi, servitù attive e passive, apparenti o meno, il tutto ben noto al compratore, in conformità all'art. 9 dell'atto di compravendita del Notaio rep.80.083, racc.13.308 del 12.12.1977 ai rogiti del Notaio Gino Aggio.

Dal sopralluogo emerge che la porzione immobiliare gode del diritto di accesso e recesso sul fondo scoperto individuato al sub.1 (parte comune). Visto il carattere condominiale dell'immobile, seppur ad oggi agibile solo per la porzione in oggetto, si ritiene che gravano sulla porzione di immobile le servitù passive degli impianti tecnologici delle unità sovrastanti, mentre gravano sulle parti comuni le servitù attive dei medesimi impianti tecnologici a favore dell'unità in oggetto.

**LOTTO 3: Comune di Moriago della Battaglia, C.F., Sez. A, Fg. 5, m.n. 131, sub. 1, 2, 3**

Dal sopralluogo è emersa una servitù attiva di accesso gravante sui mm.n.





531, 158, 159, 160 e in parte sui mm.n. 357 e 530.

**LOTTO 4: Comune di Moriago della Battaglia, C.T., Fg. 5, mm.n. 530, 357**

Dal sopralluogo è emersa una servitù di linea telefonica aerea lungo il confine ovest del m.n. 357 che risulta costituita da pali in legno con sovrastante linea aerea isolata che dirama per un allacciamento attraverso i mm.n. 357 e 530.

Dal sopralluogo è stata inoltre rilevata una servitù attiva di accesso gravante in parte sul m.n. 531.

**LOTTO 5: Comune di Moriago della Battaglia, C.T., Fg. 5, m.n. 531**

Dal sopralluogo è emersa una servitù di linea telefonica e linea elettrica aeree lungo il confine ovest del m.n. 531 che risultano costituite rispettivamente da pali in legno e pali in calcestruzzo con sovrastanti linee aeree isolate che diramano anche per allacciamenti attraverso il m.n. 531. Dal sopralluogo è stata inoltre rilevata una servitù attiva di accesso a nord, gravante in parte sui mm.n. 357 e 530 e a sud sul m.n. 513. Grava inoltre una servitù di passaggio sul m.n. 531, nella zona a sud per una parte di carrareccia a favore del fondo individuato al m.n. 160.

**E. DITTA INTESTATARIA**

La ditta intestataria di tutti i beni oggetto di stima individuati al Catasto Terreni - Comune Di Farra Di Soligo - LOTTO 1

- Fg. 7, m.n. **29**, m.n. 515;

Catasto Fabbricati - Comune Di Moriago Della Battaglia - LOTTO 2

- Sez. A, Fg. 3, m.n. **73**;

LOTTO 3

- Sez. A, Fg. 5 m.n. **131**, subb. **1, 2, 3**;

Catasto Terreni - Comune Di Moriago Della Battaglia





LOTTO 4

- Fg. 5, m.n. 530, m.n. 357;

LOTTO 5

- Fg. 5, m.n. 531;

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

Dalla certificazione evasa dal portale telematico della Conservatore dei RR.II. di Treviso in data 28/03/2018, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono le seguenti formalità contro e/o a carico dell'Esecutato 1, come meglio descritte nell'allegato n.5 (l'elenco puntato numerato utilizzato in seguito risulta il medesimo dell'elenco dell'Ispezione telematica)

3. Iscrizione contro

Iscrizione N. Reg. particolare 2.680 del 21/10/1986 – N. Reg. Generale 22.209. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per l'importo capitale di L. 150.000.000 e per la somma totale di L. 210.000.000,00 a favore di altro soggetto con sede in Vidor (TV), con atto giudiziario in data 03/10/1986, Rep. 20.047 ai rogiti del Notaio Antonio Dussin di Montebelluna sui beni così censiti:

- Comune di Moriago della Battaglia, C.T. Fg. 3, m.n. 73, 893 mq, RD = L. 84,84.

4. Trascrizione contro

Trascrizione N. Reg. particolare 5.575 del 25/03/1987 – N. Reg. Generale 7.276. Atto tra vivi, atto d'impegno – a favore di altro soggetto con scrittura privata autenticata, Rep. 39.494 del 20/03/1987 ai rogiti del Notaio Gianluigi Bevilacqua di Conegliano sui beni così censiti:

11 di 49





- Comune di Moriago della Battaglia, C.T. Fg. 3, m.n. 71, 72, 73, 641, 645.

### 8. Iscrizione contro

Iscrizione N. Reg. particolare 931 del 22/03/1990 – N. Reg. Generale 7.555. Ipoteca volontaria derivante da apertura di credito in conto corrente per l'importo capitale di L. 200.000.000 e per la somma totale di L. 300.000.000 a favore di altro soggetto con sede in Vicenza, con atto giudiziario in data 08/03/1990, Rep. 1.657 ai rogiti del Notaio Barone Graziella di Cornuda (TV) sui beni così censiti:

- Comune di Moriago della Battaglia, C.T. Fg. 5, m.n. 131, 950 mq;
- Altri immobili.

1. Annotazione a iscrizione, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14/10/2015 al n. 58.079/14.776 ai rogiti del Notaio Barone Graziella di Cornuda (TV).

### 13. Iscrizione contro

Iscrizione N. Reg. particolare 5.190 del 24/11/1997 – N. Reg. Generale 34.440. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per l'importo capitale di L. 500.000.000 e per la somma totale di L. 1.000.000.000 a favore di altro soggetto con sede in Vicenza, con atto giudiziario in data 07/11/1997, Rep. 33.734 ai rogiti del Notaio Rossi Enzo di Feltre (BL) sui beni così censiti:

- Comune di Moriago della Battaglia, C.F. Fg. 3, m.n. 73, sub.1, Via Roma, P. T, cat. C/1, cl. 4, cons. 120mq, sup. cat. 119mq, R = €. 2.237,29;
- Altri immobili.

1. Comunicazione di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2015.





#### 14. Trascrizione a favore

Trascrizione N. Reg. particolare 7.745 del 09/04/1998 – N. Reg. Generale 10.551.  
Atto tra vivi, compravendita – con atto notarile pubblico in data 03/04/1998  
Rep. 44.329 ai rogiti del Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso sui beni così censiti:

- Comune di Farra di Soligo, C.T. Fg. 7, m.n. 29, 515;
- Atri immobili.

#### 16. Trascrizione a favore

Trascrizione N. Reg. particolare 5.370 del 23/02/2000 – N. Reg. Generale 7.384.  
Atto per causa di morte, certificato di denuncia di successione con atto  
amministrativo in data 21/09/1995 Rep. 91/442 sui beni così censiti:

- Comune di Moriago della Battaglia, C.T. Fg. 5, m.n. 131, 950 mq;
- Comune di Moriago della Battaglia, C.T. Fg. 5, m.n. 131, sub.1, area urbana,  
1.209mq, Via Croce n.3;
- Comune di Moriago della Battaglia, C.T. Fg. 5, m.n. 131, sub.2, C/2, classe 2,  
cons. 32 mq, sup. cat. 36mq, R = €. 49,58, Via Croce n.3, piano T;
- Comune di Moriago della Battaglia, C.T. Fg. 5, m.n. 131, sub.3, C/6, classe 2,  
cons. 16 mq, sup. cat. 19mq, R = €. 45,45, Via Croce n.3, piano T;
- Atri immobili.

#### 22. Iscrizione contro

Iscrizione N. Reg. particolare 13.515 del 14/12/2005 – N. Reg. Generale 56.425.  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per  
l'importo capitale di €. 260.000,00 e per la somma totale di €. 390.000,00 a  
favore di altro soggetto con sede in Milano, con atto notarile pubblico in data  
02/12/2005, Rep. 44.984/6.519 ai rogiti del Notaio Barone Graziella di Cornuda  
(TV) sui beni così censiti:





- Comune di Moriago della Battaglia, C.F. Fg. 3, m.n. 73, sub.1, C/1, classe 4, 120mq, sup. cat. 119mq, R. = €. 2.237,29, Via Roma, piano T;
- Altri immobili.

### 28. Iscrizione contro

Iscrizione N. Reg. particolare 4.338 del 11/09/2015 – N. Reg. Generale 25.964. Ipoteca giudiziario derivante da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per l'importo capitale di €. 302.453,98 e per la somma totale di €. 370.000,00 a favore di Procedente 1, con atto giudiziario in data 18/11/2014, Rep. 6.846, sui beni così censiti:

- Comune di Moriago della Battaglia, C.T. Fg. 5, m.n. 131, sub.1, area urbana, 1.209mq, Via Croce n.3;
- Comune di Moriago della Battaglia, C.T. Fg. 5, m.n. 131, sub.2, C/2, classe 2, cons. 32 mq, sup. cat. 36mq, R = €. 49,58, Via Croce n.3, piano T;
- Comune di Moriago della Battaglia, C.T. Fg. 5, m.n. 131, sub.3, C/6, classe 2, cons. 16 mq, sup. cat. 19mq, R = €. 45,45, Via Croce n.3, piano T;
- Comune di Moriago della Battaglia, C.T. Fg. 5, m.n. 357, porz. AA, seminativo, classe 3, 500mq, RD = €. 2,45, RA = €. 1,81;
- Comune di Moriago della Battaglia, C.T. Fg. 5, m.n. 357, porz. AB, semin arbor, classe 3, 520mq, RD = €. 2,55, RA = 1,88.
- Comune di Moriago della Battaglia, C.T. Fg. 5, m.n. 530, semin arbor, classe 3, 9.690mq, RD = €. 47,54, RA = €. 35,03;
- Comune di Moriago della Battaglia, C.T. Fg. 5, m.n. 531, porz. AA, seminativo, classe 3, 4.000mq, RD = €. 19,63, RA = €. 14,46;
- Comune di Moriago della Battaglia, C.T. Fg. 5, m.n. 531, porz. AB, semin arbor, classe 3, 1.038mq, RD = €. 5,09, RA = 3,75;

14 di 49

STUDIO PROFESSIONALE

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

- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) – e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) –





- Comune di Moriago della Battaglia, C.F. Fg. 3, m.n. 73, sub.1, Via Roma, P. T, cat. C/1, cl. 4, cons. 120mq, sup. cat. 119mq, R = €. 2.237,29;
- Comune di Farra di Soligo, C.T., Fg. 7, m.n. 29, Porz. AA, vigneto, classe 2, 3.500mq, €.39,77, €. 20,79;
- Comune di Farra di Soligo, C.T., Fg. 7, m.n. 29, Porz. AB, prato arbor, classe 3, 291mq, €.1,05 €. 0,75;
- Comune di Farra di Soligo, C.T., Fg. 7, m.n. 515, Porz. AA, vigneto, classe 2, 1.500mq, €.17,04, €. 8,91;
- Comune di Farra di Soligo, C.T., Fg. 7, m.n. 515, Porz. AB, prato arbor, classe 1, 145mq, €.0,90, €. 0,45;

#### 29. Trascrizione contro

Trascrizione N. Reg. particolare 1.363 del 16/01/2017 – N. Reg. Generale 1.830. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a favore di Procedente 1 con atto giudiziario, Rep. 13.158 del 09/12/2016 sui beni così censiti:

- Comune di Moriago della Battaglia, C.T. Fg. 5, m.n. 131, sub.1, area urbana, 1.209mq, Via Croce n.3;
- Comune di Moriago della Battaglia, C.T. Fg. 5, m.n. 131, sub.2, C/2, classe 2, cons. 32 mq, sup. cat. 36mq, R = €. 49,58, Via Croce n.3, piano T;
- Comune di Moriago della Battaglia, C.T. Fg. 5, m.n. 131, sub.3, C/6, classe 2, cons. 16 mq, sup. cat. 19mq, R = €. 45,45, Via Croce n.3, piano T;
- Comune di Moriago della Battaglia, C.T. Fg. 5, m.n. 357, porz. AA, seminativo, classe 3, 500mq, RD = €. 2,45, RA = €. 1,81;
- Comune di Moriago della Battaglia, C.T. Fg. 5, m.n. 357, porz. AB, semin arbor, classe 3, 520mq, RD = €. 2,55, RA = 1,88.

15 di 49

STUDIO PROFESSIONALE

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

- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) – e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) –





- Comune di Moriago della Battaglia, C.T. Fg. 5, m.n. 530, semin arbor, classe 3, 9.690mq, RD = €. 47,54, RA = €. 35,03;
- Comune di Moriago della Battaglia, C.T. Fg. 5, m.n. 531, porz. AA, seminativo, classe 3, 4.000mq, RD = €. 19,63, RA = €. 14,46;
- Comune di Moriago della Battaglia, C.T. Fg. 5, m.n. 531, porz. AB, semin arbor, classe 3, 1.038mq, RD = €. 5,09, RA = 3,75;
- Comune di Moriago della Battaglia, C.F. Fg. 3, m.n. 73, sub.1, Via Roma, P. T, cat. C/1, cl. 4, cons. 120mq, sup. cat. 119mq, R = €. 2.237,29;
- Comune di Farra di Soligo, C.T., Fg. 7, m.n. 29, Porz. AA, vigneto, classe 2, 3.500mq, €.39,77, €. 20,79;
- Comune di Farra di Soligo, C.T., Fg. 7, m.n. 29, Porz. AB, prato arbor, classe 3, 291mq, €.1,05, €. 0,75;
- Comune di Farra di Soligo, C.T., Fg. 7, m.n. 515, Porz. AA, vigneto, classe 2, 1.500mq, €.17,04, €. 8,91;
- Comune di Farra di Soligo, C.T., Fg. 7, m.n. 515, Porz. AB, prato arbor, classe 1, 145mq, €.0,90, €. 0,45.

## **G. DESCRIZIONE DEI BENI**

### **G 1. - LOTTO 1: Comune di Farra di Soligo, C.T., Fg. 7, mm.n. 29, 515:**

#### G 1.1 - Descrizione del contesto generale:

I terreni agricoli di forma approssimativamente rettangolare allungata, identificati al Catasto Terreni del Comune di Moriago della Battaglia al

- Fg. 7, m.n. 29, Porz. AA, Porz. AB;
- Fg. 7 m.n. 515, Porz. AA e Porz. AB;

si trovano in prossimità del centro cittadino di Col San Martino, frazione di Farra di Soligo, accessibili per mezzo della strada provinciale SP32 denominata Via







Brigata Mazzini con sviluppo prevalente in direzione perpendicolare alla strada suddetta. Il contesto circostante è caratterizzato da insediamenti residenziali e rurali con culture prevalentemente a vigneto.

Il fondo agricolo costituito dai due mappali affiancati, di superficie catastale totale pari a 5.436mq ca., è posto sotto quota stradale ed è accessibile per mezzo di un ingresso carrabile ubicato lungo la via principale succitata.

### G 1.2 - Descrizione dell'area

Detto fondo agricolo presenta un impianto a vigneto con filari orientati in direzione nord-ovest, sud-est, lungo la direttrice principale dei mappali per la parte a sud dei mm.n. 29 e 515 per una superficie catastale rispettivamente pari a 3.500mq e 1.500mq, per un totale di 5.000mq. Le restanti porzione di terreno ubicata a nord dei mm.n. 29 e 515 per una superficie catastale rispettivamente pari a 291mq e 145mq, per un totale di 436mq, è occupata rispettivamente da prato alberato e anche come area di sedime e di pertinenza di un fabbricato rurale a carattere di annesso rustico.

Si precisa che da un rilievo sommario in loco, è emerso che il fondo di cui al mappale 515 presenta una superficie vitata pari a 1.365mq anziché 1.500 mq catastali, con una superficie a prato arboreo pari a 280mq di cui 36 mq a sedime del fabbricato rurale che determina una superficie a fondo scoperto e/o illegittimamente coperto pari a 244mq. Il fondo di cui al mappale 29 presenta una superficie vitata pari a 3.450mq anziché 3.500 mq catastali, con una superficie a prato arboreo pari a 341mq ca. anziché 291mq catastali.

Il fondo è accessibile e delimitato a nord per mezzo di una cancellata carrabile a due ante ed un cancelletto adiacente pedonale in acciaio verniciato, posti in allineamento con il fabbricato individuato al m.n. 516. Le recinzioni poste sui





restanti lati eseguiti anche con materiale di recupero e con opere incerte, è costituito generalmente da stanti in legno, acciaio e/o calcestruzzo armato con reti romboidali, rettangolari e elettrosaldate di varie tipologie e altezze ampiamente ricoperte dalla vegetazione.

### G 1.3 - Descrizione dell'unità immobiliare ad annesso rustico:

In corrispondenza del m.n. 515 è presente un fabbricato rurale di forma approssimativamente rettangolare posto a 170cm ca., dal confine ovest e 780cm ca., dal confine nord che si sviluppa a 1/2 piani fuori terra. Il fabbricato è composto da un nucleo originario in muratura a due piani fuori terra, avente superficie coperta pari a 15,57mq ca. e un volume complessivo pari a 70mc ca., con orizzontamento di primo impalcato in travi di legno e copertura con struttura lignea a due falde, con assito in legno e manto di copertura in coppi. Detta porzione presenta murature di tamponamento in laterizio al piano terra e un setto murario posto a sud con restanti lati aperti al piano superiore, destinato a fienile.

A nord è presente un adiacente corpo di fabbrica con carattere "a portico" a tre lati aperti, avente una superficie coperta pari a 14 mq ca. e un volume complessivo pari a 55mc ca., costituito da due piani fuori terra aventi strutture in elevazione ed orizzontamenti in colonne e travi di legno opportunamente ricoperti con tavolati e sovrastante copertura a falda unica con manto in coppi.

A sud è altresì presente una struttura in legno a portico di superficie pari a 6 mq ca., e volume pari a 13mc ca., con strutture in elevazione e a copertura in colonne e travi di legno con tavolato e sovrastante copertura a falda unica con manto in lamiera zincata. Le suddette porzioni a sud e a nord sono state





ampliate per mezzo di strutture precarie in legno e acciaio con coperture in manto di onduline in vetroresina.

#### G 1.4 – Impianti

Il fabbricato presenta alcuni punti luce al neon con condutture elettriche fuori traccia, probabilmente allacciati all'abitazione adiacente non facente parte della presente esecuzione.

#### G 1.5 - Stato conservativo e manutentivo

Il fabbricato palesemente vetusto presenta strutture murarie e lignee in evidente stato di degrado con manutenzioni di scarso livello. Evidenti risultano le infiltrazioni di acque meteoriche e la marcescenza di travi e tavolati in legno. Precarie sono anche le condizioni statiche della struttura.

#### G 1.6 – Parti comuni

Da un esame dello stato dei luoghi, considerando il lotto unitario dotato di fabbricato rurale, seppur gravato da servitù di accesso e di transito del fossato interrato, non si rilevano parti comuni del bene di cui al presente lotto.

### **G 2. - LOTTO 2: Comune di Moriago della Battaglia, C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 73, sub. 1**

#### G 2.1 - Descrizione del contesto generale

L'immobile identificato al lotto n.2 è situato nel centro cittadino di Moriago della Battaglia in prossimità della Chiesa Parrocchiale e della strada comunale denominata Via Roma. Il contesto circostante è caratterizzato da fabbricati di epoca datata, residenziali e commerciali posti in zona pre-collinare con culture a destinazione prevalentemente viticoltura.

#### G 2.2 - Descrizione dell'area pertinenziale:

La porzione immobiliare oggetto della presente insiste su fondo identificato al





C.T. Fg. 3, m.n. 73 di superficie catastale pari a 920mq e più precisamente dell'area scoperta identificata al C.F. Fg. 3, m.n. 73 sub.10, area scoperta di superficie pari a 617mq.. Detto spazio scoperto presenta una muratura di delimitazione posta a sud e dotata di due varchi affacciati su via Roma. Verso est e nord lo scoperto non presenta alcuna delimitazione anche sulla Via denominata "Piazzale Carlo Conte". Ad ovest il lotto presenta un muro di cinta in ciottoli del piave. Gli scoperti risultano pavimentati con pietre naturali, percorsi ad acciottolato, in parte interessato da aiuole a verde e fioriere in calcestruzzo.

### G 2.3 - Descrizione dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare posta al piano terra, fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra ed uno interrato, avente una pianta di forma articolata con una struttura a muri in c.a. e telaio in calcestruzzo armato. In particolare la fondazione è presumibilmente costituita da una struttura a graticcio e/o a platea, con muri in elevazione in c.a., orizzontamenti in calcestruzzo armato a lastra e in laterocemento, strutture in elevazione fuori terra in pilastri di c.a., orizzontamenti e travi di collegamento anche a sbalzo in c.a., e copertura presumibilmente a muretti e tavelloni con manto in coppi con pluviali e grondaie in rame. Le murature ed i tamponamenti sono ricavati in laterizio, intonacati esternamente con le luci e finestre contornate da rivestimento in pietra. Il fabbricato si presenta al grezzo con i soli intonaci esterni eseguiti ad esclusione della porzione direzionale già ad Istituto Bancario.

La porzione immobiliare oggetto della presente è ubicata al piano terra nella zona sud del fabbricato e presenta l'accesso principale posto sul lato sud e l'accesso secondario posto sul lato est prospiciente via "Piazzale Carlo





Conte". L'unità presenta n.2 uffici, un vano adibito a sportelli, un bagno con relativo antibagno per il pubblico, un locale tecnico con adiacente bagno e antibagno.

Dallo scoperto, per mezzo di un varco originariamente destinato a bussola antirapina ed oggi tamponato per mezzo di una lamiera in acciaio, un locale a sportello di superficie pari a 45,75mq ca., e altezza pari a 280cm ca., che presenta un pavimento tecnico sopraelevato con finitura superficiale a linolium, murature intonacate e tinteggiate, serramenti esterni con infissi a tutt'altezza in alluminio e vetro stratificato antisfondamento anche a vetrocamera, partizioni divisorie con struttura in alluminio e vetro di sicurezza e controsoffitto a doghe in alluminio ove risultano alloggiati anche i corpi illuminanti a neon. Da detto locale, per mezzo di una porta in alluminio vetrata di dimensioni pari a 110x220cm ca., si accede ad un ufficio (1) di superficie pari a 25,15mq ca., e altezza pari a 280cm ca., che presenta un pavimento tecnico sopraelevato con finitura superficiale a linolium, serramenti esterni con infissi a tutt'altezza in alluminio e vetro stratificato antisfondamento anche a vetrocamera, partizioni divisorie con struttura in alluminio e vetro di sicurezza e controsoffitto a doghe in alluminio ove risultano alloggiati anche i corpi illuminanti a neon. Dal locale a sportello succitato per mezzo di una porta con struttura in alluminio con vetro di dimensioni pari a 97x252cm ca., si accede ad un ufficio (2) di superficie pari 24,87mq ca. e altezza pari a 280cm ca., che presenta un pavimento tecnico sopraelevato con finitura superficiale a linolium, murature intonacate e tinteggiate, serramenti esterni con infissi a tutt'altezza in alluminio e vetro stratificato antisfondamento anche a vetrocamera, partizioni divisorie con





struttura in alluminio e vetro di sicurezza e controsoffitto a doghe in alluminio ove risultano alloggiati anche i corpi illuminanti a neon. Detto locale presenta inoltre una porta di accesso secondario dall'esterno in alluminio di analoga fattura rispetto agli infissi adiacenti con pedana interna inclinata per disabili. Dal locale a sportello, si accede per mezzo di una porta cieca in alluminio con specchiature a pannello sandwich di dimensioni pari a 75x200cm ca., ad un antibagno di superficie pari a 1,81mq ca., e altezza interna pari a 280cm ca., che presenta pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, murature e soffitto in parte intonacati e tinteggiati, una finestra di dimensioni pari a 70x70cm ca., con infisso in alluminio e vetrocamera e un accessorio a lavabo in porcellana bianca con relativa rubinetteria. Da detto antibagno, per mezzo di una porta cieca in alluminio con specchiature a pannello sandwich di dimensioni pari a 75x206cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 2,11mq ca., e altezza interna pari a 280cm ca., che presenta pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, murature e soffitto in parte intonacati e tinteggiati, una finestra di dimensioni pari a 70x70cm ca., con infisso in alluminio e vetrocamera, un accessorio a lavabo in porcellana bianca con relativa rubinetteria e vaso wc. Dal locale a sportello, si accede per mezzo di una porta cieca in alluminio con specchiature a pannello sandwich di dimensioni pari a 107x223cm ca., ad un locale tecnico di superficie pari a 21,48mq ca., e altezza interna pari a 280cm ca., che presenta pavimentazione in gres, murature intonacate e tinteggiate, n. 2 finestre di dimensioni rispettivamente pari a 70x70cm ca. e 70x120cm ca. con infisso in alluminio e vetrocamera, che affacciano sul lato ovest. Da detto locale, per mezzo di una porta cieca in alluminio con specchiature a

---

22 di 49

STUDIO PROFESSIONALE

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

- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) – e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) –





pannello sandwich di dimensioni pari a 78x194cm ca., si accede ad un antibagno di superficie pari a 1,73mq ca., e altezza interna pari a 280cm ca., che presenta pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, murature e soffitto in parte intonacati e tinteggiati, una finestra di dimensioni pari a 70x70cm ca., con infisso in alluminio e vetrocamera. Da detto antibagno, per mezzo di una porta cieca in alluminio con specchiature a pannello sandwich di dimensioni pari a 78x194cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 2,11mq ca., e altezza interna pari a 280cm ca., che presenta pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, murature e soffitto in parte intonacati e tinteggiati, una finestra di dimensioni pari a 70x70cm ca., con infisso in alluminio e vetrocamera, un accessorio a lavabo in porcellana bianca con relativa rubinetteria e vaso wc.

#### G 2.4 – Impianti

L'unità immobiliare direzionale, è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto video-citofonico-sorveglianza;
- impianto antintrusione;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo e raffrescamento;
- impianto fognario comune.

Buona parte degli impianti sono stati rimaneggiati e parzialmente manomessi a causa della dismissione dell'Istituto Bancario.

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL è posto sotto traccia e sotto controsoffitto. Da un esame visivo, l'impianto risulta datato di quadro elettrico generale posto in corrispondenza del locale tecnico, accessori quali





interruttori e prese, di epoca di insediamento (1991). Dalle indagini documentali si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico a firma del p.ind. [REDACTED] in data 07.11.1990.

L'impianto video-citofonico-sorveglianza, vista la destinazione ad Istituto Bancario pregressa, si presume attestata per quanto riguarda la cablazione, mentre non sono presenti le periferiche di ricezione e di restituzione. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto video-citofonico-sorveglianza.

L'impianto antintrusione, vista la destinazione ad istituto Bancario pregressa, si presume attestata per quanto riguarda la cablazione, mentre non sono presenti le periferiche di ricezione volumetrica e di gestione. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto antintrusione.

L'impianto idro-sanitario attestato al contatore volumetrico dell'acquedotto consortile è costituito da una rete di distribuzione interna presumibilmente in condotte di rame coibentato poste sotto traccia a servizio dei servizi igienici. Da rilievi eseguiti è presente uno scaldabagno di piccola capacità, a servizio dei lavabi posti negli antibagni. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto idro-sanitario.

L'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da una caldaia murale a metano a camera stagna della ditta "Sile – Turbinox" posta, posta in corrispondenza dell'antibagno degli addetti a servizio di ventilconvettori posti nei locali ad ufficio e di corpi scaldanti in corrispondenza dei bagni. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità







dell'impianto di riscaldamento. Tuttavia si è rinvenuta la dichiarazione congiunta di rispondenza dell'isolamento termico in data 21.03.1991.

L'impianto di raffrescamento e di ventilazione è costituito da canali e terminali di erogazione dell'aria condizionata e/o trattata posti in controsoffitto che recapitano presso il locale tecnico ora privo di macchina di condizionamento e/o trattamento aria. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto di raffrescamento/ventilazione.

L'impianto fognario comune è allacciato ad un impianto di trattamento e di smaltimento delle acque reflue costituito da vasche di trattamento e/o di accumulo in conformità al parere favorevole con prescrizione "ex Ulss 12 – Settore Igiene Pubblica" del 07.03.1991 prot. n. 8.169. Si dà comunque atto che il fabbricato gode di un permesso di agibilità n. 2.978/A del 04.04.1991.

#### G 2.5 - Stato conservativo e manutentivo

Il fabbricato oggi allo stato grezzo con intonaci esterni presenta l'unità immobiliare in uno stato di dismissione dell'Istituto Bancario con finiture, impianti e serramenti parzialmente alterati e/o manomessi a causa della dipartita del precedente conduttore. Evidente risulta la mancanza della porta d'ingresso con asportazione della bussola e tamponamento con lamiera in acciaio, l'alterazione di alcune specchiature di serramento in corrispondenza delle casse automatiche e generiche asportazioni di impianti. In particolare, si è riscontrata la parziale asportazione dell'impianto di trattamento e condizionamento aria, l'asportazione di impianti periferici di videosorveglianza e antintrusione. Evidente risulta inoltre lo stato di abbandono con scarsa manutenzione degli spazi esterni. Le finiture sono comunque conformi all'epoca di costruzione risalente a quasi 30 anni fa.

25 di 49

STUDIO PROFESSIONALE

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

- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) – e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) –





## G 2.6 - Parti Comuni

Dall'esame dello stato dei luoghi, dall'elaborato planimetrico catastale e dall'elenco subalterni e dai servizi tecnologici costituenti parte integrante del fabbricato, si rileva che la porzione di fabbricato individuata al C.F. Sez. A, Fg. 3, m.n. 73, sub. 1, gode della parte comune individuata al sub. 10 costituita dallo scoperto pavimentato e a verde posto a contorno del fabbricato. Il fabbricato, visto il prevalente stato al grezzo e la proprietà unica dell'esecutato, non presenta alcuna amministrazione condominiale e/o ripartizione millesimale. Pertanto detta parte comune deve intendersi ripartita ai sensi dell'art. 1.117 del c.c..

## **G 3. - LOTTO 3: Comune di Moriago della Battaglia, C.F., Sez. A, Fg. 5, m.n. 131, subb. 1, 2, 3**

### G 3.1 - Descrizione del contesto generale

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in zona periferica in un contesto rurale a sud del territorio comunale e della strada provinciale SP 34. Da detta strada dirama in direzione sud una stradina sterrata denominata Via Croce che conduce ad un nucleo abitato costituito da un complesso di fabbricati ad uso residenziale e rurale.

### G 3.2 - Descrizione dell'area pertinenziale:

L'area scoperta su cui insiste il fabbricato in oggetto, identificato al C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 131, sub. 1, è caratterizzata da prato affacciante a sud, contornato da un ampio e fitto bosco alberato.

### G 3.3 - Descrizione dell'unità immobiliare:

Il fabbricato oggetto della presente esecuzione è catastalmente suddiviso in 2 subalterni, precisamente sub. 2 magazzino e sub. 3 autorimessa di fatto a





deposito e facente parte del medesimo manufatto che presenta una pianta approssimativamente rettangolare di dimensioni massime inscrivibili pari a 10,55x495cm ca.. La porzione ricadente ad ovest del subalterno 2, presenta alcune strutture murarie in blocchi di cemento in parte intonacati a tamponamento perimetrale e a contorno di un forno domestico in laterizio e pietra refrattaria. A sostegno del colmo di copertura e della porzione di cui al sub. 3, sono presenti colonne in legno di sezioni varie. La struttura di copertura è costituita da travi ed arcarecci in legno con sovrastante manto in lamiera di acciaio zincato e prevalentemente grecata.

Il portico per la porzione di cui al subalterno 2 risulta accessibile direttamente dallo scoperto, caratterizzato da un vano unico aperto destinato a magazzino che presenta una superficie pari a 29,27 mq ca. altezza media pari a 250cm ca., una pavimentazione su parte della superficie in calcestruzzo liscio, murature rinzaffate al grezzo e alcune luci prive di serramenti di dimensioni varie. La porzione identificata al subalterno 3 posta in diretta continuità con la porzione di cui al sub.2 presenta una superficie pari a 15,96 mq ca. altezza media pari a 270cm ca., con struttura in elevazione costituita da colonne in legno di sezioni varie e struttura di copertura costituita da travi ed arcarecci in legno con sovrastante manto in lamiera di acciaio zincato e prevalentemente grecata. Ad est è presente un manufatto di dimensioni pari a 200x400cm ca., con struttura fatiscente precaria ad arco, parzialmente coperta da lamiere ondulate, adibita presumibilmente a ricovero animali.

### G 3.4 – Impianti

Detto fabbricato presenta un punto luce al neon allacciato presumibilmente





all'abitazione adiacente, posto in corrispondenza della trave di colmo. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

#### G 3.5 - Stato conservativo e manutentivo

Il fabbricato in oggetto presenta una struttura alquanto precaria e uno stato generale di degrado e scarsa manutenzione.

#### G 3.6 – Parti comuni

Visto lo stato dei luoghi, considerando che la carrareccia privata posta a sud del m.n. 131 e a nord rispetto ai mm.n. 158, 159 e 160, ricade a cavallo del confine suddetto, si ritiene che insiste su detta fascia per una larghezza di 1,5m ca., solo una servitù di passaggio. Non si ravvisano parti comuni rispetto al m.n. 131.

#### **G 4. - LOTTO 4: Comune di Moriago della Battaglia, C.T., Fg. 5, mm.n. 530, 357**

##### G 4.1 - Descrizione del contesto generale

Si fa riferimento al punto G 3.1.1.

##### G 4.2 - Descrizione dell'area pertinenziale

Il fondo risulta contornato ad ovest dalla strada sterrata Via Croce e a nord da una carrareccia ad uso agricolo denominata Vicolo delle Fosse e a sud dalla stradina privata a servizio del nucleo abitativo su-descritto.

##### G 4.3 - Descrizione delle unità immobiliari

Il lotto n.4 è composto da un fondo costituito da due mappali individuati al Fg. 5, mm.n. 357 e 530 che rappresentano un terreno agricolo per conformazione e coltura di tipo unitario. La porzione di terreno individuata al Fg. 5, m.n. 357 pianeggiante, a forma allungata e in fregio a Via Croce, risulta suddivisa in due porzioni AA seminativo di superficie pari a 500mq e AB





seminativo arboreo di superficie pari a 520mq prevalentemente orientato a nord ovest, per una superficie catastale complessiva pari a 1.020mq. La porzione attigua individuata al m.n. 530 avente una superficie catastale pari a 9.690mq di altimetria pianeggiante, presenta una fascia alberata a nord a ridosso della carrareccia denominata Vicolo delle Fosse e per il restante appezzamento è attualmente piantumato a coltura seminativa (mais). Detto lotto 4 presenta dunque una superficie catastale totale a seminativo pari a 10.210mq e una superficie catastale arborea pari a 500mq per una superficie catastale complessiva pari a 10.710mq.

#### G 4.4 – Parti comuni

Visto lo stato dei luoghi e considerando la carrareccia posta a cavallo del confine tra i m.n. 531, 357 e 530 che costituisce di fatto una servitù di passaggio, non si ravvisano parti comuni relativi al lotto in oggetto.

#### **G 5. - LOTTO 5: Comune di Moriago della Battaglia, C.T., Fg. 5, m.n. 531**

##### G 5.1 - Descrizione del contesto generale:

Si fa riferimento al punto G 3.1.1.

##### G 5.2 - Descrizione dell'area pertinenziale:

Il fondo risulta contornato ad ovest dalla strada sterrata Via Croce e a nord da una stradina sterrata presumibilmente a servizio dei fondi individuati ai m.n. 131, 159, 158 e 160.

##### G 5.3 - Descrizione delle unità immobiliari

La porzione di terreno individuata al Fg. 5, m.n. 531 pianeggiante, a forma allungata e in fregio a Via Croce, risulta suddivisa in due porzioni di cui la prima posta a sud individuata catastalmente al m.n. 531, porz. AA a coltura seminativa di superficie catastale pari a 4.000mq e la seconda posta a nord





individuata alla porzione AB a coltura seminativa e arborea di superficie pari a 1.038mq, per una superficie catastale complessiva pari a 5.038mq.

#### G 5.4 – Parti comuni

Visto lo stato dei luoghi e considerando le carrarecce poste rispettivamente a cavallo del confine tra i m.n. 531 e 357-530 e del confine tra i m.n. 531 e 513 che costituiscono di fatto servitù di passaggio, non si ravvisano parti comuni relativi al lotto in oggetto.

#### H. SUPERIFICI COMMERCIALI

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

La superficie commerciale convenzionale risulta:

PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMMERCIALE	SUP. COMMERCIALE (mq)(*mc)
<b>LOTTO 1: Comune di Farra di Soligo, C.T., Fg. 7, mm.n. 29, 515;</b>					
m.n. 29 – porz. AA (3.500 mq catastali)					
T	vigneto	3.450	3.450	3.450 x 1,00 (100%)=	3.450
m.n. 29 – porz. AB (291 mq catastali)					
T	prato arborato	341	341	341x1,00 (100%)=	341
m.n. 515 – porz. AA (1.500 mq catastali)					
T	vigneto	1.365	1.365	1.365x1,00 (100%)=	1.365
m.n. 515 – porz. AB (145 mq catastali)					
T	prato arborato	244	244	244x1,00 (100%)=	244
m.n. 515 – fabbricato rurale					
T - 1	F. Rurale	66,40	66,40	66,40x1,00 (100%)=	66,40
<b>LOTTO 2: Comune di Moriago della Battaglia, C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 73, sub. 11;</b>					
T	ufficio 1	24,87	27,02	27,02 x1,00 (100%)=	27,02
T	ufficio 2	45,75	47,57	47,57 x1,00 (100%)=	47,57
T	ufficio 3	20,99	22,20	22,20 x1,00 (100%)=	22,20
T	antibagno	1,81	2,74	2,74 x1,00 (100%)=	2,74
T	wc	2,11	3,51	3,51 x1,00 (100%)=	3,51
T	locale tecnico	21,48	24,73	24,73 x0,50 (50%)=	12,37
T	antibagno	1,73	2,39	2,39 x1,00 (100%)=	2,39





T	wc	2,11	3,10	3,10 x1,00 (100%)=	3,10
Totale superficie commerciale LOTTO 2 =					120,90
<b>LOTTO 3: Comune di Moriago della Battaglia, C.F., Sez. A, Fg. 5, m.n. 131, subb. 1, 2, 3.:</b>					
T	Scoperto	1.209	1.209	1.209X0,06 (6%)=	72,54
T	Magazzino	29,27	33,02	33,02 x 1,00 (100%)=	33,02
T	Portico	15,96	15,96	15,96 x1,00 (100%)=	15,96
Totale superficie commerciale LOTTO 3 =					121,52
<b>LOTTO 4: Comune di Moriago della Battaglia, C.F., Sez. A, Fg. 5, m.n. 357, 530</b>					
m.n. 357 – porz. AA (500mq)					
T	seminativo	500	500	500 x1,00 (100%)=	500
m.n. 357 – porz. AB (520mq)					
T	seminativo arboreo	520	520	520X1,00 (100%)=	520
m.n. 530					
T	seminativo	9.690	9.690	9.690 x1,00 (100%)=	9.690
<b>LOTTO 5: Comune di Moriago della Battaglia, C.F., Sez. A, Fg. 5, m.n. 531</b>					
m.n. 531 – porz. AA (4.000mq)					
T	seminativo	4.000	4.000	4000 x1,00 (100%)=	4.000
m.n. 531 – porz. AB (1.038mq)					
T	seminativo arboreo	1.038	1.038	1.038 x1,00 (100%)=	1.038

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

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

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

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

### **LOTTO 1: Comune di Farra di Soligo, C.T., Fg. 7, mm.n. 29, 515;**

Il P.I. vigente del Comune di Farra di Soligo classifica la zona in esame, su cui insiste il fondo, in parte come T1 "tessuto storico" ed è regolata dall'art. 22 delle N.T.O. e in parte come A1 "tessuto agricolo periurbano" regolamentata





dall'art. 33 delle N.T.O.

L'area riporta anche i seguenti vincoli e fasce di rispetto:

- vincolo paesaggistico-ambientale D.Lgs 42/2004 – ex 431/1985, regolamentata dall'art. 61 delle N.T.O. del P.I.;
- fascia di tutela idrografia principale e servitù idrauliche regolamentata dall'art. 81 delle N.T.O. del P.I.;
- area di notevole interesse pubblico vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs n. 42/2004 regolamentata dall'art. 61 delle N.T.O. del P.I.;
- fascia di rispetto stradale regolamentata dall'art. 80 delle N.T.O. del P.I. per la stradina sterrata posta a sud, "in adiacenza ai terreni di cui al lotto 1" attualmente apparentemente dismessa.

**LOTTO 2: Comune di Moriago della Battaglia, C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 73, sub. 1**

Il P.I. vigente del Comune di Moriago della Battaglia classifica la zona in esame, su cui insiste il fondo come zona B "parti del territorio totalmente o parzialmente edificate" ed è regolata dagli artt. 20-22 delle N.T.O..

L'area non riporta vincoli significativi.

**LOTTI 3, 4 e 5: Comune di Moriago della Battaglia, C.T., Fg. 5, mm.n. 131, 530, 357 e 531**

Il P.I. vigente del Comune di Moriago della Battaglia classifica la zona in esame, su cui insiste il fondo come zona E2 "Zone agricole di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva" ed è regolata dall'art. 35 delle N.T.O.. L'area non riporta vincoli significativi.

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







Il sottoscritto ha effettuato la verifica di conformità dei beni oggetto di stima fra lo stato accertato e lo stato assentito, meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati. Le costruzioni di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente sono state legittimate per mezzo di atti concessori come meglio esposte in seguito.

### **K 1. Verifica di conformità amministrativa-edilizia**

#### K 1.1 - LOTTO 1: Comune di Farra di Soligo, C.T., Fg. 7, mm.n. 29, 515:

Il fabbricato rurale insistente sul m.n. 515, come recitato all'art. 7 dell'atto notarile di compravendita rep. 44.329, racc. 6.909 del 03.04.1998 ai rogiti del notaio Lorenzo Ferretto, è stato dichiarato esistente e di costruzione ante '67. Nella pratica edilizia di denuncia di inizio attività (D.I.A.) prot. 9.693 del 06.08.1999, riguardante la manutenzione straordinaria della copertura del fabbricato insistente sul mappale n. 516 (non oggetto della presente), compare in corrispondenza della planimetria dei coni ottici il perimetro del fabbricato rurale in oggetto. Nell'estratto di P.R.G. approvato con delibera n. 2780 del 03.06.1999, **allegato n. 10** della presente, detto manufatto risulta catalogato come fabbricato da demolire senza ricostruire.

Tutto ciò premesso, considerando anche la conformazione chiaramente storica del manufatto, si ritiene che il fabbricato rurale possa essere considerato legittimo per il corpo centrale posto su due piani ed una porzione minore a portico posta a sud.

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

- porticati chiaramente in superfetazione posti rispettivamente a nord e





a sud;

- il fondo agricolo presenta in alcune zone confini incerti seppur sommariamente corrispondenti, con lievi scostamenti rientrabili nelle normali tolleranze catastali.

K 1.2 - LOTTO 2: Comune di Moriago della Battaglia, C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 73, sub. 1

Il fabbricato ad uso ex Istituto Bancario, risulta legittimato per mezzo delle seguenti autorizzazioni/concessioni edilizie.

- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini abitativi n. 1.474 del 16.08.1978;
- Concessione edilizia n. 1.496 del 16.08.1978 presente a registro ma non rinvenuta negli archivi comunali;
- Concessione edilizia n. 2.236 del 28.08.1984 per l'esecuzione di lavori edili di costruzione di un complesso residenziale;
- Concessione edilizia n. 2.280 del 03.05.1985 scaduta nei termini;
- Concessione edilizia n. 2.440 del 15.09.1987 presente a registro ma non rinvenuta negli archivi comunali;
- Concessione edilizia n. 2.579 del 02.03.1987 per l'esecuzione di lavori edili di costruzione di un complesso residenziale e commerciale;
- Concessione edilizia n. 2.978 del 21.03.1991 per l'esecuzione di lavori edili di variante prospettica e mutamento parziale di destinazione d'uso al piano terra di un insediamento commerciale e residenziale, rif. Conc. Edil. n. 2.579 del 02.03.1987;
- Permesso di agibilità n. 2.978/A del 04.04.1991;
- D.I.A. prot. n. 11.405 del 12.11.2003, sospesa dal Comune in data

34 di 49

STUDIO PROFESSIONALE

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

- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) – e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) –





24.11.2003 per richiesta di integrazione documentale, mai più integrata.

Dal sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato legittimato per mezzo delle concessioni e/o autorizzazioni sopraccitate e lo stato attuale rilevato, come meglio specificato di seguito e negli elaborati grafici allegati e considerando anche le normali tolleranze grafiche:

- la porzione immobiliare ad uso ex Istituto Bancario, presenta lievi scostamenti delle partizioni interne;
- in corrispondenza dell'entrata riservata al pubblico, non risulta rappresentato l'arretramento;
- mancano inoltre alcune partizioni interne rispetto a n.2 uffici con adiacente spazio "Istituto di Credito";

K 1.3 - LOTTO 3: Comune di Moriago della Battaglia, C.F., Fg. 5, m.n. 131, subb. 2 e 3:

Il fabbricato, risulta legittimato per mezzo delle seguenti autorizzazioni/concessioni edilizie.

- Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85, n. 119 del 22.03.1996 relativa anche alla porzione d'immobile oggetto della presente, con relativi elaborati grafici allegati.

Dal sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato legittimato per mezzo delle concessioni e/o autorizzazioni sopraccitate e lo stato attuale rilevato, come meglio specificato di seguito e negli elaborati grafici allegati e considerando anche le normali tolleranze grafiche:

- la porzione di fabbricato identificata al sub. 2, presenta lievi scostamenti della posizione delle tramezzature interne, la mancanza





di una partizione interna e di una parte di parete esterna;

- mancanza di n. 2 luci poste sulla parete ovest, come identificato negli elaborati grafici vidimati;
- mancanza delle pareti est e sud del magazzino a destinazione box auto, come rappresentato nell'elaborato grafico vidimato;
- la porzione di fabbricato identificata al sub. 3, non presenta alcuna parete perimetrale e risulta arretrata di 50cm ca., sul lato sud;
- presenza di un manufatto ad arco parzialmente coperto.

K 1.4 - LOTTO 4: Comune di Moriago della Battaglia, C.T., Fg. 5, m.n. 357 e 530:

Dal sopralluogo sono emerse alcune lievi difformità tra la mappa catastale e le superfici rilevate che, considerando il consolidamento ultraventennale dei confini e le tolleranze catastali, possono ritenersi ammissibili e conformi.

K 1.5 - LOTTO 5: Comune di Moriago della Battaglia, C.T., Fg. 5, m.n. 531:

Dal sopralluogo sono emerse alcune lievissime difformità tra la mappa catastale e le superfici rilevate che, considerando il consolidamento ultraventennale dei confini e le tolleranze catastali, possono ritenersi ammissibili e conformi.

**K 2. Pratiche di legittimazione e/o sanatorie**

A fronte delle difformità rilevate e citate sopra, come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, dopo un ampio confronto con i responsabili degli U.T.C., si sono determinati i seguenti atti di legittimazione, di rimessa in pristino e/o di sanatorie.

K 2.1 - LOTTO 1: Comune di Farra di Soligo, C.T., Fg. 7, mm.n. 29, 515:

Vista la scheda delle zone significative del P.R.G. approvato con delibera n. 2.780 del 03.08.1999 del Comune di Farra di Soligo che impone la demolizione





senza ricostruzione. Detto dettato determina la possibilità della sola manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato. Come sopra rilevato, il fabbricato presenta n.2 portici in superfetazione non legittimati che dovranno essere soggetti a demolizione senza ricostruzione per mezzo di una apposita pratica edilizia.

K 2.2 - LOTTO 2: Comune di Moriago della Battaglia, C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 73, sub. 1

A fronte delle difformità rilevate e citate sopra al punto "K 1.2", come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, dopo un ampio confronto con il responsabile dell'U.T.C., si sono determinati i seguenti atti di legittimazione, di rimessa in pristino e/o di sanatorie. Considerando che le stesse non hanno determinato apprezzabili scostamenti delle linee perimetrali dei fabbricati, alla luce delle modalità di dimensionamento adottate dagli strumenti urbanistici del Comune di Moriago della Battaglia, in considerazione:

- del comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- del P.I. del Comune di Moriago della Battaglia;

si ritiene dunque, che le lievi difformità relative alle unità immobiliari siano sanabili:

- per mezzo di pratica edilizia in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";

K 2.3 - LOTTO 3: Comune di Moriago della Battaglia, C.F., Fg. 5, m.n. 131, subb. 1, 2 e 3:

A fronte delle difformità rilevate e citate sopra al punto "K 1.3", come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, dopo un ampio confronto con il responsabile dell'U.T.C., si sono determinati i seguenti atti di legittimazione, di





rimessa in pristino e/o di sanatorie. Considerando che le stesse non hanno determinato apprezzabili scostamenti delle linee perimetrali dei fabbricati, anche in arretramento, alla luce delle modalità di dimensionamento adottate dagli strumenti urbanistici del Comune di Moriago della Battaglia, in considerazione:

- del comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- del P.I. del Comune di Moriago della Battaglia;

si ritiene dunque, che le difformità relative alle unità immobiliari siano sanabili:

- per mezzo di pratica edilizia in sanatoria dei corpi principali con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";
- la demolizione del manufatto ad arco.

K 2.4 - LOTTI 4 e 5: Comune di Moriago della Battaglia, C.T., Fg. 5, m.n. 357, 530 e 531:

A fronte delle lievi difformità rilevate e citate sopra ai punti "K 1.4" e "K 1.5", considerando la natura del bene, non si richiede alcun atto amministrativo e/o di legittimazione.

### **K 3 Verifica di conformità delle planimetrie catastali**

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle planimetrie catastali – estratti di mappa - e dei relativi inserimenti dei terreni e dei fabbricati, accertandone la sostanziale conformità facendo salvo quanto detto sopra.

### **K 4 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 dei fabbricati,





anche considerando le normali tolleranze di rappresentazione grafica in scala 1:200.

In particolare, come meglio rappresentato negli allegati elaborati grafici, si sono riscontrate difformità come di seguito riassunte:

K 4.1 - LOTTO 1: Comune di Farra di Soligo, C.T., Fg. 7, mm.n. 29, 515;

- l'immobile non presenta l'inserimento nella mappa catastale del catasto terreni. Non è altresì presente alcuna scheda catastale.

K 4.2 - LOTTO 2: Comune di Moriago della Battaglia, C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 73 sub. 1

- la porzione immobiliare, presenta lievi scostamenti delle partizioni interne;
- in corrispondenza dell'entrata riservata al pubblico, non risulta rappresentato l'arretramento;
- mancanza di alcune partizioni interne rispetto a n.2 uffici con adiacente spazio "Istituto di Credito";

K 4.3 - LOTTO 3: Comune di Moriago della Battaglia, C.F., Fg. 5, m.n. 131, subb. 1, 2 e 3:

- in riferimento al sub. 2 lievi scostamenti delle partizioni interne e della posizione delle luci interne e mancanza di parte di una parete esterna;
- in riferimento al sub. 3 si rileva la mancanza delle pareti perimetrali del magazzino a destinazione box auto, come rappresentato nell'elaborato grafico catastale e si rileva uno scostamento del perimetro sud.

K 4.4 - LOTTI 4 e 5: Comune di Moriago della Battaglia, C.T., Fg. 5, m.n. 357, 530 e 531:

- si ribadisce quanto affermato ai punti "K 1.4" e "K 1.5".

**L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O**





## **AMMINISTRATIVO**

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

- procedere ad un progetto di manutenzione straordinaria per le parti in demolizione, un progetto in sanatoria anche ai sensi del comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e procedere alle opere di ripristino dello stato dei luoghi per mezzo di abbattimento delle superfetazioni come già rilevato sopra;
- procedere all'inserimento del fabbricato di cui al lotto 1 per mezzo di "Tipo Mappale" con relativa istituzione di nuova scheda catastale;
- procedere a variazioni / correzioni delle schede catastali con relative pratiche catastali DOCFA.

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

Considerato che gli immobili oggetto della presente esecuzione sono dislocati in tre siti diversi con accessi separati e dotati di funzionalità autonome, il sottoscritto tecnico ritiene che vi siano le premesse e condizioni economicamente vantaggiose per una suddivisione in n.5 lotti come già esposti sopra. Si precisa che i lotti n. 3 (fabbricato agricolo), 4 (terreno) e 5 (terreno), presentano tra di loro il medesimo sito, ma si è provveduto a suddividerli in quanto possono essere rispettivamente fruibili in modo autonomo.

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

Dalla documentazione emerge che l'esecutato risulta unico intestatario dei beni di cui ai LOTTI 1, 2, 3, 4 e 5 in quota di proprietà 1/1 ciascuno dei beni. Come già rilevato al punto "M", detti beni risultano divisibili.

40 di 49

STUDIO PROFESSIONALE

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

- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) – e-mail: [info@studiodcalabretto.it](mailto:info@studiodcalabretto.it) –







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

Il giorno 14/05/2018, alla presenza del Custode, il sottoscritto ha proceduto all'accesso agli immobili. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato quanto segue:

LOTTO 1 - Comune di Farra di Soligo, C.T., Fg. 7, mm.n. 29, 515:

Il terreno risulta ad oggi coltivato con la cultura dominante a vite e la restante parte a prato arborato. Il fabbricato rurale risulta in parte utilizzato dall'Esecutato 1.

LOTTO 2: Comune di Moriago della Battaglia, C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 73, sub. 1

La porzione di fabbricato già ad "Istituto Bancario" risulta dismessa.

LOTTO 3: Comune di Moriago della Battaglia, C.F., Sez. A, Fg. 5, m.n. 131, sub. 1, 2, 3

Il fabbricato versa in stato di abbandono.

LOTTE 4 e 5: Comune di Moriago della Battaglia, C.T., Fg. 5, mm.n. 530, 357, 531

Il fondo risulta coltivato con culture seminative ed in parte a boschetto dall'Esecutato 1.

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

LOTTO 1 - Comune di Farra di Soligo, C.T., Fg. 7, mm.n. 29, 515

Da un esame del P.R.G. e del P.I. vigenti, si può desumere che il bene presenta il vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004, area di notevole interesse pubblico vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 (in parte), fascia di tutela idrografica principale e servitù idrauliche, fasce di rispetto stradali (in parte), area a rischio idraulico ed idrogeologico in riferimento al PTCP 2010 – P0-Pericolo di allagamento (in parte), limite centri abitati.





LOTTO 2: Comune di Moriago della Battaglia, C.F., Sez. A, Fg. 3, m.n. 73, sub. 1

Da un esame dei piani urbanistici del Comune di Moriago della Battaglia non si rilevano vincoli e/o fasce di rispetto.

LOTTI 3, 4 e 5: Comune di Moriago della Battaglia, C.F., Sez. A, Fg. 5, m.n. 131, sub. 1, 2, 3, C.T., Fg. 5, mm.n. 530, 357, 531

Da un esame dei piani urbanistici del Comune di Moriago della Battaglia non si rilevano vincoli e/o fasce di rispetto.

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

Vista la natura e la situazione rilevata e descritta sopra, non si riscontrano oneri e insoluti di natura condominiale. In riferimento al LOTTO 2 si rileva l'assenza, visto l'unico proprietario e lo stato al grezzo delle restanti porzioni immobiliari, di un Regolamento Condominiale. Pertanto per future obbligazioni, si rimanda all'art. 1.117 del c.c..

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

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

Lotto 1: atto di compravendita rep. 44.329, racc. 6.909 del 03.04.1998 e registrato e trascritto a Treviso il 09.04.1998 al n. 2497, a firma del Notaio Ferretto Lorenzo di Treviso.

Lotto 2: atto di compravendita rep. 80.083, racc. 13.308 del 12.12.1977 e registrato e trascritto a Treviso il 02.01.1978 al n. 149, a firma del Notaio Gino Aggio di Conegliano.

Lotti 3, 4 (m.n. 531), 5: dichiarazione di successione n.91 vol.442 del 21.09.1995

Lotto 4 (m.n. 357): conservatoria dei registri immobiliari - pubblico registro immobiliare "carico/scarico" pagine 3268 e 3271;





### **S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI**

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

**per 1/1 della piena proprietà**

### **LOTTO 1 - CATASTO TERRENI - COMUNE DI FARRA DI SOLIGO (TV)**

Fg. 7, M.N. **29**, Porz. AA, vigneto, classe 2, 3.500mq, €39,77, €. 20,79;

Fg. 7, M.N. **29**, Porz. AB, prato arbor, classe 3, 291mq, €1,05 €. 0,75;

Fg. 7, M.N. **515**, Porz. AA, vigneto, classe 2, 1.500mq, €17,04, €. 8,91;

Fg. 7, M.N. **515**, Porz. AB, prato arbor, classe 1, 145mq, €0,90, €. 0,45.

Nella stima del fabbricato rurale si é considerato il vincolo di "fabbricato da demolire" con la possibilità di attuare solo manutenzioni ordinarie e straordinarie al fine di conservare lo stesso manufatto.

<b>LOTTO 1</b>			
<b>Porzione immobiliare</b>	<b>Superficie</b>	<b>Prezzo unitario</b>	<b>Valore</b>
AA m.n. 29 - vigneto	3.450 mq *	35,00 €/mq	€. 120.750,00
AA m.n. 515 - vigneto	1.365 mq *	35,00 €/mq	€. 47.775,00
AB m.n. 29 – sem. arb.	341 mq *	18,00 €/mq	€. 6.138,00
AB m.n. 515 - sem. arb.	244 mq *	18,00 €/mq	€. 4.392,00
Valore totale terreni lotto 1=			€. 179.055,00
AB m.n. 515 - porzione di fabbricato rurale	66,40 mq	200 €/mq	€. 13.280,00
TOTALE PARZIALE 1=			€. 192.335,00





« \* » Le superfici sopra valorizzate si riferiscono alla porzione vitata e non vitata effettivamente rilevate in loco che si discostano lievemente dalle superfici catastali. La superficie relativa al m.n. 515 AB è stata decurtata della superficie coperta della porzione legittima del fabbricato rurale.

<u>A detrarre per:</u>	
- opere edili di demolizione delle porzioni in superfetazione del fabbricato rurale, comprensivo di smaltimento degli accessori e ripristino dello stato dei luoghi.	€. - 610,00
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto di manutenzione straordinaria (demolizione superfetazioni) e di presa d'atto, direzione dei lavori ed assistenza tecnica in genere.	€. - 2.537,60
- diritti di segreteria	€. -100,00
- spese tecniche per pratiche catastali (Tipo Mappale e DOCFA)	€. - 1.649,44
- spese catastali	€. - 150,00
<b>TOTALE A DEDURRE</b>	<b>€. - 5.047,04</b>
<b>Resta il valore</b>	<b>€. 187.287,96</b>
che si arrotonda a	€. 187.000,00
<b><u>TOTALE VALORE DI MERCATO</u></b>	<b>€. 187.000,00</b>
<b><u>RIDUZIONE</u></b> del 20% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	€. - 37.400,00
TOTALE VALORE LOTTO 1	€. 149.600,00
<b><u>TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA</u></b>	<b><u>€. 150.000,00</u></b>
<u>Diconsi centocinquantamilaeuro/00</u>	

## **LOTTO 2 - CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MORIAGO DELLA BATTAGLIA (TV)**

Sez. A, Fg. 3 M.N. 73, sub. 1, Via Roma, P. T, cat. C/1, cl. 4, cons. 120mq, sup. cat. 119mq, R = €. 2.237,29;





<b>LOTTO 2</b>	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEL IMMOBILE sub. 1 – unità immobiliare DIREZIONALE	mq. 120,90

120,90 m <sup>2</sup> x 1150,00 €/m <sup>2</sup> =	€ . 139.029,25
----------------------------------------------------	----------------

TOTALE PARZIALE 1=	€ . 139.029,25
--------------------	----------------

<u>A detrarre per:</u>	
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto in sanatoria ed assistenza tecnica in genere.	€. - 2.537,60
- oneri sanzione art. 36 D.P.R. 380/01	€. - 516,46
- diritti di segreteria	€. -100,00
- spese tecniche per pratiche catastali (DOCFA)	€. - 634,40
- spese catastali	€. - 50,00
<b>TOTALE A DEDURRE</b>	<b>€. - 3.838,46</b>
<b>Resta il valore</b>	<b>€. 135.190,79</b>
che si arrotonda a	€. 135.000,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO</b>	<b>€. 135.000,00</b>
<b>RIDUZIONE</b> del 25% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	€. - 33.750,00
TOTALE VALORE LOTTO 2	€. 101.250,00
<b>TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA</b>	<b>€. 101.000,00</b>
Diconsi centounomilaeuro/00	

**LOTTO 3 - CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MORIAGO DELLA BATTAGLIA (TV)****Sez. A Foglio 5**

- M.N. **131**, sub. **1**, Via Croce n.3, piano T, area urbana, cons. 1.209 mq;
- M.N. **131**, sub. **2**, Via Croce n.3, piano T, C/2, classe 2, cons. 32 mq, sup. cat. 36mq, R = € . 49,58;
- M.N. **131**, sub. **3**, Via Croce n.3, piano T, C/6, classe 2, cons. 16 mq, sup. cat.

45 di 49

STUDIO PROFESSIONALE

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

- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) – e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) –



19mq, R = €. 45,45.

Nella stima del fabbricato a magazzino ed autorimessa si è considerata la potenzialità edificatoria con recupero della volumetria esistente.

<b>LOTTO 3</b>	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI subb. 1-2-3 – unità immobiliare A MAGAZZINO E AUTORIMESSA	mq. 121,25

121,25 m <sup>2</sup> x 150,00 €/m <sup>2</sup> =	€. 18.228,00
---------------------------------------------------	--------------

TOTALE PARZIALE 1=	€. 18.228,00
--------------------	--------------

<u>A detrarre per:</u>	
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto in sanatoria ed assistenza tecnica in genere.	€. - 2.283,84
- oneri sanzione art. 36 D.P.R. 380/01	€. - 516,46
- diritti di segreteria	€. - 100,00
- spese tecniche per pratiche catastali (DOCFA)	€. - 634,40
- spese catastali	€. - 50,00
<b>TOTALE A DEDURRE</b>	<b>€. - 3.584,70</b>
<b>Resta il valore</b>	<b>€. 14.643,30</b>
che si arrotonda a	€. 15.000,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO</b>	<b>€. 15.000,00</b>
<b>RIDUZIONE</b> del 20% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	€. - 3.000,00
TOTALE VALORE LOTTO 3	€. 12.000,00
<b>TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA</b>	<b>€. 12.000,00</b>
<u>Diconsi dodicimilaeuro/00</u>	

#### **LOTTO 4 - CATASTO TERRENI - COMUNE DI MORIAGO DELLA BATTAGLIA**

46 di 49

STUDIO PROFESSIONALE

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

- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) – e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) –





- Fig. 5, m.n. 530, semin arbor, classe 3, 9.690mq, RD = €. 47,54, RA = €. 35,03;
- Fig. 5, m.n. 357, porz. AA, seminativo, classe 3, 500mq, RD = €. 2,45, RA = €. 1,81;
- Fig. 5, m.n. 357, porz. AB, semin arbor, classe 3, 520mq, RD = €. 2,55, RA = €. 1,88.

LOTTO 4			
Porzione immobiliare	Superficie	Prezzo unitario	Valore
AA m.n. 357 – semin.	500 mq	17,00 €/mq	€. 8.500,00
AB m.n. 357 – sem. arb.	520 mq	12,00 €/mq	€. 6.240,00
m.n. 530 - sem. arb.	9690 mq	17,00 €/mq	€. 164.630,00
TOTALE PARZIALE =			€. 179.470,00

<b>Resta il valore</b>	€. 179.470,00
che si arrotonda a	€. 179.000,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO</b>	<b>€. 179.000,00</b>
<b>RIDUZIONE</b> 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.	€. - 17.900,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO	€. 161.100,00
<b>TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA</b>	<b>€. 161.000,00</b>
<u>Diconsi centosessantaunomilaeuro/00</u>	

#### **LOTTO 5- CATASTO TERRENI - COMUNE DI MORIAGO DELLA BATTAGLIA**

- Fig. 5, m.n. 531, porz. AA, seminativo, classe 3, 4.000mq, RD = €. 19,63, RA = €. 14,46;
- Fig. 5, m.n. 531, porz. AB, semin arbor, classe 3, 1.038mq, RD = €. 5,09, RA = 3,75;





LOTTO 5			
Porzione immobiliare	Superficie	Prezzo unitario	Valore
AA m.n. 531 – semin.	4.000 mq	17,00 €/mq	€. 68.000,00
AB m.n. 531 – sem. arb.	1.038 mq	12,00 €/mq	€. 12.456,00
TOTALE PARZIALE =			€. 80.456,00

<b>Resta il valore</b>	€. 80.456,00
che si arrotonda a	€. 80.000,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO</b>	<b>€. 80.000,00</b>
<b>RIDUZIONE</b> 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.	€. - 8.000,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO	€. 72.000,00
<b>TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA</b>	<b>€. 72.000,00</b>
<u>Diconsi settantaduemilaeuro/00</u>	

#### **T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA**

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

#### **U. CONCLUSIONI**

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

Montebelluna, 11.10.2018

L'ESPERTO ESTIMATORE



(Dott. Ing. Daniele Calabretto)







## **V. ALLEGATI**

<b>N.</b>	<b>TIPO DI DOCUMENTO</b>
1.	scheda di corrispondenza degli esecutati;
2.	scheda sintetica e riepilogativa;
3.	documentazione fotografica;
4.	copia atti di compravendita (Lotto 1 – Lotto 2);
5.	copia dichiarazione di successione (Lotti 3, 4, 5);
6.	ispezioni e trascrizioni ipotecarie;
7.	estratto di mappa, visura catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni, schede catastali (Lotto 1, Lotto 2, Loto 3, Lotto 4, Lotto5);
8.	richiesta, progetto e autorizzazione edilizia installazione GPL (Lotto 1);
9.	documentazione fotografica con elaborato grafico (Lotto 1);
10.	estratto P.R.G. (Lotto 1);
11.	certificato di destinazione urbanistica (Lotto 1);
12.	richiesta, relazione tecnica e progetti recinzione (Lotto 1);
13.	autorizzazioni edilizie con relativi elaborati grafici progettuali (Lotto 2, Lotto 3);
14.	certificato di agibilità (Lotto 2);
15.	collaudo statico (Lotto 2);
16.	altre certificazioni (Lotto 2);
17.	domanda di voltura (Lotto 3);
18.	estratto di P.R.G. / P.I. con relative norme;
19.	elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato.

