



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Francesca VORTALI

R.G.E. N° 76/2016

Promosso da: **PROCEDENTE 1**

Con l'intervento di: **INTERVENUTO 1, 2, 3, 4, 5**

Contro: **"ESECUTATO 1", "ESECUTATO 2", "ESECUTATO 3"**

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

ESPERTO STIMATORE DOTT. ING. DANIELE CALABRETTO

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI SITI NEL

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO (TV)

DI PROPRIETÀ DELLE DITTE ESECUTATO 1, ESECUTATO 2 ED ESECUTATO 3.



**INDICE:**

A.	Introduzione	pag.	6		
B.	Identificazione catastale degli immobili	pag.	6		
C.	Identificazione dei confini	pag.	10		
D.	Descrizione delle servitù e di altri	pag.	13		
E.	Ditta intestataria	pag.	16		
F.	Esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag.	17		
G.	Descrizione dei beni	pag.	46		
G 1	LOTTO 1	pag.	46		
G 1.1	Descrizione del contesto generale	pag.	46		
G 1.2	Descrizione dell'area pertinenziale	pag.	46		
G 1.3	Descrizione delle unità immobiliari	pag.	47		
	G 1.3.1	Descrizione generale del plesso ricettivo (m.n.3)	pag.	47	
		G 1.3.1.1	C.F. Sez. F, Fg. 7, m.n. 3, sub. 2 – lastrico solare	pag.	48
		G 1.3.1.2	Impianti	pag.	49
		G 1.3.1.3	Stato conservativo e manutentivo	pag.	50
		G 1.3.1.4	C.F. Sez. F, Fg. 7, m.n. 3, sub. 3 – piano interrato, terra, primo e secondo	pag.	50
		G 1.3.1.5	Impianti	pag.	58
		G 1.3.1.6	Stato conservativo e manutentivo	pag.	60
		G 1.3.1.7	C.F. Sez. F, Fg. 7, mappale n. 3, sub. 4 – scoperto esclusivo	pag.	60
		G 1.3.1.8	Impianti	pag.	61
		G 1.3.1.9	Stato conservativo e manutentivo	pag.	61
	G 1.3.2	Descrizione generale del plesso ludico-sportivo (m.n. 5)	pag.	62	
		G 1.3.2.1	C.F. Sez. F, Fg. 7, mappale n. 5, sub. 1 – scoperto esclusivo	pag.	62
		G 1.3.2.2	Impianti	pag.	63
		G 1.3.2.3	Stato conservativo e manutentivo	pag.	64
		G 1.3.2.4	C.F. Sez. F, Fg. 7, mappale n. 5, sub. 2 – lastrico solare	pag.	64
		G 1.3.2.5	Impianti	pag.	64
		G 1.3.2.6	Stato conservativo e manutentivo	pag.	65
		G 1.3.2.7	C.F. Sez. F, Fg. 7, mappale n. 5, sub. 3 – impianti sportivi	pag.	65
		G 1.3.2.8	Impianti	pag.	68
		G 1.3.2.9	Stato conservativo e manutentivo	pag.	69
	G 1.3.3	Descrizione generale dello scoperto m.n. 1170	pag.	70	





		G 1.3.3.1	C.F. Sez. F, Fg. 7, mappale n. 5, sub. 1 – scoperto esclusivo	pag.	70
G 1.4	Parti comuni			pag.	70
LOTTI 2, 3, 4 e 5 - Descrizione del contesto generale				pag.	70
Descrizione dell'area pertinenziale				pag.	71
Descrizione delle unità immobiliari				pag.	72
G 2	LOTTO 2			pag.	72
	G 2.1	[REDACTED]		pag.	72
	G 2.2	Impianti		pag.	74
	G 2.3	Stato conservativo e manutentivo		pag.	75
	G 2.4	Parti comuni		pag.	75
G 3	LOTTO 3			pag.	75
	G 3.1	[REDACTED]		pag.	75
	G 3.2	Impianti		pag.	77
	G 3.3	Stato conservativo e manutentivo		pag.	78
	G 3.4	Parti comuni		pag.	78
G 4	LOTTO 4			pag.	79
	G 4.1	[REDACTED]		pag.	79
	G 4.2	Impianti		pag.	81
	G 4.3	Stato conservativo e manutentivo		pag.	82
	G 4.4	Parti comuni		pag.	82
G 5	LOTTO 5			pag.	83
	G 5.1	[REDACTED]		pag.	83
	G 5.2	Impianti		pag.	88
	G 5.3	Stato conservativo e manutentivo		pag.	89
	G 5.4	Parti comuni		pag.	89
LOTTI 6, 7 e 8 - Descrizione del contesto generale				pag.	90
Descrizione dell'area pertinenziale				pag.	91
Descrizione delle unità immobiliari				pag.	92
G 6	LOTTO 6			pag.	92
	G 6.1	[REDACTED]		pag.	92
	G 6.2	Impianti		pag.	94
	G 6.3	Stato conservativo e manutentivo		pag.	95
	G 6.4	Parti comuni		pag.	95
G 7	LOTTO 7			pag.	95
	G 7.1	[REDACTED]		pag.	95





	G 7.2	Impianti	pag.	108
	G 7.3	Stato conservativo e manutentivo	pag.	109
	G 7.4	Parti comuni	pag.	110
G 8	LOTTO 8		pag.	110
	G 8.1		pag.	110
	G 8.2	Impianti	pag.	112
	G 8.3	Stato conservativo e manutentivo	pag.	114
	G 8.4	Parti comuni	pag.	114
G 9	LOTTO 9		pag.	114
	G 9.1		pag.	114
	G 9.2	Impianti	pag.	115
	G 9.3	Stato conservativo e manutentivo	pag.	115
G 10	LOTTO 10		pag.	115
	G 10.1	C.T. Fg. 42, mappali n. 1166, 1168	pag.	115
	G 10.2	Impianti	pag.	117
	G 10.3	Stato conservativo e manutentivo	pag.	117
H.	Superfici commerciali		pag.	117
I.	Accertamento di conformità tra bene rilevato e bene descritto in pignoramento		pag.	118
J.	Destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni		pag.	118
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.	120
	K 1	Verifica di conformità degli elaborati grafici	pag.	120
	K 1.1	LOTTO 1	pag.	125
	K 1.2	LOTTO 2	pag.	127
	K 1.3	LOTTO 3	pag.	127
	K 1.4	LOTTO 4	pag.	128
	K 1.5	LOTTO 5	pag.	129
	K 1.6	LOTTO 6	pag.	130
	K 1.7	LOTTO 7	pag.	130
	K 1.8	LOTTO 8	pag.	132
	K 1.9	LOTTO 9	pag.	133
	K 1.10	LOTTO 10	pag.	133
	K 2	Verifica di conformità della planimetria catastale	pag.	133
	k 2.1	LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10	pag.	133
	K 3	Verifica di conformità delle schede catastali.	pag.	134





	K 3.1	LOTTO 1	pag.	134
	K 3.2	LOTTO 2	pag.	134
	K 3.3	LOTTO 3	pag.	135
	K 3.4	LOTTO 4	pag.	135
	K 3.5	LOTTO 5	pag.	135
	K 3.6	LOTTO 6	pag.	136
	K 3.7	LOTTO 7	pag.	136
	K 3.8	LOTTO 8	pag.	137
L.	Eventuali variazioni per aggiornamento catastale e/o amministrativo		pag.	137
M.	Eventuale possibilità di suddivisione in lotti		pag.	138
N.	Pignoramento pro quota e divisibilità		pag.	138
O.	Occupazione dell'immobile		pag.	139
P.	Vincoli storici, artistici, demaniali ecc..		pag.	140
Q.	Vincoli ed oneri di natura condominiale		pag.	140
R	Provenienza in capo alla ditta esecutata		pag.	140
S.	Valore di mercato attuale dei beni		pag.	141
T.	Indennità di occupazione a favore della procedura.		pag.	159
U.	Invio della bozza di relazione definitiva		pag.	162
V.	Conclusioni		pag.	162
W.	Allegati		pag.	163





A. INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico dell'Ill.ma Signora G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Francesca Vortali con nomina del 09/10/2017 per la stima di beni immobili in [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà delle ditte Esecutato 1 ed Esecutato 2, 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 più unità urbane site in Comune di Castelfranco veneto (TV), come meglio esposto di seguito:

LOTTO 1:

- C.F., Sez. F, Fg. 7, m.n. 3, sub. 2, lastrico solare, p. T, cons. 1995 mq, Via dei Carpani;
- C.F., Sez. F, Fg. 7, m.n. 3, sub. 3, D/2, p. S1-T-1-2, R. €.59.311,98mq, Via dei Carpani;
- C.F. Sez. F, Fg. 7, m.n. 5, sub. 1, area urbana, p. T, cons. 8.495 mq, Via dei Carpani.

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 Castelfranco Veneto Fg. 42, m.n. 3, cons. 10.093 mq.

- C.F. Sez. F, Fg. 7, m.n. 5, sub. 2, lastrico solare, p.T Via dei Carpani;
- C.F. Sez. F, Fg. 7, m.n. 5, sub. 3, D/6, p. S1, Via dei Carpani.

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





Castelfranco Veneto Fg. 42, m.n. 5, cons. 9.467 mq.

- C.T. Fg. 42, m.n. 1170, seminativo arboreo, cl. 2, sup. 5.130mq, RD €47,69, RA €29,14, Via dei Carpani;

B.C.N.C.:

- C.F., Sez. F, Fg. 7 m.n. 3, sub. 4, area scoperta, p. T, cons. 7.718mq, Via dei Carpani, comune a Fg. 7, m.n. 3 subb. 2-3.

LOTTO 2:

- 

LOTTO 3:

- 

LOTTO 4:

- 

LOTTO 5:

- 

B.C.N.C.:





-
-



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 Castelfranco Veneto

cons. 493 mq

LOTTO 6:



LOTTO 7:



LOTTO 8:



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 Castelfranco Veneto

126 mq





-
-
-
-
-
-
-
-



LOTTO 10:

- C.T. Fg. 42, m.n. 1166, seminativo arboreo, cl. 2, sup. 4.104mq, RD €38,15, RA €23,31, Via dei Carpani;
- C.T. Fg. 42, m.n. 1168, seminativo arboreo, cl. 3, sup. 2.110mq, RD €15,26, RA €10,35, Via dei Carpani.

C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI





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

LOTTO 1:

- C.T. Fg. 42 m.n. 3, con i mm.nn. 1143, 1166, 5, 1170, 1172;
- C.T. Fg. 42, m.n. 5, con i mm.nn. 3, 1166, 1168, 1613, 847, 845, 1170;
- C.T. Fg. 42, m.n. 1170, con i mm.nn. 1172, 3, 5, 364;

LOTTO 2-3-4:

- 

LOTTO 5:

- 
-

LOTTO 6

- 

LOTTO 7:

- 
-





-
-
-
-
-
-

LOTTO 10:

- C.T. Fg. 42, m.n. 1166, con i mm.nn. 849, 1051, 1184, 1210, 1168, 1613, 5, 3, 1143,;
- C.T. Fg. 42, m.n. 1168, con i mm.nn. 1166, 1210, 1613, 5;

D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

Gli immobili identificati al LOTTO 1 E LOTTO 10 sono pervenuti alla proprietà per mezzo dell'atto di fusione a firma del Notaio Paolo Talice rep. 62.511, racc. 16.569 del 21.12.2005, tra la ditta (società incorporante) [REDACTED]

[REDACTED] Codice Fiscale e numero d'iscrizione del Registro Imprese di [REDACTED]

[REDACTED] e la ditta (società incorporata) Esecutato 1. "Dalla data di efficacia civilistica dell'atto di fusione, la società incorporante assumerà l'intero patrimonio attivo e passivo della società incorporata. Subentrerà, pertanto, a norma di legge, in tutti i beni della società in-corporata, anche se *infra* non specificamente elencati, con i relativi annessi e connessi, oneri,





pesi, trascrizioni, servitù attive e passive, se ed in quanto legalmente costituiti, nonché in tutte le attività, azioni, ragioni, contratti, diritti, interessi legittimi, marchi, brevetti, licenze, concessioni, autorizzazioni, obbligazioni ed impegni di qualsiasi natura della società incorporata."

Gli immobili identificati ai LOTTI 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 sono pervenuti alla proprietà per mezzo dell'atto di vendita a firma del Notaio Paolo Talice rep. 79.300, racc. 28.210 del 05.11.2012. La vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti ed in particolare con gli atti d'obbligo trascritti a Treviso in data



Gli immobili identificati al LOTTO 9 sono pervenuti alla proprietà come di seguito specificati:

- 
-





compravendita si fa e si accetta a corpo e non a misura, nello stato di fatto, ai compratori ben noto, come essi stessi affermano, in cui attualmente si trovano i terreni che ne formano oggetto, con tutti i relativi loro diritti ed azioni, ragioni, usi, accessioni, pertinenze, affissi ed infissi e con tutte le servitù attive e/o passive, apparenti o meno, oggi comunque esistenti od esercitate.

Si precisa che in base alla comunicazione del Giudice del 25.10.2017 in cui si decretava l'estinzione parziale della procedura di cui alla R.G.E. 76/2014 e l'inefficacia del pignoramento limitatamente al bene identificato al C.F.

urbana di mq. 1.052, detta area, impone dunque una servitù di accesso e recesso sulla area scoperta adiacente individuata al sub.20 per la porzione posta ad est di accesso.

E. DITTA INTESTATARIA

Le ditte intestatarie di tutti i beni oggetto di stima individuati al C.F. e C.T. del Comune di Montebelluna risultano:

- LOTTO 1 di proprietà per la quota di 1/1 dell'Esecutato 1;

-
-
-
-
-





- LOTTO 10 di proprietà per la quota di 1/1 dell'Esecutato 1.

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 05/02/2018, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono le seguenti formalità contro e/o a carico degli Esecutati 1, 2 e 3:

- *Esecutato 1: da n. 1 a n. 18;*
- *Esecutato 2: da n. 19 a n. 22;*
- *Esecutato 3: da n. 23 a n. 58.*

1. Trascrizione a favore

Trascrizione N. Reg. particolare 398 del 05/01/2006 – N. Reg. Generale 602.
Atto tra vivi, mutamento di denominazione o ragione sociale – atto notarile





pubblico in data 21/12/2005, Rep. 62.511 ai rogiti del Notaio Paolo Talice di Treviso (TV) sui beni così censiti:

- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 7, m.n. 3, subb. 2, 3, 4;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 7, m.n. 5, subb. 1, 2, 3;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., Fg. 42, mm.nn. 1166, 1168, 1170;

2. Trascrizione a favore



3. Trascrizione a favore



4. Trascrizione a favore



5. Trascrizione a favore





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -


10. Trascrizione a favore



11. Annotazione contro



12. Iscrizione contro

Iscrizione N. Reg. particolare 7.152 del 06/08/2008 – N. Reg. Generale 31.932.
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario,
per l'importo capitale di €. 1.300.000,00 e per la somma totale di €. 2.600.000,00 a
favore di  con

20 di 163

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 -





sede in Vicenza (VI), con atto notarile pubblico in data 01/08/2008, Rep. 69.791/21.833 ai rogiti del Notaio Paolo Talice di Treviso sui beni così censiti:

- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 7, m.n. 3, subb. 2, 3, 4;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 7, m.n. 5, subb. 1, 2, 3;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., Fg. 42, mm.nn. 1166, 1168, 1170.

13 = 52. Iscrizione contro

Iscrizione N. Reg. particolare 7.093 del 07/08/2008 – N. Reg. Generale 31.349. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per l'importo capitale di €. 3.750.000,00 e per la somma totale di €. 7.125.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con atto notarile pubblico in data 05/08/2009, Rep. 72.154/23.439 ai rogiti del Notaio Paolo Talice di Treviso (TV) sui beni così censiti:

- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 7, m.n. 3, subb. 2, 3, 4;

- [REDACTED]
- [REDACTED]

14. Trascrizione a favore

[REDACTED]

15. Trascrizione contro





16. Iscrizione contro

Iscrizione N. Reg. particolare 11.399 del 31/12/2009 – N. Reg. Generale 49.194. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per l'importo capitale di €. 3.750.000,00 e per la somma totale di €. 7.125.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], con atto notarile pubblico in data 01/08/2008, Rep. 69.791/21.833 ai rogiti del Notaio Paolo Talice di Treviso sui beni così censiti:

- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 7, m.n. 3, subb. 2, 3, 4;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 7, m.n. 5, subb. 1, 2, 3;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., Fg. 42, mm.nn. 1166, 1168, 1170.

17. Trascrizione contro

Trascrizione N. Reg. particolare 28.516 del 20/12/2010 – N. Reg. Generale 45.629. Atto tra vivi, compravendita – a favore di [REDACTED] con atto notarile pubblico in data 17/09/2009, Rep. 72.316/23.538 ai rogiti del Notaio Paolo Talice di Treviso (TV) sui beni così censiti:

- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., [REDACTED]
- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 7, m.n. 5, subb. 1, 2, 3;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., Fg. [REDACTED]





-
-

22 = 56 = 18. Trascrizione contro

Trascrizione N. Reg. particolare 3.321 del 17/02/2016 – N. Reg. Generale 4.785. Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, con atto giudiziario in data 28/01/2016, Rep. 823/2016 sui beni così censiti:

- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 7, m.n. 3, subb. 2, 3, 4;

-

- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 7, m.n. 5, subb. 1, 2, 3;

- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., Fg. 42, mm.nn. 1166, 1168, 1170,

-
-
-
-
-
-

Note: "SI PRECISA IN RELAZIONE AI SEGUENTI IMMOBILI DESCRITTI AL SUPERIORE QU ADRO B:- IL PROGRESSIVO N. 3 DELL'UNITA' NEGOZIALE 1 (SEZIONE F, FOG LIO 7, MAPP. 3, SUB 4), DERIVANTE DAL MAPPAL 3 SUB 1, COSTITUISCE BE NE COMUNE AI SUBALTERNI 2 E 3 DEL MEDESIMO MAPP. 3 E HA ESTENSIONE DI MQ 7718;- IL PROGRESSIVO N. 3 DI CUI ALL'UNITA' NEGOZIALE 3 E' IDENTIFICATO IN CATASTO INSIEME A MAGGIOR CONSISTENZA COME SEGUE





1. Annotazione N. Reg. particolare 658 del 30/01/2009 – N. Reg. Generale 3.416. Annotazione a iscrizione per proroga di contratto di mutuo con atto notarile pubblico in data 30/12/2008, Reg. 70.782/22.461 ai rogiti del Notaio Paolo Talice di Treviso.

52=13. Iscrizione contro

Iscrizione N. Reg. particolare 7.093 del 07/08/2009 – N. Reg. Generale 31.349. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per l'importo capitale di €3.750.000,00, e per la somma totale di €7.125.000,00 a favore di C [REDACTED]

[REDACTED] con atto giudiziario in data 15/02/2008, Rep. 68.490/20.976 ai rogiti del Notaio Paolo Talice di Treviso sui beni così censiti:

- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 7, m.n. 3, subb. 2, 3, 4;

53. Trascrizione contro

[REDACTED]





56=22=18. Trascrizione contro

Trascrizione N. Reg. particolare 3.321 del 17/02/2016 – N. Reg. Generale 4.785. Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, con atto giudiziario in data 28/01/2016, Rep. 823/2016 sui beni così censiti:

- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 7, m.n. 3, subb. 2, 3, 4;



- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 7, m.n. 5, subb. 1, 2, 3;

- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., Fg. 42, mm.nn. 1166, 1168, 1170,





G. DESCRIZIONE DEI BENI

****** COMPLESSO RICETTIVO – Via dei Carpani ******

G 1 - LOTTO 1

G 1.1 - Descrizione del contesto generale:

Il complesso immobiliare identificato al lotto 1, oggetto della perizia, si inserisce in un contesto commerciale periferico di Castelfranco Veneto (TV) in adiacenza alla via denominata Via dei Carpani. La zona in oggetto presenta un tessuto urbanistico prevalentemente caratterizzato da insediamenti commerciali. Il lotto è posto a circa 2,0km a nord-est dal centro storico di Castelfranco, 170m ca. a ovest da un complesso commerciale, a 300m ca., a sud-ovest dal centro commerciale denominato "I Giardini del Sole". L'area rappresentata dal lotto 1 è caratterizzata nella parte centrale dell'Hotel con relative adiacenze e giardini e un appezzamento posto ad ovest individuati al C.T. Fg. 42, m.n. 1170 di superficie catastale pari a 5.130mq. Dette aree sono attualmente adibite a parcheggio per una porzione adiacente a Via dei Carpani, collegate all'area centrale per mezzo del parcheggio fronte strada e a verde per la parte restante ubicata a sud.

G 1.2 - Descrizione dell'area pertinenziale:

Il fondo di sedime del complesso immobiliare oggetto di pignoramento costituito da due mappali, individuato al C.T. Fg. 42, mm.n. 3 e 5, presenta una superficie catastale pari a 10.093 mq + 9.467 mq e risulta accessibile attraverso un ingresso carrabile e pedonale dotato di una cancellata ad apertura meccanica, in acciaio zincato a un'anta scorrevole, posto sul lato nord, e per mezzo di una cancellata automatica in acciaio zincato





posta sul lato nord-ovest. La proprietà è delimitata sul lato nord per mezzo di una recinzione costituita da muro in mattoni “faccia a vista”, sul lato est per mezzo di recinzione costituita da zoccolo in c.a. con sovrastante struttura costituita da paletti in acciaio zincato e rete metallica. A sud-est è presente un accesso costituito da struttura metallica e rete plastificata. Il lato sud risulta delimitato per mezzo di ovest da una recinzione costituita da uno zoccolo in c.a., a sud da una mura in pietra e sassi.

G 1.3 - Descrizione delle unità immobiliari:

G 1.3.1 - Descrizione generale del plesso ricettivo (m.n.3)

Il fabbricato ricettivo denominato [REDACTED] di pianta articolata e fuori terra approssimativamente rettangolare, è composto per la parte esterna da aree scoperte a parcheggio, aree verdi e aree ludiche sportive con piscina. Il fabbricato, articolato in due parti distinte come da suddivisione catastale, presenta un piano interrato e tre piani fuori terra. Il piano interrato posto sul m.n. 3 risulta destinato all'attività ricettiva, costituito da parcheggio interrato con relative rampe di accesso, lavanderia, ristorante, enoteca, cucine, servizi accessori quali magazzini, depositi, ripostigli, dispense e celle frigo. Il piano interrato posto sul m.n. 5, collegato al precedente per mezzo di un lungo corridoio, risulta destinato all'attività sportiva e di relazione, costituito da una sala rappresentanza, sala proiezioni, sala bar e locali accessori quali spogliatoi, bagni, ripostigli e disimpegni.

Il piano terra, posto sul m.n. 3 risulta destinato a bar, sala colazioni, ufficio e servizi accessori quali magazzini, depositi e ripostigli. I piani primo e





secondo sono destinati a camere di hotel.

La struttura della parte interrata è costituita da fondazioni in c.a. di tipo nastriforme, murature e colonne in elevazione in c.a., murature di tamponamento in laterizio e orizzontamenti in travi e solai a lastra tipo "predalle". L'edificio in elevazione fuori terra è costituito da murature portanti in laterizio, colonne in c.a., orizzontamenti di secondo e terzo impalcato con travi in c.a. e solai latero-cementizi e copertura in struttura lignea e chiusura a tavolato con sovrastante strato coibente e manto in coppi. Le finiture sono costituite da murature intonacate e tinteggiate, serramenti in legno con vetrocamera, scuri a libro in legno smaltato, soglie in marmo, grondaie e pluviali in rame, sporti in struttura lignea e manto in coppi. Le pavimentazioni esterne sono costituite da pietra naturale, porfido, betonelle e calcestruzzo liscio oltre a pavimenti ad arredo del verde costituito da piastre in ghiaio lavato. Si da atto che il fabbricato gode del certificato di collaudo statico a firma dell'Ing. [REDACTED] del 05.07.1990.

G 1.3.1.1 – C.F. Sez. F, Fg. 7, mappale n. 3, sub. 2 – lastrico solare

La superficie dell'area oggetto di pignoramento è caratterizzata da superfici scoperte meglio definite come aree verdi, superfici coperte che consistono nella struttura dell'hotel e lastrici solari, ovvero superfici scoperte che fungono da copertura per il piano interrato. Dai documenti catastali rinvenuti è stata riscontrata una superficie catastale per il lastrico solare identificato al sub. 2, pari a 1.995 mq. Detto lastrico solare presenta una forma articolata che si sviluppa a contorno dei lati nord, est e sud della pianta rettangolare in elevazione dell'hotel. Il lastrico solare posto a





nord, sovrastante al parcheggio e ai vani accessori del piano interrato, di forma rettangolare, è caratterizzato da prato e aiuole, contornato da zoccolo in c.a. raso suolo, con sovrastanti finiture in piastrelle in cotto. I cavedi posti a nord risultano coperti per mezzo di grigliato in acciaio zincato che permettono l'areazione al piano interrato. Nella zona centrale a detto lastrico solare "rettangolare", in prossimità dell'ingresso principale dell'hotel, è presente un'area dotata di pavimentazione in pietra naturale (pietra di Prun). Il lastrico solare posto a nord, a ridosso del fabbricato principale, di forma articolata, è caratterizzato da aiuole decorative che ospitano piantumazioni arboree e floreali, contornate per mezzo di apposite cordonate in c.a. con sovrastante finitura in piastrelle in cotto. Il lastrico solare posto ad est, sovrastante ai vani tecnici i quali ospitano gli impianti tecnologici della struttura, presenta in parte una pavimentazione in betonelle e in parte risulta a verde, contornato da cordonata in c.a..

Il lastrico solare posto a sud, di forma approssimativamente a "T", sovrastante al blocco servizi, alla sala da pranzo secondaria e a parte dell'atrio-corridoio di collegamento, posti al piano interrato, risulta pavimentato con betonelle e ospita anche strutture ombreggianti a gazebi e ombrelloni.

G 1.3.1.2– Impianti

Il lastrico solare, è dotato di:

- impianto elettrico;
- impianto idrico di irrigazione;

Tutti gli impianti sono in buono stato di manutenzione.

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL, è posto sotto traccia





della pavimentazione e del verde ed è principalmente dedicato all'illuminazione di detti spazi. 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 in condotte di polietilene e in acciaio zincato poste sotto traccia che distribuiscono l'acqua. L'impianto di irrigazione fa riferimento a fossati attigui con impianti di pompaggio adibiti. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto idrico esterno. Si dà comunque atto che il fabbricato gode di un permesso di agibilità n. 27.150/160 del 03.09.1990.

G 1.3.1.3 – Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del lastrico solare emerge un sufficiente stato generale di manutenzione del verde e degli impianti.

Le pavimentazioni ed alcune cordonature risultano vetuste e in parte ammalorate e bisognose di manutenzione.

G 1.3.1.4– C.F. Sez. F, Fg. 7, mappale n. 3, sub. 3 – piano interrato, terra, primo e secondo

Il piano interrato identificato al m.n. 3 sub. 3 presenta un'area destinata a parcheggio interrato con relativa area di manovra, che si estende da ovest a est con rispettive rampe di ingresso-uscita poste rispettivamente alle estremità delle aree di manovra. Sul lato nord sono presenti n. 19 posti auto e n. 2 magazzini posti alle estremità, oltre ad un cavedio che corre per tutta la lunghezza del lato nord. In corrispondenza della rampa posta sul lato ovest è presente un vano adibito all'impianto antincendio. I vani in oggetto presentano una pavimentazione in piastrelle in gres, murature





intonacate e tinteggiate e soffitti in lastre in c.a. "Predalle" a faccia a vista, finestre in alluminio con vetrocamera e serramenti interni costituiti da porte antincendio e porte tamburate in legno. In corrispondenza dell'ingresso e dell'uscita carraie sono presenti due portoni in alluminio ad apertura meccanica.

In adiacenza al lato sud della corsia di manovra sono presenti, in senso ovest-est, un blocco servizi riservato al personale, costituito da disimpegno di accesso, spogliatoi e relativi servizi igienici, che presentano una pavimentazione in piastrelle in gres e relativi rivestimenti in piastrelle in ceramica, murature e soffitti intonacati, finestre in alluminio con vetrocamera e serramenti interni costituiti da porte tamburate in legno, sanitari quali lavabo, wc e piatto doccia in ceramica bianca; un magazzino dove sono presenti le celle frigo per il deposito degli alimenti, fruibile anche da dispensa che presenta una pavimentazione in piastrelle in gres, murature e soffitti intonacati, finestre in alluminio con vetrocamera e serramenti interni costituiti da porte tamburate in legno, un magazzino chiuso, una cucina che presenta una pavimentazione e relativi rivestimenti in piastrelle in ceramica, murature e soffitti intonacati, finestre in alluminio con vetrocamera e serramenti interni costituiti da porte tamburate in legno, un ripostiglio per gli utensili posto a quota inferiore, accessibile per mezzo di n. 2 scalini, che presenta una pavimentazione in piastrelle in gres, murature e soffitto intonacati e tinteggiati; una cabina telefono, un ripostiglio, vani di distribuzione quali corridoi che presentano a secondo della zona, piastrelle in gres o pavimento a "terrazzo alla veneziana", una lavanderia che presenta una pavimentazione in piastrelle in gres e





rivestimenti in piastrelle di ceramica, murature e soffitti intonacati, finestre in alluminio con vetrocamera. In adiacenza a parte dei locali succitati sono presenti due cavedi posti rispettivamente ad ovest e ad est che presentano una pavimentazione in piastrelle in gres e serramenti in alluminio con vetrocamera. Sono presenti inoltre un blocco camere per il personale costituito da n. 3 stanze con relativo servizio igienico che presentano una pavimentazione in gres, murature e soffitti intonacati e tinteggiati, finestre in alluminio con vetrocamera, porte in legno tamburate, servizi igienici dotati di lavabo, wc, bidet e piatto doccia in ceramica, pavimentazione e rivestimenti in piastrelle in ceramica. Dalla cucina, per mezzo di un disimpegno, si accede ad una ampia sala da pranzo, suddivisibile in tre sale per mezzo di due pareti mobili insonorizzate costituite da pannelli sandwich. Detta sala presenta una pavimentazione a "terrazzo alla veneziana", murature intonacate e tinteggiate, soffitti dotati di controsoffitti per il passaggio degli impianti, intonacati e tinteggiati, colonne in elevazione rivestite con inserti decorativi, aperture interne ad arco con porte in legno dotate di specchiature, serramenti esterni costituiti da finestre e porte in legno con vetro camera. Dalla sala, per mezzo di una scala, si accede anche allo scoperto esterno posto ad ovest ove sono presenti i gazebo e la fontana-vasca. Dal disimpegno di distribuzione succitato, si accede ad un locale destinato ad enoteca che presenta una pavimentazione a "terrazzo alla veneziana", murature intonacate e tinteggiate, soffitto rivestito in legno e aperture costituite da porte tamburate in legno. Dal disimpegno di distribuzione succitato si accede anche ad un atrio ove sono presenti le scale e l'ascensore che





conducono ai piani superiori. Detto atrio presenta una pavimentazione a "terrazzo alla veneziana", murature e soffitti intonacati e tinteggiati e aperture interne ad arco con porte in legno dotate di specchiature. Da detto atrio si accede, per mezzo di disimpegno a dei locali tecnici, posti sulla parte est della struttura, che presentano una pavimentazione in gres/granigliato, murature e soffitti in cemento armato intonacati e/o a faccia a vista con soffitto tipo a lastra "predalle". Detti locali sono costituiti da n. 7 vani, sede di impianti tecnologici termici, elettrici e idrici descritti in seguito nella sezione "impianti". Dall'atrio succitato, si accede ad un ulteriore atrio che consiste nel "lungo corridoio" di collegamento tra il piano interrato ricettivo del m.n. 3 e il piano interrato dell'area sportiva, ludica e di relazione del m.n. 5, che presenta una pavimentazione in clinker, murature intonacate e tinteggiate, soffitti dotati di controsoffitti per il passaggio degli impianti e porte in legno tamburate e serramenti esterni in alluminio con vetrocamera. Da detto atrio è possibile accedere a più locali quali due cavedi posti rispettivamente ad ovest ed est. Dal cavedio posto ad ovest si accede e si sale, per mezzo di scala, all'area esterna scoperta ove sono presenti i gazebi e la fontana-vasca. Dall'atrio si accede ad un blocco servizi riservato alla clientela accessibile per mezzo di due disimpegni. Detto blocco servizi è costituito da antibagno e tre bagni rispettivamente divisi per sesso, oltre ad un servizio igienico per disabili. Detti servizi presentano una pavimentazione in piastrelle in clinker, rivestimenti in piastrelle di ceramica, anche negli antibagni e disimpegni, wc in ceramica bianca e banco lavabi in granito sardo e ceramica bianca, serramenti in alluminio con vetrocamera e porte interne in legno





tamburate. Dall'atrio-corridoio, si accede ad una piccola sala da pranzo che presenta una pavimentazione in gres, murature intonacate e tinteggiate e in parte rivestite, soffitti dotati di controsoffitti per il passaggio degli impianti e porta in legno a due ante dotata di specchiature in vetro. Dall'atrio-corridoio è possibile accedere ad un corridoio esterno parallelo da cui, per mezzo di vano scala, è possibile accedere al lastrico solare posto al piano terra. Dall'atrio-corridoio, in pendenza, è possibile accedere al piano interrato del m.n. 5, riservato alle attività ludiche e di relazione, descritto in apposita sezione.

Il piano terra della struttura comprende l'ingresso principale con relativa reception, una sala per la prima colazione, un bar e due camere da letto con relativi bagni. L'ingresso principale è costituito da una bussola di forma cubica posta all'esterno del fabbricato, caratterizzata da una struttura con colonne in acciaio e copertura in legno con travi a vista, vetrate in vetrocamera e porte in legno a due ante scorrevoli meccanizzate dotate anch'esse di vetrocamera. L'atrio riservato alla reception e alla zona per le prime colazioni, posta sulla parte ovest della struttura, presenta una pavimentazione a "terrazzo alla veneziana", murature intonacate e tinteggiate, soffitti dotati di controsoffitti per il passaggio degli impianti, intonacati e tinteggiati, porte interne in legno tamburato e serramenti esterni costituiti da vetrate fisse e porte-finestre in legno con vetrocamera. Nella parte centrale dell'atrio è presente un blocco uffici riservato al personale della reception. Da detto atrio si accede ad una sala posta sulla parte ovest dell'hotel che presenta una pavimentazione a "terrazzo alla veneziana", murature intonacate e tinteggiate, soffitti dotati di





controsoffitti per il passaggio degli impianti, intonacati e tinteggiati, porte tamburate in legno, serramenti esterni costituiti da finestre in legno con vetro camera. Dall'atrio principale si accede ad un blocco servizi igienici costituito da due bagni e un antibagno che presentano una pavimentazione a "terrazzo alla veneziana"/piastrelle, soffitti intonacati e tinteggiati, murature intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle in ceramica, tazze wc e lavabo in ceramica, porte in legno tamburato e una finestra in legno con vetrocamera. Nella medesima zona sono presenti inoltre il vano scala che conduce al piano inferiore e ai piani superiori e l'ascensore. Nella parte ad est della struttura è presente un bar, due camere e relativi bagni. Il bar, accessibile anche dal lastrico solare scoperto identificato al sub. 2, presenta una pavimentazione a "terrazzo alla veneziana", murature intonacate e tinteggiate, soffitti dotati di controsoffitti per il passaggio degli impianti, intonacati e tinteggiati, porte tamburate in legno, serramenti esterni costituiti da porte-finestre, finestre e vetrate in legno con vetro camera. La camera posta a nord-est presenta una pavimentazione a "terrazzo alla veneziana", murature rivestite con carta da parati, soffitti intonacati e tinteggiati, porte tamburate in legno e serramenti esterni costituiti da finestre in legno con vetro camera. Il bagno presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature rivestite in piastrelle di ceramica, tazza wc, bidet, lavabo e piatto doccia in ceramica. La camera posta a sud-est presenta una pavimentazione a "terrazzo alla veneziana", murature rivestite con carta da parati, soffitti intonacati e tinteggiati, porte tamburate in legno e serramenti esterni costituiti da finestre in legno con vetro camera. Il bagno presenta una





pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature rivestite in piastrelle di ceramica, tazza wc, bidet, lavabo in ceramica e vasca da bagno rivestita con piastrelle in ceramica. Il portico posto a sud presenta una pavimentazione a “terrazzo alla veneziana”, soffitti e colonne intonacati e tinteggiati.

I piani primo e secondo ospitano le camere dell'hotel con i relativi servizi igienici. Il piano primo è composto da due blocchi posti rispettivamente uno ad ovest ed uno ad est. Il blocco posto ad ovest è costituito da un lungo corridoio centrale e n. 16 camere con rispettivi n.16 bagni. Il blocco posto ad est è costituito da un lungo corridoio centrale e n. 6 camere con rispettivi n.6 bagni. Il corridoio posto ad ovest presenta un pavimento rivestito con moquette, murature intonacate e tinteggiate e soffitto dotato di controsoffitto per il passaggio degli impianti. Le camere presentano una pavimentazione in moquette e/o in prefinito (legno), murature e soffitti intonacati e tinteggiati, serramenti interni costituiti da porte in legno tamburate, serramenti esterni costituiti da finestre in legno con vetrocamera. I servizi igienici presentano una pavimentazione in piastrelle di ceramica, soffitti e murature intonacati e tinteggiati e in parte rivestite in piastrelle di ceramica, lavabo, tazza wc, bidet e piatto doccia/vasca in ceramica. All'estremità del corridoio è presente un'uscita di sicurezza costituita da una porta in alluminio con vetrocamera che conduce alle scale di emergenza poste all'esterno del fabbricato.

Il corridoio posto ad est presenta un pavimento in legno rivestito con moquette, murature intonacate e tinteggiate e soffitto dotato di controsoffitto per il passaggio degli impianti. Le camere presentano una





pavimentazione in moquette e/o prefinito (legno), murature e soffitti intonacati e tinteggiati, serramenti interni costituiti da porte in legno tamburate, serramenti esterni costituiti da finestre in legno con vetrocamera. I servizi igienici presentano una pavimentazione in piastrelle di ceramica, soffitti e murature intonacati e tinteggiati e in parte rivestite in piastrelle di ceramica, lavabo, tazza wc, bidet e piatto doccia/vasca in ceramica.

Il piano secondo è composto con la medesima composizione del piano inferiore: il blocco posto ad ovest è costituito da un lungo corridoio centrale e n. 15 camere con rispettivi n.15 bagni. Il blocco posto ad est è costituito da un lungo corridoio centrale e n. 6 camere con rispettivi n.6 bagni. Il corridoio posto ad ovest presenta un pavimento in legno rivestito con moquette, murature intonacate e tinteggiate e soffitto dotato di controsoffitto per il passaggio degli impianti. Le camere presentano una pavimentazione in moquette e/o prefinito (legno), murature e soffitti intonacati e tinteggiati, serramenti interni costituiti da porte in legno tamburate, serramenti esterni costituiti da finestre in legno con vetrocamera. I servizi igienici presentano una pavimentazione in piastrelle di ceramica, soffitti e murature intonacati e tinteggiati e in parte rivestite in piastrelle di ceramica, lavabo, tazza wc, bidet e piatto doccia/vasca in ceramica. All'estremità del corridoio è presente un'uscita di sicurezza caratterizzata da porta in alluminio con vetrocamera che conduce alle scale di emergenza poste all'esterno del fabbricato.

Il corridoio posto ad est presenta un pavimento rivestito con moquette, murature intonacate e tinteggiate e soffitto dotato di controsoffitto per il





passaggio degli impianti. Le camere presentano una pavimentazione in moquette e/o prefinito (legno), murature e soffitti intonacati e tinteggiati, serramenti interni costituiti da porte in legno tamburate, serramenti esterni costituiti da finestre in legno con vetrocamera. I servizi igienici presentano una pavimentazione in piastrelle di ceramica, soffitti e murature intonacati e tinteggiati e in parte rivestite in piastrelle di ceramica, lavabo, tazza wc, bidet e piatto doccia/vasca in ceramica.

È presente inoltre un ripostiglio posto in corrispondenza del vano scala adibito alle attrezzature di pulizia.

G 1.3.1.5– Impianti

Il plesso ricettivo, è dotato di:

- impianto elettrico;
- impianto di ricezione televisiva;
- impianto citofonico;
- impianto di videosorveglianza;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di riscaldamento e condizionamento;
- impianto fognario comune;
- impianto ascensore.

Tutti gli impianti sono in buono stato di manutenzione.

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL, è posto sotto traccia nei vani. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, conformi all'epoca di costruzione. Si mette in evidenza che il plesso è dotato di luci di sicurezza conformi alle norme vigenti. L'impianto di ricezione televisiva è attestato ad un'antenna comune posta





in corrispondenza del tetto. L'impianto citofonico e di videosorveglianza è attestato in prossimità dell'accesso carraio.

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 in acciaio zincato, rame e multistrato, poste sotto traccia nei locali ricettivi, che distribuisce l'acqua calda e fredda sanitaria ai bagni, alla cucina, ai bar. In corrispondenza del piano interrato, presso i locali tecnici, è presente un impianto termico costituito da n. 2 caldaie della potenzialità pari a 387.500 Kcal/h cadauna, un gruppo elettrogeno della potenzialità di 150 kW. L'edificio è dotato di un impianto di protezione antincendio costituita da una rete idrica con n.9 idranti UNI 45, n.1 colonnina antincendio, n.2 elettropompe a servizio con riserva idrica da 63mc oltre a n. 25 estintori portatili. Si precisa che l'attività gode del certificato di prevenzione incendi n. 2765/29771 del 29.08.1990. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto idrico-termico sanitario.

Le superfici ricettive per mezzo di ventilconvettori godono inoltre di un impianto di ventilazione primaria con relativi scambiatori che garantiscono il condizionamento invernale ed estivo. Il raffrescamento estivo è garantito per mezzo di pompe di calore che presentano scambiatori in corrispondenza della superficie scoperta.

L'impianto fognario comune è allacciato ad un impianto di trattamento e di smaltimento delle acque reflue costituito da vasche di primo trattamento e condotte attestate anche per mezzo di impianti di pompaggio per il piano





interrato alla fognatura pubblica sita presumibilmente in Via dei Carpani. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto fognario.

Il plesso ricettivo è dotato di un impianto ascensore di dimensioni medio-piccole a servizio del piano interrato, terra, primo e secondo. Oltre ad un impianto composto da due montacarichi rispettivamente a servizio del piano primo - secondo e dal piano interrato (cucine) al piano terra. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto ascensore.

Si dà comunque atto che il fabbricato gode di un permesso di agibilità n. 27.150/160 del 03.09.1990.

G 1.3.1.6– Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del plesso ricettivo emerge un sufficiente stato generale di manutenzione dei fabbricati e degli impianti. L'hotel con relative zone ludiche e di relazione risulta agibile e funzionante. Sono in atto alcuni lavori di ammodernamento delle camere con sostituzione delle moquette con pavimenti prefiniti e sostituzione di parti di arredamento. Detti lavori hanno interessato ad oggi una parte delle camere. Le finiture interne, anche di pregio, sono conformi all'epoca di costruzione seppur ben mantenute. Gli spazi esterni sono curati con piantumazioni ed essenze di vario genere. In alcuni punti le pavimentazioni esterne appaiono ammalorate e bisognosi di manutenzione, in particolare nella zona d'ingresso, la pietra naturale è stata oggetto di fenomeni gelivi che hanno scalfito la superficie.

G 1.3.1.7– C.F. Sez. F, Fg. 7, mappale n. 3, sub. 4 – scoperto esclusivo

L'area scoperta identificata al C.F., Fg. 7, m.n. 3 sub. 4, comune ai





subalterni n. 2 e n. 3, presenta una superficie catastale pari a 7.718 mq. Lo scoperto risulta a verde con piantumazioni di vario genere quali alberi ad alto fusto, arbusti e aiuole. Sono presenti sui lati ovest e sud-ovest del fabbricato in elevazione, strutture precarie a “gazebi” pavimentate con copertura e tendaggi verticali adibiti a sale da pranzo e di ricevimento come meglio rappresentato dagli elaborati grafici e dalla documentazione fotografica allegata.

G 1.3.1.8 – Impianti

Lo scoperto risulta dotato di:

- impianto elettrico;
- impianto di irrigazione;

Tutti gli impianti sono in buono stato di manutenzione.

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL, è posto anche sotto traccia. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali punti illuminanti conformi all'epoca di costruzione. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'impianto di irrigazione fa riferimento a fossati attigui con impianti di pompaggio adibiti. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto d'irrigazione.

Si dà comunque atto che il fabbricato gode di un permesso di agibilità n. 27.150/160 del 03.09.1990.

G 1.3.1.9– Stato conservativo e manutentivo

Da un esame dell'area in oggetto emerge uno buono stato generale di manutenzione dello stato dei luoghi e degli impianti. sul lato ovest è presente una vasca-fontana rivestita con piastrelle che appare bisognosa di





un intervento di pulizia rigenerante.

G 1.3.2 - Descrizione generale del plesso ludico-sportivo (m.n. 5)

Si rimanda a quanto citato al punto G 1.3.1

G 1.3.2.1 – C.F. Sez. F, Fg. 7, mappale n. 5, sub. 1 – scoperto esclusivo

L'area scoperta identificata al C.F., Fg. 7, m.n. 5 sub. 1, di forma rettangolare, presenta una superficie catastale pari a 8.495 mq. Lo scoperto risulta a verde con piantumazioni di vario genere quali alberi ad alto fusto, arbusti e aiuole.

Sono presenti inoltre due campi da gioco posti rispettivamente ad ovest ed est, ed una piscina posta al centro del lotto, posta ad una quota depressa rispetto al piano campagna circostante.

Sul lato ovest è presente un campo per il gioco del calcetto accessibile per mezzo di appositi percorsi pedonali provenienti dalla piscina e dai lastrici solari dei m.n. 3 sub. 2 e m.n. 5 sub. 2. Detti percorsi, posti anche lungo il perimetro del campo, esterni alla recinzione, sono caratterizzati da piastre rettangolari in ghiaino lavato poste ad intervalli. Il campo presenta una superficie di gioco in asfalto colorato, una recinzione in rete romboidale plastificata intervallata da stanti in acciaio e lampioni per l'illuminazione dell'area interessata.

Sul lato est è presente un campo gioco da tennis, accessibile per mezzo di appositi percorsi pedonali provenienti dalla piscina e dai lastrici solari dei m.n. 3 sub. 2 e m.n. 5 sub. 2. Detti percorsi, posti anche lungo il perimetro del campo, esterni alla recinzione, sono caratterizzati da piastre rettangolari in ghiaino lavato. Il campo presenta una superficie di gioco in terra battuta, una recinzione in rete romboidale plastificata intervallata da





stanti in acciaio e lampioni per l'illuminazione dell'area interessata.

La piscina posta nella parte centrale del lotto in oggetto, presenta dimensioni pari a 25x16m ca. e risulta contornata da una fascia perimetrale in piastrelle in clinker a solarium e scarpate inerbate con rispettivi camminamenti di raccordo rispetto al piano campagna e al parco adiacente.

G 1.3.2.2– Impianti

Lo scoperto risulta dotato di:

- impianto elettrico;
- impianto di irrigazione;
- impianti elettromeccanici di trattamento e ricambio delle acque della piscina.

Tutti gli impianti sono in buono stato di manutenzione.

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL, è posto anche sotto traccia. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali punti illuminanti conformi all'epoca di costruzione. Si mette in evidenza che lo scoperto è dotato di luci di sicurezza conformi alle norme vigenti. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'impianto di irrigazione fa riferimento a fossati attigui con impianti di pompaggio adibiti. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto d'irrigazione. L'impianto di elettromeccanico di trattamento e ricambio delle acque della piscina è localizzato in vani tecnici interrati posti a nord della vasca e presenta un vano scala di accesso coperto da apposite griglie. Detto impianto è dotato





di pompe di ricircolo e impianto di trattamento e/o aggiunta di cloro. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto.

Si dà comunque atto che il complesso gode di un permesso di agibilità n. 27.150/160 del 03.09.1990.

G 1.3.2.3– Stato conservativo e manutentivo

Da un esame dell'area in oggetto emerge uno buono stato generale di manutenzione dello stato dei luoghi e degli impianti.

G 1.3.2.4– C.F. Sez. F, Fg. 7, mappale n. 5, sub. 2 – lastrico solare

Il lastrico solare, di forma approssimativamente a "C", presenta una superficie catastale pari a 972 mq. Detto lastrico, di copertura per il piano interrato riservato ai locali attinenti lo sport, le attività ludiche e di relazione, presenta una superficie caratterizzata da giardino e in parte, per la zona attinente il bordo che fronteggia la piscina, risulta pavimentato con betonelle e contornato per mezzo di aiuole floreali e relative cordonate. L'area suddetta circolare è sovrastante e posta a quota superiore rispetto il "piano piscina" formando pertanto una terrazza che fronteggia l'area sottostante, delimitata per mezzo di opportuno parapetto con struttura in acciaio e vetro.

G 1.3.2.5– Impianti

Lo scoperto risulta dotato di:

- impianto elettrico;
- impianto di irrigazione;

Tutti gli impianti sono in buono stato di manutenzione.

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL, è posto anche sotto





traccia. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali punti illuminanti conformi all'epoca di costruzione. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico. L'impianto di irrigazione fa riferimento a fossati attigui con impianti di pompaggio adibiti. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto d'irrigazione.

Si dà comunque atto che il fabbricato gode di un permesso di agibilità n. 27.150/160 del 03.09.1990.

G 1.3.2.6– Stato conservativo e manutentivo

Da un esame dell'area in oggetto emerge uno buono stato generale di manutenzione dello stato dei luoghi e degli impianti.

G 1.3.2.7– C.F. Sez. F, Fg. 7, mappale n. 5, sub. 3 – impianti sportivi

Il piano interrato identificato al m.n. 5 sub. 3, collegato al piano interrato del m.n. 3 sub. 3 per mezzo di corridoio, presenta una forma circolare e una struttura costituita da fondazioni in c.a. di tipo nastriforme, murature e colonne in elevazione in c.a., murature di tamponamento in laterizio e orizzontamenti in travi e solai a lastra tipo "predalle".

Dal corridoio di collegamento posto a nord del piano in questione, per mezzo di una porta in legno a due ante ad arco dotata di vetrocamera, si accede ad una sala bar posta al centro della pianta, che presenta una pavimentazione in clinker, murature intonacate e tinteggiate e in parte rivestite, soffitto con controsoffitto per il passaggio degli impianti e vetrate in alluminio con vetrocamera poste in corrispondenza dell'ingresso/uscita all'area esterna posta a sud. Da detta sala, per mezzo di due porte in legno tamburate si accede rispettivamente a due bagni dotati di





antibagno che presentano una pavimentazione in ceramica, murature intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle in ceramica, soffitti intonacati e tinteggiati e sanitari in ceramica. Dal bar, per mezzo di una porta in legno tamburata si accede ad un ripostiglio riservato alla sala bar, aventi medesime finiture.

Da detta sala, per mezzo di una porta in legno a due ante dotata di specchiature e sopra luce vetrate si accede ad un disimpegno che presenta una pavimentazione rivestita in moquette, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Da detto disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburata si accede ad un magazzino che presenta le medesime finiture. Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburata a due ante dotata di sopra luce, si accede ad una sala conferenza di ampia capienza dotata di poltroncine modulari, pavimentazione rivestita in moquette, murature rivestite con pannelli fonoassorbenti, soffitto dotato di controsoffitto per il passaggio degli impianti e vetrate in alluminio con vetrocamera. La sala presenta inoltre un palco posto a quota maggiore, magazzini per il deposito di materiale inerente all'organizzazione degli eventi e uno spogliatoio per il personale. In corrispondenza dell'angolo sud-est è presente un'uscita di sicurezza accessibile per mezzo di scala in legno a 6 gradini, caratterizzata da porta a due ante in alluminio con vetrocamera che conduce al corridoio esterno adiacente al fabbricato. Sul lato sud sono presenti delle vetrate che affacciano alla piscina costituite da struttura in alluminio e vetrocamera. Dalla sala bar succitata, per mezzo di due corridoi posti all'estremità dei lati del fabbricato, è possibile accedere ad un blocco servizi. È presente un'infermeria con





servizi igienici riservati e due blocchi costituiti da servizi igienici e spogliatoi rispettivamente suddivisi per sesso. Detti locali sono accessibili da entrambi i corridoi, appunto per permettere l'ingresso a piedi calzati nel corridoio posto a nord e l'uscita a piedi nudi nel corridoio posto a sud, adiacente all'ingresso dell'area sportiva e piscina. I servizi e gli spogliatoi presentano una pavimentazione in clinker, murature rivestite con piastrelle in ceramica e in parte intonacate e tinteggiate, soffitti tinteggiati e/o rivestiti, sanitari quali lavandini, tazze wc e orinatoi in porcellana, serramenti interni costituiti da porte in legno tamburate, alcune dotate di sopra luce. I corridoi presentano una pavimentazione in clinker, murature intonacate e tinteggiate, soffitti tinteggiati e/o rivestiti, colonne portanti a vista in cemento al grezzo e vetrate esterne che affacciano alla piscina costituite da struttura in alluminio e vetrocamera. Da detti corridoi infine, è possibile accedere ad una sala rappresentanza che presenta una pavimentazione rivestita in moquette, murature rivestite con pannelli fonoassorbenti e in parte intonacate e tinteggiate, soffitti rivestiti con controsoffitti per il passaggio degli impianti e un'uscita di sicurezza posta sul lato sud accessibile per mezzo di scala in legno a 6 gradini, caratterizzata da porta in alluminio con vetrocamera che conduce al corridoio esterno attinente al fabbricato. Sul lato sud sono presenti delle vetrate che affacciano alla piscina costituite da struttura in alluminio e vetrocamera. Dalla sala bar succitata, per mezzo di una porta in alluminio dotata di vetrocamera si accede ad un'area esterna di ristoro che presenta una pavimentazione con piastrelle in clinker, parapetti aventi struttura in acciaio e lastre in vetro e gazebi. Da detta area esterna, per mezzo di due rampe poste





rispettivamente una ad ovest e una ad est, si accede all'area piscina o ai campi sportivi. Dall'area esterna descritta in precedenza, per mezzo di una rampa di gradini, anch'essi dotati di pavimentazione in clinker è possibile accedere direttamente all'area attinente la piscina. Detta superficie che contorna la piscina risulta presumibilmente dotata di pavimentazione in clinker e gres.

Dai rilievi effettuati, la piscina presenta una superficie interna in piastrelle di ceramica, pedane in c.a. rivestite con piastrelle in ceramica posti in corrispondenza dei lati minori e griglie per la raccolta dell'acqua poste in corrispondenza dei lati maggiori. Nell'angolo nord-ovest in corrispondenza della piscina, è presente un vano scala, coperto per mezzo di apposite griglie in acciaio, che conduce ai vani tecnici interrati con finiture al grezzo.

G 1.3.2.8– Impianti

Il plesso sportivo, è dotato di:

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

Tutti gli impianti sono in buono stato di manutenzione.

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL, è posto sotto traccia nei vani. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, conformi all'epoca di costruzione. L'impianto di ricezione televisiva è attestato ad un'antenna comune posta in corrispondenza del





tetto del fabbricato principale. 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 in acciaio zincato, rame e multistrato, poste sotto traccia nei locali ricettivi, che distribuisce l'acqua calda e fredda sanitaria ai bagni, spogliatoi e al bar. Le superfici ricettive per mezzo di ventilconvettori godono inoltre di un impianto di ventilazione primaria con relativi scambiatori che garantiscono il condizionamento invernale ed estivo. Il raffrescamento estivo è garantito per mezzo di pompe di calore che presentano scambiatori in corrispondenza della superficie scoperta. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto idrico-termico sanitario.

L'impianto fognario comune è allacciato ad un impianto di trattamento e di smaltimento delle acque reflue costituito da vasche di primo trattamento e condotte attestata anche per mezzo di impianti di pompaggio per il piano interrato alla fognatura pubblica sita presumibilmente in Via dei Carpani. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto fognario.

Si dà comunque atto che il fabbricato gode di un permesso di agibilità n. 27.150/160 del 03.09.1990.

G 1.3.2.9- Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del plesso sportivo-ludico emerge un sufficiente stato generale di manutenzione dei fabbricati e degli impianti. La struttura con relative zone ludiche e di relazione risulta agibile e funzionante. Le finiture sono comunque





conformi all'epoca di costruzione. Gli spazi esterni sono curati con piantumazioni ed essenze di vario genere. In alcuni punti le pavimentazioni esterne appaiono ammalorate e bisognosi di manutenzione.

G 1.3.3 - Descrizione generale dello scoperto m.n. 1170

Si rimanda a quanto citato al punto G 1.3.1

G 1.3.3.1 – C.T., Fg. 42, mappale n. 1170 - scoperto esclusivo

In corrispondenza del lato ovest del plesso ricettivo è presente un appezzamento di scoperto della superficie catastale pari a 5.130 mq, attualmente adibito a parcheggio sterrato per una porzione antistante Via dei Carpani e a verde inerbito con piantumazioni in corrispondenza del perimetro per la restante parte. Si precisa inoltre che detto lotto presenta un accesso carrabile di ampie dimensioni su Via dei Carpani e recinzioni sui restanti lati con rete romboidale plastificata e stanti in acciaio, oltre ad una muretta in mattoni faccia a vista che affaccia alla via principale.

G 1.4 – Parti comuni

Dall'elaborato planimetrico, dall'elenco dei subalterni e dall'atto notarile si desume che le unità immobiliari poste sul m.n. 3 presentano le seguenti parti comuni (B.C.N.C.), di seguito elencate:

- C.F. Sez. F, Fg. 7, mappale n. 3, sub. 4, p. T, 7.718 mq, area scoperta comune ai subb. 2-3;

Le unità immobiliari poste sul m.n. 5 non sono dotate di parti comuni (B.C.N.C.).

****** COMPLESSO ARTIGIANALE – Via Loreggia ******

LOTTI 2, 3, 4 e 5

Descrizione del contesto generale:





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -



**** TERRENI – Via Cristoforo Colombo – Borgo Treviso ****

G 9 - LOTTO 9



114 di 163

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

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -



G 10 - LOTTO 10

G 10.1 – C.T. Fg. 42, mappali n. 1166, 1168

I mappali succitati formano un appezzamento di terreno di forma rettangolare, posto in adiacenza lungo il lato maggiore con i mm.n. 3 e 5

115 di 163

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 -





(appartenenti al LOTTO 1). Il lotto di forma rettangolare di lati pari a 40m x 155,3m c.a e presenta una superficie catastale pari a 6214mq. La superficie confina ad est con un altro complesso immobiliare commerciale che presenta le superfici a standards a parcheggio in adiacenza. La conformazione del lotto e le dimensioni rendono tale fondo un naturale completamento con la superficie commerciale suddetta.

Ad oggi una porzione posta a nord di dimensioni pari a 100x40m risulta sterrata e adibita a parcheggio. La restante porzione risulta piantumata con alberature e cespugli sul contorno comunque servito da una strada posta ad est e a sud sterrata che funge da collegamento con un accesso posto a sud.

In particolare a seguito dell'esame dello strumento urbanistico vigente del "Piano degli interventi" e da un confronto con l'U.T.C. – sezione Urbanistica è emerso che il previgente "Accordo di Comparto" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 84, del 23/07/2001, dava la possibilità alla ditta proprietaria di ampliare la struttura alberghiera, vincolando detta area a detto uso. La medesima deliberazione precisava "che gli interventi edilizi, specificati nella proposta di accordo predetta, dovranno essere realizzati nei termini di validità del Piano Particolareggiato della Zona G.S.T." Il Piano ha perso validità a far data 24/11/2005. Valgono pertanto le disposizioni del P.I., che non fanno alcun riferimento all'ampliamento della struttura alberghiera. Dall'allegato estratto del Repertorio Normativo si desumono i parametri edilizi della "zona D/55", da attuarsi attraverso Piano Urbanistico Attuativo che riportano un indice territoriale pari a 0.6 mq/mq con destinazione ammesse di "commerciale,





artigianale e direzionale. In base a quanto riportato si ritiene che, considerando capiente la potenzialità edificatoria del restante LOTTO 1, sia possibile attraverso una concertazione urbanistica e l'attuazione del P.U.A. adibire l'area ad una edificazione per l'insediamento di una attività commerciale, artigianale o direzionale avente una S.U. conforme ai parametri suddetti.

G 10.2 – Impianti

Lo scoperto, è dotato di:

- impianto elettrico;
- impianto idrico;

Tutti gli impianti sono in buono stato di manutenzione.

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL, è posto sotto traccia della pavimentazione e del verde ed è principalmente dedicato alla illuminazione sommaria di detti spazi. Si presume che l'area, anche dedicata e destinata ad eventi estivi per mezzo di strutture precarie, sia servita da punti di allaccio della energia elettrica e di acqua potabile. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

G 10.3 – Stato conservativo e manutentivo

Da un esame dello scoperto emerge un sufficiente stato generale di manutenzione del verde, dello sterrato a parcheggio, della strada interna e degli impianti.

H - SUPERIFICI COMMERCIALI

Per i dati metrici si fa riferimento alla sintesi tabellare riportata a tergo. Relativamente ai dati puntuali si rimanda alla tabella allegata di dettaglio.





La superficie commerciale convenzionale risulta:

SUPERFICI COMMERCIALI	
LOTTO	SUPERFICIE (mq)
LOTTO 1	4.804,02
LOTTO 2	124,03
LOTTO 3	129,24
LOTTO 4	129,22
LOTTO 5	1.448,95
LOTTO 6	92,16
LOTTO 7	1.889,85
LOTTO 8	186,99
LOTTO 9	34.660,00
LOTTO 10	6.214,00

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

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

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

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

LOTTO 1:

Il P.I. vigente nel Comune di Castelfranco Veneto (TV) classifica la zona in esame, su cui insistono i beni facenti parte del LOTTO 1, in parte come zona "D/42 – D/55" – insediamenti produttivi, zone "SD" – aree a parcheggio e "SC/2" – aree attrezzate a parco, gioco, sport, e di aggregazione. L'area non riporta alcun vincolo idrogeologico e/o paesaggistico-ambientale, ma riporta una fascia di rispetto e di vincolo





denominata "Idrografia/Fasce di rispetto" – Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904". Il fabbricato ricettivo inoltre, appartiene alla categoria di "Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale" con grado di protezione 3.

Da opportune indagini e dopo un opportuno confronto con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, si è riscontrato che pendeva un accordo di comparto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 84, del 23/07/2001. Detto accordo dava la possibilità alla ditta proprietaria di ampliare la struttura alberghiera. La medesima deliberazione precisava "che gli interventi edilizi, specificati nella proposta di accordo predetta, dovranno essere realizzati nei termini di validità del Piano Particolareggiato della Zona G.S.T." Il Piano ha perso validità a far data 24/11/2005. Valgono pertanto le disposizioni del P.I., che non fanno alcun riferimento all'ampliamento della struttura alberghiera.





LOTTO 10:

Il P.I. vigente nel Comune di Castelfranco Veneto (TV) classifica la zona in esame, su cui insistono i beni facenti parte del LOTTO 1, come zona "D/55" – insediamenti produttivi. L'area non riporta alcun vincolo idrogeologico e/o paesaggistico-ambientale, ma riporta una fascia di rispetto e di vincolo denominata "Idrografia/Fasce di rispetto" – Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904". Dal Repertorio Normativo allegato al P.I. si desumono i parametri edilizi della "zona D/55", da attuarsi attraverso Piano Urbanistico Attuativo che riportano un indice territoriale pari a 0.6 mq/mq con destinazione ammesse di "commerciale, artigianale e direzionale.

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

K1 - Verifica di conformità degli elaborati grafici

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 oggetto della presente sono state legittimate per mezzo di Autorizzazioni Edilizie come meglio esposte in seguito:

LOTTO 1 e 10:

- C.E. n. 13.375 del 9.05.1987 – per costruzione recinzione;
- C.E. n. 2.787 del 22.12.1987 – ristrutturazione fabbricato per ricavo





albergo;

- C.E. n. 39.633 del 28.04.1989 – variante ristrutturazione fabbricato per ricavo albergo;
- C.E. n. 20.312 del 02.07.1990 – variante in corso d'opera ristrutturazione fabbricato ad uso albergo e impianti sportivi;
- C.E. n. 20.889 del 02.07.1990 – variante in corso d'opera ristrutturazione fabbricato ad uso albergo;
- C.E. n. 37.130 del 02.07.1990 – variante in corso d'opera ristrutturazione fabbricato ad uso albergo;
- C.E. n. 22.918 del 12.07.1990 – costruzione struttura d'ingresso all'albergo;
- C.E. n. 26.757 del 03.09.1990 – variante in corso d'opera ristrutturazione fabbricato ad uso albergo;
- Certificato di Agibilità prot. n. 27.150-166 del 03.09.1990;
- Certificato di collaudo statico a firma di [REDACTED] del 05.07.1990;
- Certificato dei VVF n. 2.765/29.771 del 29.08.1990.
- Parere favorevole dei VVF prot. n. 154/29.771 del 02.10.1989;
- Accordo di Comparto stipulato tra il Comune di Castelfranco Veneto e la [REDACTED] con Verbale di Delibera n. 84 del 23.07.2001;

LOTTE 2, 3, 4, 5:

- [REDACTED]





-
-
-
-



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, considerando anche la scala di rappresentazione 1:200.

K 1.1 - LOTTO 1:

Il fabbricato ricettivo presenta, al piano interrato m.n. 3, lievi difformità delle posizioni delle tramezzature perimetrali, interne, degli scostamenti planimetrici delle luci interne ed esterne, mancata rappresentazione di alcune pareti divisorie, la mancata rappresentazione di alcuni vani quali: i locali accessori (spogliatoi e bagni, dispensa, magazzini, ecc..) posti ai lati della corsia di manovra. Sono presenti difformità in corrispondenza della posizione dei bagni pubblici posti in adiacenza al cavedio ovest e al corridoio di collegamento tra m.n. 3 e m.n. 5 interrati. Sono presenti inoltre, in corrispondenza della vasca-fontana posta ad ovest, delle strutture precarie a gazebi che non sono state legittimate. In corrispondenza del piano interrato m.n. 5 si riscontrano lievi difformità delle posizioni delle tramezzature





perimetrali, interne, degli scostamenti planimetrici delle luci interne ed esterne. Il fabbricato ricettivo presenta, al piano terra, lievi difformità delle posizioni delle tramezzature perimetrali, interne, degli scostamenti planimetrici delle luci interne ed esterne e mancata rappresentazione di alcune pareti divisorie. In corrispondenza della sala posta ad ovest, non è presente la parete di divisione posta in mezzeria al fine di ottenere due sale distinte, come invece risulta legittimato secondo gli elaborati grafici vidimati. Sono presenti lievi difformità in corrispondenza della posizione del vano scala esterno posto a sud-ovest, uscita di emergenza del piano interrato.

Il fabbricato ricettivo presenta, al piano primo e secondo, lievi difformità delle posizioni delle tramezzature perimetrali, interne, degli scostamenti planimetrici delle luci interne ed esterne e mancata rappresentazione di alcune pareti divisorie.

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

- del comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- del P.I. del comune di Castelfranco;

si ritiene dunque, che le difformità relative al fabbricato ricettivo con relativi locali accessori e scoperto (gazebi) siano sanabili:

- per mezzo di pratica edilizia in sanatoria e contestuale pratica edilizia per l'apposizione delle strutture precarie stagionali gazebi);





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -

- obbligo di rimessa in pristino per mezzo di abbattimento dei gazebi posti a nord-ovest.

K 1.2 - LOTTO 2:



127 di 163

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 -





K 1.9 - LOTTO 9:

K 1.10 - LOTTO 10:

Dal sopralluogo e dalle sovrapposizioni della mappa catastale rispetto alle orto-foto si è riscontrata la sostanziale conformità planimetrica del terreno rispetto agli elaborati progettuali dell'adiacente plesso ricettivo.

K 2 - Verifica di conformità della planimetria catastale.

K 2.1 - LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10:

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle planimetrie catastali e dei relativi inserimenti dei fabbricati, accertandone la





sostanziale conformità facendo salvo quanto detto sopra.

K 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 dell'edificio con relativi vani accessori e dello scoperto, anche considerando le normali tolleranze di rappresentazione grafica in scala 1:200.

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

K 3.1 - LOTTO 1:

Il fabbricato ricettivo presenta, al piano interrato, lievi difformità delle posizioni delle tramezzature perimetrali, interne, degli scostamenti planimetrici delle luci interne ed esterne, mancata rappresentazione di due magazzini posti ai lati della corsia di manovra. Il fabbricato ricettivo presenta, al piano terra, lievi difformità delle posizioni delle tramezzature perimetrali, interne, degli scostamenti planimetrici delle luci interne ed esterne e mancata rappresentazione di alcune pareti divisorie. In corrispondenza della sala posta ad ovest, non è presente la parete di divisione posta in mezzeria al fine di ottenere due sale distinte, come invece risulta rappresentato nelle schede catastali. Sono presenti lievi difformità in corrispondenza della posizione del vano scala esterno posto a sud-ovest, uscita di emergenza del piano interrato.

Il fabbricato ricettivo presenta, al piano primo e secondo, lievi difformità delle posizioni delle tramezzature perimetrali ed interne, degli scostamenti planimetrici delle luci interne ed esterne e mancata rappresentazione di alcune pareti divisorie.





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -



K 3.8 - LOTTO 8:



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:

137 di 163

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 -





- procedere a progetti in sanatoria e in parte di manutenzione straordinaria ed anche ai sensi del comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e procede alle opere di ripristino dello stato dei luoghi al fine di rimuovere opere e manufatti non legittimati e non sanabili citati sopra;
- procedere alle variazioni / correzioni della scheda catastale con relative pratiche catastali DOCFA.

M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerato che gli immobili oggetto della presente esecuzione sono dislocati in quattro 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.10 lotti.

N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ

Dalla documentazione emerge che gli esecutati risultano unici intestatari dei soli beni di cui ai lotti 1 e 10. In riferimento agli altri lotti (2,3,4,5,6,7,8 e 9), gli esecutati sono cointestatari in quote variabili. Per dovere di sintesi si riporta un prospetto - tabella riportante i beni e le quote pignorate.

RIASSUNTO QUOTE DI COMPETENZA:

LOTTO	esecutato 1		esecutato 2		esecutato 3		altri soggetti estranei al pignoramento	
		quota di competenza		quota di competenza		quota di competenza		quota di competenza
LOTTO 1		1 / 1						
LOTTO 2				1 / 3		1 / 3		1 / 3
LOTTO 3				1 / 3		1 / 3		1 / 3
LOTTO 4				1 / 3		1 / 3		1 / 3
LOTTO 5				1 / 3		1 / 3		1 / 3
LOTTO 6				1 / 3		1 / 3		1 / 3
LOTTO 7				1 / 3		1 / 3		1 / 3
LOTTO 8				1 / 3		1 / 3		1 / 3
LOTTO 9.1		1 / 1						
LOTTO 9.2						1 / 2		1 / 2





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -

LOTTO 10	1 / 1				
----------	-------	--	--	--	--

Come già rilevato al punto M, detti beni risultano divisibili per lotti ma non divisibili rispetto alle proprietà pro-quota dei beni.

O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

I giorni 10.05.2018 alla presenza del custode ed i giorni successivi (11.05.2018, 15.05.2018, 22.05.2018, 24.05.2018, 28.05.2018, 29.05.2018, 19.10.2018, 03.01.2019), il sottoscritto ha proceduto all'accesso agli immobili. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato quanto segue:

LOTTO 1: l'immobile risulta occupato e condotto "dall'esecutato 1";



LOTTO 10: i terreni risultano occupati dall'esecutato 1.

Il c.t.u. ha eseguito una ispezione presso "L'Ufficio del Registro Di

139 di 163

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 -





Montebelluna" che ha dato esito negativo rispetto all'esistenza di contratti di locazione e/o di comodato come da giusta dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate del 04.02.2019 prot. 11.401 allegata alla presente.

P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.

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

Q. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Si dà atto che gli immobili sopra descritti sono pervenuti alle ditte esegutate per mezzo di compravendita. Si ritiene che detti vincoli ad oggi, non normati, sono da ricondursi alle norme generali del codice civile. Infatti, la proprietà ad oggi per i lotti 2,3,4,5,6,7,8 e in parte 9 risulta in quota indivisa e l'uso delle singole unità, ad oggi, dagli accertamenti eseguiti ed evidenziati, risulta regolata senza atti e/o contratti. Pertanto non si configura uno stato di "condominio" con porzioni afferenti a diverse proprietà divise che dunque impongono vincoli e/o oneri di natura condominiale per la gestione dei beni comuni, facendo comunque salve le condizioni di cui al c.c. e agli atti di provenienza.

R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA

I beni acquistati dagli esegutati 1, 2 e 3 sono pervenuti a loro e agli altri proprietari in forza degli atti di compravendita riportati di seguito:

ESECUTATO 1

Lotto 1: - atto tra vivi, mutamento di denominazione o ragione sociale – atto notarile pubblico in data 21/12/2005, Rep. 62.511 ai rogiti del Notaio Paolo Talice di Treviso (TV);

Lotto 9 -





Lotto 10 - atto tra vivi di cessione in base all'accordo di comparto del 15.05.2001 di cui alla D.C.C. n.84 del 23.07.2001. - atto tra vivi, mutamento di denominazione o ragione sociale – atto notarile pubblico in data 21/12/2005, Rep. 62.511 ai rogiti del Notaio Paolo Talice di Treviso (TV).

ESECUTATO 2



ESECUTATO 3



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.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. In riferimento al LOTTO 1 e in parte per il LOTTO 7, il sottoscritto estimatore, considerato la carenza di beni simili compravenduti nella zona, ha eseguito ricerche di mercato e un'analisi a confronto rispetto al;

- valore di mercato di beni simili posti in luoghi vicini;
- valore di produzione del bene;
- valore di capitalizzazione basato sul reddito di attività simili;

mediando i valori ottenuti, condizionati da coefficienti di vetustà e parametrizzando gli stessi in base alla superficie commerciale.

LOTTO 1 - per 1/1 della piena proprietà dell'Esecutato 1

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CASTELFRANCO

Sez. F, Foglio 7

- m.n. 3, sub. 2, lastrico solare, p. T, cons. 1995 mq, Via dei Carpani;
- m.n. 3, sub. 3, D/2, p. S1-T-1-2, R. €. 59.311,98mq, Via dei Carpani;
- m.n. 3, sub. 4, area scoperta, p. T, cons. 7.718mq, Via dei Carpani, comune a Fg. 7, m.n. 3 subb. 2-3;
- m.n. 5, sub. 1, area urbana, p. T, cons. 8.495 mq, Via dei Carpani.
- m.n. 5, sub. 2, lastrico solare, p.T Via dei Carpani;
- m.n. 5, sub. 3, D/6, p. S1, Via dei Carpani.

CATASTO TERRENI - COMUNE DI CASTELFRANCO

- m.n. 1170, sem. arb., cl. 2, sup. 5.130mq, RD €.47,69, RA €.29,14, Via dei





Carpani;

LOTTO 1	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI - complesso ricettivo	mq. 4.804,02
STIMA DEL COMPLESSO RICETTIVO 4.804,02 mq x 1.150,00 €/mq =	€ 5.524.623,00
A detrarre per:	
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto di sanatoria e/o manutenzione straordinaria, direzione dei lavori ed assistenza tecnica in genere.	- € 15.225,60
- oneri sanzioni, diritti di segreteria, spese bolli	- € 1.180,00
- spese tecniche per pratiche catastali	- € 2.537,60
- spese catastali	- € 250,00
TOTALE A DEDURRE	- € 19.193,20
Resta il valore	€ 5.505.429,80
che si arrotonda a	€ 5.510.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€ 5.510.000,00
RIDUZIONE del 25% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	- € 1.377.500,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO	€ 4.132.500,00
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€ 4.130.000,00
VALORE per quota di proprietà "dell'esecutato 1" (1/1) =	€ 4.130.000,00
Diconsi quattromilionicientotrentamilaeuro/00	

LOTTO 2 -





LOTTO 10 di proprietà per la quota di 1/1 dell'Esecutato 1

CATASTO TERRENI - COMUNE DI CASTELFRANCO

Foglio 42

- m.n. 1166, seminativo arboreo, cl. 2, sup. 4.104mq, RD €38,15, RA €23,31, Via dei Carpani;
- m.n. 1168, seminativo arboreo, cl. 3, sup. 2.110mq, RD €15,26, RA €10,35, Via dei Carpani.

Si precisa che trattasi di un'area facente parte dell'area di pertinenza dell'Hotel di cui alla adiacente zona D/55, D/42, SD, SC/2. Originariamente l'area in oggetto, ricadente già in zona D2.2 ora D/55, era normata in base all'accordo di comparto stipulato tra la ditta del Comune di Castelfranco Veneto e [REDACTED] con delibera n. 84 del 23.07.2001, in cui si ammetteva anche su detta area, una volumetria destinata all'ampliamento alberghiero pari a 10.000 mq. Da un ampio confronto con l'ufficio tecnico comunale si è desunto che detto accordo risulta decaduto alla stregua dello strumento urbanistico vigente all'epoca. Pertanto si cita testualmente "L'area con definizione "Zona SD" è destinata a parcheggio di uso pubblico su area di proprietà privata non soggetta ad esproprio. L'area con definizione "Zona SC2" è destinata ad "aree attrezzate a parco, gioco, sport e aggregazione", esistenti. La destinazione urbanistica pone un limite conformativo e non espropriativo. La costruzione di edifici per la pratica sportiva può avvenire mediante sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune (art. 82 c. 8 NTO). L'area con definizione





"Zona D55", come riportato nel repertorio normativo, si attua attraverso PUA e le destinazioni ammesse sono: "artigianale, commerciale e direzionale". Le aree in argomento sono state oggetto di "Accordo di comparto" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 84, del 23/07/2001."

Quindi si ritiene che detta area risulta suscettibile di stralcio rispetto all'area alberghiera e di nuovo insediamento per mezzo di P.U.A. di attività artigianali, commerciali e direzionali. Tutto ciò premesso, considerando l'indice riportato nel "repertorio edilizio" per a zona D/55 con indice territoriale 0,60 mq/mq

LOTTO 10	
TOTALE SUPERFICIE TERRENO	
- terreno edificabile previo P.U.A.	mq 6.214,00
6.214,00 mq x 130,00 €/mq =	€ 807.820,00
che si arrotonda a	€ 808.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€ 808.000,00
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.	- € 121.200,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO	€ 686.800,00
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€ 687.000,00
VALORE per quota di proprietà DELL'ESECUTATO 1 (1/1) =	€ 687.000,00
Diconsi seicentoottantasettemila/00euro	

RIASSUNTO VALORI DI COMPETENZA:

LOTTO	VALORE FORZOSO	esecutato 1	esecutato 2	esecutato 3
-------	----------------	-------------	-------------	-------------





LOTTO 1	€ 4.130.000,00	1	€.4.130.000,00				
LOTTO 2							
LOTTO 3							
LOTTO 4							
LOTTO 5							
LOTTO 6							
LOTTO 7							
LOTTO 8							
LOTTO 9.1							
LOTTO 9.2							
LOTTO 10	€ 687.000,00	1	€ 687.000,00				

T. INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE A FAVORE DELLA PROCEDURA

In base alla richiesta formulata in data 06.02.2019 da parte del Custode [REDACTED] dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso, di determinare una indennità occupazionale del "Occupante 1" che per mezzo della Ditta "Occupante 2" occupa parte dell'immobile senza titolo.

In particolare, a seguito del sopralluogo e da informazioni assunte in loco si è appurato che la ditta "Occupante 2" occupa ad oggi gli immobili di cui **ai lotti n. 2, 5** e "l'Occupante 1" occupa l'immobile di cui **al lotto n. 4**.

L'indennità di occupazione attribuibile ai LOTTI in uso e/o occupati dalle ditte sopra descritte, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona (caratterizzata da crisi del mercato immobiliare), delle previsioni di P.R.G., dei vincoli urbanistici e/o ambientali,





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -

delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico riportato nelle analisi e prospetti sotto indicate.



160 di 163

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 -





RIASSUNTO VALORI INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE:

LOTTO	VALORE indennità' (€/mese)	esecutato 1		esecutato 2		esecutato 3	
LOTTO 2	€/mese 348,00			1/3	€/mese 16,00	1/3	€/mese 116,00
LOTTO 4	€/mese 1.956,00			1/3	€/mese 652,00	1/3	€/mese 652,00
LOTTO 5	€/mese 336,00			1/3	€/mese 112,00	1/3	€/mese 112,00

U. INVIO DELLA BOZZA DI 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, 26/02/2019

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)





W. ALLEGATI

N.	TIPO DI DOCUMENTO
1.	scheda di corrispondenza degli esegutati;
2.	scheda sintetica e riepilogativa;
3.	documentazioni fotografiche;
4.	copie atti di compravendita – atti di proprietà;
5.	ispezioni e trascrizioni ipotecarie;
	5.1 esegutato 1
	5.2 esegutato 2
	5.3 esegutato 3
6.	documenti catastali: estratti di mappa, visure catastali, elaborati planimetrici, elenco subalterni, schede catastali;
7.	autorizzazioni/concessioni edilizie con relativi elaborati grafici progettuali, certificati di agibilità, collaudi statici;
8.	estratto di P.R.G. / P.I. con relative norme;
9.	elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato;
10.	dichiarazione Ufficio Entrate di assenza di contratti di locazione e/o comodato;
11.	Prospetto esplicativo di dettaglio delle superfici;

