



TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Alessandra Burra

**R.G.E. N°157/2013
ex E.I. 12/2018**

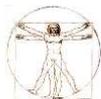
Promosso da: **PROCEDENTE 1**

Contro: **ESECUTATO 1**

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

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI SITI NEL
COMUNE DI CONEGLIANO (TV), VIA SANTISSIMA TRINITA' n.101
DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATO 1





INDICE:

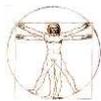
A.	Introduzione	pag.	4
B.	Identificazione catastale degli immobili	pag.	4
C.	Identificazione dei confini	pag.	5
D.	Descrizione delle servitù e di altri oneri	pag.	5
E.	Ditta intestataria	pag.	8
F.	Esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag.	8
G.	Descrizione dei beni	pag.	15
	G 1 Descrizione del contesto generale	pag.	15
	G 2 LOTTO 5	pag.	15
	G 2.1 Descrizione dell'area pertinenziale	pag.	15
	G 2.2 Descrizione dell'unità immobiliare	pag.	16
	G 2.3 Impianti	pag.	20
	G 2.4 Stato conservativo e manutentivo	pag.	22
	G 3 LOTTO 6	pag.	22
	G 3.1 Descrizione dell'unità immobiliare	pag.	22
	G 3.2 Impianti	pag.	24
	G 3.3 Stato conservativo e manutentivo	pag.	24
	G 4 Parti comuni	pag.	24
H.	Superfici commerciali	pag.	25
I.	Accertamento di conformità tra bene rilevato e bene descritto in pignoramento	pag.	26
J.	Destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni	pag.	26
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.	27
	K 1 Verifica di conformità amministrativa-edilizia	pag.	27
	K 1.1 LOTTO 5 – C.F. Sez. B, Fg. 8, m.n. 675, sub. 8	pag.	27





	K 1.2 LOTTO 6 – C.T., Fg. 12, m.n. 674	pag.	30
	K 2 Verifica di conformità della planimetria catastale	pag.	33
	K 3 Verifica di conformità delle schede catastali	pag.	33
	K 3.1 LOTTO 5 – C.F. Sez. B, Fg. 8, m.n. 675, sub. 8	pag.	33
L.	Eventuali variazioni per aggiornamento catastale e/o amministrativo	pag.	34
	L 1.1 LOTTO 5 – C.F. Sez. B, Fg. 8, m.n. 675, sub. 8	pag.	35
	L 1.2 LOTTO 6 – C.T., Fg. 12, m.n. 674	pag.	35
M.	Eventuale possibilità di suddivisione in lotti	pag.	35
N.	Pignoramento pro quota e divisibilità	pag.	36
O.1	Occupazione dell'immobile	pag.	36
O.2	Verifica di eventuali atti privati e/o contratti di locazione	pag.	36
P.	Vincoli storici, artistici, demaniali ecc..	pag.	37
Q.	Vincoli ed oneri di natura condominiale	pag.	37
R	Provenienza in capo alla ditta esecutata	pag.	38
S.	Valore di mercato attuale dei beni	pag.	39
T.	Osservazioni delle parti	pag.	41
U.	Conclusioni	pag.	42
V.	Allegati	pag.	43





A. INTRODUZIONE

A seguito di un primo incarico di cui alla E.I. 157/2013 dell'Ill.ma Signora G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Alessandra Burra con nomina del 19.12.2016 per la stima di beni immobili in Comune di Conegliano (TV) in Via Santissima Trinità n.101 e a seguito del successivo invito del Giudice dott.ssa Alessandra Burra del 02.09.2019, ad integrare la relazione di stima con riguardo i seguenti beni:

- C.F., Sez. B, Fg. 8, m.n. 675, sub. 8;
- C.T., Fg. 12, m.n. 674;

oggetto di una successiva e nuova richiesta di pignoramento con riunione ed integrazione di cui alla ex E.I. 12/2018 ora riunita in E.I. 157/2013, il sottoscritto Dott. ing. Daniele Calabretto, con studio in 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 perizia relativa all'esecuzione immobiliare, mira alla stima di due unità immobiliari come meglio identificati di seguito:

LOTTO 5 - COMUNE DI CONEGLIANO - CATASTO FABBRICATI

Sez. B - Foglio 8 - m. n. 675, sub. 8, Via Santissima Trinità, piano T, cat. D/8, R. €2.453,00 (in quota di proprietà 1/1 all' "esecutato 1");

Si precisa che l'area coperta e scoperta, sulla quale insiste il fabbricato di cui sono parte le U. I. sopra riportate, è descritta nel C.T. in Comune di Conegliano, Fg. 12, m. n. 675, cons. 5.010 mq.

LOTTO 6 - COMUNE DI CONEGLIANO - CATASTO TERRENI





Foglio 12 - m. n. 674, vigneto, cl. U, Via Santissima Trinità, sup. 21.850mq,
R.D. 310,33 €, R.A. 169,27 €, (in quota di proprietà 1/1 all' "esecutato 1")

C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

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

LOTTO 5 - COMUNE DI CONEGLIANO - C.T., Foglio 12, m. n. 675 (rif. C.F.,
Fg. 8, m.n. 675, sub.8):

C.T.: Fg. 12, m.n. 674, m.n. 3, m.n. 4 e m.n. 353.

LOTTO 6 - COMUNE DI CONEGLIANO - C.T., Foglio 12, m. n. 674:

C. T.: Fg. 12, altro foglio, m.n. 3, m.n. 675, m.n. 353, m.n. 2.

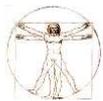
D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dell'originario fabbricato rurale è stata "...effettuata come la proprietà immobiliare attualmente si trova, il terreno a corpo e non a misura, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù attive e passive inerenti e con immediata trasfusione nella parte cessionaria della proprietà e del possesso di diritto e di fatto", come da atto di compravendita rep. 33.235, racc. 6.722 del 21.10.1991 ai rogiti del Notaio Giovanni Battista dall'Armi. In detto atto appare oggetto di compravendita l'immobile identificato al C.T., Fg. 12, m.n. 200/A, che a seguito di successive variazioni dei dati catastali risulta ora identificato al C.T., Fg. 12, m.n. 674 (fondo agricolo) e 675(ente urbano).

D 1 – LOTTO 5: Sez. B, Fg. 8 - m. n. 675, sub. 8

A seguito della compravendita di cui sopra, su detto fondo sono state eseguite opere edilizie di ristrutturazione e ampliamento che hanno comportato l'ottenimento di un aggregato urbano innovato,





trasformato e cambiato d'uso per buona parte dello stesso. Detta trasformazione ha comportato di fatto la creazione di servitù reciproche rispetto alle varie unità immobiliari suscettibili di divisione con attribuzione di diversi soggetti proprietari, seppur ad oggi di proprietà di un singolo soggetto.

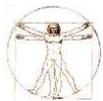
In particolare:

- le servitù attive e passive di fatto esistenti a carico dei subb. 4, 5, 7 e 8 di servizi tecnologici di fornitura dell'energia elettrica e dell'acquedotto, comuni e/o esclusivi derivanti dall'utilizzo e dal passaggio degli stessi, facenti capo al medesimo gruppo di contabilizzazione dell'ente fornitore;
- le servitù attive e passive di fatto esistenti a favore dei subb. 4, 5, 6, 7 e 8, del fondo comune pertinenziale scoperto individuato al sub.1;
- con le servitù di passaggio sul fondo comune individuato al sub. 1 a favore e a carico dei beni già individuati ai LOTTI n. 1, 2, 3 e 4 della perizia di stima del 28.06.2017 di cui alla precedente E.I. 157/2013, di cui la presente è stata ricongiunta;
- oneri e vincoli attivi relativi alla specifica destinazione d'uso "a stalla con bestiame", nei confronti dei lotti attigui a destinazione residenziale e/o agrituristica.

Si precisa tuttavia che la presente perizia con l'individuazione in lotti prevede la separazione dei servizi tecnologici comuni succitati, al fine di perseguire il maggior grado di indipendenza dei singoli lotti.

Si richiamano inoltre, tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero





complesso residenziale e rurale. Da un esame della documentazione non sono emerse ulteriori servitù attive e/o passive attribuibili ad enti terzi non appartenenti al condominio.

Dalla documentazione e dalle evidenze riscontrate in loco, si mette in rilievo che le porzioni di fabbricati in proprietà esclusiva e comune, presentano, una servitù attiva e passiva rispetto alla servitù esterna del fondo scoperto comune, delle vasche di trattamento e subirrigazione degli scarichi delle acque nere e della rete fognaria acque bianche, oltre alla rete di allacciamenti e misurazione di acquedotto, Enel, Telecom e gas.

D 2 – LOTTO 6: Fg. 12 - m. n. 674

Il lotto di cui all'oggetto risulta oggi adibito a coltivazione della vite come sotto meglio descritto. Dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse alcune servitù/vincoli attivi e passivi.

In particolare:

- in corrispondenza del confine tra i mappali nn. 674 e 675, si rileva una servitù passiva costituita dalla occupazione di una striscia del m.n. 674 adibita a porzione di parcheggio con adiacente giardino dotato di arredo urbano, in uso agli immobili di cui al m.n. 675 che dovrà essere arretrata;
- servitù attiva di fatto rilevata di passaggio e di accesso a favore del m.n. 674, attraverso la strada a capezzagna posta a nord-ovest in corrispondenza della congiunzione dei fogli catastali 12 e 4 e dei relativi mappali in fregio.

Da un esame della documentazione, non sono emerse ulteriori servitù





attive e/o passive attribuibili ad enti terzi non appartenenti al fondo.

E. DITTA INTESTATARIA

La ditta intestataria dei beni individuati al C.F. sez. B Fg. 8 m. n. 675 sub. 8 con relative parti comuni in comproprietà oggetto di stima risulta:

- **“ESECUTATO 1”** in quota di proprietà 1/1

per l'intera proprietà fondo individuato al C.T. Fg. 12, m.n. 675, (derivato dal m.n. 200 già frazionato e soppresso), in forza dell'atto di cessione di quota di comproprietà in data 21/10/1991, rep. n. 33.235 / 6.722 a firma del notaio dott. Giovanni Battista Dall'Armi (TV), registrato a Treviso il 08/11/1991 al n. 5645 e trascritto a Treviso (TV) il 11/11/1991 al Reg. Gen. N. 29.643 e al Reg. Part. N. 22.108.

La ditta intestataria dei beni individuati al C.T. Fg. 12 m. n. 674 oggetto di stima risulta:

- **“ESECUTATO 1”** in quota di proprietà 1/1

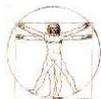
per l'intera proprietà fondo individuato al C.T. Fg. 12, m.n. 674, (derivato dal m.n. 200 già frazionato e soppresso).

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

Dalla certificazione rilasciata dal Conservatore dei RR.II. di Treviso per mezzo del portale telematico in data 13/09/2019, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono le seguenti formalità contro e/o a carico degli immobili pignorati:

Si riporta la medesima numerazione della precedente perizia di cui all'E.I. 157/2013 ad oggi integrata con la presente, al fine di agevolare la lettura coerente delle iscrizioni e trascrizioni. Si precisa inoltre che





l'elenco sottostante è stato ripulito dalle note riportanti immobili non interessati.

1- Trascrizione

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/11/1991 - Registro Generale 29.641 Registro Particolare 22.107, atto tra vivi, divisione a stralcio con atto notarile pubblico in data 21/10/1991 al rep. n. 33.234 ai rogiti del notaio G. Battista Dall'Armi di Conegliano (TV), dei beni così censiti;

- Comune di Conegliano, C.T. Fg. 12, m. n. 200 (soppresso), ad oggi identificato al C.T, Fg. 12, mm.n. 674 e 675;

2- Trascrizione

TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/11/1991 - Registro Generale 29.643 Registro Particolare 22.108, atto tra vivi, compravendita con atto notarile pubblico in data 21/10/1991 al rep. n. 33.235 ai rogiti del notaio G. Battista Dall'Armi di Conegliano (TV), dei beni così censiti;

- Comune di Conegliano, C.T. Fg. 12, m. n. 200 (soppresso), ad oggi identificato al C.T, Fg. 12, mm.n. 674 e 675;

3- Trascrizione

TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/11/1991 - Registro Generale 30.307 Registro Particolare 22.553, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione con atto dell'ufficio del registro in data 15/01/1991 al rep. n. 87/368, dei beni così censiti;

- Comune di Conegliano, C.T. Fg. 12, m. n. 200 (soppresso), ad oggi identificato al C.T, Fg. 12, mm.n. 674 e 675;

4- Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/06/1993 - Registro Generale 15563





Registro Particolare 11688, atto tra vivi, costituzione di vincolo con atto notarile pubblico in data 31/05/1993 al rep. n. 41874 ai rogiti del notaio G. Battista Dall'Armi di Conegliano (TV), dei beni così censiti;

- Comune di Conegliano, C.T. Fg. 12, m. n. 200 (soppresso), ad oggi identificato al C.T. Fg. 12, mm.n. 674 e 675;

Nelle note si precisa: "VINCOLO D'USO SUL COSTRUIENDO FABBRICATO AI SENSI DELL'ULTIMO COMMA DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE VENETO 5/3/1985 N.24."

7- Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/04/1998 - Registro Generale 10.601
Registro Particolare 7.774, atto tra vivi, costituzione di vincolo con atto notarile pubblico in data 23/03/1998 al rep. n. 5.059 ai rogiti del notaio Alberta Pianca di Conegliano (TV), dei beni così censiti;

- Comune di Conegliano, C.T. Fg. 12, m. n. 200/A, sup. 1.240 mq (soppresso), m.n. 200/B, m.n. 200/C, m.n. 200/D, m.n. 3, vigneto, sup. 2.946 mq, RD €41,84 e RA €22,82; E altri immobili.

Nelle note si precisa: "IL SIGNOR "esecutato 1" QUALE PROPRIETARIO DEL FONDO AI MAPP. N.RI 200/A, 200/B, 200/C, 200/D Eomissis..... HANNO COSTITUITO VINCOLO VOLONTARIO "NON AEDIFICANDI" DI CUI ALL'ART. 8 DELLA LEGGE REGIONALE 5 MARZO1985 N. 24 SU TUTTI I PREDETTI TERRENI A FAVORE DEGLI ERIGENDI E AMPLIANDI FABBRICATO RURALE AD USO ABITAZIONE ED ANNESSO RUSTICO SUI MAPP. N. RI 200/A, 200/C E 200/D IN COMUNE DI CONEGLIANO - FOGLIO 12 DI PROPRIET. DEL SIGNOR "esecutato 1". IL VINCOLO DI CUI SOPRA. SOTTOPOSTO ALLA CONDIZIONE RISOLUTIVA DELL'ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE PI. FAVOREVOLI."

8- Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/04/1998 - Registro Generale 10602





Particolare 7775 atto tra vivi, costituzione di vincolo di destinazione con atto notarile pubblico in data 23/03/1998 al rep. n. 5059 ai rogiti del notaio Alberta Pianca di Conegliano (TV), dei beni così censiti:

- Comune di Conegliano, C.T. Fg. 12, m. n. 200/A, sup. 1.240 mq, soppresso;

Nelle note si precisa: "IL SIGNOR "esecutato 1" QUALE PROPRIETARIO DEL MAPP. N. 200/A IN COMUNE DI CONEGLIANO - FOGLIO 12 HA COSTITUITO VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO FINO ALLA VARIAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DELLA ZONA PREVISTO DALL'ART. 3 DELLA LEGGE REGIONALE 24/85 SUL COSTRUIENDO E AMPLIANDO FABBRICATO AL MAPP. N. 200/A PREDETTO DI SUA PROPRIETA'. IL VINCOLO. SOTTOPOSTO ALLA CONDIZIONE RISOLUTIVA DELL'ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE PI. FAVOREVOLI."

9- Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/04/1998 - Registro Generale 10.603, Particolare 7.776 atto tra vivi, costituzione di vincolo di destinazione con atto notarile pubblico in data 23/03/1998 al rep. n. 5.059 ai rogiti del notaio Alberta Pianca di Conegliano (TV), dei beni così censiti:

- Comune di Conegliano, C.T. Fg. 12, m. n. 200/C, m.n. 200/D, m.n. 3, vigneto, sup. 2.946 mq, RD €41,84 e RA €22,82;

Nelle note si precisa: "IL SIGNOR [REDACTED] QUALE PROPRIETARIO DEI MAPP. N.RI 200/C E 200/D IN COMUNE DI CONEGLIANO - FOGLIO 12 HA COSTITUITO VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO FINO ALLA VARIAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DELLA ZONA DI CUI ALL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 24/85 SUL COSTRUIENDO E AMPLIANDO FABBRICATO RURALE AD USO ANNESSO RUSTICO SUI MAPPALI IN COMUNE DI CONEGLIANO - FOGLIO 12 N.RI 200/C E 200/D DI SUA PROPRIET..I VINCOLI DI CUI SOPRA





SONO SOTTOPOSTI ALLA CONDIZIONE RISOLUTIVA DELL'ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE PI. FAVOREVOLI."

10- Iscrizione

ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2001 - Registro Generale 3.479 Particolare 586 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario, per l'importo capitale di £. 700.000.000 e per la somma totale di £. 1.050.000.000 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con atto notarile pubblico in data 25/01/2001 al rep. n. 16.020 ai rogiti del notaio Alberta Pianca di Conegliano (TV), dei beni così censiti:

- Comune di Conegliano, C.T. Fg. 12, m. n. 200/A, sup. 1.240 mq, soppresso;

Nelle note si precisa: "LA DURATA DEL MUTUO ...omissis..."

11- Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/10/2001 - Registro Generale 40.867 Particolare 29.416 atto tra vivi, costituzione di vincolo di destinazione con atto notarile pubblico in data 11/09/2001 al rep. n. 17.317 ai rogiti del notaio Alberta Pianca di Conegliano (TV), dei beni così censiti:

- Comune di Conegliano, C.T. Fg. 12, m. n. 200 (soppresso), ad oggi identificato al C.T, Fg. 12, mm.n. 674 e 675;

Nelle note si precisa: "IL SIGNOR "esecutato 1" COSTITUISCE VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO, FINO ALLA VARIAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DELLA ZONA, SULL'ANNESSO RUSTICO COSTRUENDO SUL MAPP. N. 200 - FOGLIO 12 IN COMUNE DI CONEGLIANO DI CUI AL QUADRO B E CIO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART.6 DELLA LEGGE REGIONALE 5 MARZO 1985 N. 24."





13- Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2005 - Registro Generale 54394 Particolare 32326 atto tra vivi, costituzione di vincolo di destinazione con atto notarile pubblico in data 04/11/2005 al rep. n. 122357 ai rogiti del notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV), dei beni così censiti:

- Comune di Conegliano, C.T. Fg. 12, m. n. 200/A, fabbricato rurale, sup. 1.210 mq;

Nelle note si precisa: *"SI PRECISA CHE IL MN. 200 E' IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI CON PORZIONE A, F.R. DI HA 0.12.10 E PORZIONE B, VIGN. DI HA 2.56.50. "esecutato 1", INTENDENDO PROCEDERE ALLA RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO AL MN. 200 PORZ. A, ORA ADIBITO AD ANNESSO RUSTICO, PER UNA SUA RICONVERSIONE AD USO AGRITURISTICO, SI IMPEGNA, RELATIVAMENTE AL FABBRICATO, A NON MUTARE LA DESTINAZIONE D'USO DELLE OPERE E DELLE ATTREZZATURE PER UN PERIODO DI TEMPO NON INFERIORE A 10 ANNI A PARTIRE DALLA DATA DI EROGAZIONE DEI BENEFICI, E CIO' A' SENSI DELL'ARTICOLO 18 DELLA LEGGE REGIONALE VENETA 18 APRILE 1997, N. 9, E AL FINE DI OTTENERE IL RILASCIO DEL NECESSARIO PERMESSO A COSTRUIRE. "esecutato 1" SI OBBLIGA INOLTRE NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI CONEGLIANO, A NON CEDERE LA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE PER UN PERIODO DI TEMPO NON INFERIORE A 10 ANNI DAL RILASCIO DEL PERMESSO A COSTRUIRE, E CIO' A' SENSI DEL COMMA 9 DELL'ARTICOLO 6 DELLA LEGGE REGIONALE VENETA 18 APRILE 1997, N. 9."*

14- Iscrizione

ISCRIZIONE CONTRO del 07/12/2005 - Registro Generale 55.578 Particolare 13.296 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario, *per l'importo capitale di €. 700.000 e per la somma totale di €. 1.050.000 a favore di* [REDACTED]

[REDACTED] con atto notarile pubblico in data 06/12/2005 al rep. n. 122724 ai rogiti del notaio Roberto





Blandaleone di Vittorio Veneto (TV), dei beni così censiti:

- Comune di Conegliano, C.T. Fg. 12, m. n. 200/A, fabbricato rurale, sup. 1.210 mq;

Nelle note si precisa:omissis....

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1972 del 15/03/2007 (erogazione a saldo).

----- Nuove trascrizioni eseguite -----

Trascrizione

TRASCRIZIONE del 25/01/2018 - Registro Generale 2909 Particolare 2305 atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili *a favore*



), con atto notarile pubblico in data 27/12/2017 al rep. n.

12254, dei beni così censiti:

- Comune di Conegliano, C.T. Fg. 12, m. n. 674, cons. 21.850 mq;
- Comune di Conegliano, C.F., Sez. B, Fg. 8, m.n. 675, sub. 8, D/8.

Rettifica Trascrizione

RETTIFICA A TRASCRIZIONE del 19/03/2019 - Registro Generale 10247 Particolare 7274, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili con atto notarile pubblico in data 27/02/2013 al rep. n. 395, dei beni così censiti:

- Comune di Conegliano, C.F., Sez. B, Fg. 8, m.n. 675, sub. 7, 4, 5, 6, 3, 2;
- Comune di Conegliano, C.T, Fg. 12, m.n. 675.

Nelle note si precisa: "LA PRESENTE NOTA VIENE ESEGUITA IN RETTIFICA DELLA PRECEDENTE, TRASCRITTA IL 13/05/2013 AI NN. 15068/9671 IN QUANTO ERRONEAMENTE





OMESSA L'INDICAZIONE DEL MAPPALE 675, FOGLIO 12, DEL CATASTO TERRENI (ENTE URBANO DI HA. 0.50.10). TITOLO GIÀ DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE IN DATA 13/05/2013 AI NN. 15068/9671, CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. CON ASSEMBLEA DEL 22/04/2017, VERBALIZZATA CON ATTO A ROGITI NOTAIO GIORGIO PERTEGATO DI PORDENONE IN DATA 02/05/2017 REP. N. 295.030 E' STATA DELIBERATA LA VARIAZIONE DI DENOMINAZIONE DI

SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITÀ IN MERITO.!"

G. DESCRIZIONE DEI BENI

G.1 Descrizione del contesto generale:

L'area oggetto di stima, già in parte esaminata in una perizia di mia fattura in data 28.06.2017, è ubicata in zona collinare a vocazione agricola posto in Via SS. Trinità, adiacente alla strada comunale, in località Ogliano, a nord-est rispetto al centro storico del Comune di Conegliano a circa 6 km dal centro cittadino.

L'area circostante è caratterizzata da una gradevole vista panoramica dell'ambiente collinare piantumato prevalentemente a vigneto.

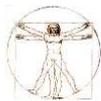
La porzione di immobile oggetto di stima è costituita da una stalla con relativi accessori posta in adiacenza ad un fabbricato ad uso residenziale e ricettivo, identificato al m.n. 675 sub. 8, già oggetto di precedente perizia, e da un adiacente fondo agricolo a vigneto individuato al m.n. 674.

G 2 - LOTTO 5:

G 2.1 - Descrizione dell'area pertinenziale:

Comune di Conegliano, C.F.: sez. B, Foglio 8, m. n. 675, sub. 1 - (B.C.N.C.).





L'area pertinenziale succitata, identificata al C.F. Fg. 12 m.n. 675 sub.1 presenta una superficie pari a mq 3.760 ca., comune ai sub. 2-3-4-5-6-7 (beni relazionati nella precedente stima) e 8 (oggetto di pignoramento integrativo). Lo scoperto confina a nord (in parte) e ad ovest con il m.n. 674, a nord (in parte) e ad est con il m.n. 3, a sud-est con m.n. 4 e infine a sud confina interamente con la strada comunale denominata Via SS. Trinità. Il lotto non presenta alcuna recinzione per l'intero perimetro di confine. La porzione di scoperto pertinenziale al fabbricato oggetto di pignoramento risulta accessibile dalla strada denominata Via SS. Trinità posta a sud che conduce ad un piazzale in calcestruzzo destinato a parcheggio e manovra e ad un adiacente piazzale in ghiaia. L'area scoperta restante e circostante al fabbricato agricolo risulta costituita da una superficie sterrata in ghiaia. Dai rilievi effettuati si riscontra la presenza di alberi di pino cipresso, posti in linea, il quale costituiscono delimitazione di confine con la proprietà adiacente.

G 2.2 - Descrizione dell'unità immobiliare:

Trattasi di un unico complesso ad uso magazzino-stalla, ricovero attrezzi con pianta a forma di "L", insistenti in un fondo individuato al C.T., Foglio 12, m.n. 675 ed individuato al C.F., Sez., B, Foglio 8, m.n. 675, sub.8. Detto fabbricato insiste su un'area a corte individuata al sub.1, ad uso parcheggio, manovra e a verde, già oggetto della precedente perizia di stima.

Il fabbricato è composto da due blocchi attigui di cui il primo posto ad ovest destinato prevalentemente ad uso ricovero animali ed il





blocco posto ad est ad uso ricovero attrezzi. Nella zona di congiunzione tra i due blocchi sono ubicati dei locali destinati a sala mungitura, trattamento prodotti e spogliatoio con relativo servizio igienico. Detto complesso immobiliare presenta ad ovest, in corrispondenza dello scoperto pertinenziale una siepe di separazione tra le aree destinate all'attività residenziale-ricettiva e all'attività agricola.

Il fabbricato destinato a stalla delle dimensioni in pianta pari a 28,10x14,00 m ca., e di altezza all'imposta pari a 470cm ca., presenta una struttura intelaiata in profili di acciaio con fondazioni presumibilmente a graticcio in c.a., e copertura a portale in profilato di acciaio IPE, con struttura secondaria in profili ad omega, e chiusura e manto della copertura in lamiera sandwich con cupolino di aerazione centrale a colmo. La struttura risulta tamponata perimetralmente con murature in c.a. di spessore vario.

Dallo scoperto, per mezzo di un portone scorrevole metallico di dimensioni pari a 400x400cm ca., posto sulla facciata sud e dotato di specchiature superiore in vetro, si accede ad un fabbricato ad uso "stalla" di superficie pari a 340,95mq ca. e altezze variabili pari a 470x647cm ca., che presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio, murature, soffitto e strutture portanti a vista che presentano finiture al grezzo. Lungo la facciata posta ad est sono presenti n. 7 finestre di forma quadrata di dimensioni pari a 130cm x 130cm ca.. In corrispondenza della facciata posta a nord è presente un portone scorrevole metallico di dimensioni pari a 400x400cm ca. e dotato di



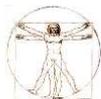


specchiature superiori in vetro. La facciata posta ad ovest presenta una porzione di muratura al grezzo di lunghezza pari a 11,10m ca., e n. 3 aperture aventi la medesima luce, intervallate da pilastri in acciaio. In corrispondenza dell'angolo situato a sud-ovest del fabbricato è presente un vano a magazzino, accessibile dallo scoperto per mezzo di un portone scorrevole metallico di dimensioni pari a 250x250cm ca. e dotato di specchiature superiore in vetro e dalla stalla per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 85x200cm ca.. In corrispondenza del piano primo di detto vano a magazzino è presente un vano tecnico, accessibile dalla stalla per mezzo di scala mobile a pioli.

La stalla presenta diverse zone costituite da una fascia ubicata ad est con pavimentazione ribassata atta ad alloggiare i box destinati agli animali, suddivisa in settori per mezzo di ringhiere in acciaio, muretto di delimitazione in c.a. di altezza pari a 20cm ca. con sovrastante rastrelliera e corsia di foraggiamento frontale. Detta corsia di stallo, presenta un canale di scolo dei liquidi che confluiscono in una vasca di raccolta interrata di dimensioni pari a 225x430cm ca., posta all'esterno del fabbricato. Da detto vano posto a quota inferiore, per mezzo di un'apertura meccanica si accede ad una sala mungitura facente parte del blocco servizi citato precedentemente.

Dallo scoperto identificato al sub. 1, per mezzo di una porta a due ante in alluminio, dotata di specchiature e di dimensioni pari a 130x230cm ca., si accede ad uno spogliatoio di superficie pari a 4,86mq ca. e altezza pari a 266cm ca., che presenta una pavimentazione e pareti

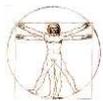




rivestite in piastrelle di ceramica, murature e soffitti intonacati e tinteggiati e una fontana dotata di miscelatore. Da detto vano, per mezzo di un'apertura di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un corridoio a forma di "L", di superficie pari a 5,40cm ca., e altezza pari a 266cm ca., che presenta una pavimentazione e pareti rivestite in piastrelle di ceramica, murature e soffitti intonacati e tinteggiati. Detto corridoio presenta una porta in alluminio dotata di specchiature in vetro, che permetteva il collegamento di detti vani con la sala mungitura, ad oggi murata. Detto corridoio, presenta inoltre un boiler.

Dal corridoio, per mezzo di un'apertura di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 3,55 mq ca., e altezza pari a 266cm ca., che presenta una pavimentazione e pareti rivestite in piastrelle di ceramica, murature e soffitti intonacati e tinteggiati, una finestra che affaccia sul lato sud di dimensioni pari a 60x60cm ca., dotata di serramento in alluminio e vetrocamera. Il servizio è dotato di lavabo, tazza wc e box doccia. Dal corridoio succitato, per mezzo di un'apertura di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un magazzino di superficie pari a 2,77mq ca., e altezza pari a 266cm ca., che presenta una pavimentazione e pareti rivestite in piastrelle di ceramica, murature e soffitti intonacati e tinteggiati. Dallo scoperto, in corrispondenza del lato nord del complesso immobiliare, per mezzo di una porta metallica di dimensioni pari a 90x200cm ca., si accede ad una sala mungitura di superficie pari a 14,74mq ca. e altezze variabili a seconda delle pendenze del piano di calpestio, pari a 410/387cm ca., che presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio, murature





rivestite con piastrelle di ceramica e in parte intonacate e tinteggiate, soffitto con pannelli sandwich a vista e un muretto di delimitazione con finitura in c.a. al grezzo a vista, di dimensioni pari a 250x15cm ca., e altezza pari a 100cm ca., n. 2 finestre di forma quadrata di dimensioni pari a 130x130cm ca. dotate di serramento in alluminio, che affacciano sul lato nord e n. 2 finestre di forma quadrata di dimensioni pari a 130x130cm ca. dotate di serramento in alluminio, che affacciano sulla stalla.

Dallo scoperto identificato al sub. 1 si accede ad un portico facente parte del complesso in oggetto. Detto portico di superficie pari a 264,25mq ca., e altezze variabili pari a 517/730cm ca., priva di tamponamenti presenta 3 lati aperti e un lato chiuso per mezzo di muratura in blocchi di cemento, posta in adiacenza al blocco servizi. In corrispondenza di detta parete è presente un vano aperto raggiungibile per mezzo di scala a pioli adibito a ripostiglio.

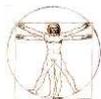
Il fabbricato presenta una struttura intelaiata in profili di acciaio con fondazioni presumibilmente a graticcio in c.a., e copertura a portale in profilato di acciaio IPE, con struttura secondaria in profili ad omega, e chiusura e manto della copertura in lamiera sandwich con cupolino di aerazione centrale a colmo e pavimentazione in calcestruzzo liscio.

G 2.3 - Impianti:

L'unità immobiliare è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto idro-sanitario;
- impianto fognario;





- impianto di accumulo deiezioni animali in vasca.

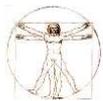
Tutti gli impianti appaiono in discrete condizioni anche se si ritiene comunque doverosa una manutenzione e verifica ai sensi delle vigenti normative.

L'impianto elettrico, attestato su un contatore ENEL condominiale alle unità di cui ai subb. 8 e 2, 3, 4 e 5 già oggetto di perizia di stima a firma del sottoscritto del 28/06/2013, è dotato di interruttore differenziale ed è posto prevalentemente fuori traccia nei vani. Da un esame visivo, l'impianto è dotato di messa a terra. Gli interruttori e le prese sono di tipologia normale e comunque conformi all'epoca di costruzione. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'impianto idro-sanitario attestato su un allacciamento comune alle unità di cui ai subb. 8 e 4, 5 e 7 già oggetto di perizia di stima a firma del sottoscritto del 28/06/2013, è costituito da una rete di distribuzione interna presumibilmente in condotte multistrato e/o rame poste sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria al bagno e da condotte in acciaio fuori-traccia in corrispondenza della stalla.

Per quanto riguarda l'acqua condotta si precisa che la stalla presenta un rifornimento garantito da un pozzo di acqua di falda, integrato da una fornitura di acquedotto anche in comune con l'attività di agriturismo e n. 2 unità immobiliari come sopra descritto, già oggetto di perizia di stima a firma del sottoscritto del 28/06/2013. Si precisa che la suddivisione in lotti impone lo stacco del rifornimento derivante dal pozzo che sarà di esclusiva competenza del LOTTO 6.





La fognatura risulta allacciata ad un impianto autonomo di subirrigazione come da Autorizzazione allo scarico prot. 31.214 del 25.06.2004.

L'impianto di accumulo deiezioni animali in vasca è costituito da una vasca interrata con copertura a botola, posta all'esterno in corrispondenza dell'angolo sud-est del fabbricato a stalla.

G 2.4 - Stato conservativo e manutentivo:

Il complesso immobiliare, in particolare la stalla ed il blocco servizi, presentano uno stato generale di normale manutenzione in considerazione della destinazione d'uso. In particolare si rilevano alcune superfici a ridosso della copertura a sandwich oggetto di corrosione.

Si fa presente che il blocco servizi e spogliatoi, attualmente ancora incompleto, presenta uno scarso stato di manutenzione per evidente inutilizzo da molti anni.

Il fabbricato adibito a portico e ricovero attrezzi/macchine presenta uno buono stato generale conservativo e manutentivo anche perché di recente costruzione.

G 3 - LOTTO 6

G 3.1 - Descrizione dell'unità immobiliare

Comune di Conegliano, C.T.: Foglio 12, m. n. 674;

Il terreno agricolo coltivato a vite e posto su terreno pianeggiante è inserito in un contesto agricolo di valore anche paesaggistico, posto ai piedi dei colli pedemontani di Conegliano nella zona vocata alla cultura della vite, inserita in zona DOCG e recentemente facente parte della "buffer zone" in patrimonio UNESCO. Il terreno, di forma irregolare,



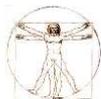


presenta una superficie pari a 21.850mq. Il terreno, privo di delimitazioni lungo i confini, presenta a nord una stradina sterrata di accesso, ad est confina con il m.n. 3 di proprietà dell'Esecutato 1 (non oggetto di pignoramenti), a sud est con il m.n. 675 sub. 1, di proprietà dell'Esecutato 1 (oggetto del precedente pignoramento), a sud confina con la via pubblica denominata Via SS. Trinità e ad ovest confina con il m.n. 2 di proprietà di altro soggetto.

Il fondo agricolo presenta vigneti con impianto filari a spalliera posti in direzione nord-sud ad interasse di 320cm ca., costituito da n. 8 + 8 filari ubicati ad ovest a "Pinot Grigio" e "Pinot Bianco" per una superficie pari 8.200 mq, come da regolare autorizzazione dell'Ispettorato dell'Agricoltura della Regione Veneto prot. n. 1053/89 del 20.12.1989 e da 10 + 5 filari a "Prosecco" per una superficie pari 10.000 mq come da regolare autorizzazione dell'Ispettorato dell'Agricoltura della Regione Veneto prot. n. 1516/89 del 10.03.1990, per una superficie vitata complessiva pari a 18.200 mq. Detto impianto a vite presenta pali in c.a. e fili in acciaio zincato a supporto, con piante ultra ventennali.

In corrispondenza del lato est è presente una articolazione del terreno di forma triangolare proiettante verso est. Su detta porzione insistono un insieme di fabbricati costituiti da n. 2 silos orizzontali affiancati e originariamente utilizzati per lo stoccaggio dei foraggi per animali, di dimensioni pari a 1540x342 cm ca. e 1510x367 cm ca.. Detti manufatti presentano n. 3 muri di sostegno in c.a. successivamente ricoperti con struttura in profilati di acciaio e lamiera grecata, dotati di portoni metallici manuali d'ingresso e di pavimentazione in calcestruzzo anche





fuori dal perimetro di copertura. Sul lato lord di detti manufatti è presente un porticato dotato di struttura metallica e sovrastante copertura in lamiera grecata di dimensioni pari a 784x400cm ca.. Sul lato est del fabbricato sono presenti n. 2 silos verticali e n.2 distributori con annessi serbatoi a gasolio.

Dalla tavola di sovrapposizione catastale si desume che il manufatto a silos principale, oggi a magazzino, ricade per la quasi totalità sul fondo individuato al m.n. 674 (oggetto di pignoramento) e per una irrisoria porzione a nord, ricade su fondo individuato al m.n. 3 (non oggetto di esecuzione)

G 3.2 - Impianti

L'impianto di irrigazione del vigneto risulta di tipo puntuale in n. 12 allacci per irrigatori a pioggia uniformemente distribuiti che sono alimentati da impianto di pompaggio con alimentazione a cardano e derivante dal pozzo ubicato a ridosso dei silos di profondità pari a 20/22 m ca..

G 3.3 - Stato conservativo e manutentivo:

Il terreno a vigneto presenta un buono stato di conservazione avente un vitigno di età ultra ventennale.

G 4 – PARTI COMUNI

Il LOTTO 5 presenta le seguenti parti comuni:

- Comune di Conegliano, C.F.: sez. B, Foglio 8, m. n. 675, sub. 1, scoperto comune anche ai LOTTI 1, 2, 3 e 4, oggetto della precedente perizia estimativa.

Come annunciato in precedenza, si riscontrano delle parti comuni in





riferimento agli impianti tecnologici: impianto elettrico, impianto idrico e fognature.

Il LOTTO 6, terreno a vigneto, non presenta parti comuni.

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. COMM.	SUP. COMM. (mq)
LOTTO 5 - Comune di Conegliano, C.F.: Sez. B, Foglio 8, m. n. 675, sub. 8;					
T	stalla	340,95	364,97	1	364,97
T	magazzino	22,74	25,7	1,35	34,695
P	sottotetto	22,74	25,7	0,3	7,71
T	spogliatoio	4,86	7,04	1,5	10,56
T	corridoio	5,4	7,5	1,5	11,25
T	bagno	3,06	4,99	1,5	7,485
T	ripostiglio	2,77	3,84	1,5	5,76
T	sala mungitura	14,74	19,74	1,5	29,61
T	portico	264,25	276,86	0,65	179,959
Totale superficie					652,0099
In base a quanto già riportato al punto F, K e alle schede catastali, si calcola la superficie commerciale dei b.c.n.c. afferenti ai subalterni in oggetto considerando le quote di competenza stimate.					
Comune di Conegliano, C.F.: Sez. B, Foglio 8, m. n. 675, sub. 1;					
T	Scoperto comune	3760	3760	40% x 5%	75,2
N.B.: in assenza di una tabella millesimale si sono attuate stime di attribuzione dei millesimi di proprietà in base alle norme e consuetudini vigenti.					
Totale superficie di competenza parti comuni					75,2
Totale superficie commerciale di competenza LOTTO 5					727,2

PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMM.	SUP. COMM. (mq)
LOTTO 2 - Comune di Conegliano, C.T.: Foglio 12, m. n. 674;					





T	terreno	21.850	21.850	1	21.850
Totale superficie commerciale LOTTO 6					21.850

**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. Si specifica che detto atto di pignoramento datato 27.12.2017 integra e non sostituisce il precedente atto di pignoramento stipulato in data 27.02.2013.

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:

Comune di Conegliano, C.T., Foglio 12, m.n. 674, ente urbano, 21.850 mq e Comune di Conegliano, C.F., sez. B, Foglio 8, m.n. 675, sub. 8, cat. D/8, Via SS. Trinità, p.t..

Il P.I. adottato con delibera di C.C. n.63-509 del 20.02.2017, approvato il 18/05/2017 con delibera del comune di Conegliano n.66-537 e con entrata in vigore prevista il 14/06/2017 e il CDU prot. 52.309 del 04.10.2019, classificano le zone in esame facenti parte dei seguenti ambiti:

- ambito territoriale omogeneo – ATO 8 "Scomigo, Ogliono, Menarè", ai sensi dell'art. 23 delle N.T.O.;
- "T7 – Tessuto Residenziale Diffuso" ai sensi dell'art. 41 delle N.T.O.;
- "Fascia di tutela corsi d'acqua 100mt" ai sensi dell'art. 22.9.1. delle N.T.O.;
- Vincolo paesaggistico: "Aree vincolate ai sensi dell'art. 142





del D.Lgs 42/2004 – ai sensi dell'art. 49 delle N.T.O.;

- Vincolo paesaggistico: “Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 – Aree di interesse pubblico DGR 1458/2009” ai sensi dell'art. 50 delle N.T.O.;
- Aree a dissesto idrogeologico a ristagno idrico” ai sensi dell'art. 15 delle N.T.O.;
- Aree a idonee condizione – terreni a scadenti caratteristiche geotecniche”, ai sensi dell'art. 14.b.1 delle N.T.O..

K. VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

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

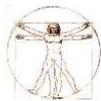
K 1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

K 1.1 - LOTTO 5 – C.F. Sez. B, Fg. 8, m.n. 675, sub. 8

Le costruzioni di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente sono state legittimate per mezzo di atti concessori come meglio esposti in seguito:

- Concessione Edilizia per lavori di nuova costruzione ad annesso rustico in Via SS. Trinità prat. 83/1993 del 23/06/1993;
- Concessione Edilizia di variante in corso d'opera prat. 83/1993 del 14/10/1993;
- Abitabilità n. 019, prat. 83/1993 del 13/02/1995 (porzione originaria di stalla);
- Concessione Edilizia per intervento di ampliamento e



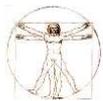


- ristrutturazione prat. 21/1998 del 15/04/1998;
- Trasferimento di titolarità della concessione edilizia del 15/04/1998 e successive varianti, del 23/12/1999;
 - Rinnovo concessione e variante per intervento di opere di finitura prat. 117/2001 del 31/12/2001;
 - Denuncia di inizio attività edilizia prot. 20.537 del 03/05/2004;
 - Autorizzazione allo scarico in impianto di subirrigazione prot. 31.214 del 25/06/2004;
 - Autorizzazione Unica per intervento di variante per demolizione, ampliamento, manutenzione straordinaria di annessi rustici e completamento opere, prot. 39.978, prat. 15/04 del 09/08/2004, con annesso parere Ulss prot. 273-04/UPEC del 12/07/2004.

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:

- lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne e muri esterni e nelle posizioni delle luci esterne;
- mancata rappresentazione del magazzino posto in corrispondenza dell'angolo sud-ovest della stalla;
- diversa suddivisione/disposizione degli spazi dei locali accessori a disimpegno e sala mungitura, posti nella zona di congiunzione tra la stalla e il portico a ricovero attrezzi;
- la sala mungitura presenta una superficie inferiore rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto;





- in corrispondenza del portico a deposito attrezzi agricoli si riscontra la mancanza di una porzione di locali accessori (spaccio prodotti, celle frigo...) posti lungo il lato più corto, come rappresentato negli elaborati grafici di progetto;
- il portico a deposito attrezzi agricoli non presenta murature di tamponamento in corrispondenza dei lati nord-est e sud-est, come rappresentato negli elaborati grafici di progetto;
- diversa pendenza della copertura: dai rilievi sono state riscontrate altezze interne di colmo e di gronda pari a 727/517 cm ca., diverse dalle altezze di progetto;
- appare evidente che il fabbricato in oggetto è stato solo in parte completato rispetto al progetto approvato. Si evidenzia inoltre la mancanza di un progetto in variante e/o in sanatoria e della pratica di agibilità relativa all'ampliamento suddetto.

A fronte delle difformità rilevate e citate sopra, come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, dopo un ampio confronto con il responsabile/funziario dell'U.T.C., considerando che le stesse riferite alla costruzione non hanno determinato scostamenti sostanziali delle linee perimetrali e/o di proprietà extra-condominiali a confine, che le unità pur distinte in subalterni e lotti, appartengono ora al medesimo soggetto, alla luce delle modalità di dimensionamento adottato dagli strumenti urbanistici del Comune di Conegliano, in considerazione:

- del comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- del comma 4 dell'art. 167 del D.lgs. 42/2004;
- del piano degli interventi vigente;

29 di 43

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 –

- C.F.: CLBDNL65B23Z133K – P.I. 03627850260 -





- di quanto specificato nei C.D.U. allegati alla presente,
si ritiene che, considerando che la DIA di cui sopra prot. 20.537 del
03/05/2004 risulta scaduta, le difformità relative al fabbricato ad uso
stalla e ricovero attrezzi agricoli posto al piano terra di cui al C.F., Sez. B,
Fg. 8, m.n. 675 sub.8, siano sanabili per mezzo di:

- rinuncia della porzione adibita a spaccio carni con relative autorizzazioni sanitarie;
- apposita pratica edilizia anche di manutenzione straordinaria ed in sanatoria relativa alle porzioni di fabbricato oggi in essere;
- pratica di compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5 dell'art. 167 del D.lgs. 42/2004.

Ai sensi della nota di chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015, si da atto che le difformità rilevate possono per loro natura essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene. Pertanto sarà dunque compito del futuro proprietario effettuare le opere e la pratica amministrativa in sanatoria presso l'U.T.C..

K 1.2 - LOTTO 6 – C.T., Fg. 12, m.n. 674

Le costruzioni presenti sul fondo rustico oggetto della presente sono state legittimate per mezzo di atti concessori come meglio esposti in seguito:

- Permesso di Costruire per lavori di nuova costruzione ad annesso rustico in Via SS. Trinità prat. 83/1993 del 23/06/1993;

In corrispondenza del terreno a vigneto in oggetto, si riscontra la presenza di un insieme di fabbricati ad uso silos, portico e magazzini. In





particolare si rileva la presenza di n. 2 silos a colonna circolare in struttura metallica con tamponamenti in vetroresina posti sul lato nord-est dei fabbricati succitati, anziché n. 5 silos sommariamente rappresentati nella planimetria di progetto una piattaforma riportati posti in corrispondenza del triangolo posto lungo il lato nord-est come descritto in precedenza, privi di autorizzazioni e/o concessioni edilizie;

- n.2 distributori mobili di carburante agricolo con relativi serbatoi non riportati negli elaborati legittimanti;
- un porticato di dimensioni pari a 784x400cm ca., e altezza pari a 235cm ca., non riportato negli elaborati grafici legittimanti;
- struttura di copertura e tamponamento metallica dei silos orizzontali legittimati per le sole murature perimetrali, già adibite a silos orizzontali "cielo aperto".

A fronte delle difformità rilevate e citate sopra, come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, dopo un ampio confronto con il responsabile/funziionario dell'U.T.C., considerando che le stesse riferite alla costruzione non hanno determinato scostamenti sostanziali delle linee perimetrali e/o di proprietà extra-condominiali a confine, che le unità pur distinte in subalterni e lotti, appartengono ora al medesimo soggetto, alla luce delle modalità di dimensionamento adottato dagli strumenti urbanistici del Comune di Conegliano, in considerazione:

- del comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- del comma 4 dell'art. 167 del D.lgs. 42/2004;
- del piano degli interventi vigente;
- di quanto specificato nei C.D.U. allegati alla presente,





si ritiene che le difformità rilevate e citate sopra dovrebbero essere oggetto di un assenso da parte:

- della commissione edilizia integrata dell'Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano;
- del parere del responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale;
- del parere dell'Avepa previa approvazione del Piano Aziendale ai sensi della L.R. 11/2004;
- pratica di compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5 dell'art. 167 del D.lgs. 42/2004;
- pratica strutturale/sismica con relativi interventi di adeguamento e il relativo collaudo statico.

Considerando lo stato anche precario delle strutture in oggetto e l'incertezza dovuta ai molteplici adempimenti amministrativi succitati e alle necessarie opere strutturali di adeguamento alle norme sismiche, non si ritiene economicamente vantaggioso adire ad una eventuale sanatoria dei manufatti suddetti. Pertanto dovranno essere demoliti i manufatti con il ripristino dello stato dei luoghi:

- parte del porticato posto a nord-est;
- la copertura dei n. 2 silos orizzontali in c.a..

Si ritiene che potranno essere sanate con un'opportuna pratica di compatibilità ambientale, assenso della commissione ambientale, assenso della commissione comunale integrata da ufficio dogane, VVF e ULSS, previa pratica SUAP in sanatoria i distributori di carburante agricolo posti a ridosso dei silos. Potranno essere sanate con pratica SUAP, eventualmente anche congiunta, le rimozioni operate in passato,





di n. 3 silos già rappresentati nella planimetria generale di cui alla variante del PdC originale, prot. 179/2005 e successive varianti.

Ai sensi della nota di chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015, si da atto che le difformità rilevate possono per loro natura essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene. Pertanto sarà dunque compito del futuro proprietario effettuare le opere e la pratica amministrativa in sanatoria presso l'U.T.C..

K 2 - Verifica di conformità della planimetria catastale.

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della planimetria catastale, anche per mezzo di sovrapposizioni tra estratto di mappa e stato rilevato, accertando quanto segue:

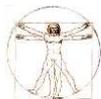
- in riferimento al mappale C.T., Fg. 12, m.n. 675, sedime del fabbricato ad uso stalla, si accerta la sostanziale conformità;
- in riferimento al mappale C.T., Fg. 12, m.n. 674, coltivato a vite, si riscontrano lievi scostamenti delle linee di confine dovuti dalle normali tolleranze di rappresentazione grafica in scala 1:2000. Si rimanda inoltre a quanto rilevato al punto K 1.2 rispetto alle difformità rilevate in riferimento ai manufatti presenti e difformi.

K 3 - Verifica di conformità delle schede catastali

K 3.1 - LOTTO 5 – C.F. Sez. B, Fg. 8, m.n. 675, sub. 8

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali, accertandone solo in parte la conformità dei vani e degli scoperti rappresentati in riferimento al complesso agricolo con relativi accessori, 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:

- lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne e muri esterni e nelle posizioni delle luci esterne;
- mancanza del magazzino posto in corrispondenza dell'angolo sud-ovest;
- diversa suddivisione degli spazi dei locali accessori, in particolare della fossa mungitore, sala motori, sala latte, ufficio, anti, wc e corridoio come rappresentato nelle schede catastali;
- in corrispondenza del portico a deposito attrezzi agricoli si riscontra la mancanza di un blocco locali accessori (spaccio prodotti, celle frigo, sala mungitura, anti, wc...) posti lungo il lato più corto, come rappresentato nelle schede catastali;
- il portico a deposito attrezzi agricoli non presenta murature di tamponamento in corrispondenza dei 2 lati, rappresentato nelle schede catastali;

Ai sensi della nota di chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015, si da atto che le difformità rilevate possono per loro natura essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene. Pertanto sarà dunque compito del futuro proprietario effettuare le varie pratiche di legittimazione.

L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO





L 1 - LOTTO 5 – C.F. Sez. B, Fg. 8, m.n. 675, sub. 8

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

- procedere ad un progetto in sanatoria e di completamento della porzione adibita a locali accessori anche ai sensi del comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 presso il comune di Conegliano;
- pratica di compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5 dell'art. 167 del D.lgs. 42/2004;
- procedere alle variazioni/correzioni delle schede catastali del sub. 8 con relative pratiche catastali DOCFA.

L 2 - LOTTO 6 – C.T., Fg. 12, m.n. 674

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

- procedere ad un progetto in sanatoria e in demolizione di parte del portico posto a nord-est, e dei silos verticali ai sensi del D.P.R. 380/2001 presso il comune di Conegliano;
- pratica di compatibilità paesaggistica riferita alla sanatoria, secondo le procedure di cui al comma 5 dell'art. 167 del D.lgs. 42/2004.

M. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerando che gli immobili oggetti del presente pignoramento sono potenzialmente suddivisibili in lotti previa opere che determinano nuovi allacciamenti e alcune modifiche impiantistiche dell'impianto elettrico e idrico.

Si determina pertanto una suddivisione in lotti come di seguito specificata e mantenendo la numerazione progressiva rispetto alla





precedente perizia del 28.06.2017:

LOTTO 5

COMUNE DI CONEGLIANO - CATASTO FABBRICATI

Sez. B - Foglio 8 - m. n. 675, sub. 8, Via Santissima Trinità, piano T, cat. D/8, R. €2.453,00 (in quota di proprietà 1/1 dell'“esecutato 1”);

LOTTO 6

COMUNE DI CONEGLIANO - CATASTO TERRENI

Foglio 12 - m. n. 674, vigneto, cl. U, Via Santissima Trinità, sup. 21.850mq, R.D. 310,33 €, R.A. 169,27 €, (in quota di proprietà 1/1 dell'“esecutato 1”)

N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ

Dalla documentazione emerge che il sig. “Esecutato 1” risulta unico intestatario dei beni di cui al C.F., Sez. B, Fg. 8, m. n. 675, sub. 8 e C.T., Fg. 8, m.n. 674, rispettivamente ciascuno in quota di proprietà 1/1.

O 1 - ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

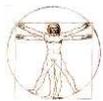
Il giorno 03/10/2019, il sottoscritto ha proceduto all'accesso agli immobili. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che gli immobili sono così occupati:

- **LOTTO 5:** fabbricato agricolo a stalla occupato dall'“Esecutato 1”;
- **LOTTO 6:** terreno agricolo a vigneto, occupato e condotto dall'“Esecutato 1”;

O 2 – VERIFICA DI EVENTUALI ATTI PRIVATI E/O CONTRATTI DI LOCAZIONE

Da una verifica eseguita il giorno 23/12/2019 presso l'ufficio del registro di Montebelluna non sono emersi contratti di locazione e/o di comodato riguardanti gli esecutati rispetto agli immobili in oggetto in data successiva al 1991, in quanto gli immobili sono in possesso dello





stesso in conformità e a seguito dell'atto di compravendita rep. 33.235, racc. 6.722 del 21.10.1991 ai rogiti del Notaio Giovanni Battista dall'Armi.

P. VINCOLI STORICI, PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDRO-GEOLOGICI, ECC.

Il sottoscritto ha esaminato il P.R.G. ed il P.I. vigenti riscontrando i seguenti vincoli e fasce di rispetto:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004 aree di interesse pubblico DGR 1458/2009" ai sensi dell'art. 50 delle N.T.O.;
- vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, ai sensi dell'art. aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n.42/2004;
- fascia di tutela corsi d'acqua 100 mt, ai sensi dell'art. 22.9.1. delle N.T.O.;
- aree a dissesto idrogeologico a ristagno idrico" ai sensi dell'art. 15 delle N.T.O..

Q - VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione non presentano vincoli e oneri di natura condominiale.

Si intende comunque precisare che il lotto 5, gravante su fondo individuato al C.F., Sez. B, Fg. 8, m.n. 675, sub. 1, presenta allacciamenti impiantistici di natura condominiale e fruisce dello scoperto individuato al sub. 1, BCNC con i sub. 3, 4, 5, 6 e 7 (LOTTI 1, 2, 3 e 4) che dovrà essere mantenuto dai futuri aventi titolo. Si precisa tuttavia che la presente perizia con l'individuazione in lotti prevede la separazione dei servizi tecnologici comuni succitati, al fine di perseguire il maggior grado di indipendenza dei singoli lotti.





Si dà atto che, ai sensi dell'art. 4 dell'atto notarile di compravendita ai rogiti del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi rep. n.33.235, racc. n.6.722, *"le cessioni si intendono effettuate come la proprietà immobiliare attualmente si trova, il terreno a corpo e non a misura, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù attive e passive inerenti e con immediata trasfusione nella parte cessionaria della proprietà e del possesso di diritto e di fatto."*

In considerazione della suddivisione in lotti si ritiene che tutti i beni possono essere venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso ed eccettuato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Si richiamano, inoltre, tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso. Si ritiene doveroso regolare i futuri rapporti tra eventuali diverse ditte acquirenti, attraverso un regolamento condominiale ed una tabella millesimale corrispondente.

R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA

Tutti i beni acquisiti dagli esecutati sono pervenuti in piena proprietà nelle rispettive quote in forza "dell'atto di divisione in stralcio" in data 21.10.1991, rep. n. 33.234 a firma del notaio dott. G. Battista Dall'Armi di Conegliano (TV), trascritto a Treviso (TV) il 11/11/1991 al Reg. Gen. N. 29.642 e al Reg. Part. N. 22.107 e in forza "dell'atto di compravendita" in data 21/10/1991, rep. n. 33.235 a firma del notaio dott. G. Battista Dall'Armi di Conegliano (TV), trascritto a Treviso (TV) il 11/11/1991 al Reg.





Gen. N. 29.643 e al Reg. Part. N. 22.108, in cui infine venivano assegnati all'“esecutato 1” in quota di proprietà 1/1, i beni individuati al C.T., Fg. 12, m.n. 200, oggi C.T., Fg. 12, mm.n. 674 e 675.

S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI

Il valore di mercato totale attribuibile ai lotti e beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto delle indagini di mercato condotte in loco, dei VAM, della consistenza, della destinazione autorizzata e/o accatastata, della loro ubicazione e posizione, dello stato di completamento, conservazione e manutenzione, della vetustà, della sistemazione dei locali, della potenzialità edificatoria, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.R.G., dei vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto tecnico, il seguente:

per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CONEGLIANO

LOTTO 5: Sez. B - Foglio 8

- m. n. 675, sub. 8, Via Santissima Trinità, piano T, cat. D/8, R. €2.453,00 (in quota di proprietà 1/1 all' “esecutato 1”).

LOTTO 5	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILIE sub. 8 con relativo b.c.n.c. sub. 1	mq. 727,20
$727,20 \text{ m}^2 \times 320,00 \text{ €/m}^2 =$	€. 232.703,68
A detrarre per:	
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto di manutenzione e in sanatoria, eventuale direzione dei lavori ed assistenza tecnica in genere per legittimazione delle difformità della stalla ed	€. - 3.806,40

39 di 43

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 –

- C.F.: CLBDNL65B23Z133K – P.I. 03627850260 -





accessori.	
- spese tecniche relative alla pratica paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004	€. - 1.268,80
- sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004, spese e diritti (in conformità alle indicazioni dell'U.T.C.)	€. - 548,00
- oneri sanzioni, diritti di segreteria, spese bolli	€. - 616,00
- spese tecniche per pratiche catastali	€. - 634,40
- spese catastali	€. - 50,00
- spese stimate per opere di divisione dell'impianto elettrico altri impianti compresi gli oneri per i nuovi allacciamenti.	€. -1.220,00
TOTALE A DEDURRE	€. - 8.143,60
Resta il valore	€. 224.560,08
che si arrotonda a	€. 225.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 225.000,00
RIDUZIONE del 20% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insoluti nel biennio anteriore alla vendita	€. - 45.000,00
TOTALE VALORE	€. 180.000,00
che si arrotonda a	€. 180.000,00
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€. 180.000,00
<u>Diconsi centoottantamilaeuro/00</u>	

per l'intero della piena proprietà

CATASTO TERRENI - COMUNE DI CONEGLIANO

LOTTO 6: Foglio 12

- m. n. 674, vigneto, cl. U, Via Santissima Trinità, sup. 21.850mq, R.D. 310,33 €, R.A. 169,27 €, (in quota di proprietà 1/1 all' "esecutato 1")





LOTTO 6	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILIE	mq. 21.850
21.850 m ² x 30,00 €/ m ² =	€. 655.500,00
A detrarre per:	
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto di manutenzione e in sanatoria, eventuale direzione dei lavori ed assistenza tecnica in genere per legittimazione delle difformità dei silos ed accessori.	€. - 2.537,60
- spese tecniche relative alla pratica paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004	€. - 1.268,80
- sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004, spese e diritti (in conformità alle indicazioni dell'U.T.C.)	€. - 548,00
- oneri sanzioni, diritti di segreteria, spese bolli	€. - 616,00
- spese stimate per opere di divisione dell'impianto idrico (pozzo) altri impianti.	€. -488,00
TOTALE A DEDURRE	€. - 5.458,40
Resta il valore	€. 650.041,60
che si arrotonda a	€. 650.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 650.000,00
RIDUZIONE del 10% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insoluti nel biennio anteriore alla vendita	€. - 65.000,00
TOTALE VALORE	€. 585.000,00
che si arrotonda a	€. 585.000,00
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€ 585.000,00
<u>Diconsi cinquecentottantacinquemilaeuro/00</u>	

T. OSSERVAZIONI DELLE PARTI

La bozza della presente relazione è stata inviata il 08.01.2020, per mezzo di e-mail pec all'avvocato difensore della parte promotrice, alla parte





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -

esecutata e al custode nominato dal G.E.. A seguito di tale invio, il sottoscritto C.T.U. ha ricevuto una richiesta di precisazione come riportate in corsivo nelle note di trascrizione su esposte, relativamente al nominativo della ditta procedente anche in relazione al cambio di intestazione.

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, 11.02.2020

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)





V. ALLEGATI

N.	TIPO DI DOCUMENTO
1.	scheda di corrispondenza degli esegutati;
2.	scheda sintetica e riepilogativa;
3.	documentazione fotografica;
4.	copia atto di compravendita;
5.	ispezioni e trascrizioni ipotecarie;
6.	estratto di mappa, visura catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni, schede catastali;
7.	autorizzazioni edilizie con relativi elaborati grafici progettuali;
8.	C.D.U. (certificati di destinazione urbanistica)
9.	estratto di P.R.G. / P.I. con relative norme;
10.	elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato.

