



TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESEC. IMMOB. N° 157/2013 R.G.E.

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Promosso da:



Contro

*Signori "esecutato 1"*

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Alessandra Burra

**RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL PIGNORAMENTO DEGLI IMMOBILI  
NEL COMUNE DI CONEGLIANO (TV) DI PROPRIETÀ DEL sig.re  
ESECUTATO.**

A seguito dell'incarico 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, di proprietà delle ditte "esecutato 1", il sottoscritto Dott. ing. Daniele Calabretto, con studio a Montebelluna (TV) in Via San Gaetano n°51, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- A. l'identificazione catastale degli immobili;
- B. l'identificazione dei confini;
- C. la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- D. la ditta intestataria;
- E. l'esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- F. la descrizione dei beni;
- G. l'accertamento di conformità tra bene rilevato e bene descritto in pignoramento;
- H. la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- I. la 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;
- J. eventuali variazioni per aggiornamento catastale e/o amministrativo;
  - K. eventuale possibilità di suddivisione in lotti;
  - L. pignoramento pro quota e divisibilità;
  - M. se l'immobile risulta libero o occupato;
  - N. i vincoli storici, artistici, demaniali ecc.;
  - O. i vincoli ed oneri di natura condominiale;
  - P. la provenienza in capo alla ditta esecutata;
  - Q. il valore di mercato attuale dei beni;
  - R. la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, successivamente all'aggiudicazione del bene;
  - S. osservazioni delle parti.

#### **A. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

La presente esecuzione immobiliare mira alla stima di un'unità urbana composta da n. 6 unità: n.3 residenziali, n.1 agriturismo, n.1 vano tecnico e di deposito facenti parte di un aggregato immobiliare ad uso agrituristico denominato [REDACTED] e unità residenziali attigue, come meglio esposto di seguito.

#### **CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CONEGLIANO**

##### **LOTTO 1: Sez. B - Foglio 8**

- m. n. 675, sub. 7, Via Santissima Trinità, piano T, cat. D/10, R. €.6.349,60 (in quota di proprietà 1/1 all' "esecutato 1");

##### **LOTTO 2: Sez. B - Foglio 8**

- m. n. 675, sub. 4, Via Santissima Trinità , piano T, cat. A/7, cl. 2, cons. 3 vani, R. €.332,49 (in quota di proprietà 1/1 all' "esecutato 1");

##### **LOTTO 3: Sez. B - Foglio 8**

- m. n. 675, sub. 5, Via Santissima Trinità , piano T-1-2, cat. A/7, cl. 2, cons. 6,5



vani, R. €.720,41 (in quota di proprietà 1/1 all' "esecutato 1");

**LOTTO 4: Sez. B - Foglio 8**

- m. n. 675, sub. 6, Via Santissima Trinità, piano S1-T-1-2, cat. A/7, cl. 2, cons. 10,5 vani, R. €.1.163,73 (in quota di proprietà 1/1 all' "esecutato 1");

**BENI COMUNI AI LOTTI 1, 2, 3 e 4: Sez. B - Foglio 8**

- m. n. 675, sub. 1, area scoperta di mq 3.760 comune ai subb. 3-4-5-6-7 e 8 (non oggetto di pignoramento);
- m. n. 675, sub. 3, Via Santissima Trinità, piano T, cat. C/2, cl. 7, cons. 21 mq, R. €.85,46 (in quota di proprietà 1/1 all' "esecutato 1");

**BENI COMUNI AI LOTTI 2 e 3: Sez. B - Foglio 8**

- m. n. 675, sub. 2, ingresso comunale ai subb. 4 e 5.

Si precisa che l'area coperta e scoperta, sulla quale insistono i fabbricati 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.

**B. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI**

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

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

**C. 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."

A seguito 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, 6 e 7, di servizi tecnologici comuni e/o esclusivi derivanti dall'utilizzo e dal passaggio degli stessi;
- le servitù attive e passive di fatto esistenti a favore dei subb. 4, 5, 6 e 7, del fondo comune pertinenziale scoperto individuato al sub.1;
- le servitù attive e passive di fatto esistenti a favore dei subb. 4 e 5, dell'ingresso comune individuato al sub.2;
- le servitù attive e passive di fatto esistenti a favore dei subb. 4, 5, 6 e 7, del vano tecnico oggi utilizzato come centrale termica individuato al sub.3;
- con le servitù di passaggio e con quanto stabilito con l'atto in data 9 maggio

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

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 rete interna delle reti tecnologiche e servitù esterna rispetto al fondo scoperto comune, delle vasche di trattamento – 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. DITTA INTESTATARIA**

Le ditte intestatarie dei beni individuati al C. F. sez. B Fg. 8 m. n. 675 sub. 3-4-5-6 e 7 con relative parti comuni in comproprietà oggetto di stima risultano:

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

per l'intera proprietà fondo individuato al C.T. Fg. 12, m.n. 675, derivato dai m.n. 200 già soppresso e dal m.n. 674 variato, 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.

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

Dalla certificazione rilasciata dal Conservatore dei RR.II. di Treviso per mezzo del portale telematico in data 05/06/2017, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono le seguenti formalità contro e/o a carico dei soggetti “esecutati 1”, in quota di proprietà 1/1, afferenti ai beni pignorati:

##### 1- Trascrizione

TRASCRIZIONE A FAVORE 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;

- alla data del 25/07/2013 l'immobile risulta così censito: Comune di Conegliano, C.T. Fg. 12, m. n. 200, alla data odierna risulta soppresso;

##### 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;

- alla data del 25/07/2013 l'immobile risulta così censito: Comune di Conegliano, C.T. Fg. 12, m. n. 200, alla data odierna risulta soppresso;

### 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;

- alla data del 25/07/2013 l'immobile risulta così censito: Comune di Conegliano, C.T. Fg. 12, m. n. 200, alla data odierna risulta soppresso;

### 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;

- alla data del 25/07/2013 l'immobile risulta così censito: Comune di Conegliano, C.T. Fg. 12, m. n. 200, alla data odierna risulta soppresso;

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.* "

### 5- Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO del 01/07/1996 - Registro Generale 17.496 Registro Particolare 12.737, atto tra vivi, compravendita con atto notarile pubblico in data 10/06/1996 al rep. n. 866 ai rogiti del notaio Minardo Salvatore di Conegliano (TV), dei beni così censiti;

- Altri immobili;



#### 6- Trascrizione

TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/01/1998 - Registro Generale 1.275 Registro Particolare 1.087, atto tra vivi, compravendita con atto notarile pubblico in data 22/12/1997 al rep. n. 82.374, ai rogiti del notaio Gian Luigi Bevilacqua di Conegliano (TV) dei beni così censiti;

- Altri immobili;

#### 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 E .....omissis..... 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 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;

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.”*

#### 12- Trascrizione

TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/03/2004 - Registro Generale 8.966 Registro  
Particolare 5.668, atto tra vivi, compravendita con atto notarile pubblico in data  
05/02/2004 al rep. n. 92.788, ai rogiti del notaio Ferretto Giuseppe di Conegliano (TV),  
dei beni così censiti;

- Altri immobili;

#### 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 55578 Particolare 13296 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario con atto notarile pubblico in data 026/12/2005 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).

#### 15- Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/04/2007 - Registro Generale 19.821 Particolare 11.366 atto tra vivi, compravendita con atto notarile pubblico in data 29/03/2007 al rep. n. 9027/2088 ai rogiti del notaio Broli Paolo di Conegliano (TV), dei beni così censiti:

- Altro immobile;

#### 16- Iscrizione

ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2007 - Registro Generale 38241 Particolare 10460 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario con atto notarile pubblico in data 02/08/2007 al rep. n. 126802/27547 ai rogiti del notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV), a favore di Banca Popolare Friuladria – Società per azioni Pordenone (PN), dei beni così censiti:

- Comune di Conegliano, C.F. Sez. B, Fg. 8, m. n. 675, sub. 2, Via Santissima Trinità, piano T, cat. B.C.N.C;
- Comune di Conegliano, C.F. Sez. B, Fg. 8, m. n. 675, sub. 3, Via Santissima Trinità, piano T, cat. C/2, cl. 7, cons. 21 mq, R. €85,46 (in quota di proprietà 1/1 all' "esecutato 1");
- Comune di Conegliano, C.F. Sez. B, Fg. 8, m. n. 675, sub. 4, Via Santissima Trinità , piano T, cat. A/7, cl. 2, cons. 3 vani, R. €332,49 (in quota di proprietà 1/1 all' "esecutato 1");
- Comune di Conegliano, C.F. Sez. B, Fg. 8, m. n. 675, sub. 5, Via Santissima Trinità , piano T-1-2, cat. A/7, cl. 2, cons. 6,5 vani, R. €720,41 (in quota di proprietà 1/1 all' "esecutato 1");
- Comune di Conegliano, C.F. Sez. B, Fg. 8, m. n. 675, sub. 6, Via Santissima



Trinità , piano S1-T-1-2, cat. A/7, cl. 2, cons. 10,5 vani, R. €.1.163,73 (in quota di proprietà 1/1 all' "esecutato 1");

- Comune di Conegliano, C.F. Sez. B, Fg. 8, m. n. 675, sub. 7, Via Santissima Trinità, piano T, cat. D/10, R. €.6.349,60 (in quota di proprietà 1/1 all' "esecutato 1").

Nelle note si precisa: ....*omissis*.....

#### 17- Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO del 14/12/2007 - Registro Generale 59.135 Particolare 32.454 atto tra vivi, costituzione di diritti reali a titolo oneroso con atto pubblico amministrativo in data 06/12/2007 al rep. n. 1.931 da Comune di Conegliano, dei beni così censiti:

- Altri immobili;

#### 18- Trascrizione

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/2009 - Registro Generale 48.279 Registro Particolare 29.342, atto per causa di morte, accettazione tacita eredità con atto notarile pubblico in data 09/12/2009 al rep. n. 193679/11197, ai rogiti del notaio Forte Gianluca di Treviso (TV), dei beni così censiti;

- Altri immobili;

#### 19- Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/05/2013 - Registro Generale 15068 Particolare 9671 atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili con atto giudiziario in data 27/02/2013 al rep. n. 395 da Ufficiali Giudiziari di Treviso, dei beni così censiti:

- Comune di Conegliano, C.F. Sez. B, Fg. 8, m. n. 675, sub. 2, Via Santissima Trinità, piano T, cat. B.C.N.C;
- Comune di Conegliano, C.F. Sez. B, Fg. 8, m. n. 675, sub. 3, Via Santissima



Trinità, piano T, cat. C/2, cl. 7, cons. 21 mq, R. €85,46 (in quota di proprietà 1/1 all' "esecutato 1");

- Comune di Conegliano, C.F. Sez. B, Fg. 8, m. n. 675, sub. 4, Via Santissima Trinità , piano T, cat. A/7, cl. 2, cons. 3 vani, R. €332,49 (in quota di proprietà 1/1 all' "esecutato 1");
- Comune di Conegliano, C.F. Sez. B, Fg. 8, m. n. 675, sub. 5, Via Santissima Trinità , piano T-1-2, cat. A/7, cl. 2, cons. 6,5 vani, R. €720,41 (in quota di proprietà 1/1 all' "esecutato 1");
- Comune di Conegliano, C.F. Sez. B, Fg. 8, m. n. 675, sub. 6, Via Santissima Trinità , piano S1-T-1-2, cat. A/7, cl. 2, cons. 10,5 vani, R. €1.163,73 (in quota di proprietà 1/1 all' "esecutato 1");
- Comune di Conegliano, C.F. Sez. B, Fg. 8, m. n. 675, sub. 7, Via Santissima Trinità, piano T, cat. D/10, R. €6.349,60 (in quota di proprietà 1/1 all' "esecutato 1").

Nelle note si precisa: "FG. 8 MAPP.675 SUB. 2 B.C.N.C. INGRESSO COMUNE AI MAPP. 675 SUB. 4 E S UB. 5 - CON LE CORRISPONDENTI QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI E IMPIANTI COMUNI DELL'INTERO EDIFICIO. IL MAPPALE 675 CON QUANTO SOVRAER ETTO, CONFINA A NORD CON IL MAPP.674 E CON ACQUA;AD EST CON ACQUA;A SU D CON STRADA.I DATI DI CUI ALLA PRESENTE NOTA NON COMPARENTI NEL TITO LO SONO AGGIUNTI SOTTO LA PERSONALE RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE."

## **F. DESCRIZIONE DEI BENI**

Si effettua la descrizione dei beni oggetto di pignoramento.

### Descrizione del contesto generale:

Trattasi di un unico complesso ad uso residenziale, agriturismo e magazzino-locale di deposito, insistenti in un unico fondo individuato al C.T., Foglio 12, m.n. 675. Il complesso immobiliare è posto in Via SS. Trinità n. 101-103-105, adiacente alla



strada comunale, in zona collinare in località Ogliano, posto a nord-est rispetto al centro storico del Comune di Conegliano a circa 6 km dal centro cittadino.

Il fabbricato è composto da due blocchi attigui di cui il primo posto a sud di n.3 piani fuori terra risalente presumibilmente agli anni '60 destinato prevalentemente ad uso residenziale privato ed il blocco posto a nord di n.2 piani fuori terra, di recente fattura ad uso agrituristico. I fabbricati presentano un'area pertinenziale individuata al C.F. Fg. 8, m.n. 675 sub.1 di mq 3.760 ca. adibita a verde e manovra parcheggio, con pavimentazioni sterrate a ghiaio sui piazzali lungo i percorsi carrabili. Il complesso immobiliare presenta ad est un fabbricato con annesso rustico adibito ad allevamento di animali di proprietà dello stesso esecutato che risulta schermata in corrispondenza dello scoperto pertinenziale da una piantumazione a siepe. Lo stesso fabbricato gode verso ovest di una gradevole vista panoramica dell'ambiente collinare piantumato prevalentemente a vigneto.

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 e 8 (quest'ultimo non oggetto di pignoramento). 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 ad ovest per mezzo di una stradina sterrata a ghiaia che conduce ad un piazzale destinato a parcheggio e manovra. Analoga stradina sterrata di accesso è presente sul lato ovest



in adiacenza al fabbricato. Ad ovest della porzione di fabbricato ad uso agrituristico è presente un giardino a verde adornato da pavimentazioni in pietra con arredi a verde (fontane, statue e panchine). A nord è altresì presente marciapiede con una pavimentazione in pietra naturale a ridosso del fabbricato e lo sterrato adiacente.

Sui fronti ovest ed est del blocco adibito ad agriturismo sono presenti dei pergolati ricavati da colonne in c.a. al grezzo e trabeazioni in legno d'abete a doppia orditura che ad oggi sono stati illegittimamente coperti da lastre alveolari in policarbonato.

#### Descrizione delle unità immobiliari:

In conformità al punto K di seguito trattato, si ritiene di procedere alla descrizione per singoli lotti che sono potenzialmente ricavabili nel complesso immobiliare.

#### **F.1.1- LOTTO 1:**

**Comune di Conegliano, C.F.: Sez. B, Foglio 8, m. n. 675, sub. 7;**

Trattasi di un'immobile atto a svolgere l'attività agrituristica facente parte del complesso immobiliare posto al piano terra, al piano primo e secondo. L'unità confina al piano terra ad ovest, nord ed est, con lo scoperto pertinenziale identificato al C.F. Sez. B, Fg. 8, m.n. 675, sub.1 ed a sud con il deposito-vano tecnico di cui al sub.3, l'unità residenziale di cui al sub.4 ubicati al piano terra e con l'unità immobiliare di cui al sub.5 al piano primo. La porzione presenta due piani fuori terra con una pianta approssimativamente rettangolare di dimensioni massime inscrivibili pari a 15,72x19,27 m ca ed un terzo piano insistente sul blocco residenziale adiacente ubicato a sud (soffitta). All'agriturismo si accede per mezzo dell'ingresso principale posto sul lato ovest. Da detto vano unico costituito da una reception, per mezzo del corridoio, è possibile accedere alla sala adibita a ristorante posta sul lato nord. Sul lato est si sviluppa la zona dei locali accessori riservati anche agli addetti quali cucina, dispensa e sala polivalente, con annessi servizi accessori ripostiglio, antibagno e bagno wc. Per



mezzo del corridoio sud, si accede ai servizi riservati alla clientela costituiti da n.3 wc con relativo antibagno e ad una camera per disabili con annesso bagno, posta sul lato sud-ovest. Per mezzo di una scala ad una rampa, posta sul lato sud-est, è possibile accedere al piano primo adibito alla zona notte ove trovano collocazione le camere della struttura ricettiva. Al piano primo, per mezzo di un corridoio che si sviluppa nel senso nord-sud è possibile accedere a n. 5 camere con relativi accessori e servizi dal lato ovest e a n.4 camere con relativi accessori e servizi sul lato est. Dal piano primo per mezzo di scala posta sul lato sud-est è possibile accedere alla soffitta che insiste al piano secondo e sovrastante al “blocco residenziale” individuato dai subb.3-4-5-6.

Il fabbricato di recente fattura (2006) presenta una struttura intelaiata in c.a. con fondazioni presumibilmente a graticcio in c.a., orizzontamenti in solai lignei e profili in acciaio e una copertura mansardata con travi lignei e manto di copertura in coppi. Le murature di tamponamento perimetrali sono state ricavate in laterizio e presentano un cappotto termico esterno e in parte rifodere interne con strutture in cartongesso. Le tramezzature sono costituite da murature forate in laterizio intonacate dello spessore di 11/15 cm ca. ed in parte da partizioni in cartongesso, tinteggiate a tempera e a smalto lavabile. I serramenti interni sono in legno, i serramenti esterni sono in PVC per i vani abitabili e in alluminio per i vani accessori, a cucina e presentano soglie in pietra naturale. I pavimenti e rivestimenti al piano terra sono costituiti in gres porcellanato e al piano primo sono ricavati in tavolati in legno spazzolato.

Al piano terra del prospetto ovest è presente una struttura a pergolato costituita da colonne in c.a. di sezione pari a 40x40 cm ca. di altezza d’imposta pari a 277cm ca. di interasse medio pari a 370 con trabeazioni lignee a doppia orditura ricoperta con manto in polycarbonato alveolare trasparente. Al piano terra del prospetto est è presente un analogo pergolato avente interasse tra le colonne variabile da 310cm a 430cm ca. e di





altezza d'imposta pari a 278cm ca. con trabeazioni lignee a doppia orditura ricoperta con manto in polycarbonato alveolare trasparente.

L'agriturismo è accessibile per mezzo dell'ingresso principale riservato alla clientela posto sul lato ovest, che presenta una porta in pvc a due ante, di dimensioni pari a 180x235cm ca.. Il vano adibito alla reception presenta una superficie pari a 21,45mq ca., un'altezza interna sotto-tavolato pari a 269cm ca., una pavimentazione in gres porcellanato, murature tinteggiate a tempera e lavabile, soffitti in legno con una porta in legno massiccio diamantato con specchiature in vetro di dimensioni pari a 100x240cm ca. che conduce alla sala di ristorazione. Da detto vano si dirama verso sud un corridoio di superficie pari a 17,03 mq che collega la sala di ristorazione con i locali accessori quali bagni per gli ospiti, vani per la preparazione e la conservazione dei cibi con adiacente servizio igienico e spogliatoio, un ripostiglio, un alloggio riservato ai disabili e la scala che conduce al piano primo. Il corridoio presenta una pavimentazione in gres porcellanato, murature tinteggiate a tempera e lavabile, soffitti in legno, porte che danno accesso ai vari locali e di suddivisione in legno massiccio diamantato ad anta e/o scorrevole, oltre ad una porta in PVC posta sul fondo corridoio a sud. Dal corridoio succitato, a nord, è ubicata un'ampia sala adibita alla consumazione dei cibi di forma rettangolare e presenta una superficie pari a 103,55mq ca., un'altezza sotto-tavolato pari a 270cm ca., una pavimentazione in gres porcellanato, murature tinteggiate a tempera e lavabile, soffitti in legno con n.2+2 portefinestre in PVC orientate rispettivamente ad est ed ad ovest di dimensioni pari a 180x235cm ca., e n. 3 finestre in PVC sul lato nord di dimensioni pari a 200x80cm ca.. Detto vano è dotato inoltre di una porta in legno massiccio diamantato con specchiature in vetro che conduce ai vani cucina e accessori. Dal corridoio centrale si accede verso est ad un vano spogliatoio per gli addetti di superficie pari a 2,09mq ca.,

---



con pavimentazione in gres porcellanato, murature tinteggiate a tempera e lavabile, soffitti in legno e porte scorrevoli in legno. In adiacenza sono presenti due vani ciechi adibiti rispettivamente ad antibagno e bagno di superficie pari a 1,03/1,02mq ca., con una pavimentazione e rivestimenti in ceramica, soffitti in legno, con sanitari in ceramica a livello e a vaso wc. Da detto spogliatoio si accede per mezzo di una porta scorrevole in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca. ad un disimpegno di superficie pari a 2,12mq ca. è dotato di n.4 porte, di cui una REI e presenta una pavimentazione in gres porcellanato, murature tinteggiate a tempera e lavabile, soffitti in legno e porte scorrevoli e ad anta battente in legno. Da detto disimpegno si accede per mezzo di una porta in legno tamburata smaltata ad un vano a magazzino e sottoscala (dispensa) di superficie pari a 17,88mq ca., presenta una pavimentazione in gres porcellanato, murature tinteggiate a tempera e lavabile, soffitti in legno, una porta in PVC di dimensioni pari a 80x235cm ca. posta sul lato est che conduce verso l'esterno ed una porta interna in legno tamburata smaltata di dimensioni pari a 80x210cm ca. che conduce alla sala polivalente. La sala polivalente presenta una superficie pari a 15,31mq ca., pavimentazione in gres porcellanato, rivestimenti in ceramica, soffitti in legno, una portafinestra in alluminio di dimensioni pari a 176x235 posta sul lato est proiettante verso l'esterno e le già citate porte ad anta battente in legno tamburato smaltato che conducono rispettivamente alla dispensa e al disimpegno.

La cucina presenta una superficie pari a 26,96mq ca., pavimentazione in gres porcellanato, rivestimenti in ceramica, soffitti in legno, una portafinestra in alluminio di dimensioni pari a 176x235 posta sul lato est proiettante verso l'esterno, una porta ad anta battente REI di dimensioni pari a 85x210cm ca. che conduce al disimpegno e una porta REI con meccanismo di auto-chiusura scorrevole verso la sala di ristorazione che nella parte interna presenta una controporta a due ante in legno diamantato con



specchiature in vetro.

Sul lato opposto del corridoio (ovest) sono presenti i servizi igienici riservati agli ospiti costituiti da n.2 bagni ciechi dotati di tazza wc, rispettivamente di superficie pari a 1,70mq e 1,94mq ca., con pavimentazione e rivestimenti in ceramica, soffitti in legno, con sanitari in ceramica e porte scorrevoli in legno, un bagno disabili cieco di superficie pari a 2,38mq ca., dotato di tazza wc disabili in ceramica, con pavimentazione e rivestimenti in ceramica, soffitto in legno e porta scorrevole in legno e un antibagno dotato di n.2 lavabi in ceramica, di superficie pari a 7,53mq ca., con una pavimentazione e rivestimenti in ceramica, soffitti in legno e una finestra in PVC posta sul lato ovest di dimensioni pari a 176x235cm ca..

Sul lato sud-est del corridoio, in adiacenza delle scale, è presente un ripostiglio di superficie pari a 1,51mq ca. avente una pavimentazione in gres porcellanato, murature tinteggiate a tempera e lavabile, soffitti in legno, accessibile per mezzo di una porta in legno diamantata di dimensioni pari a 80x210cm ca.

Dal corridoio nella zona a sud-ovest si accede ad un'unità alloggio dedicata ai disabili, dotata di camera e bagno. La camera di superficie pari a 17,68mq ca. avente un'altezza pari a 268cm ca., presenta una pavimentazione in gres porcellanato, murature tinteggiate a tempera e lavabile, soffitti in legno e una portafinestra in PVC di dimensioni pari a 180x235cm ca. posta sul lato ovest che conduce all'esterno. Il bagno cieco, accessibile per mezzo ad una porta in legno diamantato di dimensioni pari a 80x210cm ca., presenta pavimentazione e rivestimenti in ceramica, soffitti in legno e accessori tazza wc, lavandino e piatto doccia in ceramica e/o materiale sintetico adatti a disabili.

A sud-est del corridoio si accede ad una scala a rampa unica con rivestimento in marmo di larghezza pari a 120cm che conduce al piano primo. Al piano primo è



presente un corridoio di spina che deriva dal vano scale che da accesso a n.5 vani alloggio posti sul lato ovest e n.4 vani alloggio posti ad est. Detto corridoio-vano scale di superficie pari a 47,71mq ca, presenta una pavimentazione a listoni in legno spazzolato, murature tinteggiate a tempera e lavabile, controsoffitto alloggiante gli impianti tecnologici in cartongesso tinteggiato, una porta-finestra posta a nord di dimensioni pari a 180x195cm ca. dotata esternamente di parapetto in acciaio zincato e verniciato e una porta in PVC posta a sud che accede ad una terrazza scoperta appartenente all'unità residenziale individuata al sub.5.

I vani alloggio di conformazione similare presentano una camera con relativa zona d'ingresso dotati di pavimentazione a listoni in legno spazzolato, murature tinteggiate a tempera e lavabile e soffitti rispettivamente in cartongesso per la parte dell'ingresso di altezza pari a 270cm ca. e a travi in legno in andamento a vista per la parte della camera di altezze pari a 250/348cm ca., che presentano inoltre portefinestre in PVC di dimensioni pari a 180x210 cm ca. dotate esternamente di parapetto in acciaio zincato e verniciato. Ciascuna unità alloggio è dotata di un bagno cieco di altezza pari a 270cm ca. avente una pavimentazione e rivestimenti in ceramica, soffitto rivestito in cartongesso e una porta ad anta battente in legno diamantato, completo di tazza wc, bidet, piatto doccia e lavabo in ceramica. Per dovere di sintesi i dati metrici relativi alle superfici delle unità alloggio sono desumibili dalla tabella riportata al punto F.6.

Per mezzo di una scala a rampa unica in acciaio e legno posta nel vano scale del piano primo, si accede al piano secondo ad un vano unico a soffitta sovrapposto all'unità immobiliare di cui al sub.5 di superficie pari a 64,81mq ca. avente un'altezza pari a 210cm ca., dotata di n.3+2 finestre poste rispettivamente sui lati ovest ed est aventi serramenti vetusti con vetri singoli anche divelti. Il vano presenta una pavimentazione in calcestruzzo lisciato, murature e soffitto intonacati ed un varco di collegamento con

---



altra unità posta a sud.

### **F 1.2 Impianti:**

L'unità immobiliare è dotata di:

- impianto elettrico e di ricezione televisiva;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di adduzione GPL;
- impianto di condizionamento/raffrescamento con relativo gruppo elettrogeno;
- impianto di riscaldamento dedicato ricavato nel vano comune di cui al sub.3;
- impianti di ventilazione meccanica;
- impianto fognario comune.

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 alla unità di cui ai subb.2, 3, 4 e 5 oltre al sub.8 non oggetto della presente, è dotato di interruttore differenziale ed è posto sotto traccia nei vani abitabili. Da un esame visivo, l'impianto è dotato di messa a terra. Gli interruttori e le prese sono di tipologia recente e comunque conformi all'epoca di costruzione. Si mette in evidenza che il complesso immobiliare è dotato di luci di sicurezza conformi alle norme vigenti. L'impianto elettrico risulta sezionato per mezzo di quadro dedicato per ogni settore di utilizzo e per ogni unità alloggio che presenta anche un quadro settoriale abilitato per mezzo di tessera elettronica. Dalle indagini documentali si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico generale della ditta Impianti [REDACTED] datata 12.07.2006. L'impianto di ricezione televisiva posto sottotraccia risulta di tipo condominiale ed attestato in corrispondenza di ogni vano abitabile. Dalla ricerca documentale non si è rinvenuta la certificazione di

---



conformità corrispondente.

L'impianto idro-sanitario, attestato al contatore proprio, è costituito da una rete di distribuzione interna presumibilmente in condotte multistrato e/o rame poste sotto traccia che distribuisce l'acqua calda e fredda sanitaria alla cucina e ai bagni. In corrispondenza del vano centrale termica comune di cui al sub.3 è presente una caldaia con relativo bollitore da 750 lt. ad alimentazione di gas G.P.L. di capacità adeguata atto a fornire l'acqua calda sanitaria alle utenze. Dalle indagini documentali si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto idro-sanitario della ditta Dierregi datata 10.07.2006.

L'impianto di adduzione gas G.P.L. che fa capo ad un serbatoio posto su area scoperta di cui al sub.1, fornisce il combustibile gassoso alla caldaia posta nel vano tecnico individuato al sub.3 e alla cucina per la cottura dei cibi. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto di adduzione gas G.P.L..

L'impianto di condizionamento/raffrescamento con relativo gruppo elettrogeno presenta le macchine e gli scambiatori ad ovest del vano tecnico individuato al sub.3 e risulta interconnesso con l'impianto di riscaldamento ad aria per mezzo di commutazione estiva. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto condizionamento/raffrescamento.

L'impianto di riscaldamento è stato ricavato per mezzo di n.2 caldaie alimentate a gas G.P.L. della potenzialità di 60kw ciascuna poste nel vano comune di cui al sub.3, e che per mezzo del fluido-vettore alimentato i corpi scaldanti a ventilconvettori e/o scambiatori acqua/aria i vari locali abitabili. La termoregolazione è garantita per mezzo di termostati posti nei vari ambienti principali e in ciascuna unità alloggio. Dalle indagini documentali si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto



idro-sanitario della ditta [REDACTED] datata 10.07.2006.

La cucina ed i vani ciechi sono dotati di impianti di ventilazione/aspirazione elettromeccanici di portata adeguata comandati da interruttori temporizzati e/o ad accensione dell'illuminazione. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto di ventilazione meccanica.

L'impianto fognario interno ed esterno è stato ricavato per mezzo di condotte in PVC interne ed impianti di trattamento delle acque reflue dichiarate conformi dal rappresentante legale della ditta [REDACTED] e dal DD.LL., come da certificazione del 17.07.2006.

### **F 1.3 Stato conservativo e manutentivo:**

La porzione immobiliare ad uso agriturismo presenta di recente epoca di costruzione (2006-2007) presenta un discreto stato di conservazione e manutenzione della strutture e degli impianti. Si rileva tuttavia che la parete esterna nord presenta ampie zone interessate da annerimenti e muffe dovuti al dilavamento delle acque meteoriche. Le pareti del piano terra rivolte ad est si presentano a tratti macchiate e bisognosi di tinteggiature. I pergolati orientati ad est e ad ovest, si presentano incompleti anche in riferimento ai rivestimenti delle pilastrature ad oggi in calcestruzzo al grezzo. La soffitta posta al piano secondo appare vetusta con serramenti bisognosi di sostituzione, tinteggiature e pavimentazioni in calcestruzzo al grezzo, pareti e soffitti bisognosi di tinteggiature.

### **F 2.1 - LOTTO 2**

#### **Comune di Conegliano, C.F.:Sez. B - Foglio 8, m. n. 675, sub. 4;**

Trattasi di una unità residenziale facente parte del complesso immobiliare, posta al piano terra precisamente nel lato centrale-ovest della pianta. L'unità confina a nord con l'agriturismo (sub.7), ad est con il deposito-vano tecnico (sub.3), a sud con l'unità



residenziale di cui al sub. 6 piano terra e ad ovest con lo scoperto comune di cui al sub.1. Presenta una pianta approssimativamente rettangolare di dimensioni inscrivibili pari a 6,58x8,93mq ca. e un'altezza interna pari a 268cm ca.. Si accede all'unità immobiliare residenziale attraverso l'accesso principale del vano cucina-soggiorno posto sul lato ovest. Da detto vano unico si accede ad un corridoio che conduce alla zona notte dell'appartamento costituita da una camera, un ripostiglio ed un bagno. Le tramezzature sono costituite da murature forate in laterizio intonacate dello spessore di 11/13 cm ca. e tinteggiate a tempera. I serramenti interni sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e presentano soglie in pietra naturale e tapparelle in PVC di colore marrone.

Il vano cucina-soggiorno, accessibile dallo scoperto di cui al sub.1 presenta un portoncino d'ingresso in legno massiccio dotato di specchiatura vetrata, presenta una superficie pari a 23,60mq ca., un'altezza interna massima pari a 268cm, una pavimentazione in piastrelle in ceramica, murature intonacate e tinteggiate a tempera ed in parte piastrellate in ceramica per la zona cottura, soffitto con travi rivestite in legno ed una finestra in legno di dimensioni pari a 92x120cm ca. posta sul lato ovest dotata di vetrocamera e tapparella in PVC. Detto vano risulta inoltre collegato per mezzo di porta in legno di dimensioni pari a 70x210cm ca. ad un vano ingresso comune individuato al sub.2 B.C.N.C.. Il corridoio della zona notte, accessibile dal vano cottura-soggiorno presenta una superficie pari a 3,17mq ca., una pavimentazione in piastrelle in ceramica, murature intonacate e tinteggiate a tempera e soffitto con travi rivestite in legno. Il bagno cieco di superficie pari a 5,82mq ca., ubicato in adiacenza al corridoio e al ripostiglio è accessibile per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210cm ca., presenta una pavimentazione e rivestimenti in ceramica, murature intonacate e tinteggiate a tempera e/o lavabile,

---





soffitto rivestito in legno ed una finestra di dimensioni pari a 75x60cm ca. in alluminio murata ricavata sulla parete est. Il servizio è dotato di n. 2 lavabi, bidet e vaso wc in ceramica oltre ad un aspiratore elettromeccanico a parete.

Il vano a ripostiglio di superficie pari a 5,76mq ca., è accessibile per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 75x210cm ca. e presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica, murature intonacate e tinteggiate a tempera, soffitto rivestito in legno e una finestra in alluminio murata ricavata sulla parete est di dimensioni pari a 80x50cm ca..

La camera da letto matrimoniale di superficie pari a 14,99mq ca., è accessibile per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210cm ca. e presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica, murature e soffitto tinteggiato a tempera con una finestra in legno di dimensioni pari a 140x120cm ca. con vetrocamera ricavata sulla parete ad ovest che affaccia allo scoperto pertinenziale di cui al sub.1.

### **F 2.2 Impianti:**

L'unità immobiliare è dotata di:

- impianto elettrico e di ricezione televisiva;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di adduzione GPL;
- impianto di riscaldamento ricavato nel vano comune di cui al sub.3;
- impianto fognario comune.

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 alla unità di cui ai subb.2, 3, 5 e 7, oltre al sub.8 non oggetto della presente, è dotato di interruttore differenziale ed è posto sotto traccia nei vani abitabili. Da un esame visivo,



l'impianto è dotato di messa a terra. Gli interruttori e le prese sono di tipologia datata se pur funzionante risalenti agli anni '80/'90. L'impianto elettrico risulta presumibilmente sezionato per mezzo di quadro dedicato. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico. L'impianto di ricezione televisiva posto sottotraccia risulta di tipo condominiale ed attestato in corrispondenza della zona giorno. Dalla ricerca documentale non si è rinvenuta la certificazione di conformità corrispondente.

L'impianto idro-sanitario, attestato al contatore condominiale comune anche agli immobili residenziali individuati ai subb.5 e 6, è costituito da una rete di distribuzione interna presumibilmente in condotte multistrato e/o rame poste sotto traccia che distribuisce l'acqua calda e fredda sanitaria alle cucine e ai bagni. In corrispondenza del vano centrale termica comune di cui al sub.3 è presente una caldaia ad alimentazione di gas G.P.L. condominiale e comune anche agli immobili residenziali individuati ai subb. 5 e 6, atta a fornire anche l'acqua calda sanitaria alle utenze. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto idro-sanitario.

L'impianto di adduzione gas G.P.L. che fa capo ad un serbatoio posto su area scoperta di cui al sub.1, fornisce il combustibile gassoso alla caldaia posta nel vano tecnico individuato al sub.3 e alla cucina per la cottura dei cibi. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto di adduzione gas G.P.L..

L'impianto di riscaldamento è stato ricavato per mezzo di una caldaia condominiale comune anche agli immobili residenziali individuati ai subb.5 e 6, alimentata a gas G.P.L. posta nel vano comune di cui al sub.3, che per mezzo del fluido-vettore alimentato i corpi scaldanti dei locali abitabili. La termoregolazione è garantita per



mezzo di un termostato. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto idro-sanitario.

Il bagno cieco è dotato di impianto di ventilazione/aspirazione elettromeccanico di portata adeguata comandato da interruttori temporizzati e/o ad accensione dell'illuminazione. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto di ventilazione meccanica.

L'impianto fognario interno ed esterno è stato ricavato per mezzo di condotte in PVC insonorizzate interne ed impianti di trattamento delle acque reflue presuntivamente condominiali. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto fognario.

### **F 1.3 Stato conservativo e manutentivo:**

La porzione immobiliare ad uso residenziale risale presuntivamente agli anni '60 ed è stato ristrutturato negli anni '98-'99. L'immobile si presenta finiture conformi all'epoca di ristrutturazione e uno stato manutentivo medio.

### **F 3.1 -LOTTO 3 - Comune di Conegliano, C.F.:Sez. B - Foglio 8, m. n. 675, sub. 5;**

Trattasi di un'unità residenziale facente parte del complesso immobiliare che si sviluppa su 3 p.f.t. Presenta una pianta approssimativamente rettangolare di dimensioni inscrivibili apri a 11,00x11,70 mq ca. e un'altezza interna nella zona giorno pari a 279cm ca. e nella zona notte pari a 269cm ca.. Si accede all'unità immobiliare residenziale per mezzo di un ingresso/vano scale posto al piano terra sul lato ovest dell'immobile, al civico n. 103, identificato dal C.F. sez.B, Fg. 8, m.n. 675, sub. 2, B.C.N.C. ai subb. 4 e 5 ove possibile accedere al piano primo per mezzo di scala interna a due rampe di larghezza pari a 90cm ca. rivestita in marmo ed appartenente al subalterno 5. Da detto vano scala si accede al disimpegno che conduce alla zona giorno costituita da cucina-soggiorno, e alla zona notte costituita da un corridoio, n. 3



camere, n.2 bagni ed un ripostiglio. Dal vano scala si accede inoltre al piano secondo ove è ubicata una soffitta.

Le tramezzature sono costituite da murature forate in laterizio intonacate dello spessore di 11 cm ca. e tinteggiate a tempera. I serramenti interni sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e presentano soglie in pietra naturale e tapparelle in PVC di colore marrone.

La scala a due rampe di superficie pari a 7,12mq ca., e di larghezza pari a 90cm ca., collega il piano terra al piano primo e secondo e presenta scalini rivestiti in granito, parapetti in legno, murature e soffitti intonacati e tinteggiati a tempera e/o lavabile.

Il vano ingresso posto al piano primo, accessibile per mezzo di una porta d'ingresso in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca., presenta una superficie pari a 3,07mq ca., un'altezza pari a 279cm ca., una pavimentazione in piastrelle in ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera. Da detto vano si accede alla cucina per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 79x210cm ca., di superficie pari a 22,19mq ca., di altezza pari a 279cm ca., avente una pavimentazione e un rivestimento di parte delle murature in piastrelle in ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera. La cucina presenta una finestra posta sul lato ovest in legno con vetrocamera di dimensioni pari a 150x145cm ca. dotata di tapparella in PVC di color marrone ed una porta esterna in legno di dimensioni pari a 80x235cm ca., che conduce alla terrazza posta lungo tutto il lato ovest dell'unità immobiliare. Detta terrazza di superficie pari a 8,84mq ca., presenta una larghezza pari a 95cm, con parapetto in muratura di c.a., pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Il corridoio della zona notte presenta una superficie pari a 9,50mq ca., un'altezza pari a 269cm ca., una pavimentazione in ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera. Da detto corridoio si accede per mezzo di una porta in legno tamburato di



dimensioni pari a 70x210cm ca., ad una camera posta a sud-est che presenta una superficie pari a 9,23mq ca., una pavimentazione in ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera e una finestra in legno a vetrocamera posta sul lato est. Il bagno-lavanderia di superficie pari a 6,66mq ca., ubicato in adiacenza alla camera è accessibile per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 70x210cm ca., presenta una pavimentazione e rivestimenti in ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera e/o lavabile ed una finestra di dimensioni pari a 100x140cm ca. in legno con vetrocamera ricavata sulla parete est. Il servizio è dotato di un lavello e un vaso wc in ceramica.

Il bagno di superficie pari a 8,33mq ca., ubicato in adiacenza della lavanderia e della camera è accessibile per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 70x210cm ca., presenta una pavimentazione e rivestimenti in ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera e/o lavabile ed una finestra di dimensioni pari a 100x140cm ca. in legno con vetrocamera ricavata sulla parete est. Il servizio è dotato di un lavabo, un vaso wc, un bidet in ceramica ed una vasca in acciaio smaltato.

La camera posta a nord-est accessibile per mezzo di una porta di dimensioni pari a 80x210cm ca., presenta una superficie pari a 15,35mq ca., una pavimentazione in legno parquet, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera e una finestra di dimensioni pari a 155x149cm ca., in legno a vetrocamera posta sul lato est.

Il vano a ripostiglio cieco di superficie pari a 4,11mq ca., è accessibile per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 70x210cm ca. e presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera.

La camera da letto matrimoniale di superficie pari a 15,54mq ca., è accessibile per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210cm ca. e presenta



una pavimentazione in legno parquet, murature e soffitto tinteggiato a tempera con una finestra in legno a vetrocamera di dimensioni pari a 150x145cm ca. ricavata sulla parete ad ovest che affaccia sulla terrazza esterna.

Attraverso il vano scale si accede per mezzo di una porta in legno tamburato ad una soffitta posta al piano secondo attualmente indistinta e non separata da una analoga soffitta attribuita all'unità immobiliare individuata al sub.6. Si attribuisce a detta soffitta una superficie di competenza pari a 29,92mq ca. e la stessa presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio, murature e soffitto intonacati ed un varco di collegamento con altra unità posta a sud, dotata di n.2 finestre poste sul lato ovest aventi serramenti vetusti con vetri singoli anche divelti.

### **F 3.2 Impianti:**

L'unità immobiliare è dotata di:

- impianto elettrico e di ricezione televisiva;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di condizionamento;
- impianto di adduzione GPL;
- impianto di riscaldamento ricavato nel vano comune di cui al sub.3;
- impianto fognario comune.

Tutti gli impianti appaiono conformi per vetustà e stato di conservazione dell'epoca di costruzione/ristrutturazione risalente agli anni '93-'94 in parte funzionanti e 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.2, 3, 4 e 7, oltre al sub.8 non oggetto della presente, è dotato di interruttore differenziale ed è posto sotto traccia nei vani abitabili. Da un esame visivo, l'impianto è dotato di messa a terra. Gli interruttori e le prese sono di



tipologia datata se pur funzionante risalenti agli anni '90. L'impianto elettrico risulta presumibilmente sezionato per mezzo di quadro dedicato. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico. L'impianto di ricezione televisiva posto sottotraccia risulta di tipo condominiale ed attestato in corrispondenza della zona giorno. Dalla ricerca documentale non si è rinvenuta la certificazione di conformità corrispondente. L'impianto idro-sanitario, attestato al contatore condominiale comune anche agli immobili residenziali individuati ai subb.4 e 6, è costituito da una rete di distribuzione interna presumibilmente in condotte multistrato e/o rame poste sotto traccia che distribuisce l'acqua calda e fredda sanitaria alle cucine e ai bagni. In corrispondenza del vano centrale termica comune di cui al sub.3 è presente una caldaia ad alimentazione di gas G.P.L. condominiale e comune anche agli immobili residenziali individuati ai subb. 4 e 6, atta a fornire anche l'acqua calda sanitaria alle utenze. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto idro-sanitario.

L'immobile è dotato di un impianto di raffrescamento con macchina esterna posta sulla parete est e scambiatore interno posto in zona notte.

L'impianto di adduzione gas G.P.L. che fa capo ad un serbatoio posto su area scoperta di cui al sub.1, fornisce il combustibile gassoso alla caldaia posta nel vano tecnico individuato al sub.3 e alla cucina per la cottura dei cibi. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto di adduzione gas G.P.L..

L'impianto di riscaldamento è stato ricavato per mezzo di una caldaia condominiale comune anche agli immobili residenziali individuati ai subb.4 e 6, alimentata a gas G.P.L. posta nel vano comune di cui al sub.3, che per mezzo del fluido-vettore



alimentato i corpi scaldanti dei locali abitabili. La termoregolazione è garantita per mezzo di un termostato. Tuttavia non è stato possibile accertare il reale funzionamento di detto impianto che comunque appare per gli impianti di adduzione dei corpi scaldanti vetusto e bisognoso di manutenzione. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto idro-sanitario.

L'impianto fognario interno ed esterno è stato ricavato per mezzo di condotte in PVC interne ed impianti di trattamento delle acque reflue presuntivamente condominiali.

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

### **F 3.3 Stato conservativo e manutentivo:**

La porzione immobiliare ad uso residenziale risale presuntivamente agli anni '60 ed è stato ristrutturato negli anni '93-'94. L'immobile presenta finiture conformi all'epoca di ristrutturazione e uno stato manutentivo alquanto carente. In particolare emergono ampie parti di muratura soggette ad interessamento/attecchimento di muffe e umidità di condensazione interna e/o di infiltrazione esterna localizzati prevalentemente in corrispondenza del ripostiglio e della camera ubicata a sud-est della zona notte. Severa risulta l'infiltrazione di acque meteoriche e/o condensa interna che ha determinato distacchi di intonaco in corrispondenza della camera ubicata a sud-est sulla parete est. L'appartamento presenta inoltre una carente stato manutentivo dei serramenti con vistosi scrostamenti delle vernici e conseguenti difetti di chiusura.

### **F 4.1-LOTTO 4 - Comune di Conegliano, C.F.: Sez. B - Foglio 8, m. n. 675, sub. 6;**

Trattasi di un'unità residenziale a schiera di testa a tre piani fuori terra ed uno interrato, posta sul lato sud del complesso immobiliare. Il piano terra confina a nord con l'ingresso comune identificato al sub.2, con le unità residenziali identificate ai subb. 4 e 5 e con il deposito-vano tecnico identificato al sub. 3. Ad est, sud ed ovest





confina con lo scoperto comune individuato al sub. 1. Si accede all'unità residenziale per mezzo dell'ingresso posto sul lato ovest, dal quale si accede alla zona giorno costituita da un vano unico adibito a cucina e soggiorno, un locale adibito a già a cucina ora a magazzino, un disimpegno-lavanderia con scala di accesso al piano interrato, un bagno wc e infine un locale che da verso l'esterno sul lato est allo scoperto individuato al sub.1. Dalla scala ubicata nel disimpegno-lavanderia si accede ad un vano interrato a cantina. Per mezzo del corridoio, prossimo all'ingresso, si accede alla scala interna a due rampe che conduce al piano primo adibito alla zona notte che presenta n.3 camere poste sul lato sud, un disimpegno, un bagno posti sul lato est ed una terrazza esterna posta lungo il lato ovest, direttamente accessibile dal corridoio centrale. Per mezzo dello stesso vano scale si accede al piano secondo ove risulta ubicata una superficie a soffitta.

L'ingresso della superficie pari a 9.46mq e di altezza pari a 269cm ca., caratterizzato da un corridoio con estensione est-ovest, presenta il portone d'ingresso dal lato ovest in legno con una specchiatura in vetro, una pavimentazione con "terrazzo alla veneziana", battiscopa in legno, murature e soffitto tinteggiato a tempera. Il vano unico cucina-soggiorno, di superficie pari a 29.87mq, posto sul lato sud-ovest, presenta due finestre prospettanti rispettivamente a sud ed ad ovest di dimensioni pari a 150x145cm ca. dotati di tapparelle avvolgibili in PVC, pavimentazione in piastrelle di ceramica, battiscopa in legno, murature e soffitto tinteggiato a tempera.

Dall'ingresso si accede per mezzo di una porta in legno diamantata con specchiature in vetro delle dimensioni pari a 80x200cm ad un corridoio cieco della superficie pari a 5.52mq ca. avente una pavimentazione in piastrelle di ceramica, battiscopa in legno, murature e soffitto tinteggiato a tempera.

Attraverso una porta in legno diamantata con specchiature in vetro di dimensioni pari



a 80x200 si accede al locale adibito a magazzino già cucina posto sul lato sud-est, di superficie pari a 15,62mq ca., di altezza pari a 254cm che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, battiscopa in legno, murature e soffitto tinteggiato a tempera con una finestra in legno con vetrocamera ricavata sulla parete ad est delle dimensioni pari a 150x100cm ca. che affaccia sullo scoperto pertinenziale identificato al sub.1.

Il locale adibito a disimpegno - lavanderia posto sul lato est, di superficie pari a 8,63mq ca. presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, battiscopa in legno, murature e soffitto tinteggiato a tempera con una finestra in legno con vetrocamera di dimensioni pari a 95x75cm ca. ricavata sulla parete ad est che affaccia sullo scoperto pertinenziale identificato al sub.1. Da detto vano si accede per mezzo di una scala di larghezza pari a 90cm, rivestita da piastrelle in monocottura al piano interrato ove è collocata una cantina.

La cantina presenta una superficie pari a 33,15mq ca., una altezza pari a 250cm ca., murature, pavimentazione e soffitto in calcestruzzo armato rispettivamente al grezzo e a liscio-cassero con n.3 luci a bocche di lupo delle dimensioni pari a 115x100cm ca. in alluminio e vetro singolo.

Il locale adibito a bagno al piano terra di superficie pari a 7,45mq ca., posto sul lato est adiacente alla lavanderia ed al locale ripostiglio, presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, battiscopa in legno, murature e soffitto tinteggiato a tempera con una finestra in legno con vetrocamera di dimensioni pari a 95x80cm ca., ricavata sulla parete ad est che affaccia allo scoperto pertinenziale identificato al sub.1. Il suddetto bagno presenta una doccia a raso, un vaso w.c. ed un lavandino in ceramica.

Il locale adibito a ripostiglio di superficie pari a 6,59mq ca., posto sul lato est adiacente al bagno, presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, battiscopa in legno, murature e soffitto tinteggiato a tempera con una porta in alluminio con

---



specchiature in vetro di dimensioni pari a 100x 195cm ca. ricavata sulla parete ad est che accede allo scoperto pertinenziale identificato al sub.1.

In adiacenza all'ingresso è presente un vano scale di superficie pari a 8,43mq ca. avente una scala a due rampe di larghezza pari a 90cm, rivestita in granito che conduce al piano primo e secondo.

Al piano primo è presente un corridoio di direttrice est-ovest della superficie pari a 15,55mq ca. e di altezza pari a 271cm, una pavimentazione in piastrelle di ceramica, battiscopa in legno, murature e soffitto tinteggiato a tempera con una porta-finestra in legno con specchiature in vetro e controporta in alluminio e vetro singolo, di dimensioni pari a 120x227cm ca. ricavata sulla parete ad ovest che affaccia sulla terrazza e sullo scoperto pertinenziale identificato al sub.1.

La terrazza adiacente presenta una larghezza pari a 102cm ca. ed una superficie pari a 9,45mq ca., con parapetto in muretto di calcestruzzo armato e tinteggiato, pavimentazione in ceramica e dotata di tenda avvolgibile esterna parasole.

Dal corridoio per mezzo di una porta in legno diamantata di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede alla camera ubicata a sud-ovest di superficie pari a 15,88mq e di altezza pari a 273cm ca., dotata di finestra in legno con vetrocamera di dimensioni pari a 150x145cm ca., pavimentazione in listoni di legno e battiscopa in legno, murature e soffitto tinteggiato a tempera.

Dal corridoio per mezzo di una porta in legno diamantata di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede alla camera ubicata in adiacenza in zona centrale sud di superficie pari a 15,92mq e di altezza pari a 273cm ca., dotata di finestra in legno con vetrocamera di dimensioni pari a 150x145cm ca., pavimentazione in listoni di legno e battiscopa in legno, murature e soffitto tinteggiato a tempera.

Ad est del corridoio per mezzo di una porta in legno diamantata di dimensioni pari a

---



80x210cm ca., si accede ad un disimpegno di superficie pari a 5,25mq ca., un'altezza pari a 287cm ca., dotato di una finestra di dimensioni pari a 95x140cm ca., una pavimentazione in piastrelle di ceramica, battiscopa in legno, murature e soffitto tinteggiato a tempera.

Da detto disimpegno per mezzo di una porta in legno diamantata di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede alla camera ubicata a sud-est, di superficie pari a 11,74mq e di altezza pari a 287cm ca., dotata di finestra in legno con vetrocamera di dimensioni pari a 150x145cm ca., pavimentazione in piastrelle in ceramica e battiscopa in legno, murature e soffitto tinteggiato a tempera.

Dal disimpegno si accede per mezzo di una porta di dimensione pari a 70x210cm ca., al bagno di superficie pari a 6,36mq ca., di altezza pari a 273cm ca., ubicato ad est, presenta una pavimentazione e rivestimenti in ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera e/o lavabile ed una finestra di dimensioni pari a 100x140cm ca. in legno con vetrocamera ricavata sulla parete est. Il servizio è dotato di un lavabo, un vaso wc, un bidet in ceramica ed una vasca in acciaio smaltato.

Ad ovest è presente una camera accessibile dal corridoio, oltre che dal pianerottolo del vano scala di cui al sub.5 di superficie pari a 15,48mq ca., di altezza pari a 274cm ca., avente una finestra in legno con vetrocamera di dimensioni pari a 154x145cm ca., una pavimentazione in listoni di legno e battiscopa in legno, murature e soffitto tinteggiato a tempera.

Al piano secondo per mezzo del vano scale si accede per mezzo di una porta in legno tamburato ad una soffitta attualmente indistinta e non separata da una analoga soffitta attribuita all'unità immobiliare individuata al sub.5. Si attribuisce a detta soffitta avente anche un vano cieco, una superficie di competenza pari a 36,36+5,87mq ca. e la stessa presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio, murature e soffitto



intonacati, di n.2 finestre poste sul lato sud ed ovest di dimensioni pari a 100x60cm ca., aventi serramenti vetusti con vetri singoli anche divelti.

#### **F 4.2 Impianti:**

L'unità immobiliare è dotata di:

- impianto elettrico e di ricezione televisiva;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di condizionamento;
- impianto di adduzione GPL;
- impianto di riscaldamento ricavato nel vano comune di cui al sub.3;
- impianto fognario comune.

Tutti gli impianti appaiono conformi per vetustà e stato di conservazione dell'epoca di costruzione/ristrutturazione risalente agli anni '89-'90 funzionanti anche se si ritiene comunque doverosa una manutenzione e verifica ai sensi delle vigenti normative.

L'impianto elettrico, attestato su un contatore ENEL è dotato di interruttore differenziale ed è posto sotto traccia nei vani abitabili. Da un esame visivo, l'impianto è dotato di messa a terra. Gli interruttori e le prese sono di **tipologia** datata se pur funzionante risalenti agli anni '90. L'impianto elettrico risulta presumibilmente sezionato per mezzo di quadro dedicato. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico. L'impianto di ricezione televisiva posto sottotraccia risulta di tipo condominiale ed attestato in corrispondenza della zona giorno. Dalla ricerca documentale non si è rinvenuta la certificazione di conformità corrispondente. L'impianto idro-sanitario, attestato al contatore condominiale comune anche agli immobili residenziali individuati ai subb.4 e 5, è costituito da una rete di

---



distribuzione interna presumibilmente in condotte multistrato e/o rame poste sotto traccia che distribuisce l'acqua calda e fredda sanitaria alle cucine e ai bagni. In corrispondenza del vano centrale termica comune di cui al sub.3 è presente una caldaia ad alimentazione di gas G.P.L. condominiale e comune anche agli immobili residenziali individuati ai subb. 4 e 5, atta a fornire anche l'acqua calda sanitaria alle utenze. L'unità è inoltre dotata di n.2 pannelli solari termici con relativo accumulo su copertura che presumibilmente sono interconnessi con l'impianto dell'acqua calda sanitaria. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto idro-sanitario. L'immobile è dotato di un impianto di raffrescamento con scambiatore interno posto al piano primo.

L'impianto di adduzione gas G.P.L. che fa capo ad un serbatoio posto su area scoperta di cui al sub.1, fornisce il combustibile gassoso alla caldaia posta nel vano tecnico individuato al sub.3 e alla cucina per la cottura dei cibi. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto di adduzione gas G.P.L..

L'impianto di riscaldamento è stato ricavato per mezzo di una caldaia condominiale comune anche agli immobili residenziali individuati ai subb.4 e 5, alimentata a gas G.P.L. posta nel vano comune di cui al sub.3, che per mezzo del fluido-vettore alimentato i corpi scaldanti dei locali abitabili. La termoregolazione è garantita per mezzo di un termostato. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto idro-sanitario.

L'impianto fognario interno ed esterno è stato ricavato per mezzo di condotte in PVC interne ed impianti di trattamento delle acque reflue presuntivamente condominiali.

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



#### **F 4.3 Stato conservativo e manutentivo:**

La porzione immobiliare ad uso residenziale risale presuntivamente agli anni '60 ed è stato ristrutturato negli anni '89-'90. L'immobile presenta finiture conformi all'epoca di ristrutturazione ed uno stato manutentivo carente in riferimento alla soffitta e alla camera ubicata ad ovest. L'appartamento presenta inoltre un ridotto stato manutentivo di alcuni serramenti con scrostamenti delle vernici e conseguenti difetti di chiusura.

#### **F 5 - PARTI COMUNI**

Dalle schede e dalla verifiche catastali si desume che l'unità immobiliare gode dei seguenti b.c.n.c.:

- C.F.: sez. B, Foglio 8, m. n. 675, sub. 1, area scoperta di mq 3.760 comune ai subb. 3-4-5-6-7 e 8 (non oggetto della presente);
- C.F.: sez. B, Foglio 8, m. n. 675, sub. 2, ingresso comune ai sub. 4 e 5.

Per suddivisione in lotti si ritiene che il vano tecnico di cui al sub.3 debba essere attribuito come bene comune ai subb.4, 5, 6 e 7, pertanto:

- C.F.: sez. B, Foglio 8, m. n. 675, sub. 3, vano tecnico comunale ai sub. 4 e 5.

#### **F 5.1 – Comune di Conegliano, C.F.: Sez. B - Foglio 8, m. n. 675, sub. 1;**

Trattasi dello scoperto pertinenziale ai subb. 3-4-5-6-7 e 8 (non oggetto della presente) già descritto al punto F.

#### **F 5.2 – Comune di Conegliano, C.F.: Sez. B - Foglio 8, m. n. 675, sub. 2;**

Trattasi di un ingresso comune ai subb. 4 e 5 ubicato al piano terra accessibile per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 100x220cm ca., dal lato ovest di cui allo scoperto (sub.1) avente una superficie pari a 17,48mq ca., pavimentazione in materiale lapideo, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera. Sulla parete nord di detto vano comune è presente una porta in legno di dimensioni pari a 70x220cm ca., che collega all'appartamento di cui al sub.4. In corrispondenza del



sottoscala è presente un accesso all'analogo sottoscala dell'immobile individuato al sub.6.

### F 5.3 – Comune di Conegliano, C.F.: Sez. B - Foglio 8, m. n. 675, sub. 3;

Il locale a vano tecnico è accessibile dall'esterno per mezzo di una porta metallica alettata di dimensioni pari a 180x207cm ca., una superficie pari a 18,98mq ca., un'altezza pari a 240cm ca., una pavimentazione in calcestruzzo liscio e pareti e soffitto rifoderati con strutture in cartongesso avente resistenza al fuoco. Il locale è dotato di n.3 caldaie a G.P.L., un bollitore di ampia capacità, un serbatoio in materiale plastico di soccorso all'acqua condotta attualmente in disuso e quadri elettrici generali riguardanti le unità servite.

### F 6 - SUPERIFICI COMMERCIALI

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

#### Superficie commerciale convenzionale

La superficie commerciale convenzionale risulta:

<i>PIANO</i>	<i>LOCALE</i>	<i>SUP. NETTA (mq)</i>	<i>SUP. LORDA (mq)</i>	<i>COEFF. DI PARZIALIZZA ZIONE SUP. COMM.</i>	<i>SUP. COMM.(mq)</i>
<b>LOTTO 1 - Comune di Conegliano, C.F.: Sez. B, Foglio 8, m. n. 675, sub. 7;</b>					
T	ingresso	21,45	25,07	1	25,07
T	corridoio	17,00	21,17	1	21,17
T	ristorante	103,55	120,6	1	120,6
T	cucina	26,96	31,57	1	31,57
T	sala polivalente	15,31	18,39	1	18,39
T	dispensa	17,88	26,22	1	26,22
T	disimpegno	2,12	2,69	1	2,69
T	spogliatoio	2,09	2,57	1	2,57
T	antibagno	1,03	1,43	1	1,43
T	bagno	1,02	1,79	1	1,79
T	ripostiglio	1,51	2,13	1	2,13
T	antibagno	7,53	9,85	1	9,85





T	w.c. clienti	1,70	2,22	1	2,22
T	w.c. clienti	1,94	2,47	1	2,47
T	w.c. clienti	2,38	3,52	1	3,52
I	camera	17,68	23,52	1	23,52
I	bagno	4,38	5,82	1	5,82
I	corridoio	47,71	57,86	1	57,86
I	camera 1	20,26	23,06	1	23,06
I	bagno 1	3,96	4,79	1	4,79
I	camera 2	17,00	20,5	1	20,5
I	bagno 2	4,03	4,83	1	4,83
I	camera 3	17,09	20,42	1	20,42
I	bagno 3	3,93	4,82	1	4,82
I	camera 4	20,18	26,59	1	26,59
I	bagno 4	4,03	4,83	1	4,83
I	camera 5	20,25	26,61	1	26,61
I	bagno 5	4,03	4,87	1	4,87
I	camera 6	17,16	20,56	1	20,56
I	bagno 6	3,93	4,76	1	4,76
I	camera 7	17,22	20,65	1	20,65
I	bagno 7	4,03	4,74	1	4,74
I	camera 8	17,03	20,42	1	20,42
I	bagno 8	3,94	4,79	1	4,79
I	camera 9	15,86	20,64	1	20,64
I	bagno 9	4,02	5,83	1	5,83
I	soffitta	64,81	76,35	0,35	26,72
Totale superficie					629,32
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.					
<b>Comune di Conegliano, C.F.: Sez. B, Foglio 8, m. n. 675, sub. 1;</b>					
T	Scoperto comune	3760	3760	60% x 5% x 61,7%	69,68
<b>Comune di Conegliano, C.F.: Sez. B, Foglio 8, m. n. 675, sub. 3;</b>					
T	Locale tecnico	18,98	24,33	x 50% x 9,81%	7,51
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					77,19
Totale superficie commerciale di competenza LOTTO 1					706,51



PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZA ZIONE SUP. COMM.	SUP. COMM.(mq)
<b>LOTTO 2 - Comune di Conegliano, C.F.: Sez. B, Foglio 8, m. n. 675, sub. 4;</b>					
T	soggiorno- cucina	23,60	30,33	1	30,33
T	disimpegno	3,17	4,04	1	4,04
T	camera	14,99	21,06	1	21,06
T	bagno	5,82	7,79	1	7,79
T	ripostiglio	5,75	8,57	1	8,57
Totale superficie					71,79
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.					
<b>Comune di Conegliano, C.F.: Sez. B, Foglio 8, m. n. 675, sub. 1;</b>					
T	Scoperto comune	3760	3760	60% x 5% x 6%	6,62
<b>Comune di Conegliano, C.F.: Sez. B, Foglio 8, m. n. 675, sub. 2;</b>					
T	Ingresso comune	17,48	21,87	x 100% x 33%	7,30
<b>Comune di Conegliano, C.F.: Sez. B, Foglio 8, m. n. 675, sub. 3;</b>					
T	Locale tecnico	18,98	24,33	x 50% x 6%	0,71
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					14,64
Totale superficie commerciale LOTTO 2					86,43

PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZA ZIONE SUP. COMM.	SUP. COMM.(mq)
<b>LOTTO 3 - Comune di Conegliano, C.F.: Sez. B, Foglio 8, m. n. 675, sub. 5;</b>					
P	cucina	22,18	25,77	1	25,77
P	disimpegno	3,07	3,91	1	3,91
P	camera	9,23	11,78	1	11,78
P	Bagno- lavanderia	6,66	8,24	1	8,24
P	bagno2	8,33	9,74	1	9,74
P	corridoio	9,5	11,33	1	11,33
P	camera	15,35	18,35	1	18,35
P	ripostiglio	4,11	5,28	1	5,28
P	Camera matrim.	15,54	18,51	1	18,51



P	terrazza esterna	8,84	9,76	1	9,76
P	Vano scala	7,12	9,07	1	9,07
S	soffitta	29,92	32,93	0,35	11,53
Totale superficie					143,27
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.					
<b>Comune di Conegliano, C.F.: Sez. B, Foglio 8, m. n. 675, sub. 1;</b>					
T	Scoperto comune	3760	3760	60% x 5% x 11,7%	13,22
<b>Comune di Conegliano, C.F.: Sez. B, Foglio 8, m. n. 675, sub. 2;</b>					
T	Ingresso comune	17,48	21,87	x 100% x 66%	14,57
<b>Comune di Conegliano, C.F.: Sez. B, Foglio 8, m. n. 675, sub. 3;</b>					
T	Locale tecnico	18,98	24,33	x 50% x 11,7%	1,43
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					29,21
Totale superficie commerciale LOTTO 3					172,48

PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMM.	SUP. COMM.(mq)
<b>LOTTO 4 - Comune di Conegliano, C.F.: Sez. B, Foglio 8, m. n. 675, sub. 6;</b>					
T	ingresso	9,46	11,88	1	11,88
T	cucina-soggiorno	29,87	37,2	1	37,2
T	corridoio	5,52	6,89	1	6,89
T	ripostiglio	15,62	20,32	1	20,32
T	Lavanderia-disimpegno	8,63	10,56	1	10,56
T	bagno	7,45	9,17	1	9,17
T	vano scala	8,43	9,81	1	9,81
T	locale ripostiglio	6,60	8,22	1	8,22
P	corridoio	15,55	18,31	1	18,31
P	camera	15,88	19,24	1	19,24
P	camera	15,92	18,87	1	18,87
P	camera	11,74	15,35	1	15,35
P	camera	15,48	18,62	1	18,62
P	disimpegno	5,25	6,94	1	6,94



P	bagno	6,36	8,46	1	8,46
S	soffitta	36,36 +5,87	49,96	0,35	17,49
Int	cantina	33,15	42,93	0,35	15,03
Totale superficie					252,35
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.					
<b>Comune di Conegliano, C.F.: Sez. B, Foglio 8, m. n. 675, sub. 1;</b>					
T	Scoperto comune	3760	3760	60% $\times$ 0,05*20,6%	23,28
<b>Comune di Conegliano, C.F.: Sez. B, Foglio 8, m. n. 675, sub. 3;</b>					
T	Locale tecnico	18,98	24,33	50% $\times$ 20,6%	2,51
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					25,79
Totale superficie commerciale LOTTO 4					278,15

#### **G. 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 precisa che l'atto di pignoramento riporta il sedime individuato al m.n. 675, che costituisce di fatto bene comune ai subalterni oggetto del pignoramento oltre al sub.8 non facente parte della presente, ripreso al catasto fabbricati alla sez. B, foglio 8, m.n. 675, sub.1 che si intende bene comune non censibile attribuibile in quota al pignoramento in oggetto.

#### **H. 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., sez. U, Foglio 12, m.n. 675, ente urbano, 5.010 mq.

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, classifica la zona in esame, su cui insiste l'edificio dello scoperto, come "zone agricole di tutela, di primaria importanza per la funzione produttiva - E2.2" ed è regolata dall'art. 25 delle N.T.A.

L'area non riporta alcun tipo di vincolo in quanto risulta descritta come zona territoriale omogenea come indicato nella tavola 2.1 (tavole della tutela ambientale) del Piano degli Interventi approvato con delibera di C.C. n.33 del 16/06/2015.

### **I. 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 divisi per subalterni.

La costruzione dell'originario fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente risulta, dagli accertamenti eseguiti, risalente ad epoca antecedente al 1/09/1967 ed è stata legittimata per mezzo della Concessione Edilizia in sanatoria prot. n. 6457/86/Urb, Prat. n. 413/90 Cond. 477 del 13.02.1990 e della Concessione Edilizia di variante in corso d'opera prot. n. 36979/IX del 14.10.1993, autorizzazione unica prot.n.61029/SU del 22.11.2005, e successive varianti al permesso di costruire prot.n.5497/SU del 01/01/2006 e prot.n.37622/SU del 14/07/2006.

Il complesso immobiliare residenziale originario è stato reso abitabile come da certificato di abitabilità Prot. n. 6494/Urb, Prat. n. 083/1993 del 13.02.1995. Il complesso ad uso agriturismo è stato reso agibile per mezzo del certificato di agibilità n.56 del 20/07/2006.



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:

**LOTTO 1:**

Dalla sovrapposizione dello stato rilevato e lo stato legittimato emergono alcune difformità legate a lievi scostamenti planimetrici delle tramezzature interne. I rilievi hanno evidenziato un'altezza interna sotto-tavolato che in alcuni punti del piano terra sono pari a 268cm-269cm anziché 270cm legittimato. I pergolati esterni posti sui lati est ed ovest, sono stati ricoperti con manto impermeabile rendendo di fatto le strutture dei porticati con una superficie ed un volume urbanistico. Si precisa inoltre che detta copertura non presenta neppure una legittimazione statica.

**LOTTO 2:**

Dalla documentazione che è stato possibile rinvenire presso l'U.T.C. l'unità immobiliare posta al piano terra, presenta una diversa disposizione interna dei locali e una porta d'ingresso e la zona giorno poste a sud anziché a nord e la zona notte posta a nord anziché a sud. Appaiono alcuni scostamenti della posizione delle pareti esterne comunque inquadrabili in una normale tolleranza di un elaborato grafico vetusto e deformato.

**LOTTO 3:**

Dalla sovrapposizione dello stato legittimato rispetto al rilievo, appaiono alcuni scostamenti di lieve entità delle tramezzature interne. Si è rilevato uno scostamento di entità apprezzabile pari a 70cm ca. della parete di suddivisione tra la camera posta a sud-est e il bagno adiacente ed appartenente al sub.6. Si rilevano inoltre scostamenti di lieve-media entità delle superfici finestrate dei prospetti est ed ovest.

**LOTTO 4:**



Dalla sovrapposizione dello stato legittimato rispetto al rilievo, appaiono alcuni scostamenti di lieve entità delle tramezzature interne. Si è rilevato uno scostamento di entità apprezzabile pari a 70cm ca. della parete di suddivisione tra il bagno posto a nord-est e la camera adiacente ed appartenente al sub.5. Si rilevano inoltre scostamenti di lieve-media entità delle superfici finestrate dei prospetti est ed ovest.

### **BENI COMUNI:**

#### Scoperto di cui al sub.1

Come già citato al punto "lotto 1" si è rilevata una difformità relativa al pergolato posto sui prospetti est ed ovest, adiacenti al fabbricato ad agriturismo individuato al sub.7. si rimanda pertanto al punto succitato.

#### Ingresso di cui al sub.2

Non si rilevano sostanziali difformità.

#### Locale tecnico di cui al sub.3

Non si rilevano sostanziali difformità.

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 riferite alla costruzione residenziale ed assimilabili 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;

si ritiene che le difformità relative alle unità residenziali e ad uso agriturismo, posti al piano terra, primo, secondo ed interrato, di cui ai subb. 3, 4, 5, 6 e 7, siano sanabili per



mezzo di:

- apposita pratica edilizia anche di manutenzione straordinaria ed in sanatoria;
- pratica di compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5 dell'art. 167 del D.lgs. 42/2004;

evidente risulta la necessità di procedere all'abbattimento del manto di copertura del già pergolato ora porticato posti sui prospetti est ed ovest della porzione di fabbricato individuata al sub.7 (agriturismo). La pratica di manutenzione straordinaria ed in sanatoria mira dunque a legittimare anche quest'opera di rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Si precisa che, valutata l'epoca di costruzione-ristrutturazione dei fabbricati, le difformità rivestono oltre all'illecito amministrativo anche il carattere di illecito da valutare in sede penale ai sensi del D. leg.vo 42 del 22.01.2004.

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..

#### I.1 Verifica di conformità della planimetria catastale.

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

#### Verifica di conformità delle schede catastali.

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali, accertandone solo in parte la conformità dei vani e degli scoperti rappresentati





in riferimento all'abitazione con relativo accessorio di cui ai subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, e 7 anche considerando le normali tolleranze di rappresentazione grafica in scala 1:200.

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

**LOTTO 1:**

- lievi scostamenti al piano terra ed al piano primo delle partizioni interne con sostanziale rispetto del perimetro esterno;
- lievi scostamenti al piano terra ed al piano primo delle porte interne, luci e finestrate esterne;
- mancanza della parete divisoria posta in corrispondenza del già pergolato posto ad est;
- a causa di un evidente errore materiale commesso dal redattore dell'accatastamento, al secondo piano si evidenzia un'importante scostamento della parete est che si ripercuote anche su medesimo piano per i subb.5 e 6.

**LOTTO 2:**

- lievi scostamenti al piano terra ed al piano primo delle partizioni interne con sostanziale rispetto del perimetro esterno;
- lievi scostamenti al piano terra ed al piano primo delle porte interne, luci e finestrate esterne;
- tenuta in debita considerazione la scala di rappresentazione 1:200 si considerano lievi scostamenti delle pareti esterne nei limiti di tollerabilità.

**LOTTO 3:**

- lievi scostamenti al piano terra ed al piano primo delle partizioni interne con sostanziale rispetto del perimetro esterno;
- lievi scostamenti al piano terra ed al piano primo delle porte interne, luci e



finestrature esterne;

- scostamento di entità apprezzabile pari anche a 70cm ca. della parete di suddivisione tra la camera posta a sud-est e il bagno adiacente ed appartenente al sub.6;
- lieve scostamento della parete ovest del vano scale;
- a causa di un evidente errore materiale commesso dal redattore dell'accatastamento, al secondo piano si evidenzia un'importante scostamento della parete est che si ripercuote anche su medesimo piano per i subb.6 e 7. Al medesimo piano sottotetto non sono presenti le pareti di suddivisione con l'unità individuata al sub.6.

#### **LOTTO 4:**

- lievi scostamenti al piano terra ed al piano primo delle partizioni interne con sostanziale rispetto del perimetro esterno;
- lievi scostamenti al piano terra ed al piano primo delle porte interne, luci e finestrature esterne;
- scostamento lieve della parete di suddivisione tra il bagno posto a nord-est e la camera adiacente ed appartenente al sub.5;
- a causa di un evidente errore materiale commesso dal redattore dell'accatastamento, al secondo piano si evidenzia un'importante scostamento della parete est che si ripercuote anche su medesimo piano per i subb.5 e 7. Al medesimo piano sottotetto non sono presenti le pareti di suddivisione con l'unità individuata al sub.5.

#### **BENI COMUNI:**

##### Scoperto di cui al sub.1

Come già citato al punto "lotto 1" si è rilevata una difformità relativa al pergolato posto sui prospetti est ed ovest, adiacenti al fabbricato ad agriturismo individuato al sub.7. si rimanda pertanto al punto succitato.

##### Ingresso di cui al sub.2



Non si rilevano sostanziali difformità.

Locale tecnico di cui al sub.3

Non si rilevano sostanziali difformità.

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.

Premesso che trattasi di beni distinti facente oggi parte di un'unica proprietà, si ritiene che le difformità catastali e rilevate possano essere sanate demandando ai futuri acquirenti le pratiche catastali, prendendo sin d'ora atto, anche per mezzo di apposita specifica nel decreto di vendita, che gli scostamenti del confine tra i lotti debbano essere reciprocamente accettati.

**J. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO**

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

- procedere ad un progetto in sanatoria e di manutenzione straordinaria 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 dei sub. 4, 5, 6 e 7 con relative pratiche catastali DOCFA .

**K. 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 degli impianti elettrici, gas G.P.L. e acquedotto.

Si determina pertanto una suddivisione in lotti come di seguito specificata:

### **CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CONEGLIANO**

#### **LOTTO 1: Sez. B - Foglio 8**

- m. n. 675, sub. 7, Via Santissima Trinità, piano T, cat. D/10, R. €.6.349,60;

#### **LOTTO 2: Sez. B - Foglio 8**

- m. n. 675, sub. 4, Via Santissima Trinità , piano T, cat. A/7, cl. 2, cons. 3 vani, R. €.332,49;

#### **LOTTO 3: Sez. B - Foglio 8**

- m. n. 675, sub. 5, Via Santissima Trinità , piano T-1-2, cat. A/7, cl. 2, cons. 6,5 vani, R. €.720,41;

#### **LOTTO 4: Sez. B - Foglio 8**

- m. n. 675, sub. 6, Via Santissima Trinità, piano S1-T-1-2, cat. A/7, cl. 2, cons. 10,5 vani, R. €.1.163,73;

#### **BENI COMUNI AI LOTTI 1, 2, 3 e 4: Sez. B - Foglio 8**

- m. n. 675, sub. 1, area scoperta di mq 3.760 comune ai subb. 3-4-5-6-7 e 8 (non oggetto di pignoramento);
- m. n. 675, sub. 3, Via Santissima Trinità, piano T, cat. C/2, cl. 7, cons. 21 mq, R. €.85,46;

#### **BENI COMUNI AI LOTTI 2 e 3: Sez. B - Foglio 8**

- m. n. 675, sub. 2, ingresso comunale ai subb. 4 e 5.

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

Dalla documentazione emerge che il sig.re, “esecutato 1” risulta unico intestatario dei beni di cui alla Sez. B, Fg. 8, m. n. 675, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 (oltre al sub.8 non



oggetto di pignoramento) rispettivamente in quota di proprietà 1/1.

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

Il giorno 28.04.2017, alla presenza del custode I.V.G. [REDACTED] il sottoscritto ha proceduto all'accesso agli immobili. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che gli immobili sono così occupati:

- **LOTTO 1:** agriturismo gestito “dall’esecutato 1”;
- **LOTTO 2:** appartamento non occupato ma detenuto “dall’esecutato 1”;
- **LOTTO 3:** appartamento occupato dal germano e da sua convivente senza titolo rinvenuto;
- **LOTTO 4:** appartamento occupato “dall’esecutato 1” e prole.

#### **N. 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: aree vincolate ai sensi dell'art 142 del D.Lgs. n.42/2004;
- fascia di rispetto idrografica “Corso Vittorio Emanuele II DM 10.10.1959 (B), Torrente Cervada;

#### **O. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

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.

#### **P. 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.F. sez. B, Fg. 8, m.n. 675 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7.

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

Il valore di mercato totale attribuibile ai lotti e beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto 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 (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, il seguente:

**per l'intero della piena proprietà**

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CONEGLIANO**

**LOTTO 1: Sez. B - Foglio 8**

- m. n. 675, sub. 7, Via Santissima Trinità, piano T, cat. D/10, R. €.6.349,60 (in quota di proprietà 1/1 all' "esecutato 1").

<b>LOTTO 1</b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI sub. 7 con relativi b.c.n.c. sub. 1-3</b>	<b>mq. 706,51</b>

706,51 m <sup>2</sup> x 1.125,00 €/m <sup>2</sup> =	€. 794.823,75
---	---------------

<u>A detrarre per:</u>	
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto di manutenzione e in sanatoria, eventuale direzione dei lavori ed assistenza tecnica in genere per abbattimento manto di copertura.	€. - 2.537,60
- oneri sanzioni, diritti di segreteria, spese bolli	€. - 616,00
- spese tecniche per pratiche catastali	€. - 634,40
- spese catastali	€. - 50,00
- spese per la rimozione e smaltimento del manto di copertura dei pergolati e rimessa in pristino dello stato dei luoghi.	€. -2.440,00
- spese stimate per opere di divisione dell'impianto elettrico altri impianti compresi gli oneri per i nuovi allacciamenti.	€. -2.684,00
<b>TOTALE A DEDURRE</b>	€. -8.962,00
<b>Resta il valore</b>	€. 785.861,75
che si arrotonda a	€. 786.000,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO</b>	€. <b>786.000,00</b>
<b>RIDUZIONE</b> del 25% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insoluti nel biennio anteriore alla vendita	€. - 196.500,00
<b>TOTALE VALORE</b>	€. <b>589.500,00</b>



che si arrotonda a	€. 590.000,00
<b><u>TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA</u></b>	<b>€ 590.000,00</b>
<b><u>Diconsi cinquecentonovantamilaeuro/00</u></b>	

**LOTTO 2: Sez. B - Foglio 8**

- m. n. 675, sub. 4, Via Santissima Trinità , piano T, cat. A/7, cl. 2, cons. 3 vani, R.  
€332,49 (in quota di proprietà 1/1 all' "esecutato 1");

<b>LOTTO 2</b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI sub. 4 con relativi b.c.n.c. sub. 1-2-3</b>	<b>mq. 86,43</b>

86,43 m <sup>2</sup> x 800,00 €/ m <sup>2</sup> =	€. 69.144,00
---	--------------

<u>A detrarre per:</u>	
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto di manutenzione e in sanatoria, eventuale direzione dei lavori ed assistenza tecnica in genere.	€. - 1.776,32
- 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 e dell'acquedotto ed altri, compresi gli oneri per i nuovi allacciamenti.	€. - 4.148,00
<b>TOTALE A DEDURRE</b>	<b>€. -7.224,72</b>
<b>Resta il valore</b>	<b>€. 61.919,28</b>
che si arrotonda a	€. 62.000,00
<b><u>TOTALE VALORE DI MERCATO</u></b>	<b>€. 62.000,00</b>
<b><u>RIDUZIONE</u></b> del 25% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insoluti nel biennio anteriore alla vendita	€. - 15.500,00
<b>TOTALE VALORE</b>	<b>€. 46.500,00</b>
che si arrotonda a	€. 47.000,00
<b><u>TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA</u></b>	<b>€ 47.000,00</b>
<b><u>Diconsi quaratntasettemilaeuro/00</u></b>	





**LOTTO 3: Sez. B - Foglio 8**

- m. n. 675, sub. 5, Via Santissima Trinità , piano T-1-2, cat. A/7, cl. 2, cons. 6,5 vani, R. €.720,41 (in quota di proprietà 1/1 all' "esecutato 1");

<b>LOTTO 3</b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI sub. 5 con relativi b.c.n.c. sub. 1-2-3</b>	<b>mq. 172,48</b>

172,48 m <sup>2</sup> x 700,00 €/ m <sup>2</sup> =	€. 120.736,00
--	---------------

<u>A detrarre per:</u>	
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto di manutenzione e in sanatoria, eventuale direzione dei lavori ed assistenza tecnica in genere.	€. - 2.283,84
- 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 e dell'acquedotto ed altri impianti, compresi gli oneri per i nuovi allacciamenti.	€. - 6.090,24
<b>TOTALE A DEDURRE</b>	€. -9.674,48
<b>Resta il valore</b>	€. 111.061,52
che si arrotonda a	€. 111.000,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO</b>	€. <b>111.000,00</b>
<b>RIDUZIONE</b> del 25% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insoluti nel biennio anteriore alla vendita	€. - 27.750,00
<b>TOTALE VALORE</b>	€. 83.250,00
che si arrotonda a	€. 83.000,00
<b>TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA</b>	€ <b>83.000,00</b>
<b><u>Diconsi ottantatremilaeuro/00</u></b>	



#### LOTTO 4: Sez. B - Foglio 8

- m. n. 675, sub. 6, Via Santissima Trinità, piano S1-T-1-2, cat. A/7, cl. 2, cons. 10,5 vani, R. €.1.163,73 (in quota di proprietà 1/1 all' "esecutato 1");

<b>LOTTO 4</b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI sub. 6 con relativi b.c.n.c. sub. 1-3</b>	<b>mq. 278,15</b>
278,15 m <sup>2</sup> x 700,00 €/ m <sup>2</sup> =	€. 194.705,00
<u>A detrarre per:</u>	
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto di manutenzione e in sanatoria, eventuale direzione dei lavori ed assistenza tecnica in genere.	€. - 2.537,60
- 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 acquedotto ed altri, compresi gli oneri per i nuovi allacciamenti.	€. - 6.710,00
<b>TOTALE A DEDURRE</b>	<b>€. -10.548,00</b>
<b>Resta il valore</b>	<b>€. 184.157,00</b>
che si arrotonda a	€. 184.000,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO</b>	<b>€. 184.000,00</b>
<b>RIDUZIONE</b> del 25% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insoluti nel biennio anteriore alla vendita	€. - 46.000,00
<b>TOTALE VALORE</b>	<b>€. 138.000,00</b>
che si arrotonda a	€. 138.000,00
<b>TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA</b>	<b>€. 138.000,00</b>
<b>Diconsi centotrentottomilaeuro/00</b>	

#### BENI COMUNI AI LOTTI 1, 2, 3 e 4: Sez. B - Foglio 8

- m. n. 675, sub. 1, area scoperta di mq 3.760 comune ai subb. 3-4-5-6-7 e 8 (non



oggetto di pignoramento);

- m. n. 675, sub. 3, Via Santissima Trinità, piano T, cat. C/2, cl. 7, cons. 21 mq, R. €85,46 (in quota di proprietà 1/1 all' "esecutato 1");

#### **BENI COMUNI AI LOTTI 2 e 3: Sez. B - Foglio 8**

- m. n. 675, sub. 2, ingresso comunale ai subb. 4 e 5.

Si precisa che l'area coperta e scoperta, sulla quale insistono i fabbricati 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.

#### **R. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dalle indagini svolte non si è rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica o la Certificazione Energetica. Sarà cura del sottoscritto esperto estimatore procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica successivamente all'aggiudicazione del bene, come esplicitato nelle note di chiarimento allegate al Verbale di Giuramento.

#### **S. OSSERVAZIONI DELLE PARTI**

La bozza della presente relazione è stata inviata il 13.06.2017, per mezzo di e-mail pec all'avvocato difensore della parte promotrice e al custode nominato dal G.E.. In data 27.06.2017 è pervenuta la sola osservazione per la parte promotrice per mezzo del proprio difensore, rileva ed osserva:

*"letta la perizia da Lei redatta nell'esecuzione in oggetto, rilevo che la stessa non riporta il soggetto a favore del quale sono state iscritte presso la Conservatoria dei RR. Ii di Treviso le ipoteche contro l'esecutato in data 30.01.2001 rg 3479 e rp 586 ed in data 7.12.2005 rg 55578 e rp 13296 (cfr pp. 9 e 10), ossia [REDACTED] La prego pertanto di provvedere a correggere quanto indicato integrando i dati mancanti. Le chiedo inoltre chiarimenti in merito al sub. 3 che pur essendo stato pignorato e servendo tutti e 4 i lotti da Lei costituiti come segnalato in perizia (cfr p.3) non compare in nessuno di essi, ma dovrà anch'esso essere oggetto di vendita."*

Risposta: Pur rilevando che le "iscrizioni contro" sono ampiamente riassunte nelle copie di ispezioni ipotecarie allegate, si riporteranno le integrazioni su apposita scheda



allegata.

Pur rilevando che il subalterno 3 compare chiaramente a pag.3 quale bene comune ai subb. 7-4-5 e 6 si riporta in scheda integrativa un riassunto dei lotti con indicazione dei beni comuni in proprietà pro-quota.

### ALLEGATI

1. scheda integrativa (allegati SI 0);
2. scheda di corrispondenza degli eseguiti (allegati SC 00);
3. scheda sintetica e riepilogativa (allegati SC 01);
4. documentazione fotografica (allegati DF 0);
5. copia atto di compravendita (allegati AC 0);
6. copia ispezioni e trascrizioni ipotecarie (allegati VI 0);
7. estratto di mappa, elenco immobili, visure catastale e schede catastali (allegati VC 0);
8. copie delle concessioni edilizie con relativi elaborati progettuali (allegati DA 0-3);
9. copia delle dichiarazioni di abitabilità, agibilità (allegati A 0-1);
10. certificati di conformità degli impianti tecnologici (allegati CI 0);
11. estratto di P.R.G. / P.I. con relative norme (allegati PI 0);
12. elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato (allegati EG 0);

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, 28.06.2017

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)

