

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione immobiliare N° 517/2012 R.G.**

promossa da

**CENTROMARCA BANCA – Credito Cooperativo di Treviso e Venezia, Soc. Cooperativa per Azioni** ( C.f. 00176640266 ), con sede in Via R. Selvatico n. 2 (31100) Treviso (TV), incorporante CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI TREVISO , rappresentata e difesa dagli Avv.ti Giovanni Dal Poz e Valentina Rampin, con domicilio eletto presso lo studio degli stessi a Treviso in Viale della Repubblica n. 193/I,

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Francesca Vortali

**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI IN COMUNE DI**  
**ISTRANA e SILEA (TV) DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO**

A seguito dell'incarico conferito dall' Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Francesca Vortali in data 17/05/2017 per la stima di beni immobili in Silea e Istrana (TV) di proprietà degli ESECUTATI 1 e 2 , il sottoscritto Arvieri Dott. Ing. Andrea con studio a Treviso in Vicolo Piave 24, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/8 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli esecutati;
- il valore commerciale attuale dei beni.



## PREMESSE

Il giorno 21/07/2017, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha ritirato in cancelleria la copia dell'atto di pignoramento e la copia della documentazione prevista dal secondo comma dell'art. 567, 2° comma, c.p.c.

Successivamente ha acquisito l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Successivamente veniva contattato il Dr. Alberto Lazzar, dell'omonimo Studio, per fissare il sopralluogo all'immobile pignorato.

Previi accordi con il sottoscritto, il Dr. Alberto Lazzar, quale custode nominato del compendio immobiliare, fissava il sopralluogo ai beni pignorati per il giorno 26/10/2017. Nel luogo, giorno e ora concordati, alla presenza del custode veniva effettuata un'attenta ricognizione dei beni immobili oggetto di stima ed un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

A seguire, il sottoscritto, ritenuto di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, completava una prima bozza di perizia di stima dei beni che inviava tramite comunicazione e-mail in data 14.01.2018, poi superata integralmente dalla seconda bozza – a seguito di proroga richiesta il 30.01.2018 dal sottoscritto – ed inviata nuovamente tramite comunicazione e-mail in data 05.04.2018 - agli *Avv.ti Giovanni Dal Poz e Valentina Rampin*, presso il cui studio è domiciliato la Cassa Rurale ed Artigiana di Treviso, sia come esecutante che come intervenuto nell'esecuzione immobiliare in oggetto, *all'Avv. Lorenzo Sternini* per Italfondario SpA come intervenuto, *Avv. Matteo Rigo* per Termoidraulica Pozzobon srl come intervenuto, *Avv. Piergiorgio Oss* per Soligo Gilda e Balzan Gino come intervenuti, *Avv. Massimo Sonogo* per Banca Popolare dell'Alto Adige come intervenuto, *Agenzia delle Entrate Riscossione* (ex Equitalia) come intervenuto, al custode *Dr. Lazzar* e tramite raccomandata A.R. agli esecutati, assegnando a tutti tempo fino al giorno 16/04/2018 per il deposito di eventuali osservazioni.

Riporto a seguire le osservazioni ricevute nei termini e le relative risposte del sottoscritto.

- *L'avv. Giovanni dal Poz, in data 10/04/2018 tramite mail, mi richiedeva le seguenti integrazioni – che ho inserito nella perizia: “in esito all'instaurato giudizio di accertamento ( cfr. nota di trascrizione reg. gen. 42969 / reg. part.*



29346 del 23.12.16 allegata ), il Tribunale di Treviso con sentenza n. 1280/17 accertava l'intervenuta accettazione tacita dell'eredità in morte della Sig.ra Maria Baldissera ( cfr nota di trascrizione reg. gen. 40188 /reg.part.27617del22.11.17,allegata).

La pregherei, inoltre, di voler aggiornare l'anagrafica del creditore procedente come su indicato.

- L'avv. Massimo Sonogo, in data 12/04/2018 tramite mail, mi poneva la seguente domanda: "può chiarirmi l'incremento di valore del secondo lotto rispetto alla prima bozza?"

Risposta: la valutazione degli immobili è stata rivista globalmente, adeguando i valori ai prezzi di mercato che negli ultimi mesi hanno subito variazioni o comunque propendono per il rialzo.

## **FORMAZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Considerato che i beni pignorati costituiscono due unità immobiliari ad uso abitazione, un'unità immobiliare ad uso deposito /magazzino, un garage ed un terreno, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di tre (n.3) lotti.

### **LOTTO PRIMO**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il primo lotto.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Per l'intero della nuda proprietà – ESEC 1**

**Per l'intero dell'usufrutto – ESEC 2**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Istrana, Sez. A - Foglio 4

**- BENE 1**

**M.N. 303 sub 9,** Via Don Francesco Longato n.44 piano PT, cat. C/6, cl. 2, mq 26,  
Sup. Cat. mq 29  
R.C. € 68,48 garage

**- BENE 2**

**M.N. 303 sub 14 ,** Via Don Francesco Longato n.44 piano S1 - PT - P1, cat. A/7, cl. 1  
vani 5,5 Sup. Cat. mq 181  
R.C. € 568,10 abitazione e pertinenze



**- BENE 3**

**M.N. 303 sub 13**, Via Don Francesco Longato n.44 piano PT, cat. C/6, cl. 1, mq 119,  
 Sup. Cat. mq 125  
 R.C. € 264,27 deposito / magazzino

**Per 1/6 della proprietà – ESEC 1**

**Per 1/6 della proprietà – COMPROP 1**

**Per 4/6 della proprietà – ESEC 2**

**- BENE 4**

CATASTO TERRENI

Comune di Istrana, Foglio 4

**M.N. 117**, classe 1, semin- arbor, mq 3787 R.D. € 39,12 R.A. 23,47  
 Terreno agricolo

con la precisazione che:

- il M.N. 303 sub 12 è bene comune non censibile ai sub 9-13-14, area scoperta di 1176 mq
  - dette U.I. sono comprese in un fabbricato che insiste sul terreno descritto al N.C.T. in Comune di Istrana nel Foglio 4 con il M.N. 303 di mq 2422, ente urbano.
  - Il terreno descritto si trova nelle immediate vicinanze di Via Don Francesco Longato.
- Le visure catastali al C.F., le planimetrie catastali e l'estratto di mappa sono allegati alla presente relazione.

***LOTTO SECONDO***

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il secondo lotto.

***IDENTIFICAZIONE CATASTALE***

**Per l'intero della proprietà ESEC 2**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Istrana, Sez. A - Foglio 4

**- BENE 1**

**M.N. 303 sub 3**, Via Don Francesco Longato n.42 piano PT, cat. C/6, cl. 2, mq 17,  
 Sup. Cat. mq 17  
 R.C. € 44,78 garage

**- BENE 2**

**M.N. 303 sub 15** , Via Don Francesco Longato n.42 piano S1 - PT - P1, cat. A/7, cl. 1  
vani 7 Sup. Cat. mq 207

R.C. € 723,04 abitazione e pertinenze

con la precisazione che;

- il M.N. 303 sub 11 è bene comune non censibile ai sub 3-15, area scoperta di 1005 mq
- dette U.I. sono comprese in un fabbricato che insiste sul terreno descritto al N.C.T.

In Comune di Istrana nel Foglio 4 con il M.N. 303 di mq 2422, ente urbano.

Le visure catastali al C.F., le planimetrie catastali e l'estratto di mappa sono allegati alla presente relazione.

### **LOTTO TERZO**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il terzo lotto.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **Per l'intero della proprietà ESEC 2**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Silea, Sez. A - Foglio 8

#### **- BENE 1**

**M.N. 502 sub 39**, Via Cendon n. 6 piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq 15,

Sup. Cat. mq 18

R.C. € 27,89 garage

con la precisazione che dette U.I. sono comprese in un condominio che insiste sul terreno descritto al N.C.T. in Comune di Silea Foglio 4 con il M.N. 502 di mq 2878, ente urbano.

Le visure catastali al C.F., le planimetrie catastali e l'estratto di mappa sono allegati alla presente relazione.

### **CONFINI DEI BENI**

#### **Lotto primo**

Il terreno, sul quale sono eretti i fabbricati comprendente anche le U.I. oggetto di stima, confina, da nord in senso orario, con il M.N. 117, il M.N. 120 e 121, con il M.N. 306, con la strada provinciale (SP68) Via Don F. Longato, infine con il M.N. 738, salvo altri e più precisi.

Il fabbricato di cui al M.N. 303 sub 9 confina, da nord in senso orario,



con altra unità residenziale stessa ditta (sub 14), corte di pertinenza, altra unità residenziale, salvo altri e più precisi.

Il fabbricato di cui al M.N. 303 sub 14 confina, da nord in senso orario, con giardino di proprietà, corte di pertinenza, altra unità residenziale, salvo altri e più precisi.

Il fabbricato di cui al M.N. 303 sub 13 confina, da nord in senso orario, con il giardino di proprietà e con la corte di pertinenza, salvo altri e più precisi.

Il terreno oggetto di stima, confina, da nord in senso orario, con il M.N. di altro Foglio, il M.N. 119 e 120, con il M.N. 303, infine con il M.N. 738, salvo altri e più precisi.

### **Lotto secondo**

Il terreno, sul quale sono eretti i fabbricati comprendente anche le U.I. oggetto di stima, confina, da nord in senso orario, con il M.N. 117, il M.N. 120 e 121, con il M.N. 306, con la strada provinciale (SP68) Via Don F. Longato, infine con il M.N. 738, salvo altri e più precisi.

Il fabbricato di cui al M.N. 303 sub 3 confina, da nord in senso orario, con altra unità residenziale stessa ditta (sub 15), con altra unità residenziale, con altra unità residenziale stessa ditta (sub 15), corte di pertinenza, salvo altri e più precisi.

Il fabbricato di cui al M.N. 303 sub 15 confina, da nord in senso orario, con giardino di proprietà, altra unità residenziale, corte di pertinenza, giardino di proprietà, salvo altri e più precisi.

Il fabbricato di cui al M.N. 303 sub 13 confina, da nord in senso orario, con il giardino di proprietà e con la corte di pertinenza, salvo altri e più precisi.

### **Lotto terzo**

Il terreno, sul quale sono eretti i fabbricati comprendente anche le U.I. oggetto di stima, confina, da nord in senso orario, con il M.N. 736 e M.N. 297 e 121, con la strada comunale Via Cendon, con il M.N. 1311 e M.N. 1398, infine con il M.N. 501, salvo altri e più precisi.

Il fabbricato di cui al M.N. 502 sub 39 confina, da nord in senso orario, con altre unità residenziali, salvo altri e più precisi.

### **SERVITÙ ED ALTRI ONERI**



La vendita dei beni costituenti i lotti avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive.

Si evidenzia la servitù di passaggio costituita nel rogito del notaio FRANCO (a seguire) per l'ingresso dalla strada provinciale Via don F. Longato al compendio immobiliare relativo ai lotti primo e secondo.

Si evidenzia il vincolo di destinazione d'uso dell'annesso rustico costituito con atto del notaio FUMO in data 27/03/2001 rep. 85451/28525, registrato a Treviso il 4/04/2001 al n. 1219 ed ivi trascritto ai nn. 12702/9231, relativo al compendio immobiliare del lotto primo.

Si evidenzia, in forza dell'atto di donazione in data 19/09/2001 al rep. 86235 notaio ENRICO FUMO di Treviso, ivi registrato in data 28/09/2001 al n. 7308/V, trascritto a Treviso il 24/09/2001 ai nn. 38586/27884 – *Lotto Primo* - che i diritti reali risultano - - **ESEC 2** per l'intero usufrutto, **ESEC 1**, per l'intera nuda proprietà.

Si precisa che il m.n. 303 sub 12 è bene comune non censibile ai sub 9-13-14, area scoperta di mq 1176.

Si precisa che il m.n. 303 sub 11 è bene comune non censibile ai sub 3 - 15, area scoperta di mq 1005.

Si segnala che nel lotto primo l'edificio – annesso rustico - con vincolo all'utilizzo come deposito/magazzino agricolo è potenzialmente trasformabile in garage/deposito dell'abitazione tramite sanatoria per cambio di destinazione d'uso (Legge n.326/2004 e L.R. n.21/2004).

## **DITTA INTESTATARIA**

### **Lotto primo**

#### **BENE 1, 2 e 3**

In forza dell'atto di compravendita in data 28/02/1969 al rep. 33725, raccolta N.9176, del notaio GUSTAVO FRANCO di Treviso, ivi registrato in data 20/03/1969 al N. 1098 e trascritto al S.P.I. di Treviso in data 22/03/1969 ai nn. 5373/4685.

A seguire in forza dell'atto di donazione in data 19/09/2001 al rep. 86235 notaio ENRICO FUMO di Treviso, ivi registrato in data 28/09/2001 al n. 7308/V, trascritto a Treviso il 24/09/2001 ai nn. 38586/27884.



Ditta intestataria risulta:

- **ESEC 2** per l'intero usufrutto.
- **ESEC 1**, per l'intera nuda proprietà.

Lo scrivente E. S. evidenzia che nell'atto di donazione, sopra citato ESEC 2 dona al figlio ESEC 1 celibe beni immobili ed alla figlia COMPROP 1 una somma di denaro.

#### **BENE 4**

In forza dell'atto di compravendita in data 06/10/1988 al rep. 43087, raccolta N.1263, del notaio SALVATORE ROMANO di Treviso, ivi registrato in data 26/10/1988 al N. 4928 e trascritto al S.P.I. di Treviso in data 26/10/1988 ai nn. 28138/21721 e per successione ex lege in morte di COMPROP 2 apertasi il 22/09/2004 registrata a Treviso – ufficio del registro il 22/09/2005 al n. 1 vol. 975 e trascritta al SPI di Treviso il 05/12/2005 ai nn. 54739/32516.

Ditta intestataria risulta:

- **ESEC 2** per 4/6 di piena proprietà.
- **ESEC 1** per 1/6 di piena proprietà.
- **COMPROP 1** per 1/6 di piena proprietà.

Lo scrivente E. S. evidenzia che il Tribunale di Treviso con sentenza n. 1280/17 accertava l'intervenuta accettazione tacita dell'eredità in morte della Sig.ra Maria Baldissera ( nota di trascrizione reg. gen. 40188 / reg. part. 27617 del 22.11.17, allegata ).

#### **Lotto secondo**

In forza dell'atto di compravendita in data 28/02/1969 al rep. 33725, raccolta N.9176, del notaio GUSTAVO FRANCO di Treviso, ivi registrato in data 20/03/1969 al N. 1098 e trascritto al S.P.I. di Treviso in data 22/03/1969 ai nn. 5373/4685.

A seguire – solo per l'annesso rustico m.n. 303 sub 13 - in forza dell'atto di donazione in data 19/09/2001 al rep. 86235 notaio ENRICO FUMO di Treviso, ivi registrato in data 28/09/2001 al n. 7308/V, trascritto a Treviso il 24/09/2001 ai nn. 38586/27884.

Ditta intestataria risulta:

- **ESEC 2** per l'intera piena proprietà.

#### **Lotto terzo**

In forza dell'atto di compravendita in data 22/12/2009 al rep. 145286, del notaio ARRIGO MANAVELLO di Treviso, ivi registrato in data 29/12/2009 al N. 23994/1T e trascritto al S.P.I. di Treviso in data 30/12/2009 ai nn. 48746/29666.



Ditta intestataria risulta:

- **ESEC 2** per l'intera piena proprietà.

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE**

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE**

Dalle *certificazioni notarili* rilasciate dal notaio FRANCESCO GIOPATO in data 18/09/2012, si evince che presso il S.P.I. di Treviso esistono le seguenti formalità contro:

#### **A carico di ESEC 1 e 2**

#### **TRASCRIZIONI**

##### **- Prima trascrizione**

Trascrizione N. 20544/15084 del 04/07/2012

Atto di pignoramento immobiliare del 15/06/2012 al rep. 2972 del Tribunale di Treviso a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI TREVISO – SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a Istrana, che riguarda i beni costituenti tutti i lotti.

##### **- Seconda trascrizione**

Trascrizione N. 14350/9876 del 09/04/2003

Domanda giudiziale del 22/03/2002 al rep. 4183 del Tribunale di Treviso a favore di Corsetti Antonio e Nascimben Beatrice di Silea, a carico di ARKAS Costruzioni s.r.l. (di proprietà degli esecutati) per demolizione / arretramento di manufatti, che riguarda i beni costituenti il lotto quarto.

#### **A carico di ESEC 2**

#### **ISCRIZIONI**

##### **- Prima iscrizione**

Iscrizione N. 39867/8952 del 08/11/2010

Ipoteca volontaria in forza di mutuo in data 04/11/2010 al rep. 58938 del notaio UCCI di Treviso per la somma complessiva di € 160.000,00 e per una durata di anni 10 a favore di “BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' COOPERATIVA”, con sede in Bolzano, che riguarda i beni costituenti il lotto secondo, compreso il bene comune non censibile m.n.303 sub 11.

Si segnala come debitore non datore di ipoteca Costruzioni Pozzebon s.r.l. con sede ad Istrana.

#### **A carico di ESEC 1 e 2**



## ISCRIZIONI

### - Prima iscrizione

Iscrizione N. 60975/15757 del 12/12/2006

Ipoteca volontaria in forza di apertura di credito in data 07/12/2006 al rep. 55184 del notaio UCCI di Treviso per la somma complessiva di € 300.000,00 e per una durata di anni 7 a favore di “ CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO SpA”, con sede in Padova, che riguarda i beni costituenti il lotto primo, compreso il bene comune non censibile m.n. 303 sub 12.

### - Seconda iscrizione

Iscrizione N. 60974/15756 del 12/12/2006

Ipoteca volontaria in forza di apertura di credito in data 07/12/2006 al rep. 55184 del notaio UCCI di Treviso per la somma complessiva di € 100.000,00 e per una durata di anni 10 a favore di “ CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO SpA”, con sede in Padova, che riguarda i beni costituenti il lotto primo, compreso il bene comune non censibile m.n. 303 sub 12.

## INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Risultano intervenuti:

1. ITALFONDIARIO SPA (come procuratore della CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SpA) con sede a Roma Via Carucci 131, P.I. 008806710003, con domicilio eletto presso lo studio dell'Avvocato Lorenzo Sternini a Treviso, in via Montegrappa 6,
2. TERMOIDRAULICA POZZOBON SRL con sede a Castagnole di Paese (TV) Via Bonini 26, C.F. 04266580267, con domicilio eletto presso lo studio dell'Avvocato Matteo Rigo a Treviso, in via Calmaggione 5.
3. SOLIGO GILDA Via Francesco da Ponte 9 Montebelluna (TV), C.F. SLGGLD47B53A471R, con domicilio eletto presso lo studio dell'Avvocato Piergiorgio Oss a Treviso, Via G. Verdi 23/E.
4. BALZAN GINO Via Malipiero G.F. n. 4 Montebelluna (TV), C.F. BLZGNI68B10F4430, con domicilio eletto presso lo studio dell'Avvocato Piergiorgio Oss a Treviso, Via G. Verdi 23/E.
5. BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOC. COOP. PA con sede a Bolzano Via Siemens 18, P.I. 00129730214, con domicilio eletto presso lo studio dell'Avvocato Massimo Sonogo a Treviso (TV), in Strada Feltrina n.20.



6. EQUITALIA NORD SPA con sede in Milano Via dell’Innovazione 1/b, con domicilio eletto in Treviso, Piazza delle istituzioni – fabbr. G , C.F.07244730961
7. VENETO BANCA SPA con sede a Montebelluna (TV) P.zza GB Dall’Armi 1, P.I. 000208740266, con domicilio eletto presso lo studio dell’Avvocato Massimo Sonogo a Treviso (TV), in Strada Feltrina n. 20.

## **DESCRIZIONE DEI BENI**

Il lotto primo è formato da una *porzione di fabbricato* che si sviluppa su tre livelli: piano terra, piano primo e piano interrato S1, con pergolato e giardino di pertinenza, e da *annesso rustico* adibito a magazzino / deposito, facenti parte di una proprietà a destinazione residenziale - agricolo sito a Istrana, frazione Pezzan (TV) in Via Don Francesco Longato n. 44, ubicata a ridosso della strada provinciale SP68 per Montebelluna, circa a 300 m dal centro della frazione di Pezzan e circa 2 km dal centro di Istrana.

Inoltre da un *terreno agricolo* recintato adiacente alla proprietà relativa ai lotti primo e secondo, ed ubicato a pochi metri dalla strada provinciale SP68 per Montebelluna, circa a 300 m dal centro della frazione di Pezzan e circa 2 km dal centro di Istrana.

Il lotto secondo è formato da una porzione di fabbricato che si sviluppa su tre livelli: piano terra, piano primo e piano interrato S1, con porticato, pergolato e giardino di pertinenza, facenti parte di una proprietà a destinazione residenziale - agricolo sito a Istrana, frazione Pezzan (TV) in Via Don Francesco Longato n. 42, ubicata a ridosso della strada provinciale SP68 per Montebelluna, circa a 300 m dal centro della frazione di Pezzan e circa 2 km dal centro di Istrana.

Il lotto terzo è formato da un garage al piano interrato S1 di un complesso residenziale denominato “residence 2000”, ubicato a Silea (TV) in Via Cendon 6.

Il complesso residenziale dista dal centro di Silea circa 300 m.

### **1) Descrizione generale dei fabbricati**

#### **Lotto primo e secondo**

Il fabbricato residenziale è stato edificato nel 1969 ed ampliato negli anni seguenti secondo la tipologia casa singola a 2 piani; presenta due livelli fuori terra e un livello sottostrada .



I piani fuori terra del complesso hanno struttura portante verticale costituita da mattoni in laterizio. Il piano interrato ha muratura portanti in c.a.

La struttura orizzontale è costituita da solai in latero-cemento.

Il tetto con solaio in c.a. presenta copertura a falde inclinate in coppi con grondaie e pluviali in lamiera di alluminio preverniciata.

Le murature perimetrali e i divisori interni sono intonacati da entrambi i lati.

Le facciate perimetrali del fabbricato presentano dipintura di colore chiaro con terrazzi in c.a.

Il fabbricato è accessibile al PT dal giardino e al P1 con scala in cls e balaustra in ferro.

L'accesso pedonale e veicolare avviene dalla strada privata con accesso da via D.F. Longato,

L'edificio nel suo complesso presenta buone condizioni manutentive e conservative.

Il fabbricato relativo all'annesso rustico è stato edificato nel 2001 e presenta un unico livello fuori terra con struttura portante verticale in muratura.

All'interno è stato costruito, sempre in muratura con solaio in cls, un vano suddiviso in due ambienti.

Il tetto con solaio in legno presenta copertura a falde inclinate in coppi con grondaie e pluviali in lamiera di alluminio preverniciata.

Le murature perimetrali e i divisori interni sono intonacati da entrambi i lati.

Le facciate perimetrali del fabbricato presentano dipintura di colore chiaro.

Il fabbricato è accessibile dalla corte di pertinenza.

L'accesso pedonale e veicolare avviene dalla strada privata con accesso da via D.F. Longato,

L'edificio nel suo complesso presenta buone condizioni manutentive e conservative.

### **Lotto Terzo**

Il complesso residenziale, composto da tre fabbricati e da un unico livello S1 interrato con la totalità dei garage, è stato edificato nel 2001.

Le murature perimetrali sono in c.a. e l'accesso al garage avviene dalle corsie comuni e relative rampe di salita e discesa che immettono in Via Cendon.

L'edificio nel suo complesso presenta buone condizioni manutentive e conservative.

## **2) Descrizione del garage - M.N. 303 sub 9 - Istrana**



La porzione di fabbricato di cui al M.N. 303 sub 9 è ubicata al piano terra, con ingresso dal sub 14 e dalla corte di pertinenza ed affaccia sul lato sud.

La porta d'ingresso è di legno e vetro, priva di particolari dotazioni di sicurezza. L'unità immobiliare ha pianta quadrata e risulta attualmente adibita a soggiorno, comunicante con i locali del sub14.

L'altezza è di circa m 2,35 (quindi prevede la destinazione d'uso unicamente come garage, disbrigo, servizi)

Le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di tonalità giallo - crema.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato cieco in buono stato.

I serramenti tipo vetrina sono a due specchi con unica anta ad apertura laterale e costituiti da telai in legno portanti vetri singoli.

### **3) Descrizione dell'abitazione - M.N. 303 sub 14**

La porzione di fabbricato di cui al M.N. 303 sub 14 è distribuita su tre livelli, con ingressi dalla corte di pertinenza e dal giardino, affaccia sul lato nord, est e sud.

All'esterno su tutto il perimetro è presente un porticato e pergolato in legno e coppi con lastricato in ceramica sottostante.

Le porte d'ingresso sono di legno scuro e vetro con scuri sempre in legno, prive di particolari dotazioni di sicurezza. L'unità immobiliare ha pianta rettangolare. Essa comprende al piano terra ripostiglio, adibito attualmente a cucina, un bagno con zona lavanderia, l'altezza è di circa m 2,35 (quindi prevede la destinazione d'uso unicamente come garage, disbrigo, servizi); una scala in muratura con gradini in legno porta al secondo piano dove troviamo due camere da letto (una delle quali con destinazione catastale cucina/sogg), due ripostigli ed un bagno, oltre ad poggiolo sul lato sud.

Altezza dei solai 2,80 m.

Infine una scala in muratura e gres porta al piano interrato suddiviso in due ambienti con funzione di ripostiglio e magazzino dotati di bocche di lupo.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di tonalità chiara. Altezza dei solai 2,30 m.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato cieco, alcune scorrevoli. Tutte sono in buono stato.

Il piano terra presenta pavimentazione in gres ed alcune pareti in piastrelle di ceramica nei colori beige / azzurro; il bagno comprende il lavandino, il bidè, il water e la doccia



con rubinetteria di tipo monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda, oltre al lavandino per il bucato.

Il piano primo presenta pavimentazione in legno in tutte le stanze, meno il bagno con rivestimenti in gres rosato per pavimento e pareti; il bagno comprende il lavandino, il bidè, il water e la vasca da bagno con rubinetteria di tipo monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda.

Il pogggiolo ha pavimento in mattonelle di pietra naturale e parapetto in calcestruzzo armato e ferro.

Il piano interrato presenta pavimentazione in gres beige.

I serramenti da finestra sono ad una e due ante con apertura laterale e costituiti da telai in legno portanti vetri singoli, oltre ad alcuni oblò esagonali. I serramenti di porta finestra sono ad una e due ante, costituiti da telai in legno portanti vetri singoli. Al piano terra presentano scuri in legno, al piano primo avvolgibili in legno.

#### **4) Descrizione del garage - M.N. 303 sub 3 - Istrana**

La porzione di fabbricato di cui al M.N. 303 sub 3 è ubicata al piano terra, con ingresso dal sub 15 e dalla corte di pertinenza ed affaccia sul lato sud.

La porta d'ingresso è di alluminio e vetro, priva di particolari dotazioni di sicurezza. L'unità immobiliare ha pianta rettangolare e risulta attualmente adibita a magazzino, comunicante con i locali del sub15. L'altezza è di circa m 2,35 (quindi prevede la destinazione d'uso unicamente come garage, disbrigo, servizi)

Le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di tonalità bianca. La scala è in muratura. La pavimentazione è in ceramica di colore ocra scuro.

I serramenti tipo porta finestra sono a due ante ad apertura laterale e costituiti da telai in alluminio anodizzato portanti vetri singoli.

#### **5) Descrizione dell'abitazione - M.N. 303 sub 15 - Istrana**

La porzione di fabbricato di cui al M.N. 303 sub 15 è distribuita su tre livelli, con ingressi dal piano terra dalla corte di pertinenza e dal giardino e dal primo piano tramite scala in cemento ed acciaio. Affaccia sul lato nord, ovest e sud.

All'esterno su tutto il perimetro è presente un porticato e pergolato in legno e coppi con lastricato in ceramica sottostante. Una siepe divide il giardino sul lato posteriore.



Le porte d'ingresso sono di legno e vetro con scuri sempre in legno ed in alluminio e vetro al PT, portoncino in legno e vetro al P1, prive di particolari dotazioni di sicurezza. L'unità immobiliare ha pianta rettangolare. Essa comprende al piano terra ripostiglio, adibito attualmente a taverna, un bagno/ lavanderia, la centrale termica ed un locale di servizio, l'altezza è di circa m 2,35 (quindi prevede la destinazione d'uso unicamente come garage, disbrigo, servizi); una scala in muratura con gradini in pietra rossa porta al secondo piano dove troviamo l'ingresso, due camere da letto, la cucina, il soggiorno, un ripostiglio ed un bagno, oltre ad un poggiolo sul lato sud.. Altezza dei solai 2,80 m, Infine una scala in cemento dal locale centrale termica porta al piano interrato, un unico locale con bocca di lupo. Altezza del solaio 2,50 m.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di tonalità chiara.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato cieco. Tutte sono in buono stato.

Il piano terra presenta pavimentazione in ceramica ed alcune pareti in piastrelle di ceramica nei colori oca scuro / bianco, oltre ad un locale con rivestimento in legno; il bagno comprende il lavandino, il water e la doccia con rubinetteria per l'adduzione dell'acqua fredda e calda.

Il piano primo presenta pavimentazione in ceramica in tutte le stanze, meno il bagno con rivestimenti in gres rosato per pavimento e pareti ed una camera con il parquet ; il bagno comprende il lavandino, il bidè, il water e la doccia con rubinetteria di tipo monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda.

Il poggiolo ha pavimento in mattonelle di pietra naturale e parapetto in calcestruzzo armato e ferro.

Il piano interrato presenta pavimentazione e pareti in cemento, senza rivestimenti.

I serramenti da finestra sono ad una e due ante con apertura laterale e costituiti da telai in legno portanti vetri singoli, oltre ad alcuni oblò esagonali. I serramenti di porta finestra sono ad una e due ante, costituiti da telai in legno od alluminio anodizzato portanti vetri singoli. Al piano terra presentano scuri in legno, al piano primo avvolgibili in legno.

## **6) Descrizione dell'annesso rustico - M.N. 303 sub 13 - Istrana**

Il fabbricato di cui al M.N. 303 sub 13 è ubicato a pochi metri dall'edificio principale, è sviluppato su di un unico piano fuori terra con ingresso dalla corte di pertinenza ed affaccia su quattro lati.



All'interno sono stati edificati due locali in muratura con altezza 3 m, adibiti a bagno e ripostiglio, dotati di porte in legno.

Le tre porte d'ingresso di grandi dimensioni sono basculanti di acciaio rivesti in legno, con sovrastante finestratura fissa a tre specchi in vetro singolo. L'unità immobiliare ha pianta quadrata e risulta attualmente adibita a magazzino e garage. L'altezza massima è di circa m 6,50.

Le pareti sono intonacate a civile con soprastante dipintura a tempera di tonalità chiara. Le travi del solaio di copertura in legno con coppi a due falde sono a vista. La pavimentazione è in lastricato di cemento.

I serramenti delle finestre sono parzialmente apribili a ribalta e costituiti da telai in legno portanti vetri singoli.

#### **7) Descrizione del terreno – Fg. 4 M.N. 117 - Istrana**

Il terreno di cui al M.N. 117 è ubicato nelle adiacenze del M.N. 303, dal quale si accede direttamente. Trattasi di terreno agricolo attualmente incolto delimitato perimetralmente da rete metallica. Una porzione di esso, con ulteriore delimitazione metallica viene utilizzata (attualmente in minima parte) come deposito di materiali ed attrezzature edili.

#### **8 ) Descrizione del garage di cui al M.N. 502 sub 39 – Silea**

Il garage è ubicato nella zona sud del piano interrato S1, con accesso diretto dalla corte esterna tramite portone a due ante in acciaio, oppure internamente tramite una porta in acciaio del vano scale. Il piano interrato presenta un'altezza di 2,20 m.

#### **9 ) Stato di conservazione e di manutenzione**

I beni formanti i lotti sono nel complesso in buone condizioni manutentive e conservative.

#### **10 ) Impianti**

##### Lotto primo

L'unità ad uso abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto elettrico;
- impianto citofonico;



- impianto di antenna televisiva e parabola;
- impianto del gas per cottura dei cibi – serbatoio interrato di GPL;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas GPL collocata nella zona lavanderia al PT;
- Impianto di climatizzazione al PT.

Tutti gli impianti richiedono verifiche di funzionalità, anche al fine di accertare la loro conformità alle vigenti disposizioni.

In merito alla certificazione energetica si precisa che non risultano prodotti attestati di qualificazione o certificazione energetica.

#### Lotto secondo

L'unità ad uso abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto elettrico;
- impianto citofonico;
- impianto di antenna televisiva;
- impianto del gas per cottura dei cibi – serbatoio interrato di GPL;
- impianto per la cottura a legna dei cibi
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gasolio collocata nel locale CT;
- Impianto di climatizzazione al P1.

Tutti gli impianti richiedono verifiche di funzionalità, anche al fine di accertare la loro conformità alle vigenti disposizioni.

In merito alla certificazione energetica si precisa che non risultano prodotti attestati di qualificazione o certificazione energetica.

#### Lotto terzo

L'unità ad uso garage è dotata dei seguenti impianti:

- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;

### **11) Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima**

#### **Lotto primo**

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:



U.I. di cui al M.N. 303 sub 9:

garage 26 mq x 0,50 = mq 13,0

U.I. di cui al M.N. 303 sub 14:

locali abitabili 71,0 mq x 1,00 = mq 71,0

ripostiglio S1 67,2 mq x 0,50 = mq 33,6

ripostiglio PT 28,2 mq x 0,70 = mq 20,0

porticato 13,2 mq x 0,40 = mq 5,3

terrazzi 6,0 mq x 0,30 = mq 1,8

U.I. di cui al M.N. 303 sub 13 :

deposito (annesso rustico) 119,0 mq x 0,90 = mq 107,10

Superficie totale commerciale convenzionale mq 238,80

U.I. di cui al M.N. 117, Fg. 4:

terreno SEMIN-ARBOR 3787 mq

Superficie totale commerciale convenzionale mq 3787,00

### **Lotto secondo**

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

U.I. di cui al M.N. 303 sub 3:

garage 17 mq x 0,50 = mq 8,50

U.I. di cui al M.N. 303 sub 14:

locali abitabili 100,0 mq x 1,00 = mq 100,0

ripostiglio S1 19,4 mq x 0,30 = mq 5,8

ripostiglio e pertinenze PT 81,3 mq x 0,70 = mq 56,9

porticato 39,6 mq x 0,40 = mq 15,8

terrazzi 7,2 mq x 0,30 = mq 2,2

Superficie totale commerciale convenzionale mq 180,70

### **Lotto terzo**

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

U.I. di cui al M.N. 502 sub 39 - Silea:

garage 15 mq x 0,50 = mq 7,50

Superficie totale commerciale convenzionale mq 7,50



## 12 ) Generalità

Tutti i beni al momento del sopralluogo sono risultati occupati dai proprietari.

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

Con riferimento ai fabbricati contenenti le unità immobiliari oggetto della presente perizia di stima, sono stati edificati in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati da:

Comune di Istrana (TV) e precisamente:

per le U.I. di cui al M.N. 303 sub 3, sub 9, sub 14 e sub 15

- Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 61 del 28/11/1969 avente per oggetto i seguenti lavori “ *Costruzione di una casa urbana d’abitazione* ” ;
- Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 143 del 8/11/1976 avente per oggetto i seguenti lavori “ *Un ampliamento di fabbricato ad uso garage* ” ;
- Autorizzazione per l’esecuzione di opere edilizie n. 6883 del 24/11/1990 avente per oggetto i seguenti lavori “ *modifiche interne ed estetiche fabbricato residenziale* ” ;
- Sanatoria di opere edilizie abusive N. 17 del 17.12.1990, prot.n. 3184 del 30.04.1986;
- Certificato di abitabilità N. 10320 in data 04/03/1991;
- Concessione edilizia n. 12113 del 4.10.2000 avente per oggetto i seguenti lavori “*Sanatoria per ampliamento fabbricato ad uso civile abitazione con modifiche interne*”;
- Concessione edilizia n. 12114 del 13.02.2001 avente per oggetto i seguenti lavori “*Ampliamento fabbricato ad uso civile abitazione*”;
- Autorizzazione allo scarico di acque civili previa chiarificazione n. 48 del 02.12.2002.
- Concessione edilizia n. 25 del 26.02.2002 avente per oggetto i seguenti lavori “”;
- D.I.A. in data 15.04.2002 prot. 5738 avente per oggetto i seguenti lavori: “*modifiche interne – spostamenti tramezzature e riduzione sporto cornice lignea del tettuccio fronte fabbricato – Variante in c.o. alla Concessione Edilizia n. 12114/2000 e n. 25/2002*”;
- Autorizzazione edilizia n. 5519 /2002 per l’installazione di serbatoio interrato per GPL
- Certificato di abitabilità N. 18476 di protocollo in data 28/11/2002;

Comune di Istrana (TV) e precisamente:

per le U.I. di cui al M.N. 303 sub 13

- Concessione edilizia n. 20949 del 10.05.2001 avente per oggetto i seguenti lavori “*Costruzione annesso rustico ad uso deposito (art.6 L.R.24/85)*”;



- Concessione edilizia n. 9920 del 20.09.2001 avente per oggetto i seguenti lavori  
 “*Variante alla Costruzione annesso rustico ad uso deposito (art.6 L.R.24/85)*”;

Comune di Istrana (TV) e precisamente:

per le U.I. di cui al M.N. 117

- Autorizzazione per l’esecuzione di opere edilizi n. 935 del 07/05/1990 avente per oggetto i seguenti lavori “ *progetto di recinzione* ” ;

Comune di Silea (TV) e precisamente:

per le U.I. di cui al M.N. 502 sub 39

- Concessione per costruzioni edilizie N. 140/00 del 23/11/2000 avente per oggetto i seguenti lavori “ *esecuzione per l’esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini abitativi* ” ;

- Concessione per costruzioni edilizie N. 65/02 del 25/02/2002 avente per oggetto i seguenti lavori “ *esecuzione per l’esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini abitativi* ”, come variante della precedente concessione.

- certificato di abitabilità provvisorio Prot. N. 9482 del 27.06.2002, divenuto definito con Prot. N. 22530 del 29.11.2010.

### **Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato**

Con riferimento all’ U.I. di cui al M.N. 303 sub 3, il sottoscritto ha accertato che i grafici sono rispondenti allo stato di fatto.

Con riferimento all’ U.I. di cui al M.N. 303 sub 9, il sottoscritto ha accertato che i grafici sono rispondenti allo stato di fatto.

Con riferimento all’ U.I. di cui al M.N. 303 sub 13, il sottoscritto ha accertato che i grafici sono rispondenti allo stato di fatto.

Con riferimento all’ U.I. di cui al M.N. 303 sub 14,

il sottoscritto ha accertato che i grafici relativi all’ultimo stato approvato non sono rispondenti allo stato di fatto. Sono state rilevate:

- Modifica 1, è stata creata una parete divisoria al piano interrato per ottenere un ulteriore locale.
- Modifica 2, la parete divisoria tra bagno e camera al Piano primo è stata spostata di circa 20 cm per ottenere una maggior superficie in bagno;



Vista l'attuale normativa in merito alle modifiche interne non strutturali (divisori), ritengo che tale modifica sia eventualmente sanabile con una pratica edilizia in sanatoria.

Con riferimento all' U.I. di cui al M.N. 303 sub 15, il sottoscritto ha accertato che i grafici sono rispondenti allo stato di fatto.

Si rileva che relativamente ai sub 3 e 9, oltre ai PT dei sub 14 e 15 le destinazioni d'uso riportate sulle planimetrie (ripostiglio, garage, sbratta) non sono state rispettate, anzi le attuali (cucina, salotto, taverna) configurano abuso edilizio per la mancanza dell'altezza minima prevista dalle attuali normative.

Si rileva inoltre la presenza di un piccolo fabbricato ad uso "pollaio" all'estremo confine nord-est del M.N. 303 comune di Istrana, privo di autorizzazioni edilizie.

Con riferimento all' U.I. di cui al M.N. 502 sub 39 – comune di Silea, il sottoscritto ha accertato che i grafici sono rispondenti allo stato di fatto.

### **Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali**

Con riferimento all' U.I. di cui al M.N. 303 sub 3:

la rappresentazione planimetrica è pressoché conforme a quanto è realizzato.

Con riferimento all' U.I. di cui al M.N. 303 sub 9:

la rappresentazione planimetrica è pressoché conforme a quanto è realizzato.

La destinazione d'uso attuale non è rispondente a quella descritta.

Con riferimento all' U.I. di cui al M.N. 303 sub 13:

la rappresentazione planimetrica è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno della descrizione della destinazione d'uso, non prevista per le destinazioni relative all'annesso rustico.

Con riferimento all' U.I. di cui al M.N. 303 sub 14:

la rappresentazione planimetrica è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di:

- Modifica 1, è stata creata una parete divisoria al piano interrato per ottenere un ulteriore locale.
- Modifica 2, la parete divisoria tra bagno e camera al Piano primo è stata spostata di circa 20 cm per ottenere una maggior superficie in bagno;



Vista l'attuale normativa in merito alle modifiche interne non strutturali (divisori), ritengo che tale modifica sia eventualmente sanabile con una pratica edilizia in sanatoria.

Con riferimento all' U.I. di cui al M.N. 303 sub 15:

la rappresentazione planimetrica è pressoché conforme a quanto è realizzato.

Si rileva che relativamente ai sub 3 e 9, oltre ai PT dei sub 14 e 15 le destinazioni d'uso riportate sulle planimetrie (ripostiglio, garage, sbratta) non sono state rispettate, anzi le attuali (cucina, salotto, taverna) configurano abuso edilizio per la mancanza dell'altezza minima prevista dalle attuali normative.

Con riferimento all' U.I. di cui al M.N. 502 sub 39 – Comune di Silea:

la rappresentazione planimetrica è pressoché conforme a quanto è realizzato.

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

- Il PAT/PI vigente del Comune di Istrana stabilisce la destinazione della zona, in cui ricadono gli immobili, di cui al **M.N. 117**, oggetto della presente relazione di stima in *“Ambiti di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva”*, le cui norme sono stabilite dalle N.O. del PI vigente.

- Il PAT/PI vigente del Comune di Istrana stabilisce la destinazione della zona, in cui ricadono gli immobili, di cui al **M.N. 303**, oggetto della presente relazione di stima in *“Nuclei frazionali in zona agricola (ambiti di edificazione diffusa)”*, le cui norme sono stabilite dalle N.O. del PI vigente.

Le norme a valere per le suddette zone sono meglio specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Istrana in data 13/11/2017 che viene allegato alla presente relazione.

- Il PAT/PI vigente del Comune di Silea stabilisce la destinazione della zona, in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione di stima in *“Z.T.O. C1.S/2 - Zona territoriale omogenea destinate a nuovi complessi insediativi residenziali”*, le cui norme sono stabilite dalle N.T.A. del PAT vigente.

Le norme a valere per le suddette zone sono meglio specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Silea in data 20/12/2017 (la data sul documento è sbagliata, vale la data sulla marca da bollo) che viene allegato alla presente relazione.



## PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dalla *certificazione notarile* in atti si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

### Lotto primo

#### **BENE 1, 2 e 3**

1) In forza dell'atto di compravendita in data 28/02/1969 al rep. 33725, raccolta N.9176, del notaio GUSTAVO FRANCO di Treviso, ivi registrato in data 20/03/1969 al N. 1098 e trascritto al S.P.I. di Treviso in data 22/03/1969 ai nn. 5373/4685, provenivano in ditta a:

- **ESEC 2** per l'intero della piena proprietà.

2) In forza dell'atto di donazione in data 19/09/2001 al rep. 86235 notaio ENRICO FUMO di Treviso, ivi registrato in data 28/09/2001 al n. 7308/V, trascritto a Treviso il 24/09/2001 ai nn. 38586/27884, provenivano in ditta a:

- **ESEC 2** per l'intero usufrutto.

- **ESEC 1** per l'intera nuda proprietà.

#### **BENE 4**

3) In forza dell'atto di compravendita in data 06/10/1988 al rep. 43087, raccolta N.1263, del notaio SALVATORE ROMANO di Treviso, ivi registrato in data 26/10/1988 al N. 4928 e trascritto al S.P.I. di Treviso in data 26/10/1988 ai nn. 28138/21721 provenivano in ditta a:

- **ESEC 2** per l'intera proprietà.

- **COMPROP 2** per l'intera proprietà. Con dichiarata comunione legale dei beni.

4) In forza alla successione ex lege in morte di COMPROP 2 apertasi il 22/09/2004 registrata a Treviso – ufficio del registro il 22/09/2005 al n. 1 vol. 975 e trascritta al SPI di Treviso il 05/12/2005 ai nn. 54739/32516, provenivano in ditta a:

- **ESEC 2** per 4/6 di piena proprietà.

- **ESEC 1** per 1/6 di piena proprietà.

- **COMPROP 1** per 1/6 di piena proprietà.

### Lotto secondo

1) In forza dell'atto di compravendita in data 28/02/1969 al rep. 33725, raccolta N.9176, del notaio GUSTAVO FRANCO di Treviso, ivi registrato in data 20/03/1969 al N.



1098 e trascritto al S.P.I. di Treviso in data 22/03/1969 ai nn. 5373/4685, provenivano in ditta a:

- **ESEC 2** per l'intero della piena proprietà.

Lotto terzo

1) In forza dell'atto di compravendita in data 22/12/2009 al rep. 145286, del notaio ARRIGO MANAVELLO di Treviso, ivi registrato in data 29/12/2009 al N. 23994/1T e trascritto al S.P.I. di Treviso in data 30/12/2009 ai nn. 48746/29666, provenivano in ditta a:

- **ESEC 2** per l'intera piena proprietà.

**VALORE ATTUALE DEI LOTTI**

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di PAT e PI., delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto unico formato, sono, a giudizio del sottoscritto E. S., il seguente:

**LOTTO PRIMO**

**Per l'intero della nuda proprietà – ESEC 1**

**Per l'intero dell'usufrutto – ESEC 2**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Istrana, Sez. A - Foglio 4

**- BENE 1**

**M.N. 303 sub 9**, Via Don Francesco Longato n.44 piano PT, cat. C/6, cl. 2, mq 26,  
Sup. Cat. mq 29 R.C. € 68,48 garage

**- BENE 2**

**M.N. 303 sub 14**, Via Don Francesco Longato n.44 piano S1 - PT - P1, cat. A/7, cl. 1  
vani 5,5 Sup. Cat. mq 181 R.C. € 568,10 abitazione e pertinenze

**- BENE 3**

**M.N. 303 sub 13**, Via Don Francesco Longato n.44 piano PT, cat. C/6, cl. 1, mq 119,  
Sup. Cat. mq 125 R.C. € 264,27 deposito / magazzino

con la precisazione che:



- il M.N. 303 sub 12 è bene comune non censibile ai sub 9-13-14, area scoperta di 1176 mq

- dette U.I. sono comprese in un fabbricato che insiste sul terreno descritto al N.C.T. in Comune di Istrana nel Foglio 4 con il M.N. 303 di mq 2422, ente urbano.

*aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di mq 238,8*

$$mq\ 238,8 \times 850,00\ €/mq = €\ 202.980,00$$

**Per 1/6 della proprietà – ESEC 1**

**Per 1/6 della proprietà – COMPROP 1**

**Per 4/6 della proprietà – ESEC 2**

CATASTO TERRENI

Comune di Istrana, Foglio 4

- **BENE 4**

**M.N. 117**, classe 1, semin- arbor, mq 3787 R.D. € 39,12 R.A. 23,47

Terreno agricolo

con la precisazione che il terreno descritto si trova nelle immediate vicinanze di Via Don Francesco Longato.

*aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di mq 3787,0 x 5/6 = 3155,83*

$$mq\ 3155,83 \times 6,50\ €/mq = €\ 20.513,00$$

A detrarre per :

L'ammontare della somma necessaria all'espletamento delle pratiche edilizie in sanatoria per le modifiche interne (sub. 14) e conseguente richiesta di aggiornamento catastale, risulta di circa 3.000,00 € , comprensiva di IVA, oneri e tasse di registrazione.

L'ammontare della somma necessaria alla demolizione della costruzione abusiva "pollaio", risulta di circa 2.000,00 € , oltre a 1.000 € per il ripristino dei locali secondo le destinazioni d'uso previste.

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO PRIMO € 217.493,00**

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

abbattimento standard del 20% € 43.498,60



**VALORE BASE DEL LOTTO PRIMO** € 173.994,40

che si arrotonda a € 174.000,00

(euro centosettantaquattromila / 00)

**LOTTO SECONDO**

**Per l'intero della proprietà ESEC 2**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Istrana, Sez. A - Foglio 4

- **BENE 1**

**M.N. 303 sub 3**, Via Don Francesco Longato n.42 piano PT, cat. C/6, cl. 2, mq 17,  
Sup. Cat. mq 17 R.C. € 44,78 garage

- **BENE 2**

**M.N. 303 sub 15**, Via Don Francesco Longato n.42 piano S1 - PT - P1, cat. A/7, cl. 1  
vani 7 Sup. Cat. mq 207 R.C. € 723,04 abitazione e pertinenze

con la precisazione che;

- il M.N. 303 sub 11 è bene comune non censibile ai sub 3-15, area scoperta di 1005 mq
  - dette U.I. sono comprese in un fabbricato che insiste sul terreno descritto al N.C.T. in Comune di Istrana nel Foglio 4 con il M.N. 303 di mq 2422, ente urbano.

*aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di mq 180,7*

*mq 180,7 x 870,00 €/mq = € 157.209,00*

A detrarre per :

L'ammontare della somma necessaria al ripristino dei locali secondo le destinazioni d'uso previste risulta indicativamente di 1.000,00 €.

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO SECONDO** € 156.209,00

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

abbattimento standard del 20% € 31.241,80



**VALORE BASE DEL LOTTO SECONDO** € **124.967,20**

che si arrotonda a € **125.000,00**

(euro centoventicinquemila /00)

**LOTTO TERZO**

***IDENTIFICAZIONE CATASTALE***

**Per l'intero della proprietà ESEC 2**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Silea, Sez. A - Foglio 8

**- BENE 1**

**M.N. 502 sub 39**, Via Cendon n. 6 piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq 15,

Sup. Cat. mq 18 R.C. € 27,89 garage

con la precisazione che dette U.I. sono comprese in un condominio che insiste sul terreno descritto al N.C.T. in Comune di Silea Foglio 4 con il M.N. 502 di mq 2878, ente urbano.

*aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di mq 7,50*

*mq 7,50 x 1.380,00 €/mq = € 10.350,0*

**Si informa che:**

Le spese condominiali non pagate a carico della parte eseguita e relative agli ultimi due anni, così come comunicate dall'Amministratore condominiale risultano di € 348,81,

Ad oggi non sono previste spese per manutenzioni straordinarie.

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO TERZO** € **10.350,0**

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

abbattimento standard del 20% € 2.070,0

**VALORE BASE DEL LOTTO TERZO** € **8.280,0**

**€ 8.300,00**

(euro ottomilatrecento/00)



**ALLEGATI**

- 1) visura catastale del Catasto Fabbricati, Sez. A – F° 4 del Comune di Istrana (TV), per il M.N. 303 sub 3;
- 2) visura catastale del Catasto Fabbricati, Sez. A – F° 4 del Comune di Istrana (TV), per il M.N. 303 sub 9;
- 3) visura catastale del Catasto Fabbricati, Sez. A – F° 4 del Comune di Istrana (TV), per il M.N. 303 sub 13;
- 4) visura catastale del Catasto Fabbricati, Sez. A – F° 4 del Comune di Istrana (TV), per il M.N. 303 sub 14;
- 5) visura catastale del Catasto Fabbricati, Sez. A – F° 4 del Comune di Istrana (TV), per il M.N. 303 sub 15;
- 6) planimetria catastale al Catasto Fabbricati, Sez. a – F° 4 del Comune di Istrana (TV), per il M.N. 303 sub 3;
- 7) planimetria catastale del Catasto Fabbricati, Sez. A – F° 4 del Comune di Istrana (TV), per il M.N. 303 sub 9;
- 8) planimetria catastale del Catasto Fabbricati, Sez. A – F° 4 del Comune di Istrana (TV), per il M.N. 303 sub 13;
- 9) planimetria catastale del Catasto Fabbricati, Sez. A – F° 4 del Comune di Istrana (TV), per il M.N. 303 sub 14;
- 10) planimetria catastale del Catasto Fabbricati, Sez. A – F° 4 del Comune di Istrana (TV), per il M.N. 303 sub 15;
- 11) estratto di mappa al Catasto Terreni, F° 4 del Comune di Istrana (TV), per il M.N. 303;
- 12) estratto di mappa al Catasto Terreni, F° 4 del Comune di Istrana (TV), per il M.N. 117;
- 13) dimostrazione grafica dei subalterni al Catasto Fabbricati , sez. A – F° 4 del Comune di Istrana (TV), per il M.N. 303;
- 13) elenco dei subalterni assegnati al Catasto Fabbricati , sez. A – F° 4 del Comune di Istrana (TV), per il M.N. 303;
- 14) visura catastale del Catasto Fabbricati, Sez. A – F° 8 del Comune di Silea (TV), per il M.N. 502 sub 39;
- 15) planimetria catastale del Catasto Fabbricati, Sez. A – F° 8 del Comune di Silea (TV), per il M.N. 502 sub 39;



- 16) elaborato planimetrico del Catasto Fabbricati, Sez. A – F° 8 del Comune di Silea (TV), per il M.N. 502 ;
- 17) estratto di mappa al Catasto Terreni, F° 8 del Comune di Silea (TV), per il M.N. 502;
- 18) Certificazioni notarili rilasciate dal notaio Francesco Giopato di Treviso in data 18/09/2012;
- 19) Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 61 del 28/11/1969 Comune d'Istrana;
- 20) Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 143 del 8/11/1976 Comune d'Istrana;
- 21) Autorizzazione per l'esecuzione di opere edilizie n.6883 del 24/11/1990 Comune d'Istrana ;
- 22) Sanatoria di opere edilizie abusive N. 17 del 17.12.1990, prot.n. 3184 del 30.04.1986;
- 23) Certificato di abitabilità N. 10320 in data 04/03/1991 Comune d'Istrana;
- 24) Concessione edilizia n. 12113 del 4.10.2000 Comune d'Istrana;
- 25) Concessione edilizia n. 12114 del 13.02.2001 Comune d'Istrana;
- 26) Concessione edilizia n. 25 del 26.02.2002 Comune d'Istrana
- 27) D.I.A. in data 15.04.2002 prot. 5738 Comune d'Istrana;
- 28) Certificato di abitabilità N. 18476 di protocollo in data 28/11/2002 Comune d'Istrana;
- 29) Concessione edilizia n. 20949 del 10.05.2001 Comune d'Istrana;
- 30) Concessione edilizia n. 9920 del 20.09.2001 Comune d'Istrana;
- 31) Autorizzazione per l'esecuzione di opere edilizie n. 935 del 07/05/1990 Comune d'Istrana ;
- 32) Concessione per costruzioni edilizie N. 140/00 del 23/11/2000 del Comune di Silea;
- 33) Concessione per costruzioni edilizie N. 65/02 del 25/02/2002 del Comune di Silea.
- 34) certificato di abitabilità provvisorio Prot. N. 9482 del 27.06.2002, Comune di Silea.
- 35) certificato di abitabilità definitivo Prot. N. 22530 del 29.11.2010, Comune di Silea
- 36) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Istrana in data 13/11/2017;
- 36) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Silea in data 20/12/2017 (vedi marca da bollo);
- 37) Autorizzazione edilizia n. 5519 /2002 - installazione di serbatoio interrato per GPL
- 38) Autorizzazione allo scarico di acque civili previa chiarificazione n. 48/2002
- 39) Concessione edilizia per recinzione n. 19 bis del 07.05.1990 Comune d'Istrana;



- 40) atto di compravendita in data 28/02/1969 al rep. 33725, raccolta N.9176, del notaio GUSTAVO FRANCO di Treviso.
- 41) atto di donazione in data 19/09/2001 al rep. 86235 notaio ENRICO FUMO di Treviso,
- 42) atto di compravendita in data 06/10/1988 al rep. 43087, raccolta N.1263, del notaio SALVATORE ROMANO di Treviso
- 43) atto di compravendita in data 22/12/2009 al rep. 145286, del notaio ARRIGO MANAVELLO di Treviso.
- 44) Costituzione di vincolo di destinazione d'uso in data 27.03.2001 al rep. 85451 del notaio ENRICO FUMO.
- 45) regolamento condominiale "residence 2000" Silea.
- 46) consuntivo spese condominiali e riporto quota parte "residence2000" Silea.
- 47) documentazione fotografica dei beni.
- 48) dati degli esecutati e comproprietari.
- 49) nota di trascrizione eredità - reg. gen. 40188 / reg. part. 27617 del 22.11.17

Treviso, 23 Aprile 2018

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Andrea Arvieri

