# TRIBUNALE DI TREVISO

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n° 408/2015** **G. E. dott. MARCO SARAN**

(prossima udienza in data 15.05.2019)

promossa da

[redacted]

in qualità di procuratrice di

[redacted]

## RELAZIONE DEL CONSULENTE

Il sottoscritto geometra PAOLO SILVESTRIN con studio in Vittorio Veneto, Via Divisione Nino Nannetti n°4, libero professionista iscritto al n° 3135 del Collegio dei Geometri della provincia di Treviso, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, dott. ANTONELLO FABBRO, in data 08/06/2018, veniva nominato consulente esperto stimatore nella presente esecuzione.

L'accettazione dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito venivano effettuati in modalità telematica e con firma digitale in data 18/06/2018.

### ESECUZIONE DELL'INCARICO

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva personalmente, ovvero in modalità telematica ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Territorio di Treviso – Uffici Catastali, per effettuare consultazioni nonché per prendere visione e ritirare gli estratti di mappa, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali;
- Agenzia delle Entrate – Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni ipotecarie;
- Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;
- Archivio Notarile di Treviso per chiedere e ritirare copia dei titoli di provenienza;
- Studio del Notaio dott. Alberto Sartorio di Conegliano per chiedere copia di un



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

ulteriore atto di compravendita;

- Ufficio Tecnico del Comune di Mareno di Piave al fine di accedere agli atti amministrativi per consultazioni e per chiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa;

Previo accordo con il custode nominato Aste 33 s.r.l. di Treviso ed unitamente ad un funzionario dello stesso, nonché alla presenza congiunta dell'esecutato, in data 06/12/2018 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili.

Premesse e risposte ai chiarimenti posti dal G.E.

La presente procedura espropriativa viene promossa in forza di pignoramento immobiliare trascritto in data 11/08/2015 ai n.ri 23828/16885 e ha come oggetto beni immobili, in piena proprietà per l'intero dell'esecutato, consistenti di fatto in una porzione di edificio ad uso agriturismo con annessi accessori e scoperto pertinenziale, più due appezzamenti agricoli di medie dimensioni, non confinanti, facenti parte di un più ampio fondo rustico sempre di proprietà esclusiva del medesimo esecutato.

Come già relazionato all'Ill.mo G.E. con precedente istanza del 20/12/2018, dall'analisi della documentazione depositata agli atti lo scrivente rilevava che gli immobili in pignoramento, più altri beni, risultano essere già oggetto di un precedente sequestro conservativo rep.5040/1 del 04/01/2014, trascritto il 20/01/2014 ai n.ri 1589/1273 a favore di una procedura fallimentare in corso e che a fronte di ulteriori ispezioni ipotecarie emergeva che a carico del medesimo soggetto esecutato risultano pendenti ulteriori due pignoramenti immobiliari, trascritti successivamente a quello dell'esecuzione in argomento, ossia uno in data 15/04/2016 ai n.ri 11597/7967 e l'altro in data 17/11/2017 ai n.ri 39634/27219, in forza dei quali vertono procedure espropriative portanti rispettivamente r.g.e. n°206/16 e n°299/2017.

Suddette procedure, nel complesso, hanno di fatto coinvolto la rimanente proprietà dell'esecutato, consistente in:

- un'abitazione situata al terzo ed ultimo piano del medesimo edificio in cui si trova l'agriturismo (individuata al C.F. sez.C fg.3 mapp.148 sub.5); trattasi di un appartamento attualmente utilizzato dall'esecutato raggiungibile sia attraverso pertinenze esclusive oggetto della presente procedura (scoperto antistante l'edificio e ingresso al piano terra, rispettivamente individuati al C.T. al fg.24 mapp.494-730 e al C.F. sez.C fg.3 porzione del mapp.148 sub.1-4), sia attraverso parti comuni (C.F. sez.C fg.3 vano scale mapp.148 sub.3 e porzione di scoperto comune mapp.148 sub.7);
- due aree a parcheggio situate rispettivamente a ovest dell'agriturismo (C.T. fg.24



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

mapp.733 e 748) e a sud dello stesso (C.T. fg.24 mapp.728, 729, 731, 732, 737, 739);
- quattro unità immobiliari urbane consistenti in un'abitazione con annessi accessori, individuati al C.F. sez.C fg.3 mapp.771 sub.1, 2, 3 e 4.
- porzione rimanente del fondo agricolo di proprietà dell'esecutato che comprende più terreni contigui, fatta eccezione quindi dei due appezzamenti oggetto della presente;
- un ulteriore terreno in comproprietà individuato su altro foglio 14 mappale 1287.

Con la medesima istanza lo scrivente rendeva noto al G.E. della stretta correlazione sussistente soprattutto fra l'unità ad uso agriturismo oggetto della presente procedura e l'appartamento situato all'ultimo piano del medesimo edificio, nonché fra l'agriturismo medesimo e le aree a parcheggio a disposizione dell'attività ricettiva.

Lo scrivente poneva inoltre la questione che l'ipotesi di una vendita frazionata dei suddetti beni avrebbe potuto comportare un deprezzamento del loro valore; ciò per il fatto che potevano venirsi a costituire delle servitù scomode e sconvenienti gravanti sull'agriturismo qui pignorato e a favore dell'appartamento mapp.148 sub.5 oggetto di altra procedura, per l'accesso e il recesso di quest'ultimo dalla pubblica viabilità. Si aggiungeva anche il fatto che ci si sarebbe trovati nella situazione di un agriturismo di medie dimensioni (circa 620 mq commerciali) privo di congrua area a parcheggio. Per tali motivi lo scrivente rimandava al G.E. la decisione in merito alla necessità o meno di riunire le procedure suddette e chiedeva al contempo il differimento dell'udienza.

Con successiva Ordinanza del 04/01/2019, il G.E. sospendeva le operazioni peritali con invito alle parti a fornire i dettagli relativi alle procedure in essere avverso il medesimo esecutato all'udienza del 23/01/2018; esaminati i fascicoli e a scioglimento della predetta riserva, con Ordinanza del 29/01/2019 veniva rigettata, con motivazioni, l'ipotesi di riunione delle procedure in narrativa, invitando lo scrivente esperto a procedere alle attività di stima dei beni qui pignorati, con i seguenti chiarimenti:

a) *con riferimento alle affermazioni in punto di "standard a parcheggio", se sussistano impedimenti alla vendita dei soli beni qui pignorati ed in particolare quali e quante sarebbero le aree a parcheggio qui già disponibili, nonché se esse possano essere ampliate;*
b) *se appaia possibile la vendita del solo agriturismo, e a quali condizioni economiche, con esclusione quindi dell'abitazione posta all'ultimo piano dello stesso;*
c) *se detta abitazione in tale ipotesi risulterebbe all'esito interclusa.*

Veniva inoltre concesso il differimento dell'udienza al giorno 15/05/2019.

Tanto premesso, alla luce di una più approfondita disamina degli atti e della situazione



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

immobiliare qui pignorata, lo scrivente espone quanto segue:

- in risposta al punto a): lo scrivente ritiene di affermare che la vendita dei soli beni qui pignorati possa avvenire senza impedimenti. In particolare, l'esclusione dalla presente procedura di una parte di proprietà, di fatto coincidente con alcune aree a parcheggio a disposizione dell'agriturismo, non costituisce un grave impedimento alla vendita in quanto le stesse aree potranno essere ampliate su altro terreno oggetto del medesimo pignoramento e identificato al C.T. fg.24 mapp.388 di mq 2.748. Trattasi di terreno situato sul lato opposto della strada comunale rispetto all'area su cui sorge l'agriturismo (fg.24 mapp.148) ed è a poche decine di metri di distanza dallo stesso. Detto terreno risulta urbanisticamente destinato a verde privato, attualmente non è coltivato e ha accesso diretto dalla strada pubblica di via della Vittoria che, insieme alla rotatoria, ne occupa parte della superficie; quindi può benissimo prestarsi alla costituzione di nuove aree a parcheggio mediante opere che prevedano comunque il mantenimento delle caratteristiche dell'area compatibile con la destinazione " a verde" ivi prevista (es. realizzazione di pavimentazioni con grigliati biocompatibili). Si precisa inoltre che per quanto riguarda il cosiddetto *"standard a parcheggio"*, lo stesso risulta comunque già soddisfatto al momento del rilascio della Concessione Edilizia n°2491 del 21/11/1998 (vedasi capitolo della conformità urbanistica) mediante la quale venne "*ristrutturato il fabbricato rurale per uso agriturismo con camere, con l'utilizzo del piano terra e del piano primo"*. La dimostrazione dello standard a parcheggio per la trasformazione in agriturismo la si rileva nell'elaborato grafico - Tavola n.2 (stato di modifica) allegato alla concessione edilizia. Dall'elaborato grafico suddetto si evince che i parcheggi risultano essere stati ricavati sull'area strettamente perimetrale all'edificio, tuttavia trattasi di una dimostrazione puramente virtuale di tale "standard" in quanto lo stesso, in realtà, coincide con l'attuale giardino ornamentale dell'agriturismo. Le aree a parcheggio risultano invece di fatto realizzate in parte su porzione di terreno oggetto di altro pignoramento, in parte su porzione di area ceduta al Comune in forza di una convenzione edilizia, stipulata con atto del notaio Bianconi Maurizio di Treviso Rep.n°74332 del 29/08/2000 e trascritta a Treviso in data 08/09/2000 ai n.ri 34088/24219, per l'attuazione di una lottizzazione residenziale confinante a ovest, denominata "Il capitello". Ancorché tale convenzione non abbia riguardato direttamente l'agriturismo, tramite la stessa sono state comunque realizzate aree a parcheggio pubblico sull'area confinante a sud della proprietà qui pignorata. Si precisa inoltre che mediante tale convenzione, le ditte lottizzanti, fra cui anche l'esecutato, si



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

impegnavano a dare esecuzione al piano di lottizzazione secondo gli elaborati di progetto approvati con Delibera Consigliare n.58 del 18/07/2000 dei quali, la planimetria di progetto/Tav. PG-04-V2, che si trova allegata al suddetto atto, prevede appunto la sistemazione dei parcheggi. Gli impegni assunti dall'esecutato vengono citati all'art.12 della convenzione e interessano la "manutenzione della zona F19 – parco urbano-area parcheggio"; trattasi dell'area attualmente individuata dai mappali 729, 732, 739 e 743 (già mappali 661, 662, 663 e 664). Con successiva variante al piano di lottizzazione venivano a modificarsi alcuni patti e obblighi, poi approvati con Delibera Consigliare n.64 del 29/11/2006 in virtù della quale l'esecutato cedeva al Comune complessivamente 2.842 mq di terreno da urbanizzare a parco e area a parcheggio, con l'impegno di sostenerne la gestione e la manutenzione per un periodo di anni 20 a decorrere dalla data di cessione dell'area medesima e nelle modalità già previste all'art.13 della convenzione suddetta. Per meglio comprendere la posizione delle aree a parcheggio esistenti, si allega un estratto orto-foto satellitare sovrapposto alla mappa catastale dal quale si può evincere la posizione dei parcheggi esistenti rispetto ai confini dei mappali in pignoramento (*vedasi All.1.7)*; si allegano inoltre la convenzione edilizia del 28/09/2000, la planimetria di progetto delle zone F ad essa associata per la dimostrazione dei parcheggi pubblici, nonché la delibera consigliare n.64/2006 – (*vedasi All.1.10).*

- Per quanto riguarda il punto b): lo scrivente ritiene di affermare che la vendita dell'agriturismo, con l'esclusione dell'appartamento all'ultimo piano, sia possibile. Quanto alle condizioni economiche si rimanda al successivo capitolo "stima degli immobili" dove lo scrivente ha stimato il valore di mercato dell'agriturismo con le pertinenze accessorie e con distinzione del costo imputabile al deprezzamento per l'eventuale servitù che verrebbe a costituirsi a carico dell'agriturismo medesimo e a favore dell'appartamento mapp.148 sub.5, per l'accesso e il recesso dalla pubblica viabilità, nel caso di vendita frazionata dei beni. La stima di tale deprezzamento terrà in considerazione anche gli oneri necessari a mettere in sicurezza gli ambienti dell'agriturismo che confinano con le porzioni interessate dalla servitù (mapp.148 sub.3 e sub.7).
- Per quanto riguarda il punto c): lo scrivente afferma che nell'ipotesi di vendita del solo agriturismo mapp.148 {sub.1 – sub.4}, l'appartamento mapp.148 sub.5 risulterà all'esito intercluso per il fatto che per accedervi dalla pubblica viabilità, si dovrà transitare sia attraverso parte dello scoperto, sia attraverso ingressi e corridoi esclusivi dell'agriturismo, prima di accedere alle parti comuni (corte comune mapp.148 sub.7 e



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

vano scale mapp.148 sub.3). Come già precisato al punto precedente, in tal caso si dovrà tener conto dell'eventuale servitù che poi graverà sull'agriturismo.

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 c.p.c.**

La documentazione depositata ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa ed idonea e consiste nelle due relazioni notarili sostitutive del 3/11/2015 e del 25/11/2015 redatte entrambe dal Dott. Enrico Lera, Notaio in Brescia.

Nelle suddette relazioni lo scrivente premette di aver rilevato alcune osservazioni nel merito delle risultanze dei registri catastali. Da quanto si evince dalla prima relazione, non è dato rinvenire il collegamento diretto tra la porzione immobiliare urbana identificata al Catasto Fabbricati Sez.C, foglio 3 mappale 148 {sub.1 - sub.4} graffati e i singoli mappali precedentemente censiti al Catasto Terreni al foglio 24 mappali 148 sub.1, 2, 3 e 4, né il collegamento diretto tra questi ultimi e il mappale 148 sub.1 del foglio 24 del Catasto Terreni, acquistato con atto di Compravendita in data 26/10/1988, rep. n.73093 a rogito del Notaio Enrico Sartorio e con successivo atto di Permuta in data 28/08/1996 rep. n.63303 a rogito del Notaio Giovanni Batista Dall'Armi.

Da quanto si evince dalla seconda relazione, allo stesso modo, non è dato rinvenire il collegamento diretto fra l'unità immobiliare urbana identificata al C.F. sez.C, foglio 3 mapp.148 sub.6 e i mapp.148 sub.1 e mapp.496 del foglio 24 del C.T., acquistati sempre con i sopra menzionati atti notarili.

Entrando nel merito delle suddette osservazioni, il sottoscritto ha eseguito una più approfondita indagine storica catastale al fine di meglio comprendere il collegamento fra i dati catastali citati nei vari titoli di trasferimento e quelli attuali; è stata quindi integrata la documentazione depositata, allegando alla presente le visure catastali storiche del Catasto Terreni dei beni soppressi, già identificati dal mappale 148 sub.1, 2, 3 e 4, quelle dei mappali 496, 497 e 498, nonché le visure storiche al Catasto Fabbricati delle unità immobiliari urbane mapp.148 {sub.1 – sub.4} graffati e mapp.148 sub.6 attualmente intestate al soggetto esecutato.

Dalle visure catastali allegate si rileva che il collegamento fra le porzioni immobiliari urbane attuali e i precedenti mappali soppressi al Catasto Terreni risulta sostanzialmente giustificato da diverse variazioni d'ufficio, consistenti in Stati Cambiamenti (dette anche Verifiche Straordinarie), avvenute fra il 1995-1996, tramite le quali il Catasto ha provveduto autonomamente ad allineare la situazione immobiliare presente negli archivi sulla scorta di propri accertamenti nonché sulla base di atti di aggiornamento pregressi all'epoca non ancora caricati in Banca Dati Catastale. Più precisamente trattasi delle variazioni n°787.1/1996 (introdotta con S.C.11/96), delle variazioni n°19.1/1995,



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

n°19.2/1995, n°19.4/1995, n°19.5/1995 rispettivamente per inserimento dei frazionamenti n°3/78, n°91/87 e n°967/95 e della variazione n°19.3/1995 per soppressione dei mapp.497 e 498 e fusione degli stessi nell'unico mapp.148 (variazioni introdotte con S.C.1/95). Oltre alle suddette variazioni d'ufficio, l'Agenzia delle Entrate a mezzo di ulteriori variazioni per Bonifica di Identificativo Catastale in data 21/08/2015, prot.n°TV0187333, n°TV0187334, n°TV0187335 e n°TV0187336 ha poi provveduto a sopprimere i subalterni ex rurali del mapp.148 sub.1, 2, 3 e 4, rimasti in carico a stessa partita (n.904) del Catasto Terreni, al fine della correlazione con la situazione aggiornata al Catasto Fabbricati nonché per coerenza con il censimento del mappale 148 del Catasto Terreni, già Ente Urbano per l'intera superficie, giusta atto di aggiornamento Tipo Mappale del 24/11/2000 n°192947 in atti dal 21/02/2005 con prot.n°TV0057652.

Per quanto riguarda invece la correlazione fra il mappale del Catasto Terreni 496 con il mappale 148 sub.6 (e sub.7 – area comune) del Catasto Fabbricati, si precisa che la stessa risulta sussistere in forza di atto di aggiornamento Tipo Mappale del 19/06/2007 prot.n.TV0299599 (diversamente riportato agli atti come annotazione "Tabella di variazione") mediante il quale la particella 496 del C.t. veniva fusa nell'unica particella urbana mapp.148.

Ad ogni modo alla presente relazione si allegano i titoli di provenienza mediante i quali l'esecutato ha acquistato il diritto della piena proprietà dei beni immobili pignorati e che consistono, per quanto riguarda i beni compresi nel Lotto 1 (vedi capitolo divisibilità e formazione lotti), in un atto di donazione della nuda proprietà del 1990, un atto di donazione dell'usufrutto del 1993, un atto di permuta e successivo atto di conferma entrambi del 1996 e un atto di compravendita del 1997; per quanto riguarda i beni compresi nel Lotto 2, consistono in un atto di compravendita del 11/03/1999 e, per quanto riguarda i beni compresi nel Lotto 3, consistono in un atto di compravendita del 1993.

I titoli di acquisto suddetti, pertanto, costituiscono anche provenienza ultraventennale.

Per una completa identificazione dei beni il sottoscritto allega alla presente relazione le visure catastali attuali e storiche, le mappe aggiornate, le planimetrie catastali e gli elaborati planimetrici delle unità immobiliari.

## DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI

Viste e considerate le premesse nonché i fattori di consistenza immobiliare, di destinazione urbanistica e di autonoma appetibilità degli immobili qui pignorati nel mercato immobiliare, lo scrivente ha ritenuto congruo e conveniente procedere con le vendite in lotti, prevedendo la trattazione degli immobili in modo autonomo e separato in ogni sezione della presente perizia, con riferimento alla seguente formazione:



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

**LOTTO 1**

Porzione di edificio ad uso agriturismo ai piano terra, primo e secondo con annesso scoperto pertinenziale esclusivo di circa 1.234 mq e con terreno distaccato di mq 2.748 in Mareno di Piave, via della Vittoria n°42. *Unità immobiliare urbana individuata al Catasto Fabbricati sezione C, foglio 3, mappale 148 {sub.1 – sub.4 graffati} con diritto a parti comuni quali vano scale (mapp.148 sub.3) e porzione di scoperto di circa mq 65 (mapp.148 sub.7); scoperto esclusivo identificato al Catasto Terreni foglio 24 mappali 494, 727, 730, 734; terreno identificato al medesimo foglio 24 mappale 388.*

**LOTTO 2**

Terreno agricolo di mq 14.873 in Mareno di Piave con destinazione mista a seminativo e prato.*Terreno identificato al Catasto Terreni, foglio 24, mappali 53 e 247.*

**LOTTO 3**

Terreno agricolo di mq 4.683 in Mareno di Piave con destinazione a seminativo.
*Terreno identificato al Catasto Terreni, foglio 24, mappali 21 e 145.*

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

**LOTTO 1**

Porzione di fabbricato ad uso agriturismo ai piano terra, primo e secondo con piccolo locale di deposito accessorio e scoperto pertinenziale, nel comune di Mareno di Piave, via della Vittoria n°42, così identificati e censiti c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

a) Comune di **MARENO DI PIAVE -** Catasto dei Fabbricati – Sezione **C** - Foglio **3**

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mapp. | **148** | Sub. | **1 4** | } | Via della Vittoria | p. T-1-2 | Cat. | **D/10** | | | | RC | **€10.287,82** |
| Mapp. | **148** | Sub. | **6** | | Via della Vittoria | p. T | Cat. | **C/2** | cl. **3** | mq **10** | | RC | **€18,59** |

b) Comune di **MARENO DI PIAVE -** Catasto Terreni – Foglio **24**

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mapp. | **727** | Vigneto | cl. **1** | Ha | **0.00.56** | R.D. | € 0,78 | R.A. | € 0,38 |
| Mapp | **730** | Vigneto | cl. **1** | Ha | **0.06.09** | R.D. | € 8,45 | R.A. | € 4,09 |
| Mapp | **734** | Vigneto | cl. **1** | Ha | **0.05.13** | R.D. | € 7,12 | R.A. | € 3,44 |
| Mapp | **494** | Area Rurale | cl. | Ha | **0.00.56** | R.D. | - | R.A. | - |

Area scoperta di pertinenza del fabbricato mapp.148, di complessivi mq 1.234, destinato a giardino ornamentale e camminamenti.

c) Comune di **MARENO DI PIAVE -** Catasto Terreni – Foglio **24**

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mapp | **388** | Semin Arbor | cl. **1** | Ha | **0.27.48** | R.D. | € 26,12 | R.A. | € 14,90 |

Terreno a "verde privato" di mq 2.748, in parte occupato da strada pubblica e rotatoria.



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

Si dichiara che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

Per quanto riguarda le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di cui al punto a)
Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un fabbricato ricadente su area individuata al catasto terreni al medesimo comune, foglio 24, mappale 148 - Ente Urbano di mq 391, giusta denuncia Tipo Mappale prot.n°TV0299599 del 19/06/2007 *(per inserimento in mappa di fabbricato accessorio e fusione dell'ex mappale 496 nell'unico mappale 148)* e giusta precedente denuncia Tipo Mappale prot.n°192947 del 24/11/2000 *(per passaggio ad Ente Urbano di ex fabbricato rurale diviso in subalterni, mappale 148, e fusione dello stesso con ex mappali 497 e 498 del catasto terreni)*.
La planimetria dell'unità ad uso agriturismo **mappale 148 {sub.1 – sub.4** graffati**}** è stata depositata agli atti catastali con denuncia di variazione n°376165 del 19/11/2001 per ultimazione lavori e fusione delle originarie planimetrie ex mapp.148 sub.1 e sub.4 (già sub.2) a loro volta denunciate al catasto in data 18/01/2001 con dichiarazione n°189.1.2001 – prot. n°19399.
La planimetria catastale suddetta risulta essere lievemente difforme rispetto allo stato di fatto riscontrato in sopralluogo per ricavo di un ripostiglio nel sottotetto al piano secondo della semi-porzione ovest dell'agriturismo, oltre per alcune difformità interne di lieve entità interessanti il ricavo di ripostigli sottoscala a seguito realizzazione di due tramezze in corrispondenza del vano cucina al piano terra. Non si ritiene di procedere in questa fase con l'aggiornamento catastale in quanto, come si dirà in seguito, negli immobili sono presenti oltre a suddette difformità anche altre modifiche ai prospetti definenti difformità urbanistiche che dovranno essere oggetto di sanatoria. Si ritiene opportuno che la variazione catastale venga redatta all'esito di tale sanatoria, il cui costo verrà opportunamente decurtato dalla stima del valore di mercato degli immobili.
Unità immobiliare con diritto alle corrispondenti quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio previsti dall'art.1117 e seguenti del Codice Civile, in particolare:

- al mapp.148 sub.3 – vano scale ai p.T-1-2 - comune ai sub.1, 4 e 5,
- al mapp.148 sub.7 – area scoperta di mq 65 - comune ai sub.1, 4, 5 e 6;
- all'area coperta dall'edificio, fondazioni, muri perimetrali, strutture portanti, tetto e quant'altro ritenuto comune all'unità medesima come previsto dall'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente.

La planimetria del fabbricato accessorio ad uso locale di deposito, **mappale 148 sub.6**, è



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

stata depositata agli atti catastali con denuncia di accatastamento n°2414.1/2007 del 25/06/2007 e risulta conforme rispetto allo stato di fatto riscontrato in sopralluogo.
Unità immobiliare con diritto:

- al mapp. 148 sub.7 – area scoperta di mq 65 - comune ai sub.1, 4, 5 e 6.

Riguardo all'area comune mapp.148 sub.7, lo scrivente precisa di aver rilevato la presenza di una tettoia in legno, posta in aderenza e in continuità al locale di deposito mapp.148 sub.6, per la quale non risulta esser stata depositata la denuncia di accatastamento. Come si dirà più avanti nel capitolo della conformità urbanistica, dagli accertamenti eseguiti è emerso che suddetta tettoia è stata realizzata in assenza di titolo edilizio; la stessa inoltre non può essere sanata e pertanto ne viene prevista la totale demolizione. Non si ritiene quindi di procedere con l'accatastamento in quanto tale adempimento risulterebbe superfluo in virtù della messa in pristino dell'area scoperta per demolizione del manufatto medesimo.

**Accesso:**

L'accesso all'agriturismo mapp.148 avviene direttamente dalla strada comunale confinante di Via della Vittoria, sia a est, a mezzo di cancello carraio e attraverso porzione di scoperto esclusivo mapp.730 e 494, sia a nord, a mezzo di cancello pedonale e attraverso parte di scoperto esclusivo mapp.730 e scoperto comune anche ad altra unità dell'edificio mapp.148 sub.7.
Per quanto riguarda il terreno mapp.388, l'accesso avviene direttamente dalla strada comunale di Via della Vittoria.

**Confini:**

L'unità immobiliare ad uso agriturismo con locale di deposito accessorio e scoperto pertinenziale, mappale 148 sub.{1-4}, 6, 7 e mappali 494, 727, 730 e 734, formano corpo unico confinante a partire da Nord e in senso orario con: strada comunale via della Vittoria, mapp.731, mapp.728, mapp.737, mapp.777, mapp.766, e mapp.733; sopra con altra unità immobiliare ad uso abitazione mapp.148 sub.5.
Il terreno mapp.388 confina a partire da Nord e in senso orario con: canale demaniale, mapp.387 e strada comunale via della Vittoria.

**Vincoli, oneri e servitù:**

Come precisato nelle premesse, nel caso di vendita del solo agriturismo con pertinenze annesse, l'appartamento situato all'ultimo piano dell'edificio, mapp.148 sub.5, risulterà all'esito intercluso venendosi con molta probabilità a costituire servitù ex art.1062 c.c a carico dell'agriturismo e a favore dell'appartamento suddetto, per l'accesso e il recesso di quest'ultimo dalla pubblica viabilità. Per le considerazioni del caso e le relative



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

condizioni economiche si rimanda al successivo capitolo "valutazione degli immobili".
Non sussistono ulteriori vincoli o servitù particolari se non per quelli venutesi a costituire in forza dei seguenti atti:

- scrittura privata con sottoscrizione autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Battista Dall'Armi in data 26/10/1998 Rep.n°81841 e trascritto a Treviso in data 21/11/1998 ai n.ri 35291/24156 per costituzione di vincolo ai sensi dell'art.4, terzo comma, della L.R.V. n°24/85 per la ristrutturazione di un fabbricato rurale per uso agriturismo con camere e con utilizzo del piano terra e del piano primo da edificarsi sul m.n.148 sub.1 del foglio 24 del comune di Mareno di Piave.
- scrittura privata con sottoscrizione autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Battista Dall'Armi in data 26/10/1998 Rep.n°81842 e trascritto a Treviso in data 21/11/1998 ai n.ri 35292/24157 per costituzione di vincolo ai sensi dell'art.6 della L.R.V. n°9/97 e dell'art.11 del Regolamento Regionale n°2/97 per la ristrutturazione di un fabbricato rurale per uso agriturismo con camere e con utilizzo del piano terra e del piano primo da edificarsi sul m.n.148 sub.1 del foglio 24 del comune di Mareno di Piave.

Suddetti vincoli consistono sostanzialmente nell'assoggettamento del fabbricato ristrutturato, mapp.148 sub.1, all'uso ventennale per attività agrituristica.
Si precisa inoltre che il terreno abbinato, di cui al mapp.388 risulta occupato, lungo tutto il lato sud e per una superficie approssimativa di circa mq 400, da strada pubblica e parte della rotatoria di Soffratta. L'esproprio di tale porzione risulta ancora da definirsi.

**LOTTO 2**

Terreno agricolo, destinato in gran parte a seminativo e in minima parte a prato, di complessivi mq 14.873, situato in località Soffratta del Comune di Mareno di Piave, così identificato e censito c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **MARENO DI PIAVE** catasto terreni – Foglio **24**

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mapp | **53** | Seminativo | cl. | **2** | Ha | **1.15.63** | R.D. | € 95,07 | R.A. | € 50,76 |
| Mapp | **247** | Seminativo (AA) | cl. | **2** | Ha | **0.30.00** | R.D. | € 24,67 | R.A. | € 13,17 |
| | | Prato (AB) | cl. | **2** | Ha | **0.03.10** | R.D. | € 1,12 | R.A. | € 0,56 |

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

**Confini:**

I mappali 53 e 247 formano appezzamento unico confinante, a partire da Nord e in senso orario, con corso d'acqua demaniale "La Vazzoletta" e con mappali 58, 281, 638, 279,



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

278, 61, 56, 380, 55, 54, 51 e 52.

**Accesso:**

L'accesso alla porzione di terreno in questione avviene dalla strada comunale di Via della Vittoria attraverso percorsi interpoderali di fatto esistenti sul fondo agricolo in proprietà dell'esecutato.

**Vincoli, oneri e servitù:**

Non sussistono oneri o vincoli particolari, tuttavia, nel caso di vendita frazionata dei beni, sul terreno di cui al presente lotto, e di conseguenza su quelli contermini attualmente in proprietà dell'esecutato, molto probabilmente verranno a costituirsi ex art.1062 c.c. reciproche servitù di transito con mezzi agricoli. Lo scrivente precisa comunque di aver riscontrato in loco l'esistenza di percorsi interpoderali esistenti, e oggettivamente rilevabili, di fatto utilizzati dall'esecutato per l'accesso e il recesso al fondo rustico dalla pubblica viabilità. Alla presente si allega un estratto di orto-foto satellitare (fonte "*google maps"),* con sovrapposta la mappa catastale, dal quale si può evincere la posizione dei percorsi interpoderali esistenti rispetto ai confini delle particelle – *(All.2.6).*

**LOTTO 3**

Terreno agricolo a seminativo di mq 4.683, situato in località Soffratta del Comune di Mareno di Piave, così identificato e censito c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **MARENO DI PIAVE** catasto terreni – Foglio **24**

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mapp | **21** | Semin Arbor | cl. | **2** | Ha | **0.33.54** | R.D. | € 27,58 | R.A. | € 14,72 |
| Mapp | **145** | Seminativo | cl. | **2** | Ha | **0.13.29** | R.D. | € 10,93 | R.A. | € 5,83 |

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

**Confini:**

I mappali 21 e 145 formano appezzamento unico confinante, a partire da Nord e in senso orario, con mappali 20, 22, 150, corso d'acqua demaniale "La Vazzoletta" e con mappale 99.

**Accesso:**

L'accesso alla porzione di terreno in questione avviene dalla strada comunale di Via della Vittoria attraverso percorsi interpoderali di fatto esistenti sul fondo agricolo in proprietà dell'esecutato.

**Vincoli, oneri e servitù:**

Non sussistono oneri o vincoli particolari, tuttavia, nel caso di vendita frazionata dei beni, sul terreno di cui al presente lotto, e di conseguenza su quelli contermini attualmente in



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

proprietà dell'esecutato, molto probabilmente verranno a costituirsi ex art.1062 c.c. reciproche servitù di transito con mezzi agricoli. Lo scrivente precisa comunque di aver riscontrato in loco l'esistenza di percorsi interpoderali esistenti, e oggettivamente rilevabili, di fatto utilizzati dall'esecutato per l'accesso e il recesso al fondo rustico dalla pubblica viabilità. Alla presente si allega un estratto di orto-foto satellitare (fonte "*google maps"),* con sovrapposta la mappa catastale, dal quale si può evincere la posizione dei percorsi interpoderali esistenti rispetto ai confini delle particelle – *(All.3.6).*

## PROPRIETÀ

I beni immobili di cui ai Lotti 1, 2 e 3 risultano in piena proprietà per l'intero dell'esecutato.

## PROVENIENZA

**LOTTO 1**

I beni immobili del Lotto 1 sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dei seguenti titoli:

- Atto di Donazione della nuda proprietà a rogito del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso in data 12/03/1990 Rep.n°25703, trascritto a Treviso il 27/03/1990 ai n.ri 7902/5847, con oggetto i mapp.147, 494 e 147/c sub.2 (497);
- Atto di Donazione di usufrutto a rogito del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso in data 30/11/1993 Rep.n°44426, trascritto a Treviso il 20/12/1993 ai n.ri 31176/23068, con oggetto i mapp.147, 494 e 147/c sub.2 (497);
- Atto di Permuta a rogito del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso in data 28/08/1996 Rep.n°63303, trascritto a Treviso in data 13/09/1996 ai numeri 23751/17124, successivamente rettificato, quanto alle menzioni urbanistiche, con Atto di Conferma a rogito del medesimo Notaio in data 22/11/1996 Rep.n°64721, trascritto a Treviso il 28/11/1996 ai n.ri 31349/22428, con oggetto i mapp.148 sub.1, 496, 663 e 664;
- Atto di Compravendita a rogito del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso in data 30/07/1997 Rep.n°70120, trascritto a Treviso il 08/08/1997 ai n.ri 25658/18369 con oggetto il mapp.388.

**LOTTO 2**

I beni immobili del Lotto 2 sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dei seguenti titoli:

- Atto di Compravendita a rogito del Notaio Alberto Sartorio di Conegliano in data 11/03/1999 Rep.n°24282, trascritto a Treviso il 24/03/1999 ai n.ri 9634/6343.

**LOTTO 3**

I beni immobili del Lotto 3 sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dei seguenti titoli:



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

- Atto di Compravendita a rogito del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso in data 20/04/1993 Rep.n°41347, trascritto a Treviso il 06/05/1993 ai n.ri 11542/8687.

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili in argomento, desunte dalle relazioni notarili ventennali del 3/11/2015 e del 25/11/2015 redatte entrambe dal Dott. Enrico Lera, Notaio in Brescia.

Lo scrivente precisa di aver comunque effettuato ulteriori consultazioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Treviso, null'altro riscontrando rispetto alle risultanze della suddetta certificazione.

**Trascrizioni:**

| data | n° Reg. Gen. | n° Reg. Part. | TITOLO | A FAVORE DI | BENI | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Diritto | Quota |
| 21.11.98 | 35291 | 24156 | COSTITUZIONE DI VINCOLO ai sensi dell'art.4, c.3, L.R.V. n.24/85 | [redacted] | Fg.24 mapp.148/1 | |
| | | | | | Piena proprietà | 1/1 |
| 21.11.98 | 35292 | 24157 | COSTITUZIONE DI VINCOLO ai sensi dell'art.6 della L.R.V. n.9/97 e art.11 R.R. n.2/97 | [redacted] | Fg.24 mapp.148/1 | |
| | | | | | Piena proprietà | 1/1 |
| 20.01.14 | 1589 | 1273 | DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO | [redacted] | Tutti | |
| | | | | | Piena proprietà | 1/1 |
| 11.08.15 | 23828 | 16885 | VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI | [redacted] | Tutti | |
| | | | | | Piena proprietà | 1/1 |

**Iscrizioni:**

| data | Reg. Gen. / Reg. Part. | TITOLO | CREDITORE | IPOTECA CAPITALE | BENI Diritto | BENI Quota |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 15.12.04 | 53027 | IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario | [redacted] | € 1.000.000,00 | C.F. Sez. C fg. 3 mapp.148 sub.1-4, sub.3, 6 e 7. C.T. fg. 24 mapp.494, 734, 727, 730 | |
| | 12699 | | | € 700.000,00 | Piena proprietà | 1/1 |
| 10.02.09 | 4660 | IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario | [redacted] | € 480.000,00 | Tutti | |
| | 796 | | | € 240.000,00 | Piena proprietà | 1/1 |
| 10.02.09 | 4661 | IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario | [redacted] | € 200.000,00 | Tutti | |
| | 797 | | | € 100.000,00 | Piena proprietà | 1/1 |



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

## ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

**LOTTO 1**

L'unità immobiliare ad uso agriturismo fa parte di un fabbricato al cui interno vi si trova anche un appartamento in piena proprietà dell'esecutato, per cui attualmente il fabbricato medesimo non si configura come condominio.

**LOTTI 2 e 3**

Trattasi di terreni agricoli.

## DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto di esecuzione consistono in un complesso a destinazione agriturismo con scoperto pertinenziale e terreni agricoli per i quali sussiste l'obbligo di produrre e allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica nel caso gli stessi siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali, ai sensi dell'art.30, 2° comma del D.P.R. 380/2001. Detto Certificato dovrà pertanto essere richiesto dopo l'aggiudicazione degli immobili all'asta.

Per quanto riguarda i dettagli degli interventi ammessi in relazione a ciascun lotto, si rimanda alle indicazioni previste sia negli estratti delle Norme Tecniche Operative, nonché agli estratti del Piano degli Interventi vigenti allegati alla presente relazione.

**LOTTO 1**

Il Piano degli Interventi vigente individua l'intero edificio, mapp.148, in zona territoriale omogenea "E3 – zona agricola peri-urbana" (disciplinata dagli artt.33 e 36 delle N.T.O.), mentre individua lo scoperto di pertinenza adiacente, mapp.494-727-730-734, in parte nella medesima zona territoriale di cui sopra e in parte in zona territoriale omogenea "Fc – zona per attrezzature a parco, gioco e sport con destinazione n.83 - giardini pubblici di quartiere" (disciplinata dall'art.43 delle N.T.O.).

Nelle zone "E3", interessanti l'agriturismo e il giardino pertinenziale, lo strumento urbanistico ammette interventi di nuova edificazione purché destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive nel rispetto della L.R. 11/2004, nonché ampliamenti entro i limiti previsti sempre dalla suddetta legge e nel rispetto delle N.T.O. del P.I. Nella fattispecie in esame, trattandosi di un fabbricato che ha già usufruito della potenzialità edificatoria consentita dalle norme tecniche, edificato con vincolo di destinazione (agriturismo condotto da imprenditore agricolo), per l'immobile residua la possibilità di attuare interventi di ristrutturazione e/o di manutenzione straordinaria. L'area di sedime del fabbricato e parte dello scoperto, a nord e a est, ricadono inoltre all'interno della fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art.54 delle N.T.O. in cui non è ammessa



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

l'edificazione, ma sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia come definiti dall'art.3 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001.

Nella zona "Fc", interessante solo una fascia di scoperto della larghezza di circa 6 metri lungo tutta l'estensione del confine sud dei mapp.734-727-730 pignorati, lo strumento urbanistico prevede la creazione e/o conservazione di spazi verdi di protezione ambientale attrezzati per lo svago e il tempo libero, quali parchi, giardini aree gioco e percorsi attrezzati; tali superfici sono previste sistemate a prato e piantumate. Almeno il 50% della superficie dovrà essere destinato a verde e parcheggio in funzione della destinazione e delle caratteristiche dell'area.

Per quanto riguarda, invece, il terreno distaccato - mapp.388, sempre di pertinenza del lotto 1, il P.I. vigente individua l'area in questione in gran parte in zona territoriale omogenea "Verde Privato" disciplinata dall'art.38 delle N.T.O., in parte Strada Pubblica. Le zone a "Verde Privato" comprendono parchi, giardini o aree intercluse di valore naturale o paesaggistico per le quali esiste l'esigenza alla conservazione e nelle quali è vietata qualsiasi nuova edificazione, fatta eccezione per elementi di arredo urbano o piccole strutture accessorie. Per queste zone valgono le limitazioni previste per le attività agricole, vale a dire tutte quelle azioni di promozione della biodiversità, di mitigazione e compensazione in coerenza con il Prontuario del Verde (PTV) o interventi previsti dal Programma di Sviluppo Rurale per il Veneto 2014-2020. Sono inoltre vietate le nuove trasformazioni ed i reimpianti a vigneto o frutteto che non prevedano l'adozione di tecniche di produzione biologica ai sensi del reg. CE n.834/2007.

Per ogni dettaglio vedasi comunque gli estratti del P.I. e delle N.T.O. allegati alla presente.

**LOTTO 2**

Il Piano degli Interventi vigente individua l'appezzamento in questione in zona territoriale omogenea "E2 – zona agricola produttiva" (disciplinata dagli artt.33 e 35 delle N.T.O.).

In queste zone lo strumento urbanistico comprende le parti del territorio che assumono rilevanza primaria per la funzione agricolo-produttiva e destinate prevalentemente all'agricoltura. E' consentita la nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive a favore dell'imprenditore agricolo, titolare d'azienda, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura e comunque nel rispetto della L.R. 11/2004, nonché ampliamenti di fabbricati esistenti entro i limiti previsti sempre dalla suddetta legge e nel rispetto delle N.T.O. del P.I.

L'area in questione, inoltre, per la sua vicinanza al "Rio Vazzoletta", ricade integralmente



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

all'interno delle aree esondabili e con deflusso difficoltoso (art.61 NTO – misure di salvaguardia idraulica per aree soggette a frequenza di allagamento) e in gran parte all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/2004 – corsi d'acqua (art.47 NTO) e della fascia di tutela fluviale e di rispetto ambientale (art.53 NTO).

**LOTTO 3**

Il Piano degli Interventi vigente individua l'appezzamento in questione in zona territoriale omogenea "E1 – zona agricola di pregio ambientale" (disciplinata dagli artt.33 e 34 delle N.T.O.).

In queste zone lo strumento urbanistico comprende le parti del territorio che per caratteristiche e localizzazione assumono rilevanza primaria per la funzione di salvaguardia ambientale. Comprende il SIC IT3240029 "Ambito Fluviale del Livenza e corso inferiore del Monticano". Sono ammesse tutte le opere finalizzate al miglioramento delle sistemazioni idraulico-agrarie del fondo e al miglioramento delle condizioni produttive, purché venga salvaguardata la vegetazione nonché l'assetto della rete irrigua esistente. Sono vietate la nuova edificazione e la realizzazione di serre fisse.

L'area in questione, inoltre, per la sua vicinanza al "Rio Vazzoletta", ricade integralmente all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/2004 – corsi d'acqua (art.47 NTO), della fascia di tutela fluviale e di rispetto ambientale (art.53 NTO) e delle aree esondabili (art.61 NTO – misure di salvaguardia idraulica per aree soggette a frequenza di allagamento).

**CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85)**

**LOTTO 1**

Trattasi di compendio immobiliare a destinazione agrituristica composto da una porzione di fabbricato principale di antica edificazione (a) e da un piccolo manufatto accessorio realizzato in legno, già oggetto di domanda condono edilizio (b).

a) Porzione di fabbricato principale ad uso agriturismo

Trattasi di un edificio la cui originaria costruzione, coincidente con la semi-porzione est, è stata edificata con certezza in data antecedente alla Legge Urbanistica del 1942, per cui tale porzione è da considerarsi legittima. Ciò lo conferma la sua rappresentazione nella mappa catastale di impianto, la cui formazione risale verosimilmente alla fine del 1800 (vedasi - A*ll.1.6*).

Il fabbricato è stato successivamente ampliato nell'attuale consistenza in forza di:

- Licenza Edilizia n°1211 del 15/10/1970 per l'ampliamento e la modificazione di un



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

fabbricato rurale (costruzione della semi-porzione ovest); intervento a seguito del quale è stata rilasciata Licenza di Abitabilità – pratica n°1211 con decorrenza dal 23/04/1975;

successivamente è stato oggetto di ulteriori interventi di ristrutturazione in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia Gratuita n°2491 del 21/11/1998 per ristrutturazione fabbricato rurale per uso agriturismo con camere, con l'utilizzo del piano terra e del piano primo.
- Denuncia Inizio Attività prot. n°12196 del 26/10/2000 – variante alla C.E. n.2491/98 per modifiche distributive interne (ridimensionamento bagni, spostamento locale dispensa-cucina, chiusura del portico con serramenti per ampliamento sala ristorazione, coibentazioni acustiche su partizioni fra unità al piano primo e creazione di una camera con bagno per addetti all'attività);
- Denuncia Inizio Attività prot. n°8259 del 27/07/2001 – variante alla C.E. n.2491/98 per modifiche distributive interne e creazione al piano terra di servizio igienico per disabili;

Il fabbricato è stato poi dichiarato abitabile con n° 2 Certificati di Agibilità entrambi portanti il n°2491 ed emessi dal comune di Mareno di Piave rispettivamente in data 20/02/2001 per la semi-porzione ovest (mapp.148 sub.1) e in data 24/01/2002 per la semi-porzione est (mapp.148 sub.4). Si precisa inoltre che, seguito di un'Ordinanza-Ingiunzione del Comune di Mareno di Piave prot.n°14151 del 13/11/2003, ai fini del rilascio dell'agibilità, sono state prodotte agli atti le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idro-termico-sanitario e del gas, datate rispettivamente 27/12/2001, 11/01/2002, 12/11/2001 e 13/12/2001 delle quali si allega copia.

Oltre a quanto sopra rinvenuto, sono emerse inoltre le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia Inizio Attività prot. n°3793 del 31/03/2006 – per l'installazione di una struttura stagionale, non stabilmente infissa e a carattere temporaneo, da posizionare all'esterno della sala ristorazione dell'agriturismo al fine di utilizzarla per la somministrazione di pasti e bevande durante il periodo estivo;
- Denuncia Inizio Attività prot. n°13327 del 18/11/2006 – per l'installazione di un montacarichi temporaneo del tipo a fune, da installarsi sul lato est e per il solo utilizzo al piano soffitta. A tale denuncia è seguita una richiesta di integrazione documentale da parte del comune, prot.n.13458 del 21/11/2006, alla quale poi non è pervenuta nessuna risposta con conseguente perdita di efficacia della denuncia stessa. Di fatto il montacarichi non è più stato installato.



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

Difformità ed illeciti edilizi rilevati

Dal raffronto fra la documentazione progettuale reperita e la situazione di fatto riscontrata il giorno del sopralluogo, lo scrivente ha rilevato la presenza di alcune lievi difformità sia interne che prospettiche. Le difformità interne riguardano:

- presenza di un ripostiglio al piano secondo (sottotetto) realizzato al termine del vano scala interno alla semi-porzione ovest dell'agriturismo;
- demolizione di parte della muratura portante al piano terra posta a confine fra le due semi-porzioni est e ovest, con allargamento del corridoio in corrispondenza della cucina;
- realizzazione di due tramezze inclinate con porta di accesso ai ripostigli sottoscala sempre in prossimità della cucina;
- chiusura di una porta di collegamento fra cucina-soggiorno su muro portante interno al piano terra;
- spostamento della porta di collegamento fra corridoio-cucina su muro portante interno al piano terra.

Le difformità prospettiche, invece, riguardano:

- chiusura di due finestre sul prospetto nord della semi-porzione est dell'edificio, di cui una al piano terra e quella corrispondente in asse al piano primo;
- trasformazione di una porta in finestra situata sul prospetto sud, a lato dell'ingresso principale al piano terra;
- inversione di posizione fra una porta e una finestra, entrambe prospicienti sul terrazzino al piano primo sul prospetto ovest;
- presenza di due finestre (non rappresentate) di cui una al piano terra e quella corrispondente in asse al piano primo nella sezione centrale del bay-window sul prospetto est;
- realizzazione di una canna esterna per l'alloggio degli impianti che si estende per tutt'altezza all'angolo nord-est dell'edificio.

Tali difformità risultano comunque sanabili con una semplice richiesta di sanatoria ordinaria, il cui costo, omnicomprensivo di aggiornamenti catastali e oneri accessori, viene quantificato in € 5.000,00.

Detto importo verrà opportunamente decurtato dalla stima del valore di mercato degli immobili in quanto rimarrà a carico dell'acquirente.

b) Deposito accessorio all'agriturismo oggetto di domanda di sanatoria

Trattasi di piccolo manufatto, ad uso locale di deposito, realizzato con struttura lignea, la cui costruzione è stata realizzata in assenza di titolo edilizio.



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

Per detto manufatto è stata comunque presentata al comune di Mareno di Piave, in data 09/12/2004 con prot. n°14636, una domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi ai sensi del D.L.269/2003 convertito con modificazioni dalla L.326/2003 e L.R. 21/2004, per la quale sono già stati versati i seguenti importi:

- € 1.350,00 a titolo di oblazione, sul c/c postale n.255000 con bollettino in data 09/12/2004, ricevuta n. 0043 VCY 0986;
- € 67,50 a titolo di incremento del 5% dell'oblazione, sul c/c postale n.10264307 con bollettino in data 09/12/2004, ricevuta n. 0044 VCY 0987;
- € 342,00 per oneri concessori, a favore [redacted] mediante bonifico bancario in data 09/12/2004, quietanza n.1253.

A completamento della pratica suddetta, in data 22/06/2007, è stata depositata agli atti ulteriore documentazione interessante un elaborato grafico dettagliato, una sintetica relazione, la ricevuta di avvenuta dichiarazione al catasto di fabbricato urbano e la planimetria catastale del manufatto. Successivamente, con prot.n°8725 del 31/07/2007, l'amministrazione comunale invitava la proprietà alla definizione della domanda con richiesta di ulteriore documentazione integrativa inerente copia della dichiarazione ICI e dei relativi versamenti, nonché copia della denuncia ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti urbani. A fronte di tale richiesta non è più pervenuta alcuna risposta e pertanto l'iter amministrativo per il rilascio del Permesso in Sanatoria è rimasto in sospeso; tuttavia, dai colloqui intercorsi con l'amministrazione comunale, è emerso che il rilascio della suddetta sanatoria potrà avvenire al momento della presentazione della documentazione richiesta. Proseguendo con ulteriori indagini presso i pubblici uffici, lo scrivente ha potuto constatare che, per il manufatto in argomento, non risultano essere mai state versate le imposte comunali ici/imu relative alle annualità dal 2004 ad oggi e che l'importo accertato per le stesse ammonta complessivamente a €344,00, comprensivo di sanzioni ed interessi di mora. Il rilascio della sanatoria sarà quindi subordinato al versamento di tale importo che, con molta probabilità, rimarrà a carico dell'eventuale acquirente e che pertanto verrà decurtato dalla stima del valore di mercato degli immobili.

<u>Difformità ed illeciti edilizi rilevati</u>

Come precisato al capitolo dell'identificazione catastale, oltre a quanto più sopra riscontrato, è stata rilevata la presenza di una tettoia in legno, di superficie lorda complessiva pari a circa mq 12, posta in aderenza e in continuità al locale di deposito, quindi con sagoma ricadente sul mapp.148 sub.7 (area scoperta comune ai sub.1-4-5-6).

Per detta tettoia non è stato possibile rinvenire concessioni edilizie, permessi di costruire o domande di sanatoria edilizia. Per il fatto di ricadere all'interno della fascia inedificabile



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

di rispetto stradale, la stessa non può essere sanata e pertanto ne è prevista la totale demolizione con messa in pristino dell'area. Si precisa che quota parte di tale costo (ricadendo su corte comune anche all'appartamento), stimata a corpo pari a € 500,00, verrà decurtata dalla stima del valore di mercato degli immobili.

Oltre a quanto sopra rinvenuto, presso il Comune di Mareno di Piave non sono emerse altre procedure amministrative o sanzionatorie.

Per meglio comprendere le difformità e gli illeciti edilizi rilevati si allegano alcuni elaborati grafici illustrativi *(vedasi - All.1.14 e 1.15).*

**LOTTI 2 e 3**

Trattasi di terreni agricoli privi di costruzioni o manufatti.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO 1**

Trattasi di porzione di edificio ad uso agriturismo, denominato "Locanda Al Cavaliere", con annessi locali accessori e scoperto di pertinenza, situato in località Soffratta del comune di Mareno di Piave; gli immobili in questione si collocano in fregio alla rotatoria della strada comunale di Via della Vittoria, precisamente al civico n°42.

La zona di riferimento è quella extraurbana, a prevalente vocazione agricola con presenza di aggregati residenziali sparsi ed è situata poco più a est rispetto al centro città.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada comunale sia attraverso un cancello carraio principale situato a est, sia attraverso un cancelletto pedonale secondario situato lungo la recinzione nord.

L'unità immobiliare ad uso agriturismo fa parte di un importante fabbricato ex rurale che si presenta in pianta con disposizione di tipo a "L", avente orientamento dell'asse principale in direzione est-ovest, quindi con facciata principale rivolta verso sud, dove si estende il modesto giardino di pertinenza; detto fabbricato è composto essenzialmente da due semi-pozioni (est e ovest) edificate in epoche differenti e distinguibili l'una dall'altra per diverse caratteristiche tipologiche.

La semi-porzione situata più a est è quella di più antica costruzione, risalente molto probabilmente alla fine dell'800; si presenta come una palazzina signorile a quattro piani fuori terra, realizzata con robusta struttura portante in muratura di pietra, solai in legno e tetto con struttura di tipo a padiglione.

La semi-porzione situata più a ovest, invece, è stata edificata nel 1975 in ampliamento all'altra, è a due piani fuori terra ed è stata realizzata con struttura intelaiata in cemento armato, tamponamenti in muratura di laterizi, solai in legno con cappa collaborante e tetto



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

in latero-cemento di tipo a padiglione.
Esternamente l'intero edificio si presenta con facciate intonacate a "civile" e tinteggiate, manto di copertura in coppi in cotto e serramenti esterni con scuretti di tipo a libro in legno verniciato.
Da quanto è stato possibile osservare dalla documentazione urbanistica rinvenuta, nel periodo compreso fra il 1998 ed il 2002, il fabbricato è stato oggetto di interventi di ristrutturazione con contestuale cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale ad attuale agriturismo; detti interventi hanno interessato il rinforzo strutturale dei solai, il rifacimento dei pavimenti, il rifacimento degli impianti idrico-termico-sanitario ed elettrico, il rifacimento a nuovo di finiture e accessori, la sostituzione dei serramenti, il ricavo di nuove camere e di nuovi bagni ai piani primo e secondo, la realizzazione di controsoffitti, nonché interventi di riqualificazione e di coibentazione acustica dei locali.
Ancorché gli interventi di ristrutturazione abbiano coinvolto pesantemente l'intero edificio, lo stesso ha comunque mantenuto inalterati gli elementi architettonici originari che caratterizzano tutt'ora le due porzioni di fabbrica.
Rispetto alla porzione di più recente realizzazione a ovest, la palazzina ottocentesca più a est, oltre ad essere più alta di due piani, ben si differenzia soprattutto per i suoi dettagli stilistici di pregio come la presenza di cornici in pietra su porte e finestre, dimensioni dei fori con foggia più slanciata, sporto di copertura ornato da modiglioni in pietra, cornici marcapiano in facciata, nonché per la presenza di un alare sul prospetto ovest e di un caratteristico bay-window (sporgenza di vano finestra con profilo a poligonale) che dal piano terra s'innalza fino al piano secondo in aggetto sul prospetto Est.
La semi-porzione di edificio a ovest, invece, si presenta con caratteristiche più tradizionali ed è priva di elementi architettonici di particolare pregio; ciò che la distingue, comunque, è la tipica architettura rurale, soprattutto per quanto riguarda la porzione emergente a sud dalla sala ristorazione che riprende la chiusura di un precedente porticato delimitato da arcate a tutto sesto.
In termini di consistenza l'unità immobiliare risulta formata dai seguenti locali e corrispondenti superfici utili approssimate:

- al piano terra, a partire dall'ingresso principale della palazzina est, è formata da: un ingresso principale con corridoio di mq 22, una piccola reception di mq 4, un bagno adattato per disabili di mq 4, un salottino con angolo bar di mq 28, una tavernetta con caminetto di mq 19, una cucina di mq 17, una dispensa di mq 6, una sala ristorazione che può ospitare fino a settanta coperti di mq 105, un locale servizi igienici dotato di anti-wc di mq 8, un ingresso di servizio sul retro di mq 8, una centrale termica di mq



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

10 e un porticato di mq 6; per una superficie utile complessiva del piano terra pari a circa mq 237;

- al piano primo, a partire dalla semi-porzione a est, oltre al vano scale comune (mapp.148 sub.3), da: un disimpegno di mq 2, tre camere singole di mq 12 e una suite doppia di mq 21, ciascuna delle quali con servizio igienico esclusivo di mq 4; per quanto riguarda la semi-porzione a ovest, da: un ingresso di servizio con vano scale esclusivo di mq 8, un corridoio di mq 9, una camera singola di mq 11 con bagno di mq 6 e tre camere doppie di cui una di mq 15 con bagno di mq 5, una di mq 17 con bagno di mq 5 e una di mq 13 con bagno di mq 5; per una superficie utile complessiva del piano primo pari a circa mq 169;
- al piano secondo, per quanto riguarda la semi-porzione a est, oltre al suddetto vano scale comune, da: un disimpegno di mq 2, tre camere singole di mq 13 e una suite doppia di mq 20, ciascuna delle quali con servizio igienico esclusivo di mq 4; per quanto riguarda la semi-porzione a ovest, da un piccolo ripostiglio cieco ricavato nel sottotetto di circa mq 3 e un disimpegno di collegamento al vano scale di circa mq 2; per una superficie utile complessiva del piano secondo pari a circa mq 79.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq 485 e una superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali, divisori interni e scale pari a circa mq 613.

L'unità dispone, inoltre, al piano primo, di quattro modesti terrazzini, più un'ampia terrazza abitabile direttamente accessibile da alcune camere, per una superficie complessiva di circa mq 49.

Le altezze utili dei vani misurano, per quanto riguarda la semi-porzione est, al piano terra m.3,15, al piano primo m.3,20, al piano secondo m.3,00; per quanto riguarda la semi-porzione ovest, misurano m.3,00 sia al piano terra, sia al piano primo.

Collegano i piani due scale realizzate in calcestruzzo armato e rivestite in marmo, di cui una facente parte della porzione più vecchia a est e in uso comune con l'appartamento situato al terzo ed ultimo piano, mentre l'altra facente parte della porzione di edificio più recente a ovest e ad uso esclusivo dell'agriturismo.

Nel complesso l'immobile si presenta strutturalmente sano, robusto e privo di difetti particolari fatta eccezione per alcuni segni di umidità di risalita riscontrati ai piedi delle murature, interessanti limitatamente la porzione di fabbricato più vecchia, nonché per la presenza di muffe e muschi in corrispondenza dei frontalini delle terrazze.

Per quanto riguarda serramenti, impianti, finiture e accessori, gli stessi risalgono tutti all'epoca della ristrutturazione ultimata nel 2002, appaiono in buono stato e verosimilmente appartenenti alla fascia di media qualità reperibile nel mercato. I



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

serramenti esterni di porte e finestre sono realizzati in legno massello e dotati di buon pacchetto vetrocamera; l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è alimentato da una coppia di caldaie a gas metano situate nella centrale termica al piano terra, mentre la distribuzione del calore avviene attraverso diverse unità ventilconvettore presenti in tutti i locali.

Quanto alle finiture interne, le stesse si differenziano per tipologia e livello di qualità nelle due semi-porzioni di edificio. Nella palazzina a Est si presentano di ottima qualità e in stile tirolese, con rivestimenti di pareti e cornici d'arredo in legno di abete, porte interne in legno massiccio lavorate a pantografo, pavimenti in listoni di legno al piano terra, in parquet posato a spina di pesce nelle camere ai piani primo e secondo, in piastrelle di ceramica porcellanata nei bagni e in marmo alla veneziana nei corridoi di collegamento su vano scale. In tutti i locali di questa porzione di edificio sono stati inoltre realizzati controsoffitti con strutture a pannelli modulari fonoisolanti, al di sopra dei quali sono stati collocati gli impianti di illuminazione e tv-sat, quelli di rilevazione incendi e quelli di distribuzione dell'aria condizionata.

Nella semi-porzione a ovest, le finiture interne si presentano con grado di livello lievemente inferiore ma comunque di buona qualità, con pavimenti in piastrelle di gres nella sala ristorazione, nella dispensa e nella cucina al piano terra; in parquet posato a cassero irregolare nelle camere al piano primo e in piastrelle di ceramica porcellanata nei bagni. Questa porzione di edificio risulta priva di rivestimenti a parete e/o di controsoffittature; le canalizzazioni degli impianti risultano completamente sottotraccia mentre i corpi illuminanti sono applicati esternamente a filo parete o a soffitto; per quanto riguarda il piano terra, destinato a sala ristorazione, i locali si presentano con caratteristiche di tipo rustico, dove si nota la struttura del solaio con travature e mensole a vista in legno di castagno e dove si può inoltre ammirare anche un grazioso caminetto.

Nella globalità lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile può considerarsi MOLTO BUONO.

<u>Locale di deposito accessorio</u>

I beni pignorati comprendono anche un locale di deposito accessorio di modeste dimensioni ricadente su parte di scoperto pertinenziale, a nord dell'edificio principale. Tale manufatto è stato realizzato nel 2003 con struttura in legno e manto di copertura con pannelli ondulati; presenta dimensioni in pianta pari a m 5,00 x 3,00, per una superficie lorda complessiva pari a mq 15,00. L'altezza media è di circa m 2,00. Per suddetta costruzione è stata presentata una richiesta di condono edilizio corredata delle ricevute di versamento dell'oblazione e di tutti gli elaborati tecnici occorrenti; tuttavia il relativo



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

permesso in sanatoria verrà rilasciato dal Comune, previa presentazione di documentazione integrativa richiesta.

Come già precisato al capito della conformità urbanistica, a lato del manufatto, ed in continuità al medesimo, è stata rilevata la presenza di una tettoia in legno della superficie complessiva pari a circa mq 12 che non può essere sanata e che pertanto dovrà essere demolita.

Scoperto pertinenziale

L'agriturismo gode di uno scoperto pertinenziale di modeste dimensioni che per circa 1.234 mq è ad uso esclusivo e per circa mq 65 (porzione all'angolo nord-ovest) è in comune con l'appartamento situato all'ultimo piano dell'edificio. La maggiore consistenza dello scoperto esclusivo si sviluppa a sud del fabbricato, è completamente recintato ed è destinato a verde alberato con camminamenti in lastricati di pietra. A partire dal cancello carraio principale, presente sul lato est della proprietà, per una fascia larga circa quattro metri e lungo tutto il lato sud dello scoperto, si sviluppa un'area sistemata a ghiaia rullata, quale accesso e area di manovra delle vetture.

Su parte dello scoperto antistante la sala ristorante, inoltre, l'agriturismo riserva anche la possibilità di installare un pergolato coperto, quale prolungamento dell'attività ricettiva durante il periodo estivo. Tale pergolato è stato autorizzato dal comune come struttura temporanea, pertanto non concorre a formare né superficie coperta, né volume e consiste in una leggera struttura metallica a tre arcate copribile con telo. Le dimensioni del suo sedime in pianta misurano m.11,50 di larghezza per m.8,00 di profondità, per una superficie di occupazione complessiva pari a mq 92.

Terreno distaccato con destinazione a verde – mapp.388

Trattasi di un terreno di forma trapezoidale e con giacitura pianeggiante situato nelle immediate vicinanze dell'agriturismo; tale appezzamento ha superficie catastale pari a mq 2.748 e risulta in parte occupato dalla sede stradale pubblica di via della Vittoria e dalla rotatoria di Soffratta. Attualmente la porzione di terreno rimasta in disponibilità della proprietà, paria circa mq 2.350, è destinata a prato non coltivato e ha accesso diretto dalla strada pubblica. Come già precisato nelle premesse, il terreno in questione possiede le caratteristiche per potervi ampliare nuove aree a parcheggio mediante interventi che, nel rispetto della destinazione urbanistica prevista, prevedano comunque il mantenimento delle caratteristiche "a verde", come ad esempio la messa in opera di pavimentazioni in grigliati biocompatibili e la piantumazione di essenze arboree a mitigazione dei parcheggi.

Certificati di conformità degli impianti e attestazione di agibilità:

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Certificati di Agibilità emessi dal comune di



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

Mareno di Piave in data 20/02/2001, per la semi-porzione ovest (mapp.148 sub.1), e in data 24/01/2002 per la semi-porzione est (mapp.148 sub.4), entrambi portanti il n°2491.
All'interno del fascicolo della pratica edilizia sono inoltre emerse le dichiarazioni di conformità degli impianti per:

- esecuzione linee gas e montaggio caldaie del 12/11/2001;
- distribuzione tubazioni gas, allacciamento caldaie, montaggio sanitari e collaudo fiale impianti del 13/12/2001;
- impianto idrotermosanitario relativo al secondo stralcio dell'agriturismo del 11/01/2002;
- impianto illuminazione e forza motrice di fabbricato adibito ad uso agrituristico del 27/12/2001.

Certificazione e classe energetica

in merito alla classificazione energetica si precisa che l'immobile risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dall'accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico comunale non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica.
Considerata la consistenza e gli elementi costitutivi dell'immobile come desunti dal sopralluogo, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione medio alti e che il bene appartenga verosimilmente alla classe energetica F.

**LOTTO 2**

Terreno agricolo di superficie catastale pari a mq 14.873, situato in località Soffratta del Comune di Mareno di Piave. L'appezzamento si presenta con forma irregolare e con giacitura piana, confina a nord e a est con il tortuoso Rio Vazzoletta, a sud con appezzamenti agricoli di altra ditta, mentre a ovest con fondo agricolo dell'esecutato.
L'accesso al terreno in questione avviene dalla strada comunale di Via della Vittoria attraverso percorsi interpoderali esistenti sul fondo dell'esecutato e idonei al transito dei mezzi agricoli.
Attualmente il terreno è tenuto a seminativo e a prato, tuttavia si può prestare anche all'utilizzazione per impianti a vigneto o a frutteto.

**LOTTO 3**

Terreno agricolo di superficie catastale pari a mq 4.683, situato in località Soffratta del Comune di Mareno di Piave. L'appezzamento si presenta con forma regolare e con giacitura piana, confina a sud con il tortuoso Rio Vazzoletta, mentre il resto del suo



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

perimetro confina con proprietà agricola dell'esecutato.
L'accesso al terreno in questione avviene dalla strada comunale di Via della Vittoria attraverso percorsi interpoderali esistenti sul fondo dell'esecutato e idonei al transito dei mezzi agricoli.
Attualmente il terreno è tenuto a seminativo, tuttavia si può prestare anche all'utilizzazione per impianti a vigneto o a frutteto.

## STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI

Alla data del sopralluogo gli immobili in pignoramento (Lotti 1, 2 e 3) sono risultati occupati dall'esecutato, quale titolare esercente l'attività agrituristica ivi insediata.
Il sottoscritto ha provveduto comunque ad effettuare le necessarie ricerche presso l'Agenzia delle Entrate al fine di reperire eventuali contratti di locazione registrati, ma nulla è stato reperito. Si allega la richiesta rivolta all'Agenzia delle Entrate e la risposta negativa ricevuta dalla stessa. Si precisa inoltre che il custode nominato Aste 33, tramite un suo incaricato, prendendo atto dello stato di occupazione riscontrato in sopralluogo, ha accolto la disponibilità dell'esecutato al versamento di un'indennità di occupazione a favore della procedura, al fine di ottenere autorizzazione a permanere nei locali, nonché a curarne manutenzione ordinaria e straordinaria. Tale indennità è stata quantificata nella misura di € 350,00. In data 29/01/2019, seguiva comunicazione del G.E. con la quale si invitava il custode ad acquisire formale disponibilità da parte dell'esecutato.

## VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli Standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

<u>consistenza immobiliare</u>

Quale criterio di misurazione degli immobili viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda del bene principale ovvero dell'unità



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché metà delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

superficie commerciale

Quale superficie commerciale si considera la superficie ragguagliata che comprende la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili nei modi che seguono.

**LOTTO 1**

La superfice principale è rappresentata dai vani ed accessori diretti dell'unità ad uso agriturismo (sala ricevimento, sala ristorante, corridoi, camere e servizi) che pertanto assumono un rapporto mercantile pari ad 1. Alle pertinenze ed accessori complementari vengono attribuiti i rapporti mercantili in uso nel mercato locale, con la precisazione che al locale di deposito ricadente su parte di scoperto a nord dell'edificio principale, viene attribuito un rapporto mercantile pari a 0,40 in funzione delle sue caratteristiche di "leggerezza" (manufatto realizzato con struttura lignea e con altezze interne ridotte), mentre alla centrale termica al piano terra viene attribuito un rapporto pari a 0,50 come di consueto. Quanto alla consistenza scoperta viene attribuito un rapporto mercantile pari a 0,10 per l'entità di superficie concorrenziale a quella commerciale del fabbricato (ossia mq 620) mentre per quella residuale (pari a 1.234 – 620 = mq 614) viene attribuito un rapporto mercantile pari a 0,05, maggiore rispetto alla norma, per il fatto che su parte di essa è consentita la possibilità di installarvi stagionalmente un pergolato coperto per l'ampliamento dell'attività ricettiva.

Si precisa infine che il terreno individuato dal mapp.388 sarà oggetto di valutazione autonoma e pertanto non concorrerà al ragguaglio della superficie convenzionale dell'agriturismo. Questo per il fatto di trovarsi in posizione isolata rispetto alla struttura ricettiva nonché per le caratteristiche proprie, simili a quelle di un piccolo terreno agricolo.

Determinazione della superficie commerciale

| *identificativi catastali* | *tipologia superficie* | *superficie* | | *rapporto mercantile* | | *superficie commerciale* | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **a) AGRITURISMO con diritto a parti comuni (vano scala sub.3 e porzione di scoperto sub.7 di mq 65)** | | | | | | | |
| | Locali principali e servizi ai p.T-1-2 | mq. 595,00 | x | 1,00 | = mq | | 595,00 |
| mapp. 148 sub.1-4 | Centrale termica al p.T | mq. 12,00 | x | 0,50 | = mq | | 6,00 |
| | Portico al p.t e terrazze al p.1 | mq. 55,00 | x | 0,25 | = mq | | 13,75 |
| mapp. 148 sub.6 | Locale di deposito accessorio oggetto di condono | mq. 15,00 | x | 0,40 | = mq | | 6,00 |
| | *totale residenziale ragguagliata (a)* | | | | *= mq* | | 620,75 |



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

**b) AREA SCOPERTA A GIARDINO DI PERTINENZA**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| mapp. 494, 727, 730, 734 | porzione scoperto di pertinenza di superficie pari a quella dell'unità ad uso agriturismo | mq. | 620,00 | x | 0,10 | = mq | 62,00 |
| | residua superficie eccedente quella dell'unità ad uso agriturismo (mq1.234 - mq 620) | mq. | 614,00 | x | 0,05 | = mq | 30,70 |
| | | | | | *totale pertinenza ragguagliata (b)* | *= mq* | 92,70 |
| | | | | | **totale superficie commerciale (a+b)** | **= mq** | **713,45** |

**c) TERRENO A "VERDE PRIVATO"** (C.T. Fg. 24 mapp.388)

| | | |
|---|---|---|
| **totale superficie commerciale** | **= mq** | **2.748,00** |

## LOTTO 2

*Terreno agricolo a seminativo e prato, identificato al foglio 24 mappali 53 e 247.*

**totale superficie commerciale = mq 14.873,00**

## LOTTO 3

*Terreno agricolo a seminativo, identificato al foglio 24 mappali 21 e 145.*

**totale superficie commerciale = mq 4.683,00**

Determinazione del valore di mercato

I lotti in esame appartengono ciascuno ad un proprio segmento di mercato identificabile e riconoscibile nel mercato immobiliare locale, tanto che risulta possibile applicare il procedimento di stima del confronto di mercato (Market Comparison Approach) previsto dagli standard di valutazione internazionale (IVS), ossia il procedimento che porta a determinare il più probabile valore dell'unità oggetto di valutazione, mediante confronto con unità immobiliari simili delle quali è noto il prezzo concretizzatosi in recenti transazioni. I valori unitari applicati nella presente stima derivano da una media, opportunamente ponderata dallo scrivente, fra i comparabili reperiti ed i prezzi riferiti da operatori immobiliari della zona. Il tutto supportato da banche dati telematiche, osservatori di mercato immobiliare e istituti di ricerca i quali forniscono un quadro globale sull'andamento attuale del mercato. Ai valori così determinati, sono stati poi apportati i correttivi sulla base dei fattori incrementali o decrementali dipendenti dalle caratteristiche immobiliari, dalla vetustà, dallo stato di manutenzione e conservazione.



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

**LOTTO 1**

Trattasi di porzione di edificio a destinazione agrituristica, con annessi accessori, giardino esclusivo e terreno distaccato di pertinenza.

La zona di riferimento in cui si collocano i beni è quella periurbana della frazione di Soffratta, situata a circa 1,5 km a est del municipio, località sufficientemente servita da attività, infrastrutture e pubblici servizi.

Il fabbricato è composto da due porzioni di cui una di impianto ottocentesco, l'altra edificata circa nel 1975 in ampliamento alla prima, entrambe completamente ristrutturate nel 2002 con cambio d'uso nell'attuale destinazione ricettiva. L'unità immobiliare si presenta complessivamente in buono stato conservativo, con interni ben curati nei dettagli, con buon grado di finitura e dotata di tutti i principali comfort e servizi. Non sono stati rilevati vizi o difetti significativi se non per alcuni segni di umidità di risalita comunque rimediabili.

Nonostante l'edificio non possieda ottime prestazioni energetiche, in quanto concepito con impianti e tecniche costruttive risalenti agli anni 2001-2002, nel mercato riserva comunque una propria appetibilità.

Lo scoperto pertinenziale, destinato a giardino ornamentale, è di sufficienti dimensioni, in gran parte è ad uso esclusivo (circa mq 1.234) e in minima parte è in proprietà comune con l'appartamento situato all'ultimo piano dell'edificio (per circa mq 65). Sull'area antistante la sala ristorante inoltre è possibile installare un pergolato coperto, di circa mq 192, al fine di ampliare all'aperto l'attività ricettiva nel periodo estivo.

Come già precisato precedentemente nella presente relazione, il pignoramento ha escluso una porzione di proprietà sulla quale di fatto sono stati ricavati alcuni parcheggi in disponibilità dell'attività ricettiva. Tuttavia il lotto 1 in argomento comprende un ulteriore terreno di pertinenza di mq 2.748, identificato dal mappale 388, situato sul lato opposto della rotatoria di via della Vittoria e a poca distanza dall'agriturismo, sul quale potrebbero benissimo ampliarsi i parcheggi qualora, a seguito della vendita, dovesse presentarsi la necessità di compensare quelli esclusi dalla presente procedura. Tale possibilità consentirebbe anche di evitare di compromettere il parco ornamentale adiacente il fabbricato per la realizzazione di nuove aree a parcheggio.

Tutti questi aspetti contribuiscono certamente a mantenere una buona appetibilità degli immobili nel mercato immobiliare.

I beni in questione riguardano una tipologia immobiliare talmente specifica per la quale è stato difficile reperire comparabili simili, ovvero transazioni di immobili simili, avvenute recentemente in zona, da prendere come riferimento. Certamente il segmento di mercato



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

che più si avvicina alla situazione in esame e al quale gli immobili possono fare riferimento è quello dei vecchi casali rustici recentemente ristrutturati.
L'indagine effettuata nel mercato immobiliare ha portato a determinare per i beni di che trattasi, un valore medio unitario pari a 1.100 €/mq, riferito ad immobili simili ed equiparabili a quelli oggetto di valutazione.
Come evidenziato nelle premesse, al terzo ed ultimo piano del medesimo fabbricato di cui fa parte l'agriturismo in argomento vi si trova un appartamento attualmente utilizzato dall'esecutato (individuato al C.F. sez.C fg.3 mapp.148 sub.5), raggiungibile sia attraverso accessori e pertinenze esclusive dell'agriturismo (scoperto pertinenziale lato sud, corridoio/ingresso al piano terra e vano scale della semi-porzione ovest, rispettivamente individuati al C.T. al fg.24 mapp.494-730 e al C.F. sez.C fg.3 porzione del mapp.148 sub.1-4), sia attraverso parti comuni (vano scale della semi-porzione est e porzione di scoperto sul retro, rispettivamente individuati al C.F. sez.C fg.3 dal mapp.148 sub.3 e dal mapp.148 sub.7).
Nell'ipotesi di vendita del solo agriturismo, con le pertinenze qui pignorate, l'appartamento mapp.148 sub.5 risulterà all'esito intercluso, venendosi in questo caso a costituire servitù a carico dell'agriturismo medesimo e a favore dell'appartamento mapp.148 sub.5, per l'accesso e il recesso dalla pubblica viabilità.
Ai fini della stima lo scrivente ha determinato le condizioni economiche, nel caso ricorressero i presupposti della vendita frazionata delle due unità immobiliari, ipotizzato quale soluzione di accesso all'appartamento, probabilmente meno gravosa per l'agriturismo, quella che attualmente avviene attraverso l'ingresso-vano scale situato a nord della semi-porzione ovest dell'edificio. Suddetta porzione risulta collegata sia al vano scale comune mapp.148 sub.3 (situato nella semi-porzione a est), sia, tramite una porta di servizio sul retro, allo scoperto comune mapp.148 sub.7. Conseguentemente, attraverso parte dello scoperto comune suddetto e parte di quello esclusivo mapp.730, avviene il collegamento alla strada pubblica a mezzo un cancelletto esistente lungo recinzione *(vedasi doc. fotografica).* Tale soluzione, inoltre, eviterebbe il verificarsi di una situazione di promiscuità sia dell'accesso carraio principale, situato lungo il lato est della proprietà, sia del giardino antistante l'agriturismo che, quindi, rimarrebbero entrambi in pieno godimento dell'attività agrituristica.
Sulla base di queste considerazioni lo scrivente ha stimato un deprezzamento, nel caso di vendita frazionata dei beni, di circa € 25.000,00. La stima di tale deprezzamento tiene conto anche dei costi occorrenti a mettere in sicurezza l'agriturismo per il fatto che alcuni ambienti dello stesso comunicano direttamente con le porzioni di immobile interessate



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

dalla servitù, ossia il costo per la realizzazione di recinzioni da posizionarsi a delimitazione dello scoperto sul retro, nonché l'installazione di porte blindate interne su locali comunicanti con corridoi e vano scale.

Oltre a quanto sopra, si rammenta che nell'immobile sono state rilevate alcune lievi difformità interne e prospettiche per le quali risulta possibile ottenere un provvedimento di sanatoria. Inoltre è stata rilevata anche la presenza di una tettoia abusiva di modesta entità, realizzata sullo scoperto comune mapp.148 sub.7 e in aderenza al locale di deposito accessorio mapp.148 sub.6, per la quale, invece, la sanatoria non risulta ammissibile dovendosi prevederne la totale demolizione.

Per quanto riguarda la determinazione dei costi da sostenere per l'ottenimento della sanatoria edilizia, relativamente alle difformità sanabili, si stima un importo complessivo di circa € 5.000 comprensivi di spese tecniche per pratiche urbanistiche e catastali, diritti amministrativi, tributi catastali e sanzioni. Per quanto riguarda invece la demolizione della tettoia in legno, compreso smaltimento del materiale di risulta, viene stimato un costo di circa € 500,00 imputabile alla quota parte dell'agriturismo.

Come già precisato nel capitolo della conformità urbanistica, per quanto riguarda il ripostiglio accessorio identificato al mapp.148 sub.6, oggetto di condono edilizio, si precisa che per l'ottenimento del relativo provvedimento in sanatoria dovrà essere prodotta l'attestazione del versamento delle imposte comunali dovute dal 2004 ad oggi, che ammonta complessivamente a un importo pari a €344,00, comprensivo di sanzioni e interessi. Considerando che gli immobili potrebbero essere aggiudicati all'asta fra almeno un anno, lo scrivente stima il più probabile costo che rimarrà a carico di un eventuale aggiudicatario pari a circa € 400,00.

Gli importi suddetti verranno quindi decurtati dal valore di mercato determinato.

Quanto al terreno distaccato, mapp.388, considerata la destinazione prevista dallo strumento urbanistico a "verde privato", per la quale valgono limitazioni per le attività agricole e prescrizioni conservative di valore paesaggistico, considerate anche le dimensioni contenute dell'appezzamento, poco appetibili per suscitare l'interesse di agricoltori nonché tenuto conto del fatto che lo stesso risulta in parte occupato da sede stradale pubblica, lo scrivente assegna allo stesso un valore medio unitario pari a 8 €/mq.

**LOTTI 2 e 3**

Gli immobili di cui ai lotti 2 e 3 consistono entrambi in appezzamenti agricoli, tra loro non adiacenti, attualmente tenuti a seminativo e aventi un'estensione di superficie rispettivamente pari a mq 14.873 e pari a mq 4.683.

Entrambi gli appezzamenti hanno dimensioni appetibili per destare l'interesse di aziende



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

agricole di medie dimensioni o di piccoli imprenditori agricoli. Il fatto di collocarsi in una zona prettamente agricola dove si estendono esclusivamente fondi rustici e comunque nelle immediate vicinanze di altre aziende, fa si che questa tipologia sia caratterizzata da un mercato con buona dinamicità nella zona.

Le indagini di mercato hanno evidenziato una sostanziale stabilità dei prezzi, anche se talvolta con punte tendenti al rialzo in modo ingiustificato (probabilmente influenzati dalla vicinanza alla zona docg del prosecco), portando a determinare per i beni di che trattasi un valore medio unitario pari a 13,00 €/mq, riferito a terreni simili ed equiparabili a quelli oggetto di valutazione.

Stima del Valore di Mercato

Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi i seguenti valori di stima:

**LOTTO 1**

Porzione di edificio ad uso agriturismo ai piano terra, primo e secondo con diritto a parti comuni e con giardino pertinenziale di circa 1.234 mq, compreso terreno distaccato di mq 2.748 in loc. Soffratta di Mareno di Piave, via della Vittoria n°42.

| *descrizione* | *superficie commerciale* | | | *prezzo unitario* | | | ***Valore di Mercato*** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Agriturismo ai p.T-1-2 con locali accessori e giardino di pertinenza | mq | 713,45 | x | €/mq | 1.100,00 | = | € 784.795,00 |
| Terreno mapp.388 - area a verde in parte occupata da sede stradale | mq | 2.748 | x | €/mq | 8,00 | = | € 21.984,00 |
| a dedurre: | | | | | | | |
| - Sanatoria per modifiche interne e difformità prospettiche | | | | | | = | -€ 5.000,00 |
| - Quota parte costo di demolizione della tettoia in legno realizzata su area comune mapp.148 sub.7 | | | | | | = | -€ 500,00 |
| - Versamento delle imposte comunali imu/ici arretrate relative al ripostiglio accessorio mapp.148 sub.6 necessario al rilascio della sanatoria. | | | | | | = | -€ 400,00 |
| - Deprezzamento per eventuale costituzione di servitù a favore dell'appartamento all'ultimo piano compresi costi per la messa in sicurezza dei locali dell'agriturismo | | | | | | = | -€ 25.000,00 |
| | | | | | **Totale** | | **€ 775.879,00** |



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

Valore di liquidazione o di Vendita Forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato determinato in quanto trattasi di beni che mantengono ancora una buona appetibilità nel mercato immobiliare.

**Valore di vendita forzata** = € 775.879,00 – 20% = arrotondati **€ 620.000,00**

(Euro Seicentoventimila/00)

**LOTTO 2**

Terreno agricolo di mq 14.873 in Mareno di Piave con destinazione mista a seminativo e prato, identificato al foglio 24 mappali 53 e 247.

| *Descrizione* | *superficie* | *prezzo unitario* | ***Valore di Mercato*** |
|---|---|---|---|
| Terreno agricolo a seminativo e prato | mq 14.873,00 | x €/mq 13,00 = | **€ 193.349,00** |

Valore di liquidazione o di Vendita Forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene di applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato determinato.

**Valore di vendita forzata** = € 193.349,00 – 20% = arrotondati **€ 155.000,00**

(Euro Centocinquantacinquemila/00)

**LOTTO 3**

Terreno agricolo di mq 4.683 in Mareno di Piave con destinazione a seminativo, identificato al foglio 24 mappali 21 e 145.

| *Descrizione* | *superficie* | *prezzo unitario* | ***Valore di Mercato*** |
|---|---|---|---|
| Terreno agricolo a seminativo | mq 4.683,00 | x €/mq 13,00 = | **€ 60.879,00** |

Valore di liquidazione o di Vendita Forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene di applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato determinato.

**Valore di vendita forzata** = € 60.879,00 – 20% = arrotondati **€ 49.000,00**

(Euro Quarantanovemila/00)



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto, 28 marzo 2019

Il Consulente esperto stimatore
Geometra PAOLO SILVESTRIN
(Documento munito di firma digitale)

**Documentazione allegata:**

Lotto 1

1.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
1.2. avviso d'asta;
1.3. documentazione fotografica;
1.4. visure catastali;
1.5. estratto mappa attuale;
1.6. estratto mappa d'impianto;
1.7. estratto ortofoto satellitare *"google maps"* sovrapposto alla mappa catastale;
1.8. elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetrie catastali;
1.9. titoli di provenienza;
1.10. convenzione edilizia del 29/08/2000, planimetria parcheggi Tav.PG-04-V2 e Delibera Consigliare n°64/2006;
1.11. estratto del P.I., della Tavola dei Vincoli e delle N.T.O.;
1.12. documentazione progettuale e tecnico amministrativa;
1.13. richiesta rivolta all'amministrazione comunale in merito alla posizione ici/imu del manufatto oggetto di condono edilizio e risposta ottenuta dalla stessa;
1.14. elaborato grafico – planimetria delle aree esterne con indicazione dei percorsi e posizionamento della tettoia abusiva;
1.15. elaborati grafici – piante e prospetti con indicazione delle difformità rilevate;
1.16. richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione in essere non risolti e risposta negativa della stessa;

Lotto 2

2.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
2.2. avviso d'asta;
2.3. documentazione fotografica;
2.4. visure catastali;
2.5. estratto mappa attuale;
2.6. estratto ortofoto satellitare *"google maps"* sovrapposto alla mappa catastale;
2.7. titolo di provenienza;
2.8. estratto del P.I., della Tavola dei Vincoli e delle N.T.O.



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

Lotto 3

3.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
3.2. avviso d'asta;
3.3. documentazione fotografica;
3.4. visure catastali;
3.5. estratto mappa attuale;
3.6. estratto ortofoto satellitare *"google maps"* sovrapposto alla mappa catastale;
3.7. titolo di provenienza;
3.8. estratto del P.I., della Tavola dei Vincoli e delle N.T.O.



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

# TRIBUNALE DI TREVISO

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n° 408/2015** **G. E. dott. MARCO SARAN**
**e riunita n° 699/2017** (a parziale stralcio di beni)

(prossima udienza in data 09.10.2019)

promossa da

[redacted]

(r.g.e. n° 408/2015)

e da

[redacted]

(r.g.e. n° 699/2017)

## RELAZIONE DEL CONSULENTE

**supplemento alla relazione del 28/03/2019 depositata telematicamente il 12/04/2019**

ai fini della valutazione degli immobili pignorati a seguito stralcio beni dall'E.I. n°699/17 quale porzione del più ampio compendio pignorato nell'alveo dell'E.I. n°408/15

Il sottoscritto geometra PAOLO SILVESTRIN, con studio in Vittorio Veneto via Divisione Nino Nannetti n°4, libero professionista iscritto al n° 3135 del Collegio dei Geometri di Treviso e al n°582 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, con provvedimento del Giudice del Tribunale, dott. ANTONELLO FABBRO, in data 08/06/2018, veniva nominato consulente esperto stimatore nella presente esecuzione.
L'accettazione dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito venivano effettuati in modalità telematica e con firma digitale in data 18/06/2018.
In data 12/04/2019 lo scrivente depositava la propria relazione peritale con la quale veniva proposto il frazionamento degli immobili pignorati mediante formazione di tre lotti distinti.



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

Successivamente, con provvedimento in data 03/06/2019, il Giudice dell'Esecuzione dott. MARCO SARAN, avendo constatato che alcuni degli immobili espropriati nella procedura portante il n° r.g.e. 699/2017 sono risultati parte del più ampio compendio pignorato nell'alveo dell'Esecuzione in epigrafe, nello specifico quelli identificati in Mareno di Piave, C.F. Sezione C foglio 3 mapp.148 sub.5, nonché considerata la necessità di estendere l'oggetto del quesito anche alla suddetta porzione immobiliare, disponeva di procedere alla valutazione del suddetto immobile sia come lotto a sé stante (possibile Lotto 4) sia come parte del compendio di cui al Lotto 1 della relazione peritale già depositata. Con il medesimo provvedimento l'ill.mo G.E. riconfermava nomina allo scrivente quale esperto stimatore nella presente esecuzione. L'accettazione del nuovo incarico e la prestazione del giuramento di rito venivano effettuati dal sottoscritto, in modalità telematica e con firma digitale, in data 04/06/2019.

## ESECUZIONE DELL'INCARICO

L'incarico assegnato allo scrivente consta nelle operazioni peritali finalizzate alla valutazione del bene pignorato, oggetto di parziale stralcio dalla procedura n. r.g.e. 699/17, sia come formazione di lotto a sé stante, quindi come Lotto 4, sia come parte del compendio del Lotto 1 di cui alla relazione già depositata. Per quanto riguarda quest'ultimo Lotto, lo scrivente provvederà quindi ad aggiornarne sia il valore sia la relativa composizione in perizia. Ogni capitolo della presente relazione farà pertanto riferimento al precedente elaborato peritale depositato telematicamente dallo scrivente il 12/04/2019.

Riprendendo quanto già relazionato, si precisa che il bene oggetto di stralcio riguarda un'abitazione situata al terzo ed ultimo piano del medesimo edificio ad uso agriturismo catastalmente identificato dal mapp.148 {sub.1-4}; nello specifico trattasi di un'unità abitativa individuata al Catasto Fabbricati, sez.C, fg.3 mapp.148 sub.5, attualmente utilizzata quale residenza [redacted] dell'attività ricettiva; alla suddetta unità residenziale, inoltre, risulta possibile accedervi transitando, in ogni caso, attraverso pertinenze esclusive dell'agriturismo. Fra le due porzioni immobiliari (agriturismo e abitazione) vi è di fatto una stretta correlazione tant'è che il palesarsi di un'eventuale vendita frazionata delle stesse comporterebbe di certo un deprezzamento del compendio pignorato. In tale ipotesi, l'abitazione rimarrebbe all'esito interclusa, presentandosi la necessità di costituire servitù di transito scomode e sconvenienti gravanti sull'agriturismo al fine di permettere l'accesso e il recesso all'appartamento mapp.148 sub.5 dalla pubblica viabilità. Le condizioni economiche che incomberebbero negativamente sugli immobili, al fine di garantire l'accesso all'unità abitativa e mettere in sicurezza gli ambienti



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

dell'agriturismo confinanti con le porzioni interessate dalla servitù, risultano già illustrate e quantificate nella precedente relazione di stima depositata dallo scrivente, alla quale si rimanda per ogni dettaglio.
Diversamente, l'ipotesi di una vendita "in blocco" dei beni in narrativa, ossia quella che prevede la ricomposizione in unico Lotto sia l'agriturismo che l'abitazione all'ultimo piano, non produrrà alcun deprezzamento non ponendosi affatto la questione di costituire servitù o comunque di prevedere opere al fine di garantire il pieno godimento di entrambe le porzioni immobiliari.
Come da provvedimento del G.E. lo scrivente, inoltre, ha provveduto a redigere un elenco riepilogativo dell'intero compendio immobiliare pignorato contro la piena proprietà dell'esecutato, attualmente oggetto di tre procedure espropriative distinte, ossia: quella in trattazione, quella portante il n° r.g.e. 206/16 e quella portante il n° r.g.e. 699/17.
Nell'allegato documento riepilogativo *(vedasi All.A)* si riportano quindi in separati schemi:

1) l'elenco degli immobili pignorati nell'alveo della procedura in argomento n. r.g.e. 408/15, ivi compreso il bene oggetto di stralcio dalla n. r.g.e.699/17 e riunito alla presente;
2) l'elenco degli immobili pignorati nell'alveo della procedura n. r.g.e. 206/16;
3) l'elenco degli immobili che residuano, per differenza, nell'alveo della procedura n. r.g.e. 699/17.

Per una migliore individuazione delle porzioni immobiliari pignorate nelle tre diverse procedure, oltre al suddetto elenco schematico, alla presente si allega anche un estratto grafico catastale, redatto *ad hoc* dallo scrivente, con individuazione dei beni coinvolti in ciascuna procedura contraddistinti con specifica colorazione *(vedasi All.B).*

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto procedeva quindi con le operazioni peritali preliminari, accedendo personalmente, ovvero in modalità telematica ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Territorio di Treviso – Uffici Catastali, per effettuare consultazioni nonché per prendere visione e ritirare gli estratti di mappa, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali;
- Agenzia delle Entrate – Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni ipotecarie;
- Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

- Ufficio Tecnico del Comune di Mareno di Piave al fine di accedere agli atti amministrativi per consultazioni e per chiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa relativamente alla porzione immobiliare mapp.148 sub.5;

Previo accordo con il custode nominato Aste 33 s.r.l. di Treviso ed unitamente ad un funzionario dello stesso, nonché alla presenza congiunta dell'esecutato, in data 06/08/2019 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 c.p.c.

La documentazione depositata ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa ed idonea e consiste nelle due relazioni notarili sostitutive rinvenute all'interno del fascicolo n. r.g.e.408/15, ossia quelle redatte dal Dott. Enrico Lera, Notaio in Brescia, in data 03/11/2015 e in data 25/11/2015, nonché quella rinvenuta nello "stralcio dal fascicolo n. r.g.e. 699/17", redatta dal Dott. Paolo Talice, Notaio in Treviso, in data 12/01/2018.

Per il collegamento fra i dati catastali attuali citati nei pignoramenti e nelle certificazioni notarili e quelli citati nei titoli di provenienza, si rimanda a quanto già dedotto e illustrato in merito al Lotto 1 del medesimo capitolo della relazione peritale già depositata. Ad integrazione e completamento della suddetta relazione, si precisa che per quanto riguarda il bene stralciato mapp.148 sub.5, lo stesso deriva per frazionamento e avvenuta definizione della precedente unità immobiliare mapp.148 sub.2, già mapp.148 sub.1 del Catasto Terreni citato nel titolo di provenienza mediante il quale l'esecutato ne è divenuto pieno proprietario. Come da chiarimenti posti dal G.E., alla presente relazione si allega il suddetto titolo che consiste in un atto di permuta (e successivo atto di conferma) del 1996. L'atto di permuta, pertanto, costituisce anche provenienza ultraventennale.

Per una completa identificazione dei beni il sottoscritto allega alla presente relazione le visure catastali attuali e storiche, la mappa aggiornata, la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico delle unità immobiliari.

## DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI

Come da incarico assegnato, a supplemento della relazione già depositata, lo scrivente procederà essenzialmente con la formazione del nuovo Lotto 4, consistente nell'abitazione situata al terzo ed ultimo piano dell'agriturismo, quale bene stralciato dall'E.I. n°699/17, nonché la ricomposizione del Lotto 1 comprendendo nella sua nuova formazione, quindi nella valutazione dello stesso, l'unità abitativa medesima, il tutto come di seguito specificato:



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

**LOTTO 4**

Appartamento al piano terzo facente parte di un edificio a prevalente destinazione agrituristica in Mareno di Piave, via della Vittoria n°42.

- *Unità immobiliare urbana individuata al Catasto Fabbricati sezione C, foglio 3, mappale 148 sub.5 con diritto a parti comuni quali vano scale (mapp.148 sub.3) e porzione di scoperto di circa mq 65 (mapp.148 sub.7);*

**LOTTO 1 (nuova composizione)**

Fabbricato ad uso agriturismo ai piano terra, primo e secondo con appartamento abbinato al piano terzo e con annessi scoperto pertinenziale di 1.299 mq e terreno distaccato di mq 2.748 in Mareno di Piave, via della Vittoria n°42.

- *Unità immobiliari urbane individuate al Catasto Fabbricati sezione C, foglio 3, mappale 148 {sub.1 – sub.4} e mappale 148 sub.5, entrambe con diritto a parti comuni quali vano scale (mapp.148 sub.3) e porzione di scoperto di circa mq 65 (mapp.148 sub.7);*
- *scoperto pertinenziale di mq 1.234, identificato al Catasto Terreni foglio 24 mappali 494, 727, 730, 734;*
- *terreno incolto di mq 2.748, identificato al medesimo foglio 24 mappale 388.*

La questione della divisibilità non si pone dal momento che i beni sono pignorati per l'intera piena proprietà.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

**LOTTO 4**

Appartamento al piano terzo di un edificio a prevalente destinazione agrituristica in Mareno di Piave, via della Vittoria n°42, così identificato e censito c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **MARENO DI PIAVE -** Catasto dei Fabbricati – Sezione **C** - Foglio **3**

Mapp. **148** Sub. **5** Via della Vittoria p. 3 Cat. **A/2** cl. **2** vani **3,5** RC **€ 334,41**

Unità immobiliare facente parte di un fabbricato ricadente sull'area individuata al Catasto Terreni, medesimo comune, foglio 24, mappale 148 - Ente Urbano di mq 391, giusta denuncia Tipo Mappale prot.n°TV0299599 del 19/06/2007 *(per inserimento in mappa di fabbricato accessorio e fusione dell'ex mappale 496 nell'unico mappale 148)* e giusta precedente denuncia Tipo Mappale prot.n°192947 del 24/11/2000 *(per passaggio ad Ente Urbano di ex fabbricato rurale diviso in subalterni, mappale 148, e fusione dello stesso con ex mappali 497 e 498 del catasto terreni)*.

La planimetria catastale è stata depositata agli atti catastali con denuncia di variazione



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

prot. n°TV0307538 del 25/06/2017 per frazionamento e avvenuta definizione della precedente planimetria ex mapp.148 sub.2 ed è conforme allo stato di fatto; tuttavia si precisa di aver rilevato l'esistenza di un piano soppalco nell'ambito del corridoio centrale, realizzato allo scopo di accedere comodamente in copertura per gli interventi di manutenzione; tale modifica di lieve entità non incide sui dati di classamento per cui non è previsto l'obbligo di aggiornamento della planimetria catastale come dettato dalle Circolari dell'Agenzia del Territorio n°2 e n°3 del 2010.

L'unità immobiliare ha inoltre diritto alle corrispondenti quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio previsti dall'art.1117 e seguenti del Codice Civile, in particolare:

- al mapp.148 sub.3 – vano scale ai p.T-1-2-3 - comune ai sub.1, 4 e 5,
- al mapp.148 sub.7 – area scoperta di mq 65 - comune ai sub.1, 4, 5 e 6;
- all'area coperta dall'edificio, fondazioni, muri perimetrali, strutture portanti, tetto e quant'altro ritenuto comune all'unità medesima come previsto dall'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente.

Sulla pertinenza scoperta comune, mapp.148 sub.7, è stata rilevata la presenza di una tettoia in legno, posta in aderenza e in continuità al locale di deposito mapp.148 sub.6, per la quale non risulta depositata la denuncia di accatastamento. Come si dirà più avanti nel capitolo della conformità urbanistica, dagli accertamenti eseguiti è emerso che suddetta tettoia è stata realizzata in assenza di titolo edilizio; la stessa inoltre non può essere sanata e pertanto ne viene prevista la totale demolizione. Non si ritiene quindi di procedere con l'accatastamento in quanto tale adempimento risulterebbe superfluo in virtù della messa in pristino dell'area scoperta per demolizione del manufatto medesimo.

**Accesso:**

L'accesso all'appartamento mapp.148 sub.5 avviene dalla strada comunale di Via della Vittoria a mezzo di un cancello pedonale, prima attraversando una porzione di scoperto mapp.730 esclusivo dell'agriturismo e parte dello scoperto comune mapp.148 sub.7, poi percorrendo l'ingresso/corridoio e vano scale esclusivi dell'agriturismo mapp.148 sub.{1-4} e, in ultima, attraverso scale comuni mapp.148 sub.3.

**Confini:**

L'unità immobiliare confina, a nord a est e a sud, con muri perimetrali in affaccio su pertinenze scoperte esclusive dell'agriturismo, mapp.730 e mapp.494; a ovest confina in parte con vano scale comune mapp.148 sub.3 e in parte con muri perimetrali in affaccio su porzione di copertura dell'agriturismo mapp.148 sub.{1-4}; sotto confina con l'unità agrituristica medesima, sopra con tetto comune.



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

**Vincoli, oneri e servitù:**

Come precisato nelle premesse, nel caso di vendita frazionata degli immobili, l'appartamento in questione risulterà all'esito intercluso venendosi a costituire servitù di transito ex art.1062 C.C. a suo favore, e a carico dell'agriturismo, al fine di garantirne l'accesso e il recesso dalla pubblica viabilità. Per le considerazioni del caso e le relative condizioni economiche che graveranno sull'agriturismo, si rimanda al capitolo "valutazione degli immobili" relativamente al Lotto 1 della relazione di stima del 28/03/2019, depositata in data 12/04/2019.

**LOTTO 1 (nuova composizione)**

Fabbricato ad uso agriturismo ai piano terra, primo e secondo con appartamento abbinato al piano terzo e con annessi scoperto pertinenziale di mq 1.299 e terreno distaccato di mq 2.748 in comune di Mareno di Piave, via della Vittoria n°42, così identificati e censiti c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

a) Comune di **MARENO DI PIAVE -** Catasto dei Fabbricati – Sezione **C** - Foglio **3**

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mapp. | **148** | Sub. | **1 4** | } | Via della Vittoria | p. | T-1-2 | Cat | **D/10** | | | | | RC | **€10.287,82** |
| Mapp. | **148** | Sub. | **5** | | Via della Vittoria | p. | 3 | Cat | **A/2** | cl. **2** | vani | **3,5** | | RC | **€ 334,41** |
| Mapp. | **148** | Sub. | **6** | | Via della Vittoria | p. | T | Cat | **C/2** | cl. **3** | mq | **10** | | RC | **€18,59** |

Unità immobiliari facenti parte di un fabbricato ricadente su area individuata al catasto terreni al medesimo comune, foglio 24, mappale 148 - Ente Urbano di mq 391, giusta denuncia Tipo Mappale prot.n°TV0299599 del 19/06/2007 *(per inserimento in mappa di fabbricato accessorio e fusione dell'ex mappale 496 nell'unico mappale 148)* e giusta precedente denuncia Tipo Mappale prot.n°192947 del 24/11/2000 *(per passaggio ad Ente Urbano di ex fabbricato rurale diviso in subalterni, mappale 148, e fusione dello stesso con ex mappali 497 e 498 del catasto terreni)*.

La planimetria dell'unità ad uso agriturismo, **mappale 148 {sub.1 – sub.4}** graffati, è stata depositata agli atti catastali con denuncia di variazione n°376165 del 19/11/2001 per ultimazione lavori e fusione delle originarie planimetrie ex mapp.148 sub.1 e sub.4 (già sub.2) a loro volta denunciate al catasto in data 18/01/2001 con dichiarazione n°189.1.2001 – prot. n°19399.

La planimetria catastale suddetta risulta essere lievemente difforme rispetto allo stato di fatto riscontrato in sopralluogo per ricavo di un ripostiglio nel sottotetto al piano secondo della semi-porzione ovest dell'agriturismo, oltre per alcune difformità interne di lieve entità interessanti il ricavo di ripostigli sottoscala a seguito realizzazione di due tramezze in corrispondenza del vano cucina al piano terra. Non si ritiene di procedere in questa fase



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

con l'aggiornamento catastale in quanto, come si dirà in seguito, negli immobili sono presenti oltre a suddette difformità anche altre modifiche ai prospetti definenti difformità urbanistiche che dovranno essere oggetto di sanatoria. Si ritiene opportuno che la variazione catastale venga redatta all'esito di tale sanatoria, il cui costo verrà opportunamente decurtato dalla stima del valore di mercato degli immobili.

La planimetria catastale dell'appartamento al piano terzo, **mappale 148 sub.5**, è stata depositata agli atti catastali con denuncia di variazione prot. n°TV0307538 del 25/06/2017 per frazionamento e avvenuta definizione della precedente planimetria ex mapp.148 sub.2 ed è conforme allo stato di fatto; tuttavia si precisa di aver rilevato l'esistenza di un piano soppalco nell'ambito del corridoio centrale, realizzato allo scopo di accedere comodamente in copertura per gli interventi di manutenzione; tale modifica di lieve entità non incide sui dati di classamento per cui non è previsto l'obbligo di aggiornamento della planimetria catastale come dettato dalle Circolari dell'Agenzia del Territorio n°2 e n°3 del 2010.

Entrambe suddette unità immobiliari hanno diritto alle corrispondenti quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio previsti dall'art.1117 e seguenti del Codice Civile, in particolare:

- al mapp.148 sub.3 – vano scale ai p.T-1-2-3 - comune ai sub.1, 4 e 5,
- al mapp.148 sub.7 – area scoperta di mq 65 - comune ai sub.1, 4, 5 e 6;
- all'area coperta dall'edificio, fondazioni, muri perimetrali, strutture portanti, tetto e quant'altro ritenuto comune all'unità medesima come previsto dall'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente.

La planimetria del fabbricato accessorio ad uso locale di deposito, **mappale 148 sub.6**, è stata depositata agli atti catastali con denuncia di accatastamento n°2414.1/2007 del 25/06/2007 e risulta conforme allo stato di fatto riscontrato in sopralluogo.

Unità immobiliare con diritto:

- al mapp. 148 sub.7 – area scoperta di mq 65 - comune ai sub.1, 4, 5 e 6.

Sovra eretta sulla suddetta area scoperta, mapp.148 sub.7, è stata rilevata la presenza di una tettoia in legno, posta in aderenza e in continuità al locale di deposito mapp.148 sub.6, per la quale non risulta depositata la denuncia di accatastamento. Come si dirà più avanti nel capitolo della conformità urbanistica, dagli accertamenti eseguiti è emerso che suddetta tettoia è stata realizzata in assenza di titolo edilizio; la stessa inoltre non può essere sanata e pertanto ne viene prevista la totale demolizione. Non si ritiene quindi di procedere con l'accatastamento in quanto tale adempimento risulterebbe superfluo in virtù della messa in pristino dell'area scoperta per demolizione del manufatto medesimo.



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

b) Comune di **MARENO DI PIAVE -** Catasto Terreni – Foglio **24**

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mapp. | **727** | Vigneto | cl. | **1** | Ha | **0.00.56** | R.D. | € 0,78 | R.A. | € 0,38 |
| Mapp | **730** | Vigneto | cl. | **1** | Ha | **0.06.09** | R.D. | € 8,45 | R.A. | € 4,09 |
| Mapp | **734** | Vigneto | cl. | **1** | Ha | **0.05.13** | R.D. | € 7,12 | R.A. | € 3,44 |
| Mapp | **494** | Area Rurale | cl. | | Ha | **0.00.56** | R.D. | - | R.A. | - |

Area scoperta di pertinenza del fabbricato mapp.148, di complessivi mq 1.234, destinato a giardino ornamentale e camminamenti.

c) Comune di **MARENO DI PIAVE -** Catasto Terreni – Foglio **24**

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mapp | **388** | Semin Arbor | cl. | **1** | Ha | **0.27.48** | R.D. | € 26,12 | R.A. | € 14,90 |

Terreno incolto destinato a "verde privato" di mq 2.748, in parte occupato da strada pubblica e rotatoria.

Si dichiara che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

**Accesso:**

L'accesso al complesso immobiliare mapp.148 sub.{1-4}, sub.3, sub.5, sub.6, sub.7 e mapp. 727, 730, 734, 494 avviene direttamente dalla strada comunale confinante di Via della Vittoria, sia a est a mezzo di un cancello carraio principale, sia a nord, a mezzo di un cancello pedonale di servizio.

Per quanto riguarda il terreno distaccato mapp.388, l'accesso avviene direttamente dalla strada comunale di Via della Vittoria.

**Confini:**

Gli immobili ad uso agriturismo con appartamento abbinato e pertinenze annesse, mappale 148 sub.{1-4}, 3, 5, 6, 7 e mappali 494, 727, 730 e 734, formano corpo unico confinante a partire da Nord e proseguendo in senso orario, con: strada comunale via della Vittoria, mapp.731, mapp.728, mapp.737, mapp.777, mapp.766 e mapp.733.

Il terreno mapp.388 confina, a partire da Nord e proseguendo in senso orario con: canale demaniale, mapp.387 e strada comunale via della Vittoria.

**Vincoli, oneri e servitù:**

Non sussistono ulteriori vincoli o servitù particolari se non per quelli venutesi a costituire in forza dei seguenti atti:

- scrittura privata con sottoscrizione autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Battista Dall'Armi in data 26/10/1998 Rep.n°81841 e trascritto a Treviso in data 21/11/1998 ai n.ri 35291/24156 per costituzione di vincolo ai sensi dell'art.4, terzo comma, della L.R.V. n°24/85 per la ristrutturazione di un fabbricato rurale per uso



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

agriturismo con camere e con utilizzo del piano terra e del piano primo da edificarsi sul m.n.148 sub.1 del foglio 24 del comune di Mareno di Piave.

- scrittura privata con sottoscrizione autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Battista Dall'Armi in data 26/10/1998 Rep.n°81842 e trascritto a Treviso in data 21/11/1998 ai n.ri 35292/24157 per costituzione di vincolo ai sensi dell'art.6 della L.R.V. n°9/97 e dell'art.11 del Regolamento Regionale n°2/97 per la ristrutturazione di un fabbricato rurale per uso agriturismo con camere e con utilizzo del piano terra e del piano primo da edificarsi sul m.n.148 sub.1 del foglio 24 del comune di Mareno di Piave.

Suddetti vincoli consistono sostanzialmente nell'assoggettamento del fabbricato ristrutturato, mapp.148 sub.1, all'uso ventennale per attività agrituristica.

Si precisa inoltre che il terreno abbinato, di cui al mapp.388 risulta occupato, lungo tutto il lato sud e per una superficie approssimativa di circa mq 400, da strada pubblica e parte della rotatoria di Soffratta. L'esproprio di tale porzione risulta ancora da definirsi.

## PROPRIETÀ

I beni immobili di cui alla presente risultano in piena proprietà per l'intero dell'esecutato.

## PROVENIENZA

**LOTTO 4**

L'unità immobiliare del Lotto 4 è pervenuta all'attuale proprietà in forza di:

- Atto di Permuta a rogito del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso in data 28/08/1996 Rep.n°63303, trascritto a Treviso in data 13/09/1996 ai numeri 23751/17124, successivamente rettificato, quanto alle menzioni urbanistiche, con Atto di Conferma a rogito del medesimo Notaio in data 22/11/1996 Rep.n°64721, trascritto a Treviso il 28/11/1996 ai n.ri 31349/22428, con oggetto i seguenti beni:
  - → già C.T. fg.24 mapp.148 sub.1
  - → oggi trasportato e sostituito al C.F. sez. C fg.3 dal mapp.148 sub.3, sub.4, sub.5, sub.6 e sub.7;

**LOTTO 1 (nuova composizione)**

I beni immobili del Lotto 1 sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dei seguenti titoli:

- Atto di Donazione della nuda proprietà a rogito del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso in data 12/03/1990 Rep.n°25703, trascritto a Treviso il 27/03/1990 ai n.ri 7902/5847, con oggetto i seguenti beni:
  - → già C.T. fg.24 ex mapp.147, 494 e 147/c sub.2 (497)
  - → oggi sostituiti al C.T. da mapp.494,727,730; al C.F. sez.C fg.3 da mapp.148 sub.1;



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

- Atto di Donazione di usufrutto a rogito del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso in data 30/11/1993 Rep.n°44426, trascritto a Treviso il 20/12/1993 ai n.ri 31176/23068, con oggetto i seguenti beni:
  → già C.T. fg.24 ex mapp.147, 494 e 147/c sub.2 (497)
  → oggi sostituiti al C.T. da mapp.494,727,730; al C.F. sez.C fg.3 da mapp.148 sub.1;
- Atto di Permuta a rogito del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso in data 28/08/1996 Rep.n°63303, trascritto a Treviso in data 13/09/1996 ai numeri 23751/17124, successivamente rettificato, quanto alle menzioni urbanistiche, con Atto di Conferma a rogito del medesimo Notaio in data 22/11/1996 Rep.n°64721, trascritto a Treviso il 28/11/1996 ai n.ri 31349/22428, con oggetto i seguenti beni:
  → già C.T. fg.24 mapp.148 sub.1, 496, 663 e 664
  → oggi sostituiti al C.T. da mapp.734; al C.F. sez.C fg.3 dal mapp.148 sub.3, sub.4, sub.5, sub.6 e sub.7;
- Atto di Compravendita a rogito del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso in data 30/07/1997 Rep.n°70120, trascritto a Treviso il 08/08/1997 ai n.ri 25658/18369 con oggetto i seguenti beni:
  → C.T. fg.24 mapp.388.

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli, già elencate nella precedente relazione depositata dallo scrivente e integrate con la trascrizione del pignoramento sull'immobile mapp.148 sub.5; il tutto come desunto dai certificati notarili ventennali del Dott. Enrico Lera, Notaio in Brescia, redatti in data 03/11/2015 e in data 25/11/2015, entrambi depositati nel fascicolo r.g.e. n. 408/15, nonché da certificazione del Dott. Paolo Talice, Notaio in Treviso, redatta in data 12/01/2018, depositata nel fascicolo r.g.e. n. 699/17.

**Trascrizioni:**

| data | n° Reg. Gen. | n° Reg. Part. | TITOLO | A FAVORE DI | BENI | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Diritto | Quota |
| 21.11.98 | 35291 | 24156 | COSTITUZIONE DI VINCOLO ai sensi dell'art.4, c.3, L.R.V. n.24/85 | [redacted] | **Fg.24 mapp.148/1** | |
| | | | | | Piena proprietà | 1/1 |
| 21.11.98 | 35292 | 24157 | COSTITUZIONE DI VINCOLO ai sensi dell'art.6 della L.R.V. n.9/97 e art.11 R.R. n.2/97 | [redacted] | **Fg.24 mapp.148/1** | |
| | | | | | Piena proprietà | 1/1 |



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 20.01.14 | 1589 | 1273 | DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO | [redacted] | **Tutti** + altri | |
| | | | | | Piena proprietà | 1/1 |
| 11.08.15 | 23828 | 16885 | VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI | [redacted] | **C.F. Sez. C fg. 3 mapp.148 sub.1-4, sub. 3, 6 e 7. C.T. fg. 24 mapp.494, 734, 727, 730, 388** | |
| | | | | | Piena proprietà | 1/1 |
| 17.11.17 | 39634 | 27219 | VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI | [redacted] | **Mapp.148 sub.5** + altri | |
| | | | | | Piena proprietà | 1/1 |

**Iscrizioni:**

| data | Reg. Gen. / Reg. Part. | TITOLO | CREDITORE | IPOTECA CAPITALE | BENI Diritto | Quota |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 15.12.04 | 53027 | IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario | [redacted] | € 1.000.000,00 | **C.F. Sez. C fg. 3 mapp.148 sub.1-4, sub. 3, 6 e 7. C.T. fg. 24 mapp.494, 734, 727, 730** | |
| | 12699 | | | € 700.000,00 | Piena proprietà | 1/1 |
| 10.02.09 | 4660 | IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario | [redacted] | € 480.000,00 | **C.F. Sez. C fg. 3 mapp.148 sub.1-4, sub. 6 e 7. C.T. fg. 24 mapp.494, 734, 727, 730, 388** | |
| | 796 | | | € 240.000,00 | Piena proprietà | 1/1 |
| 10.02.09 | 4661 | IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario | [redacted] | € 200.000,00 | **C.F. Sez. C fg. 3 mapp.148 sub.1-4, sub. 6 e 7. C.T. fg. 24 mapp.494, 734, 727, 730, 388** | |
| | 797 | | | € 100.000,00 | Piena proprietà | 1/1 |

## ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

**LOTTI 1 e 4**

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un edificio a prevalente destinazione agrituristica in piena proprietà per l'intero dell'esecutato, per cui il complesso medesimo non si configura come condominio, ne sussistono oneri o vincoli di natura condominiale.



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

## DESTINAZIONE URBANISTICA

**LOTTO 4**

Il Piano degli Interventi vigente individua l'intero mappale 148, in zona territoriale omogenea "E3 – zona agricola peri-urbana" (disciplinata dagli artt.33 e 36 delle N.T.O.).

Nelle zone "E3", interessanti l'agriturismo, l'abitazione e lo scoperto comune, lo strumento urbanistico ammette interventi di nuova edificazione purché destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive nel rispetto della L.R. 11/2004, nonché ampliamenti entro i limiti previsti sempre dalla suddetta legge e nel rispetto delle N.T.O. del P.I. Nella fattispecie in esame, trattandosi di un fabbricato che ha già usufruito della potenzialità edificatoria consentita dalle norme tecniche, edificato con vincolo di destinazione (agriturismo condotto da imprenditore agricolo), per l'immobile residua la possibilità di attuare interventi di ristrutturazione e/o di manutenzione straordinaria. L'area di sedime del fabbricato e parte dello scoperto comune ricadono inoltre all'interno della fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art.54 delle N.T.O. in cui non è ammessa l'edificazione, ma sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia come definiti dall'art.3 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001.

Nel caso in cui il presente Lotto 4 sia oggetto di vendita a sé, non sussiste l'obbligo di produrre e allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto le disposizioni di cui all'art.30, 2° comma del D.P.R. 380/2001, recante i casi in cui dev'essere allegato tale certificato agli atti aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali, non si applicano trattandosi di singola unità immobiliare censita al catasto edilizio urbano il cui terreno pertinenziale sul quale sorge ha una superficie inferiore a 5.000 mq.

**LOTTO 1 (nuova composizione)**

Nulla cambia rispetto a quanto già dedotto e relazionato, relativamente al Lotto 1, al medesimo capitolo del precedente elaborato peritale depositato dallo scrivente al quale pertanto si rimanda per ogni dettaglio. Si rammenta il fatto che per la composizione del presente Lotto 1 permane comunque l'obbligo di produrre e allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, ai sensi dell'art.30, 2° comma del D.P.R. 380/2001, in quanto gli immobili che lo compongono consistono in un fabbricato a prevalente destinazione agrituristica con scoperto pertinenziale e terreni agricoli di superficie complessiva pari a circa 5.000 mq. Detto Certificato dovrà pertanto essere richiesto dopo l'aggiudicazione degli immobili all'asta.

Per quanto riguarda i dettagli degli interventi ammessi in relazione a ciascun lotto, si rimanda alle indicazioni previste sia negli estratti delle Norme Tecniche Operative,



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

nonché agli estratti del Piano degli Interventi vigenti allegati alla presente relazione.

**CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85)**

**LOTTO 4**

Unità immobiliare ad uso residenziale situata al terzo ed ultimo piano di un edificio a prevalente destinazione agrituristica la cui originaria costruzione, come si può evincere dalla sua rappresentazione nella storica mappa catastale di impianto (risalente verosimilmente alla fine del 1800), è stata edificata con certezza in data antecedente alla Legge Urbanistica del 1942 (vedasi - A*ll.4.6*), per cui legittima.

L'immobile, inoltre, è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza Edilizia n°1211 del 15/10/1970 per l'ampliamento e la modificazione di un fabbricato rurale; intervento a seguito del quale è stata rilasciata Licenza di Abitabilità – pratica n°1211 con decorrenza dal 23/04/1975;
- Concessione Edilizia Gratuita n°2491 del 21/11/1998 per ristrutturazione fabbricato rurale per uso agriturismo con camere, con l'utilizzo del piano terra e del piano primo.
- Denuncia Inizio Attività prot. n°8259 del 27/07/2001 – variante alla C.E. n.2491/98 per modifiche distributive interne;

La porzione del complesso agrituristico nel quale si trova l'unità residenziale in argomento (semi-porzione est - ex mapp.148 sub.4) è stata dichiarata abitabile con Certificato n°2491 rilasciato dal comune di Mareno di Piave in data 24/01/2002; presso gli atti amministrativi sono state rinvenute anche le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idro-termico-sanitario e del gas, datate rispettivamente 27/12/2001, 11/01/2002, 12/11/2001 e 13/12/2001.

Relativamente sempre l'unità immobiliare in trattazione, in data 09/12/2004 con prot. n°14637, è stata presentata una domanda per definizione degli illeciti edilizi ai sensi del D.L.269/2003 convertito con modificazioni dalla L.326/2003 e L.R. 21/2004, consistente nel cambio di destinazione d'uso senza opere dell'ultimo piano dell'agriturismo da soffitta ad abitazione; domanda per la quale sono stati versati i seguenti importi:

- € 516,00 a titolo di oblazione, sul c/c postale n.255000 con bollettino in data 09/12/2004, ricevuta n. 0042 VCY 0985;
- € 25,80 a titolo di incremento del 5% dell'oblazione, sul c/c postale n.10264307 con bollettino in data 09/12/2004, ricevuta n. 0041 VCY 0984;
- € 368,59 per oneri concessori, a favore [redacted] mediante bonifico bancario in data 09/12/2004, quietanza n.1254.

A completamento della pratica suddetta, in data 22/06/2007, è stata depositata agli atti ulteriore documentazione interessante elaborati grafici dettagliati, una sintetica relazione,



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

la ricevuta di avvenuta variazione catastale con planimetria aggiornata dell'abitazione, nonché il versamento dei seguenti ulteriori importi:

- € 881,39 quale attestazione a saldo degli oneri concessori, a favore del [redacted] mediante bonifico bancario in data 28/06/2007, quietanza n.675
- € 115,50 per diritti di segreteria a favore [redacted] mediante bonifico bancario in data 28/06/2007, quietanza n.678;
- € 675,52 per imposte ICI arretrate versati sul c/c postale n.288316 con bollettino in data 27/06/2007, ricevuta n. 0009 VCY 0449.

Successivamente, con prot.n°8725 del 31/07/2007, [redacted] invitava la proprietà alla definizione della domanda con richiesta di ulteriore documentazione integrativa inerente copia della dichiarazione ICI e dei relativi versamenti, nonché copia della denuncia ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti urbani. A fronte di tale richiesta non è più pervenuta alcuna risposta e pertanto l'iter amministrativo per il rilascio del Permesso in Sanatoria è rimasto sospeso; tuttavia, dai colloqui intercorsi con l'amministrazione comunale, è emerso che il rilascio della suddetta sanatoria potrà avvenire al momento della presentazione della documentazione richiesta. Proseguendo con ulteriori indagini presso i pubblici uffici, lo scrivente ha potuto constatare che, per l'unità residenziale in oggetto residua un disavanzo di imposte non versate di soli € 78,00 (vedasi - A*ll.4.11*). Il rilascio della sanatoria sarà quindi subordinato al versamento di tale importo che, con molta probabilità, rimarrà a carico di un eventuale aggiudicatario e che pertanto verrà decurtato dalla stima del valore di mercato degli immobili.

<u>Difformità ed illeciti edilizi rilevati</u>

Con riferimento alla suddetta pratica di sanatoria tutt'ora in corso di definizione, dal raffronto fra la documentazione progettuale allegata alla stessa e la situazione di fatto riscontrata il giorno del sopralluogo, lo scrivente ha rilevato la presenza di alcune lievi difformità interne consistenti nella realizzazione di un piano soppalco limitatamente nell'ambito del corridoio centrale. Tale lieve difformità risulta comunque sanabile con una semplice richiesta di sanatoria ordinaria, il cui costo, comprensivo di sanzione minima e oneri accessori, viene quantificato in € 1.500,00.

Oltre a quanto più sopra riscontrato è stata inoltre rilevata l'esistenza di una tettoia in legno, di superficie complessiva pari a circa mq 12, sovra eretta sull'area di pertinenza comune mapp.148 sub.7 e posta in aderenza e in continuità al locale di deposito dell'agriturismo mapp.148 sub.6. Per suddetta tettoia non è stato possibile rinvenire concessioni edilizie, permessi di costruire o domande di sanatoria edilizia e, per il fatto di ricadere all'interno della fascia inedificabile di rispetto stradale, la stessa non può essere



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

sanata e pertanto ne è prevista la totale demolizione con messa in pristino dell'area. Ai fini della stima degli immobili si precisa che dal valore di mercato determinato verrà decurtato quota parte del costo di demolizione del manufatto (ricadendo su corte comune anche all'agriturismo) il quale viene stimato, a corpo, circa € 500,00.
Oltre a quanto sopra rinvenuto, presso il Comune di Mareno di Piave non sono emerse altre procedure amministrative o sanzionatorie.

**LOTTO 1 (nuova composizione)**

Per ogni dettaglio si rimanda a quanto dedotto e relazionato al medesimo capitolo della relazione di stima già depositata in data 12/04/2019, allegando nuovamente alla presente i medesimi grafici illustrativi allegati alla suddetta precedente relazione dai quali si possono comprendere le difformità e gli illeciti edilizi rilevati *(vedasi All.1.14 e 1.15)*, il tutto integrato con quanto sopra illustrato al Lotto 4.
Più nello specifico, l'integrazione riguarda la domanda di concessione in sanatoria per la definizione degli illeciti edilizi presentata in data 09/12/2004 con prot. n°14637, consistente nel cambio di destinazione d'uso senza opere dell'ultimo piano dell'agriturismo da soffitta ad abitazione, tutt'ora da definire.
Al fine di ottenere i titoli abilitativi e ricondurre alla legittimità gli immobili, oltre agli incombenti già dettagliati nel capitolo del Lotto 1, si aggiungono anche quelli necessari alla definizione della sanatoria per il cambio d'uso in residenza dell'ultimo piano, nonché quelli attribuibili alla rimanente quota parte del costo di demolizione della tettoia abusiva ricadente su corte comune mapp.148 sub.7, imputabili all'unità residenziale. L'importo complessivamente stimato dei suddetti costi, che andranno ulteriormente a decurtare il valore di mercato degli immobili, verrà meglio relazionato al successivo capitolo della stima degli immobili.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO 4**

Trattasi di appartamento situato al terzo ed ultimo piano di un fabbricato a prevalente destinazione agrituristica, denominato "Locanda Al Cavaliere", in località Soffratta del comune di Mareno di Piave, via della Vittoria n°42.
Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'unità in esame, si presenta come un importante edificio di stampo rurale con pianta regolare conformata a "L" avente orientamento dell'asse primario lungo la direttrice est-ovest, quindi con facciata principale rivolta verso sud dove si sviluppa anche l'ampio giardino ornamentale di pertinenza esclusiva dell'agriturismo; il fabbricato è essenzialmente composto da due semi-pozioni (est e



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

ovest) edificate in epoche differenti e distinguibili l'una dall'altra per diverse caratteristiche tipologiche.
L'appartamento oggetto di stima fa parte della semi-porzione situata più a est, ossia quella di più antica costruzione, risalente molto probabilmente alla fine dell'800; la stessa si presenta come una palazzina signorile a quattro piani fuori terra, realizzata con robusta struttura portante in muratura di pietra, solai in legno e tetto a padiglione.
Esternamente l'edificio si presenta con facciate intonacate a "civile" e tinteggiate, manto di copertura in coppi in cotto e serramenti esterni con scuretti di tipo a libro in legno verniciato.
Da quanto è stato possibile osservare dalla documentazione urbanistica rinvenuta, nel periodo compreso fra il 1998 ed il 2002, l'immobile è stato oggetto di interventi di ristrutturazione globale con contestuale cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale ad agriturismo; successivamente, nel 2004, è stata presentata una domanda in sanatoria per il cambio d'uso, da soffitta a unità residenziale, della porzione immobiliare in argomento costituente l'ultimo piano dell'edificio.
Nel complesso detti interventi hanno interessato il rinforzo strutturale dei solai, il rifacimento dei pavimenti, il rifacimento degli impianti idrico-termico-sanitario ed elettrico, il rifacimento a nuovo di finiture e accessori, la sostituzione dei serramenti, nonché il restyling e la ridistribuzione interna dell'immobile.
Ancorché le opere di ristrutturazione abbiano coinvolto pesantemente l'intero complesso immobiliare, lo stesso ha comunque mantenuto inalterati gli elementi architettonici originari che caratterizzano tutt'ora le varie porzioni di fabbrica.
Rispetto alla porzione di più recente realizzazione a ovest, destinata prettamente all'utilizzo agrituristico, la palazzina ottocentesca più a est, dove al piano attico si colloca l'appartamento di che trattasi, oltre ad essere più alta di due piani, ben si differenzia soprattutto per dettagli stilistici di pregio ed elementi decorativi come cornici in pietra su porte e finestre, sporti di copertura ornati da modiglioni in pietra, cornici marcapiano in facciata, nonché per la presenza di un alare sul prospetto ovest e di un caratteristico bay-window (sporgenza di vano finestra con profilo a poligonale) che dal piano terra s'innalza fino al piano secondo in aggetto sul prospetto Est.
L'unità residenziale in questione, sia per la sua posizione sia per il contesto, risulta strettamente connessa all'attività agrituristica, tant'è che la stessa risulta utilizzata quale residenza del titolare esercente; l'accesso all'immobile, inoltre, avviene dalla strada comunale per mezzo di un cancelletto pedonale posizionato lungo la recinzione nord che perimetra la pertinenza dell'agriturismo, attraversando sia pertinenze esclusive dello



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

stesso, sia parti comuni. Varcato il cancello di accesso, infatti, per raggiungere l'appartamento al piano terzo, si è costretti ad attraversare prima una porzione di scoperto esclusivo dell'agriturismo (mappale 730) e parte dello scoperto in comune (mapp.148 sub.7), poi l'ingresso e vano scale esclusivi dell'agriturismo e conseguentemente due rampe di scale in uso comune (mapp.148 sub.3).

In termini di consistenza l'unità residenziale risulta formata da un ingresso-corridoio di mq 14, una cucina di mq 17, un soggiorno di mq 17, una camera matrimoniale di mq 16 e un bagno di mq 16. Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 80 e una superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali, divisori interni e scale pari a circa mq 112.

L'unità dispone inoltre di un piano soppalco realizzato nell'ambito del corridoio centrale con struttura in acciaio e pavimento in vetro temprato, funzionale per l'accesso in copertura. Le altezze utili dei vani misurano, da un minimo di m 2,50 ad un massimo, sotto colmo, di m 4,10.

Nel complesso l'unità si presenta strutturalmente sana, robusta e priva di difetti particolari fatta eccezione per lievi segni di infiltrazione riscontrati in prossimità della botola di accesso al tetto.

Per quanto riguarda serramenti, impianti, finiture e accessori, gli stessi risalgono tutti all'epoca della ristrutturazione ultimata nel 2002, appaiono in ottimo stato e verosimilmente appartenenti alla fascia media reperibile nel mercato. I serramenti esterni sono realizzati in legno massello e dotati di buon pacchetto vetrocamera; l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è autonomo ed è alimentato da una caldaia a gas metano situata nel corridoio centrale, mentre la distribuzione del calore avviene attraverso radiatori tubolari in acciaio inox presenti in tutti gli ambienti.

L'unità residenziale si presenta ben tenuta, essenziale ma in stile; internamente si nota un piacevole risalto degli elementi architettonici ottenuto dal contrasto tra imperfezione rustica dei muri portanti realizzati in pietra e mattoni a faccia vista e dettagli stilistici di design come pavimenti in listoni di legno sia in zona giorno, sia in zona notte, con scale interne e piano soppalcato che conduce al sottotetto realizzati in elementi di acciaio verniciato e vetro trasparente temprato.

Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile può considerarsi MOLTO BUONO.

L'appartamento ha diritto a una porzione di scoperto in uso comune con l'agriturismo. Detto scoperto è catastalmente identificato dal mapp.148 sub.7, ha una superficie di circa 65 mq ed è destinato a giardino e camminamenti. Come già precisato al capitolo della conformità urbanistica, su detta porzione di scoperto è stata rilevata l'esistenza di una



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

tettoia in legno di superficie complessiva pari a circa mq 12 che non può essere sanata e che pertanto dovrà essere demolita.

Certificati di conformità degli impianti e attestazione di agibilità:

La porzione di fabbricato di cui fa parte l'unità residenziale è stata dichiarata abitabile con Certificato di Agibilità n°2491 emesso dal comune di Mareno di Piave in data 24/01/2002. All'interno del fascicolo della pratica edilizia sono state inoltre reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti con riferimento all'intero complesso agrituristico, relativamente a:

- esecuzione linee gas e montaggio caldaie del 12/11/2001;
- distribuzione tubazioni gas, allacciamento caldaie, montaggio sanitari e collaudo finale impianti del 13/12/2001;
- impianto idrotermosanitario relativo al secondo stralcio dell'agriturismo del 11/01/2002;
- impianto illuminazione e forza motrice di fabbricato adibito ad uso agrituristico del 27/12/2001.

Certificazione e classe energetica

in merito alla classificazione energetica si precisa che l'immobile risulta edificato/ristrutturato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dall'accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico comunale non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza e gli elementi costitutivi dell'immobile come desunti dal sopralluogo, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione medio alti e che il bene appartenga verosimilmente alla classe energetica F.

**LOTTO 1 (nuova composizione)**

Fabbricato a destinazione agrituristica, denominato "Locanda Al Cavaliere", con abbinata unità residenziale al terzo ed ultimo piano e con ampio scoperto di pertinenza, in località Soffratta del comune di Mareno di Piave, via della Vittoria n°42.

Il complesso immobiliare si presenta come un importante edificio di stampo rurale con pianta regolare conformata a "L" avente orientamento dell'asse primario lungo la direttrice est-ovest, quindi con facciata principale rivolta verso sud dove si sviluppa anche l'ampio giardino ornamentale di pertinenza; il fabbricato è essenzialmente composto da due semi-pozioni (est e ovest) edificate in epoche differenti e distinguibili l'una dall'altra per diverse caratteristiche tipologiche.



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

La semi-porzione situata più a est è quella di più antica costruzione, risalente molto probabilmente alla fine dell'800; la stessa si presenta come una palazzina signorile a quattro piani fuori terra il cui ultimo piano è occupato interamente dall'appartamento del titolare esercente l'attività agrituristica ed è realizzata con robusta struttura portante in muratura di pietra, solai in legno e tetto in legno con forma a padiglione.
La semi-porzione situata più a ovest, invece, è destinata esclusivamente all'attività ricettiva, è stata edificata nel 1975 in ampliamento alla prima ed è a due piani fuori terra; la stessa è stata realizzata con struttura intelaiata in cemento armato, tamponamenti in muratura di laterizi, solai in legno con cappa collaborante e tetto in latero-cemento di tipo a padiglione.
Esternamente l'intero edificio si presenta con facciate intonacate a "civile" e tinteggiate, manto di copertura in coppi in cotto e serramenti esterni con scuretti di tipo a libro in legno verniciato.
Da quanto è stato possibile osservare dalla documentazione urbanistica rinvenuta, nel periodo compreso fra il 1998 ed il 2002, il fabbricato è stato oggetto di interventi di ristrutturazione con contestuale cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale ad attuale agriturismo; successivamente, nel 2004, è stata presentata una domanda in sanatoria per il cambio d'uso, da soffitta a unità residenziale, dell'ultimo piano della semi-porzione est dell'edificio.
Nel complesso gli interventi di ristrutturazione hanno interessato il rinforzo strutturale dei solai, il rifacimento dei pavimenti, il rifacimento degli impianti idrico-termico-sanitario ed elettrico, il rifacimento a nuovo di finiture e accessori, la sostituzione dei serramenti, il ricavo di nuove camere e di nuovi bagni ai piani primo e secondo, la realizzazione di controsoffitti, nonché interventi di riqualificazione e di coibentazione acustica dei locali.
Ancorché suddetti interventi abbiano coinvolto pesantemente l'intero edificio, lo stesso ha comunque mantenuto inalterati gli elementi architettonici originari che caratterizzano tutt'ora le due porzioni di fabbrica. Rispetto alla porzione di più recente realizzazione a ovest, destinata prettamente all'uso agrituristico, la palazzina ottocentesca più a est, in cui al piano attico si trova anche l'unità residenziale, oltre ad essere più alta di due piani, ben si differenzia soprattutto per i suoi dettagli stilistici di pregio come la presenza di cornici in pietra su porte e finestre, dimensioni dei fori con foggia più slanciata, sporto di copertura ornato da modiglioni in pietra, cornici marcapiano in facciata, nonché per la presenza di un alare sul prospetto ovest e di un caratteristico bay-window (sporgenza di vano finestra con profilo a poligonale) che dal piano terra s'innalza fino al piano secondo in aggetto sul prospetto Est.



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

La semi-porzione di edificio a ovest, invece, si presenta con caratteristiche più tradizionali ed è priva di elementi architettonici di particolare pregio; ciò che la distingue, comunque, è la tipica architettura rurale, soprattutto per quanto riguarda la porzione emergente a sud dalla sala ristorazione che riprende la chiusura di un precedente porticato delimitato da arcate a tutto sesto.

L'accesso al complesso immobiliare avviene direttamente da via della Vittoria sia a Est, per mezzo del principale cancello carraio, sia a nord per mezzo di un cancelletto pedonale di servizio. Varcati i cancelli, il fabbricato è raggiungibile attraverso vialetti lastricati in pietra sistemati sull'ampio scoperto pertinenziale.

In termini di consistenza il fabbricato risulta formato dai seguenti vani e corrispondenti superfici utili approssimate:

- al piano terra, a partire dall'ingresso principale della palazzina est, è formata da: un ingresso principale con corridoio di mq 22, una piccola reception di mq 4, un bagno adattato per disabili di mq 4, un salottino con angolo bar di mq 28, una tavernetta con caminetto di mq 19, una cucina di mq 17, una dispensa di mq 6, una sala ristorazione che può ospitare fino a settanta coperti di mq 105, un locale servizi igienici dotato di anti-wc di mq 8, un ingresso di servizio sul retro di mq 8, una centrale termica di mq 10 e un porticato di mq 6; per una superficie utile complessiva del piano terra pari a circa mq 237;
- al piano primo, a partire dalla semi-porzione a est, oltre al vano scale comune (mapp.148 sub.3), da: un disimpegno di mq 2, tre camere singole di mq 12 e una suite doppia di mq 21, ciascuna delle quali con servizio igienico esclusivo di mq 4; per quanto riguarda la semi-porzione a ovest, da: un ingresso di servizio con vano scale esclusivo di mq 8, un corridoio di mq 9, una camera singola di mq 11 con bagno di mq 6 e tre camere doppie di cui una di mq 15 con bagno di mq 5, una di mq 17 con bagno di mq 5 e una di mq 13 con bagno di mq 5; per una superficie utile complessiva del piano primo pari a circa mq 169;
- al piano secondo, per quanto riguarda la semi-porzione a est, oltre al suddetto vano scale comune, da: un disimpegno di mq 2, tre camere singole di mq 13 e una suite doppia di mq 20, ciascuna delle quali con servizio igienico esclusivo di mq 4; per quanto riguarda la semi-porzione a ovest, da un piccolo ripostiglio cieco ricavato nel sottotetto di circa mq 3 e un disimpegno di collegamento al vano scale di circa mq 2; per una superficie utile complessiva del piano secondo pari a circa mq 79.
- al terzo ed ultimo piano, costituito interamente dall'unità residenziale e corrispondente in pianta alla sagoma della semi-porzione a est, da: un ingresso-



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

corridoio di mq 14, una cucina di mq 17, un soggiorno di mq 17, una camera matrimoniale di mq 16 e un bagno di mq 16; per una superficie utile complessiva del piano terzo pari a circa mq 80.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq 565 e una superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali, divisori interni e scale pari a circa mq 750.

Il fabbricato dispone, al piano primo, di quattro modesti terrazzini, più un'ampia terrazza abitabile direttamente accessibile da alcune camere, per una superficie complessiva di circa mq 49; inoltre, l'unità residenziale posta all'ultimo piano, dispone di un'area soppalcata, realizzata nell'ambito del corridoio centrale con struttura in acciaio e pavimento in vetro temprato, funzionale per il comodo accesso in copertura.

Le altezze utili dei vani misurano, per quanto riguarda la semi-porzione est, al piano terra m.3,15, al piano primo m.3,20, al piano secondo m.3,00 e, al piano terzo, da un minimo di m 2,50 ad un massimo, sotto colmo, di m 4,10; per quanto riguarda la semi-porzione ovest, misurano m.3,00 sia al piano terra, sia al piano primo.

Collegano i piani due scale realizzate in calcestruzzo armato e rivestite in marmo, di cui una facente parte della porzione più vecchia a est e in uso comune con l'appartamento situato al terzo ed ultimo piano, mentre l'altra facente parte della porzione di edificio più recente a ovest e ad uso esclusivo dell'agriturismo.

Nel complesso l'immobile si presenta strutturalmente sano, robusto e privo di difetti particolari fatta eccezione per alcuni segni di umidità di risalita riscontrati ai piedi delle murature, interessanti limitatamente la porzione di fabbricato più vecchia, nonché per la presenza di muffe e muschi in corrispondenza dei frontalini delle terrazze e lievi segni di infiltrazione riscontrati in copertura, in prossimità della botola di accesso al tetto.

Per quanto riguarda serramenti, impianti, finiture e accessori, gli stessi risalgono tutti all'epoca della ristrutturazione ultimata nel 2002, appaiono in buono stato e verosimilmente appartenenti alla fascia di media qualità reperibile nel mercato. I serramenti esterni di porte e finestre sono realizzati in legno massello e dotati di buon pacchetto vetrocamera. Sia il complesso ad uso agrituristico che l'unità residenziale al piano terzo dispongono ciascuno di propri impianti autonomi e distinti; per quanto riguarda l'agriturismo, l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è alimentato da una coppia di caldaie a gas metano situate nella centrale termica al piano terra, mentre la distribuzione del calore avviene attraverso diverse unità ventilconvettore presenti in tutti i locali; per quanto riguarda l'unità residenziale l'impianto è costituito da una caldaia, sempre alimentata a gas metano, situata nel corridoio centrale dell'unità stessa, mentre la distribuzione del calore avviene attraverso radiatori tubolari in acciaio inox.



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

Quanto alle finiture interne, per quanto riguarda l'agriturismo le stesse si differenziano per tipologia e livello di qualità nelle due semi-porzioni di edificio. Nella palazzina a Est si presentano di ottima qualità e in stile tirolese, con rivestimenti di pareti e cornici d'arredo in legno di abete, porte interne in legno massiccio lavorate a pantografo, pavimenti in listoni di legno al piano terra, in parquet posato a spina di pesce nelle camere ai piani primo e secondo, in piastrelle di ceramica porcellanata nei bagni e in marmo alla veneziana nei corridoi di collegamento su vano scale. In tutti i locali di questa porzione di edificio sono stati inoltre realizzati controsoffitti con strutture a pannelli modulari fonoisolanti, al di sopra dei quali sono stati collocati gli impianti di illuminazione e tv-sat, quelli di rilevazione incendi e quelli di distribuzione dell'aria condizionata.

Nella semi-porzione a ovest, le finiture interne si presentano con grado di livello lievemente inferiore ma comunque di buona qualità, con pavimenti in piastrelle di gres nella sala ristorazione, nella dispensa e nella cucina al piano terra; in parquet posato a cassero irregolare nelle camere al piano primo e in piastrelle di ceramica porcellanata nei bagni. Questa porzione di edificio risulta priva di rivestimenti a parete e/o di controsoffittature; le canalizzazioni degli impianti risultano completamente sottotraccia mentre i corpi illuminanti sono applicati esternamente a filo parete o a soffitto; per quanto riguarda il piano terra, destinato a sala ristorazione, i locali si presentano con caratteristiche di tipo rustico, dove si nota la struttura del solaio con travature e mensole a vista in legno di castagno e dove si può inoltre ammirare anche un grazioso caminetto.

Per quanto riguarda l'abitazione al piano attico, la stessa si presenta ben tenuta, essenziale ma in stile; internamente si nota un piacevole risalto degli elementi architettonici ottenuto dal contrasto tra imperfezione rustica dei muri portanti in pietre e mattoni a faccia vista e dettagli stilistici di design come pavimenti in listoni di legno sia in zona giorno, sia in zona notte, scale interne e piano soppalcato sottotetto realizzati in elementi di acciaio verniciato e vetro trasparente temprato.

Nella globalità lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile può considerarsi MOLTO BUONO.

<u>Locale di deposito accessorio</u>

I beni pignorati comprendono anche un locale di deposito accessorio di modeste dimensioni ricadente su parte di scoperto pertinenziale, a nord dell'edificio principale. Tale manufatto è stato realizzato nel 2003 con struttura in legno e manto di copertura con pannelli ondulati; presenta dimensioni in pianta pari a m 5,00 x 3,00, per una superficie lorda complessiva pari a mq 15,00. L'altezza media è di circa m 2,00. Per suddetta costruzione è stata presentata una richiesta di condono edilizio corredata delle ricevute di



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

versamento dell'oblazione e di tutti gli elaborati tecnici occorrenti; tuttavia il relativo permesso in sanatoria verrà rilasciato dal Comune, previa presentazione di documentazione integrativa richiesta.

Come già precisato al capito della conformità urbanistica, a lato del manufatto, ed in continuità al medesimo, è stata rilevata la presenza di una tettoia in legno della superficie complessiva pari a circa mq 12 che non può essere sanata e che pertanto dovrà essere demolita.

Scoperto pertinenziale

Gli immobili godono di ampio scoperto pertinenziale di circa 1.299 mq, la cui maggiore consistenza si sviluppa a sud del fabbricato; è completamente recintato ed è destinato a verde alberato con vialetti irregolari in lastricati di pietra. A partire dal cancello carraio principale, presente sul lato est della proprietà, per una fascia larga circa quattro metri e lungo tutto il lato sud dello scoperto, si estende un'area sistemata a ghiaia rullata, quale stradina di accesso e area di manovra per le vetture.

Su parte dello scoperto antistante la sala ristorante dell'agriturismo la proprietà riserva inoltre la possibilità di installare un pergolato coperto, quale prolungamento dell'attività ricettiva durante il periodo estivo. Tale pergolato, autorizzato dal comune come struttura temporanea, non concorre a formare né superficie coperta, né volume e consta in una leggera struttura metallica a tre arcate copribili solo con telo. Le dimensioni del suo sedime in pianta misurano m.11,50 di larghezza per m.8,00 di profondità, pari a una superficie di occupazione complessiva di mq 92.

Terreno distaccato con destinazione a verde – mapp.388

Trattasi di un terreno di forma trapezoidale e con giacitura pianeggiante situato nelle immediate vicinanze dell'agriturismo; tale appezzamento ha superficie catastale pari a mq 2.748 e risulta in parte occupato dalla sede stradale pubblica di via della Vittoria e dalla rotatoria di Soffratta. Attualmente la porzione di terreno rimasta in disponibilità della proprietà, paria circa mq 2.350, è destinata a prato non coltivato e ha accesso diretto dalla strada pubblica. Come già precisato nelle premesse, il terreno in questione possiede le caratteristiche per potervi ampliare nuove aree a parcheggio mediante interventi che, nel rispetto della destinazione urbanistica prevista, prevedano comunque il mantenimento delle caratteristiche "a verde", come ad esempio la messa in opera di pavimentazioni in grigliati biocompatibili e la piantumazione di essenze arboree a mitigazione dei parcheggi.

Certificati di conformità degli impianti e attestazione di agibilità:

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Certificati di Agibilità emessi dal comune di Mareno di Piave in data 20/02/2001, per la semi-porzione ovest (mapp.148 sub.1), e in



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

data 24/01/2002 per la semi-porzione est (mapp.148 sub.4), entrambi portanti il n°2491.
All'interno del fascicolo della pratica edilizia sono state inoltre reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti relativamente a:

- esecuzione linee gas e montaggio caldaie del 12/11/2001;
- distribuzione tubazioni gas, allacciamento caldaie, montaggio sanitari e collaudo fiale impianti del 13/12/2001;
- impianto idrotermosanitario relativo al secondo stralcio dell'agriturismo del 11/01/2002;
- impianto illuminazione e forza motrice di fabbricato adibito ad uso agrituristico del 27/12/2001.

Certificazione e classe energetica

in merito alla classificazione energetica si precisa che l'immobile risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dall'accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico comunale non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica.
Considerata la consistenza e gli elementi costitutivi dell'immobile come desunti dal sopralluogo, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione medio alti e che il bene appartenga verosimilmente alla classe energetica F.

## STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI

Alla data del sopralluogo gli immobili in pignoramento sono risultati occupati dall'esecutato, quale titolare esercente l'attività agrituristica ivi insediata.
Il sottoscritto ha provveduto comunque ad effettuare le necessarie ricerche presso l'Agenzia delle Entrate al fine di reperire eventuali contratti di locazione registrati, ma nulla è stato reperito. Si allega la richiesta rivolta all'Agenzia delle Entrate e la risposta negativa ricevuta dalla stessa.

## VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente relazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli Standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

**Consistenza immobiliare**

Quale criterio di misurazione degli immobili viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda del bene principale ovvero dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché metà delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

**Superficie commerciale**

Quale superficie commerciale si considera la superficie ragguagliata che comprende la Superficie Esterna Lorda principale e quelle secondarie in ragione dei rapporti mercantili in uso nel mercato immobiliare.

**LOTTO 4**

La superfice principale è rappresentata esclusivamente dai vani ed accessori diretti dell'appartamento (composto essenzialmente da cucina, soggiorno, camera e bagno) che pertanto assumono un rapporto mercantile pari ad 1. Si precisa che l'area scoperta mapp.148 sub.7, essendo in comproprietà con l'agriturismo in ragione delle rispettive quote millesimali, non sarà oggetto di valutazione autonoma, né la relativa consistenza verrà ragguagliata al calcolo della superficie convenzionale. Il valore della corrispondente proporzionale quota di comproprietà della stessa si considera ricompreso nel valore di stima attribuito all'unità immobiliare residenziale.

Determinazione della superficie commerciale

| *identificativi catastali* | *tipologia superficie* | *Superficie esterna lorda* | *rapporto mercantile* | *superficie commerciale* |
|---|---|---|---|---|
| mapp.148 sub.5 | Vani principali e accessori diretti | mq. 112,00 | x 1,00 | = mq 112,00 |
| | | **totale superficie ragguagliata = mq** | | **112,00** |

**LOTTO 1 (nuova composizione)**

La superfice principale è rappresentata dai vani ed accessori diretti sia dell'agriturismo (sala ricevimento, sala ristorante, corridoi, camere e servizi), sia dell'appartamento (composto essenzialmente da vani cucina, soggiorno, camera e bagno) che pertanto assumono un rapporto mercantile pari ad 1. Alle pertinenze ed accessori complementari vengono attribuiti i rapporti mercantili in uso nel mercato locale, con la precisazione che al locale di deposito ricadente su parte di scoperto a nord dell'edificio principale, viene attribuito un rapporto mercantile pari a 0,40 in funzione delle sue caratteristiche di "leggerezza" (manufatto realizzato con struttura lignea e con altezze interne ridotte),



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

mentre alla centrale termica al piano terra viene attribuito un rapporto pari a 0,50 come di consueto. Quanto alla consistenza scoperta viene attribuito un rapporto mercantile pari a 0,10 per l'entità di superficie concorrenziale a quella commerciale del fabbricato (ossia mq 750) mentre per quella residuale (pari a 1.299 – 750 = mq 549) viene attribuito un rapporto mercantile pari a 0,05, maggiore rispetto alla norma, per il fatto che su parte di essa è consentita la possibilità di installarvi stagionalmente un pergolato coperto per l'ampliamento dell'attività ricettiva.

Il terreno a verde privato, individuato dal mapp.388, invece, sarà oggetto di valutazione autonoma e pertanto non concorrerà al ragguaglio della superficie convenzionale dell'agriturismo. Questo per il fatto di trovarsi in posizione isolata rispetto alla struttura ricettiva nonché per il fatto di avere peculiarità proprie, simili a quelle di un piccolo terreno agricolo.

**Determinazione della superficie commerciale**

| *identificativi catastali* | *tipologia superficie* | *Superficie Esterna Lorda* | | *rapporto mercantile* | | *superficie commerciale* | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **a) AGRITURISMO CON ABBINATA UNITA' RESIDENZIALE E LOCALI ACCESSORI** | | | | | | | |
| Catasto Fabbricati mapp.148 sub.1-4 | Locali principali e servizi ai p.T-1-2 | mq. | 626,00 | x | 1,00 | = mq | 626,00 |
| | Centrale termica al p.T | mq. | 12,00 | x | 0,50 | = mq | 6,00 |
| | Portico al p.t e terrazze al p.1 | mq. | 55,00 | x | 0,25 | = mq | 13,75 |
| Catasto Fabbricati mapp.148 sub.5 | Appartamento al p.3 | mq. | 112,00 | x | 1,00 | = mq | 112,00 |
| Catasto Fabbricati mapp.148 sub.6 | Locale di deposito accessorio oggetto di condono | mq. | 15,00 | x | 0,40 | = mq | 6,00 |
| | *totale agriturismo e residenziale ragguagliata (a)* | | | | | *= mq* | 763,75 |
| **b) AREA SCOPERTA A GIARDINO DI PERTINENZA** | | | | | | | |
| Catasto Fabbricati mapp.148 sub.7 + Catasto Terreni mapp.494, 727, 730 e 734 | porzione scoperto di superficie pari a quella commerc. del fabbricato | mq. | 750,00 | x | 0,10 | = mq | 75,00 |
| | residua superficie di scoperto (mq 1.299 - mq 750) | mq. | 549,00 | x | 0,05 | = mq | 27,45 |
| | *totale pertinenza ragguagliata (b)* | | | | | *= mq* | 102,45 |
| | **totale superficie commerciale (a+b)** | | | | | **= mq** | **866,20** |
| **c) TERRENO A "VERDE PRIVATO"** (C.T. Fg. 24 mapp.388) | | | | | | | |
| | **totale superficie commerciale** | | | | | **= mq** | **2.748,00** |



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

**Determinazione del valore di mercato**

**LOTTO 4**

Trattasi di unità residenziale al terzo ed ultimo piano di un complesso immobiliare a destinazione agrituristica in frazione di Soffratta, località periurbana situata a circa 1,5 km a est dell'area municipale di Mareno di Piave. La zona in questione risulta sufficientemente servita da attività, infrastrutture e pubblici servizi.

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in buono stato conservativo, con interni ben curati nei dettagli, con buon grado di finitura e dotata di impianto termo-sanitario autonomo. Non sono stati rilevati vizi o difetti significativi se non per una lieve infiltrazione, comunque rimediabile, riscontrata in prossimità della botola di accesso in copertura. Nonostante l'edificio non possieda ottime prestazioni energetiche, in quanto concepito con impianti e tecniche costruttive risalenti alla ristrutturazione del complesso immobiliare avvenuta negli anni 2001-2002, nel mercato riserva comunque una propria appetibilità. Tuttavia, per il fatto di collocarsi all'ultimo piano di un complesso adibito ad attività agrituristica privo di ascensore, di condividere pertinenze e spazi accessori, nonché per il fatto che per accedervi si è costretti a transitare attraverso proprietà esclusive dell'agriturismo medesimo, non attribuisce di certo un miglior grado di apprezzabilità nel mercato, ancorché a favore dell'unità abitativa stessa venga a costituirsi una servitù di transito.

L'immobile in questione fa parte di un segmento di mercato riconoscibile e ben identificato, ossia quello degli appartamenti, nel quale è stato possibile reperire comparabili simili, ovvero transazioni di immobili simili, avvenute recentemente in zona, da prendere come riferimento.

Per la determinazione del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima del confronto di mercato (Market Comparison Approach) previsto dagli standard di valutazione internazionale (IVS), ossia il procedimento che porta a determinare il più probabile valore degli immobili oggetto di valutazione, mediante confronto con beni simili dei quali è noto il prezzo concretizzatosi in recenti transazioni. I valori unitari applicati nella presente stima derivano da una media, opportunamente ponderata dallo scrivente, fra i comparabili reperiti ed i prezzi riferiti da operatori immobiliari della zona. Il tutto supportato da banche dati telematiche, osservatori di mercato immobiliare e istituti di ricerca i quali forniscono un quadro globale sull'andamento attuale del mercato. Ai valori così determinati, sono stati poi apportati i correttivi sulla base dei fattori incrementali o decrementali dipendenti dalle caratteristiche immobiliari e dallo stato di possesso e godimento. Per quanto riguarda questa tipologia di immobili, la ricerca



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

effettuata nel mercato immobiliare ha portato a determinare un valore medio unitario pari a 1.100 €/mq riferito ad immobili simili.

Dal prezzo determinato si dovrà poi tener conto anche di alcune lievi difformità interne, consistenti nella realizzazione di un soppalco nell'ambito del corridoio, per le quali è necessario ottenere un provvedimento di sanatoria, oltre all'onere di demolizione di una tettoia abusiva di modesta entità realizzata sullo scoperto comune mapp.148 sub.7.

Per quanto riguarda la determinazione dei costi da sostenere per l'ottenimento della sanatoria edilizia, relativamente alle difformità interne sanabili, si stima un importo complessivo di circa € 1.500 comprensivi di spese tecniche per pratiche edilizie, sanzioni amministrative e oneri accessori. Per quanto riguarda invece la demolizione della tettoia in legno, compreso smaltimento del materiale di risulta, viene stimato un costo imputabile alla quota parte dell'unità residenziale pari a € 500,00.

Come già precisato al capitolo della conformità urbanistica, al fine di rendere pienamente legittima la destinazione d'uso dell'unità residenziale in esame dovrà essere ottenuto il relativo provvedimento in sanatoria non essendosi tutt'ora perfezionata la pratica di condono presentata nel 2004. Per l'ottenimento della concessione risulta necessario produrre l'attestazione del versamento delle imposte comunali insolute dal 2004 ad oggi, che ammontano complessivamente un importo pari a € 78,00. Considerando che gli immobili potrebbero essere aggiudicati all'asta fra almeno un anno, lo scrivente stima il più probabile costo che rimarrà a carico di un eventuale aggiudicatario pari a circa € 100,00.

Suddetti importi stimati verranno quindi decurtati dal valore di mercato determinato.

**Stima del Valore di Mercato**

Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi i seguenti valori di stima:

| *descrizione* | *superficie commerciale* | | *prezzo unitario* | | ***Valore di Mercato*** |
|---|---|---|---|---|---|
| Appartamento al p.3 di un complesso immobiliare a prevalente destinazione agrituristica con dritto a porzione di scoperto comune. | mq 112,00 | x | €/mq 1.100,00 | = | **€ 123.200,00** |



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

a dedurre:

| | | |
|---|---|---|
| - Sanatoria per modifiche interne | = | -€ 1.500,00 |
| - Quota parte del costo di demolizione della tettoia in legno realizzata su porzione di scoperto comune mapp.148 sub.7 | = | -€ 500,00 |
| - Versamento delle imposte comunali imu/ici arretrate relative all'abitazione mapp.148 sub.5, necessario al rilascio del provvedimento in sanatoria. | = | -€ 100,00 |
| **Totale** | | **€ 121.100,00** |

Valore di liquidazione o di Vendita Forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato determinato in quanto trattasi di beni che mantengono ancora una buona appetibilità nel mercato immobiliare.

**Valore di vendita forzata** = € 121.100,00 – 20% = arrotondati **€ 97.000,00**

(Euro Novantasettemila/00)

**LOTTO 1 (nuova composizione)**

Trattasi di complesso immobiliare a prevalente destinazione agrituristica con abbinata unità residenziale all'ultimo piano e con ampio terreno di pertinenza, il tutto in zona periurbana della frazione di Soffratta, località situata a circa 1,5 km a est dell'area municipale di Mareno di Piave. La zona in questione risulta sufficientemente servita da attività, infrastrutture e pubblici servizi.

Il fabbricato è composto da due porzioni di fabbrica, di cui una di impianto ottocentesco, l'altra edificata circa nel 1975 in ampliamento alla prima, entrambe completamente ristrutturate nel 2002 con cambio d'uso nell'attuale destinazione ricettiva. L'unità immobiliare si presenta complessivamente in buono stato conservativo, con interni ben curati nei dettagli, con buon grado di finitura e dotata di tutti i principali comfort e servizi. Non sono stati rilevati vizi o difetti significativi se non per alcuni segni di umidità di risalita e una lieve infiltrazione in copertura, comunque rimediabili.

Nonostante l'edificio non possieda ottime prestazioni energetiche, in quanto concepito con impianti e tecniche costruttive risalenti agli anni 2001-2002, nel mercato riserva comunque una propria appetibilità.

Lo scoperto pertinenziale circostante l'edificio ha una superficie pari a circa 1.300 mq, è prevalentemente destinato a giardino ornamentale ed ha dimensioni proporzionate all'utilizzo dell'agriturismo; inoltre sull'area antistante la sala ristorante, la proprietà riserva la possibilità di installarvi anche un pergolato coperto di circa mq 192, idoneo



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

all'ampliamento dell'attività ricettiva all'aperto nel periodo estivo.
Il complesso agrituristico dispone anche di un'unità residenziale situata al piano attico dell'edificio, quale attuale residenza del titolare esercente l'attività ricettiva. Detta unità risulta strettamente correlata al complesso suddetto per il fatto di condividere accessori e pertinenze comuni; inoltre, per accedervi, non si può far altro che transitare attraverso pertinenze esclusive dell'agriturismo.
Come già precisato nella relazione già depositata, il pignoramento ha escluso una porzione di proprietà sulla quale di fatto sono stati ricavati alcuni parcheggi in disponibilità dell'attività ricettiva. Tuttavia il Lotto 1 in argomento comprende un ulteriore terreno di pertinenza di mq 2.748, identificato dal mappale 388, situato a poca distanza dall'agriturismo sul lato opposto della rotatoria di via della Vittoria, il quale offre la possibilità di ampliare i parcheggi qualora dovesse presentarsi la necessità di compensare quelli esclusi dalla presente procedura. Tale soluzione eviterebbe di compromettere il parco ornamentale adiacente il fabbricato per la realizzazione di eventuali nuove aree a parcheggio; elementi, questi, che contribuiscono certamente a mantenere una buona appetibilità degli immobili nel mercato immobiliare.
I beni in questione riguardano una tipologia immobiliare talmente specifica per la quale è stato difficile reperire comparabili simili, ovvero transazioni di immobili simili, avvenute recentemente in zona, da prendere come riferimento. Certamente il segmento di mercato che più si avvicina alla situazione in esame e al quale gli immobili possono fare riferimento è quello dei vecchi casali rustici recentemente ristrutturati.
Per la determinazione del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima del confronto di mercato (Market Comparison Approach) previsto dagli standard di valutazione internazionale (IVS), ossia il procedimento che porta a determinare il più probabile valore degli immobili oggetto di valutazione, mediante confronto con beni simili dei quali è noto il prezzo concretizzatosi in recenti transazioni. I valori unitari applicati nella presente stima derivano da una media, opportunamente ponderata dallo scrivente, fra i comparabili reperiti ed i prezzi riferiti da operatori immobiliari della zona. Il tutto supportato da banche dati telematiche, osservatori di mercato immobiliare e istituti di ricerca i quali forniscono un quadro globale sull'andamento attuale del mercato. Ai valori così determinati, sono stati poi apportati i correttivi sulla base dei fattori incrementali o decrementali dipendenti dalle caratteristiche immobiliari e dallo stato di possesso e godimento.
Per quanto riguarda il complesso agrituristico in esame, la ricerca effettuata nel mercato immobiliare ha portato a determinare un valore medio unitario pari a 1.100 €/mq riferito



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

ad immobili simili ed equiparabili a quello oggetto di valutazione.
Dal prezzo determinato, tuttavia, si dovrà tener conto di alcune lievi difformità interne e prospettiche per le quali è necessario ottenere un provvedimento di sanatoria, oltre all'onere della totale demolizione di una tettoia abusiva di modesta entità realizzata sullo scoperto mapp.148 sub.7 e posta in aderenza al deposito accessorio mapp.148 sub.6.
Per quanto riguarda la determinazione dei costi da sostenere per l'ottenimento della sanatoria edilizia, relativamente alle difformità sanabili, si stima un importo complessivo di circa € 5.000 comprensivi di spese tecniche per pratiche urbanistiche e catastali, sanzioni amministrative, tributi e oneri accessori. Per quanto riguarda invece la demolizione della tettoia in legno, compreso smaltimento del materiale di risulta, viene stimato un costo omnicomprensivo di circa € 1.000,00.
Come già precisato nel capitolo della conformità urbanistica, sia per quanto riguarda il ripostiglio accessorio identificato al mapp.148 sub.6, sia per quanto riguarda l'unità residenziale al piano attico mapp.148 sub.5, entrambi oggetto di condono edilizio del 2004, si precisa che per l'ottenimento dei relativi provvedimenti in sanatoria dovrà essere prodotta l'attestazione del versamento delle imposte comunali insolute dal 2004 ad oggi che ammontano complessivamente un importo pari a €344,00 + €78,00 = €422,00, comprensivo di sanzioni e interessi. Considerando che gli immobili potrebbero essere aggiudicati all'asta fra almeno un anno, lo scrivente stima il più probabile costo che rimarrà a carico di un eventuale aggiudicatario pari a circa € 500,00.
Suddetti importi stimati verranno quindi decurtati dal valore di mercato determinato.
Quanto al terreno distaccato, mapp.388, considerata la destinazione prevista dallo strumento urbanistico a "verde privato", per la quale valgono limitazioni per le attività agricole e prescrizioni conservative di valore paesaggistico, considerate anche le dimensioni contenute dell'appezzamento, poco appetibili per suscitare l'interesse di agricoltori nonché tenuto conto del fatto che lo stesso risulta in parte occupato da sede stradale pubblica, lo scrivente assegna allo stesso un valore medio unitario pari a 8 €/mq.

**Stima del Valore di Mercato**

Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

immobili di che trattasi i seguenti valori di stima:

| *descrizione* | *superficie commerciale* | | | *prezzo unitario* | | | ***Valore di Mercato*** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Complesso immobiliare a destinazione agrituristica ai p.T-1-2 con unità residenziale abbinata al p.3 e scoperto esclusivo di pertinenza. | mq | 866,20 | x | €/mq | 1.100,00 | = | € 952.820,00 |
| Terreno mapp.388 – con destinazione "verde privato" parzialmente occupato da sede stradale | mq | 2.748 | x | €/mq | 8,00 | = | € 21.984,00 |
| a dedurre: | | | | | | | |
| - Sanatoria per modifiche interne e difformità prospettiche rilevate nella globalità del complesso immobiliare | | | | | | = | -€ 5.000,00 |
| - Costo complessivo di demolizione della tettoia in legno realizzata su porzione di scoperto mapp.148 sub.7 | | | | | | = | -€ 1.000,00 |
| - Versamento delle imposte comunali imu/ici arretrate relative al ripostiglio accessorio mapp.148 sub.6 e all'abitazione mapp.148 sub.5, necessario al rilascio dei provvedimenti in sanatoria. | | | | | | = | -€ 500,00 |
| | | | | | **Totale** | | **€ 968.304,00** |

Valore di liquidazione o di Vendita Forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato determinato in quanto trattasi di beni che mantengono ancora una buona appetibilità nel mercato immobiliare.

**Valore di vendita forzata** = € 968.304,00 – 20% = arrotondati **€ 775.000,00**

(Euro Settecentosettantacinquemila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto, 28 agosto 2019

Il Consulente esperto stimatore
Geometra PAOLO SILVESTRIN
(Documento munito di firma digitale)



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c

**Documentazione allegata:**

A) Elenco degli immobili pignorati oggetto delle procedure esecutive r.g.e. n°408/15, n°206/16 e n°699/17;
B) Elaborato catastale con individuazione dei beni in riferimento a ciascuna E.I.

Lotto 1 (nuova composizione)

1.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
1.2. avviso d'asta;
1.3. documentazione fotografica;
1.4. visure catastali;
1.5. estratto mappa attuale;
1.6. estratto mappa d'impianto;
1.7. estratto ortofoto satellitare *"google maps"* sovrapposto alla mappa catastale;
1.8. elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetrie catastali;
1.9. titoli di provenienza;
1.10. convenzione edilizia del 29/08/2000, planimetria parcheggi Tav.PG-04-V2 e Delibera Consigliare n°64/2006;
1.11. estratto del P.I., della Tavola dei Vincoli e delle N.T.O.;
1.12. documentazione progettuale e tecnico amministrativa;
1.13. richiesta rivolta all'amministrazione comunale in merito alla posizione ici/imu sia del locale di deposito mapp.148 sub.6, sia dell'unità residenziale mapp.148 sub.5 e risposta ottenuta dalla stessa;
1.14. elaborato grafico – planimetria delle aree esterne con indicazione dei percorsi e posizionamento della tettoia abusiva;
1.15. elaborati grafici – piante e prospetti con indicazione delle difformità rilevate;
1.16. richiesta rivolta all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione in essere non risolti e risposta negativa della stessa;

Lotto 4

4.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
4.2. avviso d'asta;
4.3. documentazione fotografica;
4.4. visure catastali;
4.5. estratto mappa attuale;
4.6. estratto mappa storica d'impianto;
4.7. elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetria catastale;
4.8. titolo di provenienza;
4.9. estratto del P.I., della Tavola dei Vincoli e delle N.T.O.;
4.10. documentazione progettuale e tecnico amministrativa;
4.11. richiesta rivolta all'amministrazione comunale in merito alla posizione ici/imu relativa all'unità residenziale e risposta ottenuta dalla stessa;
4.12. elaborato grafico – planimetria delle aree esterne con indicazione dei percorsi e posizionamento della tettoia abusiva;
4.13. richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione in essere non risolti e risposta negativa della stessa;



Firmato Da: SILVESTRIN PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79dfdff832f2b574bb08b3d15c4f4e1c