TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

°°°

Esecuzione immobiliare R.G.E. **n. 230/2025**

°°°

G.E. dott. Leonardo Bianco

°°°

promossa

da [redacted] [redacted] con l'avvocato Francesco Filippin

°°°

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

del Geometra Carlo Cason

°°°

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

INDICE GENERALE

PREMESSA....4

RELAZIONE DI STIMA....6

1 - FORMAZIONE DEI LOTTI....6

2 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE....6

3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE....6

3.1 Identificativi, dati di classamento ed altre informazioni....6

3.2 Intestazione....8

3.3 Conformità delle planimetrie....9

3.4 Corrispondenze al Catasto Terreni....9

4 – CONFINI DEL LOTTO....10

5 – TITOLI DI PROVENIENZA....10

6 – SERVITÙ....11

7 – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, ALTRI GRAVAMI, PATTI, OBBLIGHI....11

7.1 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie....11

7.2 Tributi....13

7.3 Procedimenti giudiziari....13

8 – DESCRIZIONE DEL BENE....13

8.1 Descrizione....13

8.2 Consistenza....17

8.3 Calcolo delle superfici....18

8.3.1 Superfici nette....18

8.3.2 Superfici lorde commerciali....18

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

9 – DESTINAZIONE URBANISTICA, CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI 19

9.1 Destinazione urbanistica.....20

9.2 Conformità edilizia.....21

9.3 Difformità dall'autorizzato.....26

9.4 Certificazioni energetiche.....29

9.5 Dichiarazioni legge 13/89.....29

9.6 Documentazione tecnica.....29

10 – DIVISIBILITÀ.....30

11 – DISPONIBILITÀ.....30

12 – STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....30

13 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....33

14 ELENCO ALLEGATI.....34

RIEPILOGO.....36

°°°

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

PREMESSA

Con comunicazione di cancelleria in data 09.02.2026 veniva trasmessa allo scrivente geometra CARLO CASON, libero professionista in Follina iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 2479, la nomina ad esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, con disposizione del G.E. dott. LEONARDO BIANCO di depositare, con modalità telematica in Cancelleria, l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento, incombente effettuato in data 10.02.2026.

Sono state eseguite presso le Pubbliche Amministrazioni le verifiche del caso direttamente agli sportelli o con modalità telematica, laddove sia risultato possibile, richiedendo la copia dei documenti disponibili ovvero il rilascio di certificati riguardanti lo stato agli atti; i predetti documenti e certificati sono qui allegati e nel prosieguo sarà fatto puntuale riferimento, essendo gli stessi di particolare utilità anche ai fini descrittivi dell'immobile.

Sono stati compiuti accertamenti presso:

- l'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati e per acquisire i dati catastali ed ipotecari;
- l'Ufficio Tecnico Comunale per accertare la destinazione e la regolarità edilizio-urbanistica degli immobili;
- gli Uffici Comunali dell'Anagrafe e dei Tributi per conoscere se presso gli immobili pignorati vi siano dei residenti, nonché per verificare se risultino imposte non versate riconducibili ai medesimi immobili.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati il 07.04.2026 ed il 28.04.2026 congiuntamente con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso, custode nominato, è stato possibile rilevare, anche metricamente, la consistenza, le

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

caratteristiche dei beni pignorati ed eseguire riprese fotografiche col fine di documentare con adeguata chiarezza, al Signor Giudice, la tipicità dell'oggetto della presente esecuzione.

In entrambi i sopralluoghi l'abitazione era occupata dall'esecutata e dalla sua famiglia.

°°°

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

RELAZIONE DI STIMA

1 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di unico lotto di proprietà della ditta esecutata, costituito da appartamento al primo piano con annessi ripostiglio e garage al piano terra, nonché area scoperta di pertinenza; alle suddette unità immobiliari spetta la quota di comproprietà indivisa pari ad 1/2 sulle parti comuni ed indivisibili dell'intero fabbricato (compreso il sedime), cui appartengono, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

°°°

2 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE

L'immobile è situato in Comune di San Vendemiano, via Palladio n. 13, in zona periferica rispetto al centro comunale ma prossima al confine con l'area urbanizzata del Comune di Conegliano e l'area centrale. L'immobile è direttamente accessibile dalla strada pubblica.

°°°

3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3.1 Identificativi, dati di classamento ed altre informazioni

Gli immobili oggetto della presente procedura sono così allibrati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Territorio - servizi catastali, Ufficio provinciale di Treviso:

Catasto dei Terreni

Comune di **SAN VENDEMIANO** (Codice I382)

Foglio **2**

- particella n. **1390** - seminativo arborato 2^ – ha. **0.00.50** – RD. € 0,40 – RA. € 0,22

- particella n. **853** - prato 2^ – ha. **0.00.90** – RD. € 0,33 – RA. € 0,16

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

- particella n. **856** - seminativo arborato 2^ – ha. **0.00.53** – RD. € 0,42 – RA. € 0,23

°

Catasto dei Fabbricati

Comune di **SAN VENDEMIANO** (Codice I382)

Sezione **A** – Foglio **2**

- particella n. **490** sub. **1**, area urbana di mq. **179** - via Palladio;

- particella n. **490** sub. **2** - categoria **C/6** - classe 4^ – cons. **25** mq – sup. cat. **28** mq – r. c. **€ 46,48** - via Palladio n. 13 – P. T;

- particella n. **496** sub. **3** - categoria **A/2** - classe 1^ - cons. **6** vani – sup. cat. **140** mq (escluse le aree scoperte mq 138) - r. c. € **495,80** - via Palladio n. 13 – P. T-1;

Precisazioni:

1) nell'atto notarile di provenienza è riportato che: *"alle suddette unità immobiliari spetta la quota di comproprietà indivisa pari ad 1/2, sulle parti comuni ed indivisibili dell'intero fabbricato, cui appartengono, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile ed in particolare:*

- l'area di sedime dell'intero fabbricato, così descritta al Catasto Terreni:

COMUNE DI SAN VENDEMIANO - FOGLIO 2

M.N. 853 prato 2 Are 00.90 RD.Euro 0,33 RA.Euro 0,16

M.N. 856 sem.arb.2 Are 00.53 RD.Euro 0,42 RA.Euro 0,23

Sommano Are 01.43 RD.Euro 0,75 RA.Euro 0,39

(diconsi are una e centiare quarantatre)

- la centrale termica posta al piano terra."

°

Si precisa che:

- l'accesso al locale centrale termica (bene in comproprietà con ditta estranea

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

alla procedura) avviene unicamente dal garage pertinenziale di cui alla particella n. 490 sub. 2;

- nell'atto notarile del 23.06.1971 rep. n. 37.695 del not. Luigi Di Francia, trascritto a Treviso il 20.07.1971 RG 13249 – RP 11758 con il quale i dante causa dell'esecutata acquistarono l'immobile qui in oggetto (si veda l'allegato **documento n. 08-2**), la centrale termica posta al piano terra è trasferita per la quota di 1/2;

2) le particelle n. 853 e 856 risultano censite al Catasto Terreni rispettivamente come prato e seminativo arborato, mentre la qualità correttamente a loro attribuibile è quella di "ente urbano", trattandosi di aree edificate, nello specifico corrispondono al sedime del fabbricato del quale l'abitazione pignorata fa parte. Non è stato possibile verificare se per dette particelle risulti agli atti del Catasto il tipo mappale di aggiornamento dello stato e delle rendite;
3) la particella n. 1390 è interamente occupata dalla sede stradale;
4) per le unità urbane sopra identificate non vi è l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni necessari all'univoca individuazione delle utilità comuni e della loro consistenza; pertanto non è stato possibile appurare con affidabile certezza se vi sia piena corrispondenza fra la descrizione datane nell'atto notarile di vendita e quella esercitata in loco.

3.2 Intestazione

- Le particelle n. 853 e 856 sono intestate per la quota di 1/2 di proprietà all'esecutata e per la restante quota di 1/2 a ditta estranea alla procedura;

- Le particelle n. 1390, n. 490 subb. 1 e 2 e n. 496 sub. 3 sono intestate per l'intero all'esecutata;

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

si vedano le visure catastali, **documento n. 02**.

3.3 Conformità delle planimetrie

Ai fini del trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali sui fabbricati esistenti, in ottemperanza ed in conformità al disposto dell'art. 19 del D.L. 78/2010 è stato verificato che:

– la scheda urbana della particella n. 490 sub. 2 (garage) pur interpretando correttamente il distributivo interno non presenta corrispondenza metrica fra le misure rilevate in loco e quelle correlative desumibili graficamente.
Sia la consistenza che la superficie catastale sono superiori a quella rilevata.
E' opportuno procedere alla presentazione di una planimetria conforme metricamente.

– la scheda urbana del m.n. 496 sub. 3 (abitazione) risulta difforme dallo stato rilevato per diverso distributivo interno e per la chiusura di una finestra e la rappresentazione della loggia di dimensioni leggermente minori rispetto a quanto rilevato. La planimetria dovrà essere presentata aggiornata.

Di quanto sopra è data rappresentazione grafica nelle planimetrie qui allegate, **documento n. 03-2**.

Il costo delle attività catastali necessarie alla denuncia di variazione urbana calcolato secondo la DETERMINAZIONE dell'Agenzia del Territorio del 29 settembre 2009 - Oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastali, è stimato in complessivi:

€ 1.636,00 oltre iva e accessori che sommati nella misura attuale di legge importano € 2.056,38 .

3.4 Corrispondenze al Catasto Terreni

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

L'area di sedime e di pertinenza del fabbricato di cui fanno parte le unità pignorate è identificata al C.T. del Comune di San Vendemiano al foglio 2 con i seguenti mappali:

- n. 490 ente urbano di mq. 158 (deriva dalla fusione dei mm. nn. 490, 496 e 511);
- n. 853 prato di mq. 90 (deriva da impianto meccanografico);
- n. 856 seminativo arborato di mq. 53 (deriva da impianto meccanografico).

I dati suddetti sono desumibili dalla lettura delle visure del Catasto Terreni reperibili presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - servizi catastali- vedi **documenti n. 01 e n. 02**.

°°°

4 – CONFINI DEL LOTTO

Confini in mappa del C.T., in un solo corpo, dell'area e del sedime su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari pignorate:

a nord con i mm.nn. 1395 (strada) e 192, ad est con il m.n. 734, a sud con i m.n. 1387 e 1389 e ad ovest con il m.n. 1404 (strada), salvo se altri più precisi.

°°°

5 – TITOLI DI PROVENIENZA

Le unità immobiliari come sopra catastalmente individuate sono pervenute alla ditta esecutata in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Paolo Valvo di Conegliano, rep. n. 335.297 del 04.05.2016, registrato a Conegliano (ulteriori dati di registrazione non sono citati nel titolo), trascritto a Treviso il 26.05.2016 Registro Particolare 11591 - Registro Generale 16934.

In ottemperanza a quanto espressamente richiesto dal G.E. è qui prodotta la copia del predetto atto di acquisto (si veda l'allegato **documento n. 08-1**), in quanto non già allegata alle note di deposito dell'esecutante.

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

°°°

6 – SERVITÙ

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Paolo Valvo, richiamato al precedente punto, cita le seguenti servitù, all'art. 4 con il seguente tenore:

"La compravendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano le unità immobiliari sopra descritte a corpo e non a misura; essa comprende ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attive e passive, apparenti e non ed in particolare le servitù venutesi a creare a seguito del frazionamento dell'intero fabbricato."

°°°

7 – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, ALTRI GRAVAMI, PATTI, OBBLIGHI

7.1 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

Unitamente all'atto di pignoramento immobiliare risulta prodotta la documentazione ex art. 567, 2° comma C.P.C., formata da una relazione notarile con provenienze al ventennio (iscrizioni e trascrizioni risultanti al 01.08.2025).

Le verifiche eseguite dallo scrivente in data 01.09.2026, mediante consultazione telematica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, hanno condotto ad accertare che non risultano ulteriori note a carico dei beni pignorati (vedasi **documento n. 04**).

Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie CC.RR.II. Treviso:

per tutte le unità:

- TRASCRIZIONE del 24/01/2006 - Registro Particolare 2045 Registro Generale 3104 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 527/2005 del 08/11/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

DENUNCIATA SUCCESSIONE

- TRASCRIZIONE del 23/05/2016 - Registro Particolare 11167 Registro Generale 16339 Pubblico ufficiale CONEGLIANO Repertorio 333/9990 del 10/03/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 26/05/2016 - Registro Particolare 11589 Registro Generale 16932 Pubblico ufficiale VALVO PAOLO Repertorio 335297/26312 del 04/05/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 26/05/2016 - Registro Particolare 11590 Registro Generale 16933 Pubblico ufficiale VALVO PAOLO Repertorio 335297/26312 del 04/05/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 26/05/2016 - Registro Particolare 11591 Registro Generale 16934 Pubblico ufficiale VALVO PAOLO Repertorio 335297/26312 del 04/05/2016 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 26/05/2016 - Registro Particolare 2951 Registro Generale 16962 Pubblico ufficiale VALVO PAOLO Repertorio 335298/26313 del 04/05/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 07/07/2025 - Registro Particolare 18370 Registro Generale 25870 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. TREVISO Repertorio 4844 del 30/06/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per le sole particelle n. 853 e n. 856 si riscontrano inoltre le seguenti formalità:

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

- TRASCRIZIONE del 07/10/1991 - Registro Particolare 19561 Registro Generale 26222 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 30/12203 del 02/10/1991 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 03/08/1994 - Registro Particolare 14908 Registro Generale 20022 Pubblico ufficiale VALVO PAOLO Repertorio 195862 del 26/07/1994 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 18/12/2018 - Registro Particolare 32265 Registro Generale 45890 Pubblico ufficiale VALVO PAOLO Repertorio 339901/28566 del 05/12/2018 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

7.2 Tributi

L'ufficio Tributi del Comune di San Vendemiano ha comunicato che non risultano tributi inevasi per gli immobili pignorati (**documento n. 09**).

7.3 Procedimenti giudiziari

Non è stato possibile accertare se esistano o meno altri procedimenti giudiziari aventi ad oggetto i beni pignorati. L'esecutata afferma non esistere alcun provvedimento giudiziario in corso.

°°°

8 – DESCRIZIONE DEL BENE

8.1 Descrizione

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso abitazione al piano primo con accessori al piano terra ed area scoperta di pertinenza di mq 179 catastali.

L'immobile e le pertinenze risultano in limine all'area che la cartografia del P.I. (tav. 1 Vincoli e azioni strategiche) assoggetta al vincolo paesaggistico – corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004 – art. 142, lett.c).

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

I beni sono ubicati nella frazione di Gai, nella zona nord-occidentale del territorio comunale di San Vendemiano, quasi al confine con il Comune di Conegliano.

Il contesto circostante si presenta completamente urbanizzato e caratterizzato da edilizia residenziale a media densità (condomini e case a schiera) e attività commerciali/direzionali.

La zona è dotata di ottima viabilità ed è servita da infrastrutture primarie e secondarie anche se risulta carente di parcheggi pubblici e privati.

Il fabbricato principale è stato edificato in seguito ad autorizzazione per costruzioni edilizie del 18.08.1969 e l'abitazione risulta abitabile dal 30.03.1971, mentre i garage sono stati ultimati negli anni 1971 e 1972, ma recentemente sono state eseguite opere successive per le quali non risulta dichiarata la fine dei lavori e la segnalazione di agibilità.

°

Fabbricato principale

Non è nota la costituzione strutturale, anche se essa appare in muratura portante con solaio e tetto in latero-cemento. Le murature non sono coibentate.

L'altezza interna dei locali rilevata è di 2,68-2,69m (leggermente minore nell'ingresso), presumibilmente a seguito della realizzazione del contro-soffitto e della posa, mediante incollaggio, di nuovo pavimento.

I tramezzi divisori sono in cartongesso o laterizi con intonaco e pittura a civile; la pavimentazione è in gres porcellanato. I serramenti esterni sono in pvc con vetro-camera; la porta d'ingresso è di tipo blindato mentre quelle interne sono in legno tamburato. Non tutte le porte interne risultano installate (foto 44) e la porta scorrevole che separa l'unità dal vano di accesso risulta rotta (foto n. 27).

Le finiture interne sono nella norma, ad eccezione del vano scale di accesso che

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

necessita di interventi di manutenzione e finitura (foto da 22 a 26).

Gli impianti termo-idraulico, idrico-sanitario ed elettrico, riferisce l'esecutata, sono funzionanti. Alla data del sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento dei suddetti impianti.

L'esecutata riferisce che l'unità è dotata di impianto di condizionamento composto da due unità di cui una non funzionante; la stessa unità è dotata di predisposizione per l'impianto solare e per quello fotovoltaico.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, con due stufe a pellet: una posta in salotto (foto 29) ed una nel ripostiglio al piano terra (foto 14 e 15).

Nella richiesta di rilascio di licenza per la costruzione del fabbricato si legge che le acque meteoriche vengono scaricate a mezzo fognatura, mentre le acque lorde a mezzo di vasca biologica a tre scomparti, circostanza confermata nel verbale di accertamento dell'ufficiale sanitario redatto per il rilascio del certificato di abitabilità.

Allegato alla pratica CILA del 03.08.2016 risulta depositato uno schema fognature che indica una vasca condensa grassi ed una vasca biologica, entrambe insistenti su un'area estranea alla procedura, che convogliano i reflui nella fognatura comunale.

Dall'accesso agli atti presso l'UTC non è stata reperita alcuna autorizzazione all'allacciamento alla fognatura comunale.

Inoltre si segnala che nel locale ripostiglio al piano terra sono evidenti segni di sversamento di liquami provenienti, presumibilmente, dall'abitazione sovrastante (foto 13).

Sono presenti segni di infiltrazioni d'acqua nel soffitto del bagno (foto 47) riguardo i quali l'esecutata riferisce che sono stati eseguiti i necessari interventi di riparazione; gli stessi segni sono presenti anche nello sporto (foto 7).

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

Lo stato di conservazione dei beni esaminati è nella norma per l'interno dell'abitazione e scadente le parti esterne e per tutti gli accessori. In particolare esternamente, il fabbricato principale necessita di opere di completamento a seguito di sostituzione dei cassonetti dei serramenti, della modifica del foro finestra nel locale cucina e modifica di impianti (foto 5, 7, 10, 34 e 41).

L'abitazione non risulta accessibile secondo la vigente normativa per il superamento delle barriere architettoniche.

°

Accessori

Gli accessori al piano terra sono composti da:

- un ripostiglio in cui sono collocati alcuni impianti tecnologici, lo stesso che come sopra segnalato presenta sversamento di liquami dalle calate verticali;
- un garage a struttura prefabbricata metallica collocato in aderenza al fabbricato principale le cui pareti e copertura sono costituite da lamiere; sono presenti segni di infiltrazioni d'acqua dalla copertura (foto 17); da questo locale si accede alla centrale termica, comune all'appartamento al piano terra (foto 18) nella quale si trova il contatore dell'energia elettrica; parte del garage antistante la centrale termica ad uso comune è utilizzata anche da terzi per accedere allo stesso vano comune. All'interno del garage si trova una cisterna interrata per lo stoccaggio del gasolio da riscaldamento che l'esecutata riferisce essere non bonificata ancorché riempita con materiale secco e non utilizzata.
- Un ulteriore garage contiguo al precedente avente le medesime caratteristiche costruttive (foto 21).

Si precisa che i due garage non sono comodamente fruibili come ricovero per le auto vista la ridotta ampiezza dell'accesso (foto 8).

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

°

Area scoperta

L'area scoperta di 179 mq catastali è completamente recintata ed è in parte cementata ed utilizzata completamente quale deposito di auto ed in parte quale giardino a servizio dell'abitazione al piano primo.

L'area è priva di anche minima manutenzione (foto 3) e sono presenti rifiuti di diversa natura (foto 12).

°

Lo stato di conservazione delle strutture non mostra, ad un esame visivo, criticità apparenti.

Per una migliore descrizione si vedano gli elaborati grafici e la documentazione fotografica, con la precisazione che quest'ultima deve ritenersi quale corredo non essenziale della presente relazione.

Si evidenzia che le indagini sono avvenute a vista; non sono stati eseguiti sondaggi o verifiche, se non espressamente richiamate in perizia, con particolare riferimento alla struttura dei fabbricati e alla qualità del terreno utilizzato quale pertinenza. Non è stata eseguita la verifica dei confini o dell'esistenza di servitù eventualmente costituite per il decorrere del tempo ma non debitamente trascritte o costituite per destinazione del padre di famiglia.

8.2 Consistenza

La consistenza immobiliare è indicata con riferimento alla **superficie commerciale** (superficie lorda compresa tra i muri perimetrali e metà della superficie relativa ai muri di confine oltre allo scoperto pertinenziale), ponderata mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti e ragguagliata secondo la destinazione dei vani, la cui distinta applicazione è più oltre riportata.

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

8.3 Calcolo delle superfici

8.3.1 Superfici nette

Sono di seguito indicate anche le superfici nette per destinazione d'uso e ciò al solo fine di fornire una più concreta descrizione dell'effettiva estensione calpestabile, arrotondata al mq.

Destinazioni coperte	Consistenza in mq
ripostiglio p.T	9
ingresso p.1	5
cucina p.1	14
salotto p.1	27
disimpegno p.1	5
camera p.1	18
ripostiglio p.1	6
camera p.1	9
wc p.1	6
bagno p.1	9
SOMMANO	108
garage p. T	23
portico p.1	19
terrazza p.1	7

La superficie netta dell'abitazione risulta di mq 108

oltre a quella del garage di mq 23

del portico di mq 19

e della terrazza di mq 7

8.3.2 Superfici lorde commerciali

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

Per la finalità della presente stima, come già accennato, la quantificazione della superficie è uno dei parametri primari da individuarsi per la definizione del più probabile valore venale in comune commercio ed è qui ottenuto applicando alla superficie lorda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alla "destinazione":

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
vani principali p. 1	129	1	129,0
vani accessori p. T	13	0,5	6,5
garage p. T	23	0,5	11,5
portico p. 1	19	0,25	4,8
terrazza p. 1	7	0,25	1,8
area scoperta esclusiva	179	0,05	9,0
Sup. commerciale complessiva			**162,5**

Non è conteggiata la superficie del m.n. 1390 essendo di fatto occupato dalla strada pubblica.

La superficie dell'area esclusiva considerata è quella risultante dalla visura catastale.

La superficie commerciale (o convenzionale) dell'abitazione risulta, arrotondata al metro quadro, di **mq. 162**.

°°°

9 – DESTINAZIONE URBANISTICA, CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI

Lo scrivente ha eseguito verifiche presso l'Ufficio Comunale di Urbanistica ed Edilizia Privata col fine di accertare la destinazione di zona e la sussistenza di autorizzazioni amministrative alle opere realizzate.

Di seguito si elencano i titoli edilizi ed i documenti relativi messi a disposizione dalla pubblica amministrazione, declinando fin d'ora ogni responsabilità in merito

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

all'esistenza di eventuale ulteriore documentazione non reperibile, non reperita o non fornita dalla P.A. interpellata.

°

9.1 Destinazione urbanistica

Dal PAT vigente:

- l'area censita in Catasto Terreni al Foglio 2 mappali n. 1390, 853, 856, 490 è ricompresa nell'"A.T.O. R.1.1 Ambito Residenziale Culturale Integrato di San Vendemiano e Gai", come regolamentato dall'art. 10 delle N.T.;

- l'area censita in Catasto Terreni al Foglio 2 mappali n. 853, 856, 490 ricade nelle "aree di urbanizzazione consolidata residenza e servizi per la residenza", come regolamentato dall'art.46 delle N.T.;

- l'area censita in Catasto Terreni al Foglio 2 mappale n. 1390 ricade in "viabilità esistente", come regolamentato dall'art. 65 delle N.T..

Dal PI vigente / PI varianti n. 13 e n. 14 adottate:

- l'area censita in Catasto Terreni al Foglio 2, mappali n. 853, 856, 490 è destinata come zona territoriale "B – zone residenziali consolidate e di ristrutturazione", come regolamentato dall'art. 51 delle N.T.O.;

- l'area censita in Catasto Terreni al Foglio 2, mappale n. 1390 ricade in "viabilità esistente", come regolamentato dagli artt.19 e 67 delle N.T.O..

MISURE DI SALVAGUARDIA - Ai sensi dell'art. 29 della L.R. n. 11/2004, l'adozione della variante al Piano degli Interventi sopra riportata comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia, secondo le modalità della Legge 03/11/1952 n. 1902.

Così come si legge nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di San Vendemiano, allegato

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

documento n. 05-4.

Si segnala che l'immobile e le pertinenze risultano in limine all'area che la cartografia del P.I. (tav. 1 Vincoli e azioni strategiche) assoggetta al vincolo paesaggistico – corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004 – art. 142, lett.c). Seppure il CDU non riporti menzione circa il suddetto vincolo, si consiglia agli interessati all'acquisto un approfondimento presso l'Ufficio comunale competente.

Per una puntuale lettura delle norme richiamate e la presa visione dei vincoli di zona, si rimanda integralmente alle stesse, delle quali il **documento n. 05-1**, qui allegato, costituisce un estratto.

°

9.2 Conformità edilizia

L'Ufficio tecnico comunale ha fornito i seguenti dati:

1. Domanda per la costruzione di un fabbricato urbano di civile abitazione:
   a) domanda n. 34/49/1969 del 15.07.1969 progetto respinto: che sia rivista la scala esterna ed eliminando il marcapiano, autorizzato d'ufficio il 24.07.1969
   b) autorizzazione per costruzioni edilizie n. 49 del 18.08.1969
   c) autorizzazione genio civile 29.10.1969
   d) certificato di abitabilità n. reg. 2371 pratica n. 34/49/1969 del 30.03.1971 con accertamento del tecnico comunale

-

2. Richiesta variante per annessione di due garage:
   a) domanda prot. n. 5768 del 14.09.1970;
   b) parere contrario in data 23.10.1970 per superamento rapporto di copertura

-

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

3. Domanda concessione edilizia per copertura di una terrazza

   a) domanda del 15.09.1982;

   b) autorizzazione prot. 6447 del 09.11.1982

-

4. Concessione edilizia in sanatoria n. 746 del 12.12.1990 per installazione fabbricato uso garage

-

5. Concessione edilizia in sanatoria n. 747 del 12.12.1990 per installazione fabbricato uso garage

-

6. Concessione edilizia in sanatoria n. 748 del 12.12.1990 per modifiche prospettiche

-

7. CILA per manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica (demolizione e realizzazione di paretine, realizzazione contro-soffitto isolante, posa piastrelle, rifacimento impianti elettrico ed idrico, sostituzione serramenti e modifica di due fori);

   a) presentazione CILA prot. n. 0014194 del 03.08.2016 con i seguenti allegati:

      - doc. identità titolare

      - tav. 1 di 3 estratto di mappa, prg, planimetria

      - tav. 2 di 3 piante stato attuale, progetto e coloritura

      - tav. 3 di 3 prospetto sud-ovest e sezione A-A stato attuale, progetto e coloritura

      - ricevuta versamento diritti di segreteria

      - soggetti coinvolti

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

- durc e visura camerali impresa
- procura speciale;

b) in data 17.08.2016 il Comune comunica il divieto di prosecuzione dell'attività per carenza della seguente documentazione:
- dati identificativi e fiscali delle imprese coinvolte nei lavori;
- schema impianto fognario dettagliato in ogni sua parte;
- documentazione attestante la legittimità dello stato di fatto;
- idonea documentazione fotografica estesa a tutti quattro i lati del fabbricato;
- certificazione attestante l'idoneità statica degli interventi su muri portanti;
- relazione tecnico descrittiva dell'intervento

c) in data 09.11.2016 la parte deposita la seguente documentazione:
- durc e visura camerali impresa
- tav. 1 di 3 estratto di mappa, prg, planimetria e documentazione fotografica,
- tav. 4 di 4 schema proprietà,
- schema fognatura stato attuale (solo parte esterna)
- relazione tecnica.

L'integrazione documentale risulta mancante di:
- schema impianto fognario dettagliato in ogni sua parte
- documentazione attestante la legittimità dello stato di fatto;
- certificazione attestante l'idoneità statica degli interventi su muri portanti;

d) in data 13.12.2016 il Comune comunica l'avvio del procedimento sanzionatorio per attività edilizia eseguite in assenza/difformità da titolo abilitativo;

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

e) in data 14.12.2016 il Comune comunica il divieto di prosecuzione dell'attività per carenza della seguente documentazione:

- schema impianto fognario dettagliato in ogni sua parte;
- documentazione attestante la legittimità dello stato di fatto;
- idonea documentazione fotografica estesa a tutti 4 i lati del fabbricato;
- relazione tecnico descrittiva dell'intervento aggiornata con le ultime opere (vedi comunicazione avvio procedimento sanzionatorio in data 13.12.2016).

f) in data 18.04.2017 la parte deposita la seguente documentazione:

- relazione tecnica (con elencazione delle pratiche edilizie)
- tav 2bis di 6 piante progetto e coloritura (**con modifiche rispetto al progetto depositato il 03.08.2016**)
- tav 3bis di 6 prospetto e sezione – stato attuale, progetto e coloritura (**con modifiche rispetto al progetto depositato il 03.08.2016**)

L'integrazione documentale risulta risulta mancante di:

- schema impianto fognario dettagliato in ogni sua parte
- documentazione attestante la legittimità dello stato di fatto;
- certificazione attestante l'idoneità statica degli interventi su muri portanti;

g) in data 09.05.2017 il Comune comunica che la pratica è sospesa in attesa della presentazione della seguente documentazione:

- sezione di dettaglio e particolare del controsoffitto;
- schema impianto di fognatura dettagliato in ogni sua parte, ed in particolare per il nuovo servizio igienico.

deposito integrazioni (senza riferimento ad una data):

- particolare contro-soffitto
- schema fognature.

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

Nel complesso non risulta depositata la documentazione attestante la legittimità dello stato di fatto e la certificazione attestante l'idoneità statica degli interventi su muri portanti.

-

8. CIL per sostituzione pavimenti e sostituzione serramenti interni;

a) presentazione CIL prot. n. 0018107 del 06/10/2016 con i seguenti allegati:

- Dichiarazione sulla tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro resa ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008

- doc. identità titolare

- procura speciale;

b) in data 25.10.2016 il Comune comunica il divieto di prosecuzione dell'attività per i seguenti motivi: mancano dati identificativi e fiscali di tutte le imprese coinvolte nei lavori

c) in data 08.11.2016 la parte deposita la seguente documentazione:

- durc e visura camerali impresa

d) in data 14.12.2016 il Comune comunica che è stato preso atto della CILA presentata. In questa comunicazione si legge: " *VISTI gli elaborati grafici, la relazione tecnica e l'asseverazione redatta ai sensi art. 23 comma 1 DPR 06.06.2001, n. 380 a firma del tecnico: DELLA LIBERA GIOVANNI*;"

ma tali documenti non sono stati forniti allo scrivente.

-

Non risulta la dichiarazione di fine lavori e non è stata richiesta né rilasciata l'agibilità.

Si veda l'allegato **documento n. 05-2.**

o

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

9.3 Difformità dall'autorizzato

Per poter determinare le eventuali difformità dello stato rilevato è necessario stabilire quale sia lo stato autorizzato dell'immobile in esame e perciò è opportuno considerare le porzioni degli immobili in base alle pratiche edilizie che le hanno interessate.

Prima di procedere alle verifiche del caso sono doverose alcune considerazioni emerse dall'analisi della documentazione urbanistica fornita dall'Ufficio tecnico comunale:

Fabbricato principale piano primo e garage piano terra

A) pratica CILA del 03.08.2016

Il progetto presentato come integrazione in data 18.04.2017 rappresenta delle modifiche rispetto a quello originario; essendo però la CILA una mera comunicazione e non un titolo abilitativo autorizzativo (come il Permesso di Costruire o la SCIA) non è possibile modificarla direttamente o integrarla con varianti successive.

Inoltre, le modifiche apportate all'unità al piano primo hanno comportato modifiche sostanziali agli impianti e la modifica dei rapporti aero-illuminanti delle stanze, rendendo obbligatoria la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità.

Al riguardo è stato interpellato l'Ufficio Tecnico comunale per sapere se la pratica possa ritenersi conclusa positivamente oppure se decaduta ed i lavori eseguiti ritenersi illegittimi, il quale riferisce che tale pratica ha avuto esito positivo.

B) pratica CIL del 06/10/2016

Non sono stati forniti allo scrivente gli elaborati grafici, la relazione tecnica e

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

l'asseverazione citati nella comunicazione di presa d'atto del Comune.

Nonostante l'UTC consideri la pratica CILA del 03.08.2016 conclusa con esito positivo, lo scrivente ritiene comunque opportuno eseguire le verifiche sulle difformità del fabbricato principale facendo riferimento alla concessione edilizia in sanatoria n. 748 del 12.12.1990.

Si precisa che non è stato possibile confrontare i prospetti del piano primo dell'immobile in quanto non rappresentati nella domanda di sanatoria nonostante le modifiche interessassero anche i prospetti.

°

Accessori al piano terra

Le verifiche sulle difformità sono state eseguite con riferimento all'autorizzazione per costruzioni edilizie n. 49 del 18.08.1969. In questo caso si precisa che i grafici riportano alcune annotazioni / modifiche riportate a penna. Il confronto con i prospetti è stato possibile solo parzialmente.

°

Terrazza piano primo

Le verifiche sulle difformità sono state eseguite con riferimento all'autorizzazione prot. 6447 del 09.11.1982. Il confronto con i prospetti è stato possibile solo parzialmente. La copertura è a pendenza unica, le dimensioni in pianta sono maggiori ed è presente una botola

°

I beni rilevati non risultano conformi allo stato autorizzato con l'ultimo titolo edilizio il cui rilascio abbia necessitato di previa istruttoria da parte dell'Ufficio, come risulta dal confronto con il titolo abilitativo sopra richiamato (vedi allegato grafico comparativo **documenti 05-3**).

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

Le varianti all'autorizzato sono sanabili, secondo quanto riferisce l'Ufficio Tecnico Comunale.

Dette difformità possono interessare parti strutturali dell'edificio, sicché quanto più oltre esposto in ordine alla sanabilità delle stesse deve intendersi, in ogni caso, subordinato alla verifica della normativa vigente in materia di sicurezza degli edifici (collaudo statico o certificazione di idoneità statica) e degli impianti.

Si ritiene prudente valutare la presentazione di una pratica edilizia di dichiarazione di conformità tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto, il cui costo per le spese tecniche, calcolato secondo i dati attualmente disponibili, è stimato in complessivi:

€ 3.000,00 oltre iva ed accessori di legge;

salvo le sanzioni pecuniarie che potrebbero essere rilevate dai competenti Uffici.

Il comune nulla ha riferito in merito all'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori e/o repressivi in corso.

Non sono state eseguite altre verifiche edilizio-urbanistiche delle parti condominiali, se non strettamente connesse alle unità pignorate. Non sono calcolati i costi di ripristino, anche parziali, delle opere che potranno risultare in violazione delle norme sulla sicurezza degli impianti e degli edifici.

Data la complessità dello storico edilizio-urbanistico del fabbricato, della incompletezza dei documenti esaminati, della irrituale formazione dei titoli, si ritiene consigliabile per gli interessati all'acquisto di diritti sul medesimo immobile di procedere con ogni altro necessario approfondimento presso il competente Ufficio Comunale di Edilizia ed Urbanistica.

In ordine alle difformità rilevate, si precisa che la presente valutazione è svolta in termini orientativi e previsionali, nei limiti del mandato ricevuto. Non è nei poteri

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

dell'esperto sostituirsi agli Uffici competenti nell'accertamento delle condizioni di ammissibilità delle istanze, dei relativi oneri e delle sanzioni applicabili, la cui determinazione è subordinata all'esito di istruttoria formale. Gli importi indicati sono pertanto da intendersi in chiave prudenziale e suscettibili di variazione. Le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

°

9.4 Certificazioni energetiche

Risulta l'Attestato di Prestazione Energetica in data 10.03.2016 (non più valido) allegato all'atto di trasferimento del not. Paolo Valvo citato al precedente punto 5; la classificazione energetica risultava "G".

Dalla ricerca presso il sito della Regione Veneto https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php non risultano ulteriori attestati successivi agli interventi eseguiti sugli immobili, ma la collocazione dell'unità immobiliare è presumibile tra le classi basse sotto il profilo del risparmio energetico.

°

9.5 Dichiarazioni legge 13/89

Non sono state riscontrate dichiarazioni in relazione al superamento delle barriere architettoniche.

°

9.6 Documentazione tecnica

Non è stata riscontrata documentazione in ordine agli impianti tecnologici ed in ordine all'ambiente.

°°°

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

10 – DIVISIBILITÀ

Le unità pignorate non sono divisibili in natura.

°°°

11 – DISPONIBILITÀ

Stato dei possessi e delle occupazioni.

11.1 Le unità in oggetto sono **attualmente occupate** dall'esecutata e dalla sua famiglia (vedi **documento n. 07**).

11.2 L'atto di compravendita è stato stipulato dopo il 13.07.2011 perciò non sono state richieste agli organi di Polizia del Comune di San Vendemiano le informazioni relative all'esistenza di comunicazioni ai sensi art. 12-D.L. 21/03/1978 n.59.

11.3 L'Agenzia delle Entrate, in seguito alla richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente ausiliario, comunica che non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione (**documento n. 06**).

°°°

12 – STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il metodo di stima qui applicato per la valutazione dei beni pignorati è il MCA -market comparison approach-, procedura sistematica di comparazione che determina il valore dell'immobile oggetto di stima attraverso il confronto con un insieme di beni similari, contrattati di recente e di prezzo noto, mediante aggiustamenti dei prezzi rilevati basati sui prezzi marginali delle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili di confronto. Gli aggiustamenti sono espressi sia in termini percentuali sia in termini di valore assoluto.

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

Le caratteristiche considerate per il caso in esame sono le seguenti:

- data dei contratti;
- superficie: quella del soggetto è calcolata con lo stesso criterio utilizzato per quelle delle unità comparabili al fine di ottenere dati omogenei;
- livello di piano: posizione dell'unità rispetto ai piani del fabbricato; l'incidenza sul valore è positiva in presenza di ascensore, nulla o negativa in sua assenza;
- stato di manutenzione generale: grado di deperimento fisico delle strutture e delle finiture dell'immobile;
- vetustà: anno di costruzione effettiva del fabbricato ovvero di eventuale completa ristrutturazione;
- localizzazione di dettaglio: grado di ricercatezza del luogo di ubicazione all'interno della zona omogenea, con riferimento alla distanza dal centro, all'intensità del traffico, alla presenza di servizi e infrastrutture, all'accessibilità e ai collegamenti viari;
- dotazione accessori essenziali: parti, pertinenze o impianti che, pur non costituendo la struttura portante o lo spazio abitabile principale, sono indispensabili per garantire la funzionalità, l'abitabilità, la sicurezza e la destinazione d'uso dell'organismo edilizio;
- attività edilizia: opere edili che coinvolgono porzioni dell'edificio con funzione di rinnovo e che non alterano sostanzialmente le caratteristiche originarie dell'unità immobiliare;
- orientamento prevalente: asse cardinale lungo il quale si sviluppa la facciata principale dell'edificio, ovvero il prospetto che ospita gli accessi primari, le maggiori superfici finestrate o lo sviluppo longitudinale del corpo di fabbrica.

I comparabili sono stati individuati attraverso l'Osservatorio del Mercato

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento a transazioni a titolo oneroso aventi ad oggetto unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati, trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà, desumibili dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione. I valori consultati si riferiscono ad atti stipulati a partire dal mese di gennaio 2025 nel raggio di 1000 ml da via Palladio.

Nella tabella **documento n. 11** qui allegata sono riepilogate le consistenze e le caratteristiche del soggetto, comparate con quelle corrispondenti degli immobili presi a confronto.

Il valore accessorio delle parti comuni e di quelle in comproprietà concorre alla formazione di quello della consistenza principale, nel quale deve ritenersi ricompreso senza distinzione, essendo di fatto non scomputabile nè attribuibile separatamente.

Dopo la precedente breve premessa il valore venale dell'immobile in oggetto viene così definito dallo scrivente esperto stimatore:

valore immobiliare (vedi doc. n. 11) € 108.862,62

Costi in detrazione:

Costi variazione catastale	-€ 2.056,38
Costi minimi pratica edilizia	-€ 3.000,00
Costi bonifica cisterna e area esterna	-€ 4.000,00
Valore dell'immobile al netto dei costi	€ 99.806,24

che si arrotondano in:

€ 99.800,00 diconsi euro novantanovemilaottocento /00

Sintesi al valore del parametro mq. commerciale

Superficie commerciale mq. 162

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

Valore unitario a mq al netto dei costi € 671,99

°°°

13 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Ai fini della determinazione del valore di vendita forzata si è tenuto conto dei seguenti elementi: le caratteristiche peculiari del bene, con particolare riferimento all'ubicazione, alla vetustà, allo stato di conservazione, alle finiture e alla necessità di interventi manutentivi; la natura dell'oggetto della procedura, consistente in una quota indivisa non appetibile sul mercato immobiliare; la presenza di offerta concorrente di beni a destinazione analoga; il fatto che gli accertamenti siano stati condotti a vista e che la vendita avvenga senza garanzia per vizi e difetti che potranno emergere dopo l'aggiudicazione. Sulla base di tali considerazioni si ritiene congrua la seguente riduzione percentuale rispetto al valore in comune commercio.

€ 108.862,62 x 0,85 = € 92.533,23

costi in detrazione -€ 9.056,38

sommano € 83.476,85

che si arrotondano in:

€ 83.500,00 diconsi euro ottantatremilacinquecento /00

°°°

N.B.

I costi in detrazione non devono essere oggetto di ribasso negli esperimenti di vendita.

°°°

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

14 ELENCO ALLEGATI

1 - estratto di mappa

2 - visure catastali

3 - planimetrie catastali e confronto

4 - ispezione ipotecaria

5 - estratto strumento pianificazione urbanistica, titoli abilitativi edilizi e confronto

6 - comunicazione Agenzia Entrate

7 - comunicazione del Comune di San Vendemiano – Ufficio Anagrafe

8 - atto notarile di provenienza

9 - comunicazione Ufficio tributi del Comune di San Vendemiano

10 - documentazione fotografica

11 - tabella MCA

12 - attestazione di invio alle parti

°°°

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

Il presente elaborato unitamente agli allegati è trasmesso telematicamente tramite PCT in Cancelleria del Tribunale, sezione Esecuzioni Immobiliari.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto ad inoltrare, o a rendere disponibile, al creditore procedente, al custode ed ai debitori, a mezzo posta elettronica, lettera raccomandata o mediante deposito in cancelleria, copia dell'elaborato peritale. Il creditore procedente per mezzo del proprio legale ha comunicato con PEC del 08/09/2026 di non avere osservazioni alla bozza di relazione.

Dell'avvenuta spedizione viene fornita prova mediante deposito in cancelleria della "attestazione di invio".

Tanto riferisce lo scrivente perito in evasione all'incarico ricevuto, e ringrazia il Signor Giudice per la fiducia dimostratagli con l'affidamento del mandato.

Follina, 01/09/2026

L'esperto stimatore

Geom. Carlo Cason

documento firmato digitalmente

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

RIEPILOGO

1. Tipologia del lotto:

Trattasi di unico lotto di proprietà della ditta esecutata, costituito da appartamento al primo piano con annessi ripostiglio e garage al piano terra, nonché area scoperta di pertinenza; alle suddette unità immobiliari spetta la quota di comproprietà indivisa pari ad 1/2 sulle parti comuni ed indivisibili dell'intero fabbricato (compreso il sedime), cui appartengono, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

2. Ubicazione:

L'immobile è situato in Comune di San Vendemiano, via Palladio n. 13, in zona periferica rispetto al centro comunale ma prossima al confine con l'area urbanizzata del Comune di Conegliano e l'area centrale. L'immobile è direttamente accessibile dalla strada pubblica.

3. Identificativi catastali:

Catasto dei Terreni - **Comune di SAN VENDEMIANO**

Foglio **2**

- particella n. **1390** - seminativo arborato 2^ – ha. **0.00.50** – RD. € 0,40 – RA. € 0,22

- particella n. **853** - prato 2^ – ha. **0.00.90** – RD. € 0,33 – RA. € 0,16

- particella n. **856** - seminativo arborato 2^ – ha. **0.00.53** – RD. € 0,42 – RA. € 0,23

Catasto dei Fabbricati - **Comune di SAN VENDEMIANO**

Sezione **A** – Foglio **2**

- particella n. **490** sub. **1**, area urbana di mq. **179** - via Palladio;

- particella n. **490** sub. **2** - categoria **C/6** - classe 4^ – cons. **25** mq – sup. cat. **28** mq – r. c. **€ 46,48** - via Palladio n. 13 – P. T;

- particella n. **496** sub. **3** - categoria **A/2** - classe 1^ - cons. **6** vani – sup. cat. **140** mq

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

(escluse le aree scoperte mq 138) - r. c. € **495,80** - via Palladio n. 13 – P. T-1;

oltre alla proporzionale quota sulle parti ed impianti comuni ai sensi di legge.

La particella n. 1390 è interamente occupata dalla sede stradale.

4. Confini:

Confini in mappa del C.T., in un solo corpo, dell'area e del sedime su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari pignorate:

a nord con i mm.nn. 1395 (strada) e 192, ad est con il m.n. 734, a sud con i m.n. 1387 e 1389 e ad ovest con il m.n. 1404 (strada), salvo se altri più precisi.

5. Intestazione:

- Le particelle n. 853 e 856 sono intestate per la quota di 1/2 di proprietà all'esecutata e per la restante quota di 1/2 a ditta estranea alla procedura;
- Le particelle n. 1390, n. 490 subb. 1 e 2 e n. 496 sub. 3 sono intestate per l'intero all'esecutata.

6. Servitù:

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Paolo Valvo, richiamato al precedente punto, cita le seguenti servitù, all'art. 4 con il seguente tenore:

"La compravendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano le unità immobiliari sopra descritte a corpo e non a misura; essa comprende ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attive e passive, apparenti e non ed in particolare le servitù venutesi a creare a seguito del frazionamento dell'intero fabbricato."

7. Trascrizioni ed oneri

7.1 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

CC.RR.II. Treviso

per tutte le unità:

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

- TRASCRIZIONE del 24/01/2006 - Registro Particolare 2045 Registro Generale 3104 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 527/2005 del 08/11/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 23/05/2016 - Registro Particolare 11167 Registro Generale 16339 Pubblico ufficiale CONEGLIANO Repertorio 333/9990 del 10/03/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 26/05/2016 - Registro Particolare 11589 Registro Generale 16932 Pubblico ufficiale VALVO PAOLO Repertorio 335297/26312 del 04/05/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 26/05/2016 - Registro Particolare 11590 Registro Generale 16933 Pubblico ufficiale VALVO PAOLO Repertorio 335297/26312 del 04/05/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 26/05/2016 - Registro Particolare 11591 Registro Generale 16934 Pubblico ufficiale VALVO PAOLO Repertorio 335297/26312 del 04/05/2016 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 26/05/2016 - Registro Particolare 2951 Registro Generale 16962 Pubblico ufficiale VALVO PAOLO Repertorio 335298/26313 del 04/05/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 07/07/2025 - Registro Particolare 18370 Registro Generale 25870 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P.

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

TREVISO Repertorio 4844 del 30/06/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per le sole particelle n. 853 e n. 856 si riscontrano inoltre le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 07/10/1991 - Registro Particolare 19561 Registro Generale 26222 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 30/12203 del 02/10/1991 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 03/08/1994 - Registro Particolare 14908 Registro Generale 20022 Pubblico ufficiale VALVO PAOLO Repertorio 195862 del 26/07/1994 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 18/12/2018 - Registro Particolare 32265 Registro Generale 45890 Pubblico ufficiale VALVO PAOLO Repertorio 339901/28566 del 05/12/2018 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

7.2 Oneri e Tributi non versati

Non risultano tributi inevasi per gli immobili pignorati.

8. Breve descrizione:

porzione di fabbricato ad uso abitazione al piano primo con accessori al piano terra ed area scoperta di pertinenza di mq 179 catastali.

Consistenza lorda:

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
vani principali p. 1	129	1	129,0
vani accessori p. T	13	0,5	6,5
garage p. T	23	0,5	11,5
portico p. 1	19	0,25	4,8
terrazza p. 1	7	0,25	1,8

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

area scoperta esclusiva	179	0,05	9,0
Sup. commerciale complessiva			**162,5**

9. Destinazione urbanistica e conformità

9.1 Destinazione urbanistica

Il vigente strumento urbanistico definisce la destinazione come zona territoriale "B – zone residenziali consolidate e di ristrutturazione".

9.2 Conformità edilizia

L'Ufficio tecnico comunale ha fornito i seguenti dati:

1. autorizzazione per costruzioni edilizie n. 49 del 18.08.1969 e certificato di abitabilità n. reg. 2371 pratica n. 34/49/1969 del 30.03.1971;
2. domanda prot. n. 5768 del 14.09.1970 per variante per annessione di due garage e parere contrario in data 23.10.1970 per superamento rapporto di copertura;
3. autorizzazione prot. 6447 del 09.11.1982per copertura di una terrazza
4. Concessione edilizia in sanatoria n. 746 del 12.12.1990 per installazione fabbricato uso garage
5. Concessione edilizia in sanatoria n. 747 del 12.12.1990 per installazione fabbricato uso garage
6. Concessione edilizia in sanatoria n. 748 del 12.12.1990 per modifiche prospettiche
7. CILA per manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica (demolizione e realizzazione di paretine, realizzazione contro-soffitto isolante, posa piastrelle, rifacimento impianti elettrico ed idrico, sostituzione serramenti e modifica di due fori);
8. CIL per sostituzione pavimenti e sostituzione serramenti interni;

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3

I beni rilevati non risultano conformi allo stato autorizzato con l'ultimo titolo edilizio il cui rilascio abbia necessitato di previa istruttoria da parte dell'Ufficio. Le varianti all'autorizzato sono sanabili, secondo quanto riferisce l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il comune nulla ha riferito in merito all'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori e/o repressivi in corso.

9.3 Certificazioni energetiche

Risulta l'Attestato di Prestazione Energetica in data 10.03.2016 (non più valido) allegato all'atto di trasferimento del not. Paolo Valvo citato al precedente punto 5; la classificazione energetica risultava "G".

9.4 Dichiarazioni Legge 13/89

Non sono state riscontrate dichiarazioni in relazione al superamento delle barriere architettoniche.

9.5 Documentazione tecnica

Non è stata riscontrata documentazione in ordine agli impianti tecnologici ed in ordine all'ambiente.

10. Divisibilità:

Le unità pignorate non sono divisibili in natura.

11. Disponibilità dell'immobile:

Le unità sono attualmente occupate dall'esecutata e dalla sua famiglia.

12. Stima del più probabile valore di mercato:

€ 99.800,00 diconsi euro novantanovemilaottocento /00

13. Stima del valore di vendita forzata:

€ 83.500,00 diconsi euro ottantatremilacinquecento /00

°°°

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3809f57d21ec54e855a0b7c7c21738a3