



---

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Alessandra Burra**

**R.G.E. N° 237/2015**

---

Promosso da: **PROCEDENTE 1**

Contro: **"ESECUTATO 1"**

---

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

---

*RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI SITI NEL*  
*COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO (TV)*  
*VIA PAGNANA*  
*DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATO 1 ED ESECUTATO 2*

---

1 di 41





**INDICE:**

A. Introduzione	pag.	4
B. Identificazione catastale degli immobili	pag.	4
C. Identificazione dei confini	pag.	4
D. Descrizione delle servitù e di altri oneri	pag.	4
E. Ditta intestataria	pag.	5
F. Esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag.	5
G. Descrizione dei beni	pag.	6
G 1 LOTTO 1- Fg. 12, m.n. 1377, T, Via Pagnana, are 27, centiare 50	pag.	6
G 1.1 Descrizione del contesto generale	pag.	6
G 1.2 Descrizione dell'area pertinenziale	pag.	7
G 1.3 Descrizione del fondo e dei fabbricati	pag.	8
G 1.4 Impianti	pag.	8
G 1.5 Stato conservativo e manutentivo	pag.	9
G 2 LOTTO 2- Fg. 12, m.n. 1378, T, Via Pagnana, are 27, centiare 50	pag.	9
G 2.1 Descrizione del contesto generale	pag.	9
G 2.2 Descrizione dell'area pertinenziale	pag.	9
G 2.3 Descrizione del fabbricato residenziale	pag.	10
G 2.4 Impianti	pag.	16
G 2.5 Stato conservativo e manutentivo	pag.	17
G 3 Parti comuni	pag.	18
H. Superfici commerciali	pag.	18
I. Accertamento di conformità tra bene rilevato e bene descritto in pignoramento	pag.	19
J. Destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni	pag.	19
K. Verifica della conformità dei beni ai fini delle	pag.	20





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

**INGEGNERE**

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -

implicazioni applicative della L. 47/85 e s. m. i. e la corrispondenza con le descrizioni catastali			
K 1	Verifica di conformità amministrativa-edilizia	pag.	20
K 1.1	LOTTO 1: Comune di Castello di Godego, C.T., Fg. 12, m.n. 1377;	pag.	20
K 1.2	LOTTO 2: Comune di Castello di Godego, C.T., Fg. 12, m.n. 1378;	pag.	22
K 2	Verifica di conformità della mappa catastale	pag.	27
K 3	Verifica di conformità delle schede catastali	pag.	28
L.	Eventuali variazioni per aggiornamento catastale e/o amministrativo	pag.	28
M.	Eventuale possibilità di suddivisione in lotti	pag.	28
N.	Pignoramento pro quota e divisibilità	pag.	29
O.	Occupazione dell'immobile	pag.	29
P.	Vincoli storici, artistici, demaniali ecc..	pag.	29
Q.	Vincoli ed oneri di natura condominiale	pag.	29
R	Provenienza in capo alla ditta esecutata	pag.	30
S.	Valore di mercato attuale dei lotti	pag.	30
S 1	Stima dei costi di normalizzazione e/o completamento del lotto 1	pag.	30
S 2	Stima dei costi di normalizzazione e/o completamento del lotto 2	pag.	32
S 3	Stima dell'immobile lotto 1	pag.	38
S 4	Stima dell'immobile lotto 2	pag.	39
T.	Invio della bozza di relazione e della relazione definitiva	pag.	40
U.	Conclusioni	pag.	40
V.	Allegati	pag.	41

3 di 41

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 – 0423/615460 -  
- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) – e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) -





## **A. INTRODUZIONE**

A seguito dell'incarico dell'Ill.ma Signora G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Alessandra Burra con nomina del 29/01/2018 per la stima di beni immobili in Comune di Castello di Godego (TV), Via Pagnana, per la quota di 1/2 di proprietà della ditta Esecutato 1, il sottoscritto Dott. ing. Daniele Calabretto, con studio a Montebelluna (TV) in Via San Gaetano n°51, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di rispondere con adeguatezza al quesito del Giudice.

## **B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

La presente esecuzione immobiliare mira alla stima di due unità urbane, come meglio esposto di seguito:

### **COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO (TV) - CATASTO TERRENI**

#### **LOTTO 1:**

- Foglio 12, m.n. 1377, semin. arbor., classe 3, are 27, centiare 50, RD=€.19,88, RA=€. 13,49, Via Pagnana.

#### **LOTTO 2:**

- Foglio 12, m.n. 1378, E.U., Via Pagnana, are 25, centiare 90

## **C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI**

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

LOTTO 1 – m.n. 1377 confina con i mappali n.: 756, 262, 349, 1378, 766.

LOTTO 2 – m.n. 1378 confina con i mappali n.: 1377, 349, Via Rosta, 766.

## **D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

La compravendita del terreno è stata fatta e accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto, ai comparsi ben noto come essi affermano, in cui attualmente si trova il fondo che ne forma oggetto, con tutti i relativi suoi





diritti ed azioni, ragioni, usi, accessioni, pertinenze, affissi ed infissi e con tutte le servitù attive e/o passive, apparenti o meno, continue e/o discontinue, oggi comunque esistenti ed esercitanti e con quanto in appresso.

In corrispondenza del lotto 1 si è rilevata una servitù di reti tecnologiche interrata a favore del lotto 2.

### **E. DITTA INTESTATARIA**

La ditta intestataria di tutti i beni oggetto di stima individuati come segue,  
LOTTO 1- Fg 12, m.n. 1377, semin. arbor., classe 3, are 27, centiare 50, RD=€.19,88, RA=€. 13,49, Via Pagnana;

LOTTO 2 - Fg. 12, m.n. 1378, E.U., Via Pagnana, are 25, centiare 90  
risultano della quota di 1/1 di proprietà all'Esecutato 1.

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

Dalla certificazione evasa dal portale telematico della Conservatore dei RR.II. di Treviso in data 24/04/2018, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono le seguenti formalità contro e/o a carico dell'Esecutato 1:

#### **3. Trascrizione a favore**

Trascrizione N. Reg. particolare 4.992 del 07/02/1992 – N. Reg. Generale 5.971. Atto tra vivi, compravendita a favore di "altro soggetto" con sede in Castello di Godego (TV) – atto notarile pubblico Rep. 107.631 del 15/01/1992 ai rogiti del Notaio Girardi Silvano di Castelfranco Veneto sui beni così censiti:

- Comune di Castello di Godego, C.T. Fg. 12, m.n. **575**, Via Pagnana, T, 5.340mq.

#### **5. Trascrizione contro**

Trascrizione N. Reg. particolare 23.406 del 07/02/1992 – N. Reg. Generale





30.955. Atto tra vivi, scrittura privata con sottoscrizione autenticata – atto notarile pubblico Rep. 111.360 del 11/11/1992 ai rogiti del Notaio Girardi Silvano di Castelfranco Veneto sui beni così censiti:

- Comune di Castello di Godego, C.T. Fg. 12, m.n. **575**, Via Pagnana, T, 5.340mq.

#### 16. Iscrizione contro

Iscrizione N. Reg. particolare 9.208 del 29/09/2003 – N. Reg. Generale 40.871. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo condizionato, per l'importo capitale di €. 160.000,00 e per la somma totale di €. 320.000,00 a favore di "Altro soggetto" con sede in Venezia (VE), con atto notarile pubblico in data 12/09/2003, Rep. 177.191 ai rogiti del Notaio Gagliardi Antonio di Castelfranco Veneto (TV) sui beni così censiti:

- Comune di Castello di Godego, C.T. Fg. 12, m.n. **1377**, Via Pagnana, 27 are, 50 centiare;
- Comune di Castello di Godego, C.T. Fg. 12, m.n. **1378**, Via Pagnana, 25 are, 90 centiare.

#### 18. Trascrizione contro

Trascrizione N. Reg. particolare 9.934 del 20.05.2015 – N. Reg. Generale 13.624. Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili – atto giudiziario pubblico Rep. 3.729/2015 del 27.04.2015, sui beni così censiti:

- Comune di Castello di Godego, C.T. Fg. 12, m.n. **1377**, Via Pagnana, 27 are, 50 centiare;
- Comune di Castello di Godego, C.T. Fg. 12, m.n. **1378**, Via Pagnana, 25 are, 90 centiare.

### **G. DESCRIZIONE DEI BENI**

G 1 - LOTTO 1- Fg. 12, m.n. 1377, T, Via Pagnana, are 27, centiare 50

6 di 41

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 – 0423/615460 -  
- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) – e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) -





### G 1.1 - Descrizione del contesto generale

L'unità immobiliare facente parte della presente perizia si inserisce in un contesto periferico caratterizzato da insediamenti prevalentemente agricoli e residenziali posti a circa 1,5 km a sud rispetto il centro cittadino di Castello di Godego e a 500m ca., della linea ferroviaria Bassano-Castelfranco. In adiacenza ai lotti in esame sono presenti una cava posta a sud-est per il trattamento ed il ricavo di inerti e un lago denominato "Laghetto di Godego" posto a circa 1,8 km a sud est.

I due fondi individuati ai mm.n. 1377 e 1378, adiacenti tra loro, formano un'area di forma approssimativamente rettangolare con il lato maggiore adiacente alla strada pubblica comunale denominata Via Pagnana. In corrispondenza del lato sud, si estende una carrareccia sterrata individuata dal P.R.G. del Comune di Castello di Godego come percorso ciclo-pedonale naturale con adiacente roggia denominata "Rosta Brentellona".

### G 1.2 - Descrizione dell'area pertinenziale

Il terreno oggetto di pignoramento individuato al C.T. Fg. 12, m.n. 1377, presenta una superficie catastale pari a 2.750 mq e risulta accessibile da Via Pagnana attraverso un ingresso carrabile arretrato rispetto alla via pubblica, dotato di una cancellata a due ante scorrevoli in acciaio zincato e verniciato. La proprietà è delimitata nei lati nord ed est per mezzo di muretto in c.a. con sovrastante rete romboidale plastificata intervallata da stanti in acciaio zincato e siepe verde frontale. Il lato ovest, posto in adiacenza a Via Pagnana, presenta una recinzione costituita da muretto in c.a. con sovrastante recinzione in acciaio zincato verniciato e siepe verde frontale. È presente inoltre un cancello carrabile a due ante





scorrevoli in acciaio zincato verniciato.

Il lato sud non risulta delimitato rispetto al confine catastale. È presente tuttavia una delimitazione parallela al confine catastale con il fondo di cui al m.n. 1378 posta a 6m ca. verso nord dalla linea medesima. Detta delimitazione risulta costituita da muro in c.a. di altezza pari a 210cm ca. e spessore pari a 28/30cm ca. staccato rispettivamente di 400cm ca., e 335cm ca., dai fronti ovest ed est, con un varco dotato di cancellata in acciaio di larghezza pari a 500cm ca.

#### G 1.3 - Descrizione del fondo e dei fabbricati

In corrispondenza dell'area scoperta del lotto 1, sono presenti n.2 fabbricati posti rispettivamente a sud-ovest e sud-est. Il primo fabbricato a porticato adibito a magazzino - ricovero attrezzi e materiali, di superficie pari a 190mq ca. e altezza pari a 243/327cm ca., costituito da una struttura in acciaio con sovrastante copertura in lamiera sandwich.

Si rileva inoltre la presenza di una pavimentazione in calcestruzzo liscio della superficie pari a circa 2.000mq posta a servizio del porticato e dell'area a magazzino in oggetto.

In corrispondenza del lato sud-est sono presenti due fabbricati adiacenti separati anche da muro in c.a. ad uso canile di superficie complessiva pari a 25mq ca. e altezza media pari a 215cm ca., con pavimento in cls liscio, costituiti da una struttura in acciaio con copertura in lamiera sandwich e contornati da siepe a verde.

#### G 1.4 - Impianti

Gli immobili sopra descritti sono dotati di impianto elettrico in corrispondenza dei fabbricati, di illuminazione per mezzo di n. 3 pali con sovrastante armatura posti in corrispondenza dei vertici a sud e a nord est





e di impianto idrico di base. Dalle ricerche effettuate non è stato possibile rinvenire alcuna certificazione di conformità.

#### G 1.5 – Stato conservativo e manutentivo

I fabbricati e/o manufatti del fondo identificato al lotto 1, considerando la loro peculiare caratteristica approssimativa si presentano in un normale stato di manutenzione pur considerando che detti fabbricati e/o manufatti sono posti su fondo agricolo avente destinazione d'uso non conforme che dunque sono da ritenersi fabbricati e/o manufatti soggetti a demolizione.

#### **G 2 - LOTTO 2- Fg. 12, m.n. 1378, T, Via Pagnana, are 27, centiare 50**

##### G 2.1 - Descrizione del contesto generale

Si rimanda a quanto detto al punto G 1.1 della presente.

##### G 2.2 - Descrizione dell'area pertinenziale

Il terreno oggetto di pignoramento individuato al C.T. Fg. 12, m.n. 1378, costituente il fondo di sedime di un fabbricato residenziale ad oggi non completato, presenta una superficie catastale pari a 2.590 mq e risulta accessibile per mezzo di una carrareccia che si dirama dalla via pubblica denominata Via Pagnana. Il lato nord non risulta delimitato rispetto al confine catastale. È presente tuttavia una delimitazione non ricadente nel lotto 2 ma parallela al confine catastale tra i m.n. 1378 e 1377 ricadente su quest'ultimo (m.n. 1377) posta ad una distanza di 6m ca. verso nord dalla linea medesima, costituita da muro in c.a. con sedime completamente sul m.n. 1377, già descritta in precedenza.

Il lato est presenta una recinzione costituita da muretto/zoccolo in c.a. con sovrastante rete romboidale plastificata intervallata da stanti in acciaio zincato di altezze rispettivamente pari a 50cm e 150cm per un'altezza complessiva pari a 200cm ca.. È presente a ridosso della medesima una





siepe frontale. Il lato sud risulta delimitato per mezzo di muretto/zoccolo in c.a. con sovrastante ringhiera metallica di altezze rispettivamente pari a 50cm e 130cm per un'altezza complessiva pari a 180cm ca., con angolo arrotondato in corrispondenza delle rientranze per n.2 ingressi carrabili posti nel medesimo lato. L'ingresso carrabile posto a sud-est presenta una cancellata a due ante in acciaio zincato verniciato di luce pari a 420cm ca.. Il cancello carrabile posto a sud-ovest di uguali caratteristiche rispetto al precedente, presenta anche n. 2 ingressi pedonali posti rispettivamente alle due estremità di luce pari a 130cm ca., intervallati da pilastri in c.a.. Il lato ovest, posto in adiacenza a Via Pagnana, presenta una recinzione costituita da muretto/zoccolo in c.a. con sovrastante recinzione in acciaio zincato verniciato di altezze rispettivamente pari a 50cm e 130cm per un'altezza complessiva pari a 180cm ca. con adiacente siepe frontale. L'area scoperta presenta una superficie prevalentemente a verde con un rilevato costituita anche da piantumazioni arboree con un lieve rilevato ad est.

Il fabbricato residenziale inserito in zona approssimativamente centrale, presenta un'area strettamente pertinenziale scoscesa e anche priva di protezioni rispetto alla caduta in pozzetti e bocche di lupo.

### G 2.3 - Descrizione del fabbricato residenziale

Il fabbricato, di pianta approssimativamente rettangolare e accessibile da una carrareccia, presenta due piani fuori terra ed uno interrato.

La struttura portante è costituita da fondazioni continue, murature e pilastri al piano interrato in c.a., struttura intelaiata a pilastri e travi in c.a. per il primo e secondo impalcato. Per la porzione di fabbricato a due piani fuori terra il solaio di terzo impalcato è costituito da travi in legno. I





tamponamenti della porzione di fabbricato emergente sono in laterizio opportunamente coibentati. I solai di primo e secondo impalcato sono latero-cementizi di tipo bausta h=20+4cm. La porzione di fabbricato a veranda presenta un piano interrato con fondazioni continue, murature in elevazione interrate in c.a., il primo impalcato in laterocemento, struttura in elevazione a pilastri in c.a. e struttura di secondo impalcato a servizio del soppalco e di copertura in legno. Il manto di copertura è costituito da coppi con lattonerie in rame.

Al piano interrato è presente una taverna, n.3 magazzini, un locale tecnico e una cantina. Al piano terra è presente un portico esterno coperto, un soggiorno, una cucina, un bagno, una lavanderia e una veranda. Al piano primo sono presenti un corridoio, una camera con relativo bagno esclusivo, una camera singola, un bagno e un vano sottotetto con relativo servizio igienico.

Dallo scoperto nell'angolo sud-ovest, si accede ad un portico esterno coperto di superficie pari a 17,55 mq ca., che presenta una pavimentazione in calcestruzzo al grezzo, colonne rivestite in pietra di "Vicenza" tenera, pareti rivestite in pietra "faccia a vista" e soffitto in andamento con travi in legno a vista. Da detto portico, per mezzo di un portoncino in legno blindato di dimensioni pari a 118x230cm ca., si accede ad un soggiorno di superficie pari a 49,20mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta la superficie parzialmente ricoperta da pavimentazione a "terrazzo alla veneziana" e la rimanente a massetto al grezzo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, n. 2 luci poste sul lato nord con scuro alla "padovana", prive di serramento interno, n. 2 luci di eguali caratteristiche poste sul lato ovest e una luce ad angolo posta sul lato sud-ovest.





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

**INGEGNERE**

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -

Da detto soggiorno si accede ad un corridoio di superficie pari a 5,0mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione a "terrazzo alla veneziana", pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Da detto corridoio, per mezzo di una porta precaria in legno multistrato si accede alla cucina di superficie pari a 34,0mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione a "terrazzo alla veneziana", pareti intonacate e tinteggiate, soffitti con travi in legno a vista e n. 4 luci poste sul lato sud di dimensioni pari a 85x135cm ca., dotate di zanzariera e scuri alla "Padovana", prive di serramenti interni. Dal corridoio succitato, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 75x210cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 6,37mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione a "terrazzo alla veneziana", pareti rivestite in piastrelle di ceramica, soffitti intonacati e tinteggiati e una finestra in legno con vetrocamera di dimensioni pari a 85x135cm ca.. Detto bagno è dotato di sanitari in porcellana bianca, lavello, doccia e vaso wc. Dal corridoio, per mezzo di una porta provvisoria in legno multistrato si accede alla lavanderia di superficie pari a 15,2mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione a "terrazzo alla veneziana", pareti rivestite in piastrelle di ceramica, soffitti intonacati e tinteggiati, una finestra in legno con vetrocamera di dimensioni pari a 85x135cm ca. posta sul lato nord e una porta finestra in legno di dimensioni pari a 90x210cm ca. posta sul lato nord che da accesso allo scoperto. Detta lavanderia presenta un lavandino a vaschetta sostenuto da muretti in mattoni "faccia a vista" e un lavello in porcellana bianca.

Dalla cucina per mezzo di una porta in legno con specchiature in vetro, di dimensioni pari a 90x210cm ca., si accede ad una veranda di superficie

12 di 41

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 – 0423/615460 -

- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) – e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) -





pari a 54,26mq ca. e altezze pari a 523/405cm ca., che presenta una pavimentazione in massetto al grezzo, pareti rivestite in mattoni "faccia a vista" e soffitti con travi in legno a vista a due falde. Detta veranda è dotata di n.3 vetrate con telaio in acciaio in stile classico-antico con vetro camera poste rispettivamente sui lati nord, est e sud e di dimensioni pari a 345x260cm ca., 460x260cm ca. e 475x260cm ca. dotate ciascuna di porta pedonale che danno accesso allo scoperto. Una porzione di veranda posta a nord presenta un soppalco di superficie pari a 20,94mq ca. e altezza pari a 240/120cm ca., accessibile per mezzo di una scala in legno ad oggi non completata e non praticabile. In detta zona la veranda presenta un'altezza interna al piano terra pari a 265cm ca..

Dal corridoio, per mezzo di una porta a pannello in legno si accede ad un vano scala che conduce al piano interrato. La scala, di forma circolare, si presenta allo stato grezzo. L'intero piano interrato presenta finiture allo stato grezzo, pavimenti in calcestruzzo liscio al grezzo, murature in parte intonacate, fori esterni ed interni dotati di controtelaio e privi di serramenti interni ed esterni. La taverna posta al piano interrato presenta una superficie pari a 66,0mq ca. e altezza pari a 280cm ca., n. 2 fori posti sul lato nord che affacciano alla bocca di lupo e n.3 fori posti sul lato ovest che affacciano alla bocca di lupo, aventi tutte dimensioni pari a 85x70cm ca. Da detto vano, si accede ad un corridoio di superficie pari a 10,3mq ca. e altezza pari a 280cm ca., che conduce ai vani accessori. Da detto corridoio, per mezzo di un varco si accede ad un magazzino di superficie pari a 19,0mq ca. e altezza pari a 280cm ca., che presenta n. 2 fori che accedono alle bocche di lupo poste a sud, di dimensioni rispettivamente pari a 100x245cm ca. e 100x100cm ca.. Dal corridoio, per mezzo di un

13 di 41

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 – 0423/615460 -

- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) – e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) -





**STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE**

*DOTT. DANIELE CALABRETTO*

**INGEGNERE**

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -

varco di dimensioni pari a 90x210cm ca., si accede ad un locale destinato a bagno di superficie pari a 6,0mq ca. e altezza pari a 280cm ca., che presenta una luce di dimensioni pari a 110x120cm ca., che affaccia alla bocca di lupo posta a nord. Detto bagno non presenta alcun rivestimento ed è privo di accessori. Dal corridoio per mezzo di un varco si accede ad un magazzino di superficie pari a 16,9mq ca. e altezza pari a 280cm ca., che presenta n. 2 fori che affacciano alle bocche di lupo poste a sud, di dimensioni pari a 100x100cm ca.. Da detto corridoio, per mezzo di un varco si accede ad un locale tecnico di superficie pari a 10,24mq ca. e altezza pari a 260cm ca., che presenta una pavimentazione in finto legno, n. 2 fori che affacciano alle bocche di lupo poste a nord, di dimensioni rispettivamente pari a 100x245cm ca. e 100x120cm ca.. Dal corridoio, per mezzo di un varco si accede ad una cantina di superficie pari a 49,9mq ca. e altezza pari a 275cm ca., che presenta una pavimentazione in mattone, pareti in pietre di fiume e mattoni in laterizio listellata, soffitto con travi in legno e n.2 luci tamponate poste rispettivamente sui lati est e sud dotate di cornice decorativa in tronchi di legno, oltre ad un foro circolare su bocca di lupo.

Dal soggiorno del piano terra, per mezzo di una scala circolare rivestita in marmo, priva di ringhiera, si accede al piano primo. Il corridoio del piano primo, di superficie pari a 4,80mq ca. e altezza pari a 270cm ca., presenta una pavimentazione in massetto al grezzo, murature e soffitti intonacati. Da detto corridoio, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un vano sottotetto di superficie pari a 38,56mq ca., e altezze pari a 238/270cm ca., che presenta una pavimentazione in massetto grezzo, murature intonacate, soffitto con travi in legno in andamento, una

14 di 41

*STUDIO PROFESSIONALE*

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 – 0423/615460 -

- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) – e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) -





luce di dimensioni pari a 85x70cm ca. dotata di scuri alla "padovana" posta sul lato nord, e n.2 luci di dimensioni pari a 85x70, dotate di scuri alla "padovana", poste sul lato sud che affacciano al portico del piano terra. All'interno di detto vano è stato ricavato un locale a servizio igienico accessibile per mezzo di un varco di dimensioni pari a 80x210cm ca., che presenta superficie pari a 7,43mq ca. e altezza pari a 230/126cm ca., una pavimentazione in massetto al grezzo, murature intonacate, soffitto con travi in legno in andamento e un foro di dimensioni pari a 85x70cm ca. dotato di scuri alla "Padovana" posto sul lato nord. Detto bagno non presenta alcun servizio sanitario.

Dal corridoio, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 90x210cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 14,40mq ca. e altezza pari a 270cm ca, che presenta una pavimentazione in massetto al grezzo, murature e soffitto intonacate e un varco privo di serramento di dimensioni pari a 130x210cm ca. dotato di scuri alla "padovana" posto sul lato sud che accede ad una loggia. Detta loggia, di superficie pari a 4,90mq ca., presenta una pavimentazione in gres e ringhiere in acciaio zincato e verniciato. Dal corridoio, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 90x210cm ca., si accede ad un locale destinato a bagno di superficie pari a 10,13mq ca., altezza pari a 270cm ca. che presenta una pavimentazione in massetto al grezzo, murature e soffitto intonacati e una luce di dimensioni pari a 85x130cm ca. dotata di scuro alla "Padovana" posta sul lato nord. Detto bagno non presenta alcun rivestimento ed è privo di accessori.

Dal corridoio, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 90x210cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 20,87mq ca. e altezza pari a





270cm ca, che presenta una pavimentazione in massetto al grezzo, murature e soffitto intonacate e un varco di dimensioni pari a 130x210cm ca. dotato di scuri alla "padovana" posto sul lato sud che accede alla loggia su descritta. Da detta camera, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un locale destinato a bagno di superficie pari a 6,71mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in massetto al grezzo, murature e soffitto intonacati e una luce di dimensioni pari a 85x135cm ca. dotata di scuro alla "Padovana" posta sul lato nord. Detto bagno non presenta alcun rivestimento ed è privo di accessori.

#### G 2.4 - Impianti

L'immobile residenziale incompleto, è dotato di:

- impianto elettrico;
- impianto di ricezione televisiva;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto fognario.

L'impianto elettrico, attestato al contatore ENEL è posto sotto traccia nei vani abitabili. Da un esame visivo, l'impianto risulta non completato per le finiture nei locali al grezzo e dotato di accessori quali interruttori e prese di epoca recente. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'impianto di ricezione televisiva, è posto sotto traccia nei vani abitabili. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di antenna televisiva e satellitare poste in corrispondenza del tetto. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.





L'impianto ido-sanitario è posto sotto traccia nei vani abitabili. Da un esame visivo l'impianto risulta incompleto in corrispondenza dei locali destinati a bagno posti al piano primo ed interrato. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto idrico.

L'impianto di riscaldamento autonomo, è posto sotto traccia nei vani abitabili. Da un esame visivo l'impianto risulta dotato di caldaia a gasolio vetusta evidentemente non conforme alle norme, posta nel locale tecnico del piano interrato, con rispettivi corpi scaldanti posti in corrispondenza della cucina, del bagno e della lavanderia del piano terra. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto di riscaldamento.

L'impianto fognario, ai sensi della C.E. n. 1.806 del 25.01.1993, risulta di tipo a "subirrigazione". Da quanto è stato possibile rilevare in loco, l'impianto pur funzionante per i locali del piano terra risulta comunque incompleto e necessita di verifiche nei completamenti.

#### G 2.5 – Stato conservativo e manutentivo

Dai rilievi effettuati, dalla documentazione rinvenuta e dallo studio dello stato dei luoghi si rileva uno stato generale di incompletezza dei lavori.

Il piano interrato risulta privo di pavimenti (escluso il locale tecnico), serramenti interni ed esterni, finiture degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento e di finiture superficiali di tinteggiatura delle murature e dei soffitti.

Il piano terra, solo parzialmente completato, risulta privo di parte di pavimento del soggiorno e di tutto il pavimento del portico e della veranda. Si rileva inoltre che la scala di collegamento con il soppalco della





veranda risulta incompleta in quanto priva di gradini.

Il piano primo, risulta privo di pavimenti, serramenti interni ed esterni, finiture degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento e di finiture superficiali di tinteggiatura delle murature e dei soffitti. Si riscontra la mancanza di tutti i serramenti interni ed esterni del piano interrato, parte dei serramenti interni ed esterni del piano terra e primo.

La scala di collegamento tra il piano interrato e il piano terra si presenta allo stato grezzo. La scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo si presenta parzialmente incompleta con mancanza di tamponamenti, parapetti e serramenti.

Al piano primo si sono rilevate alcune tracce di infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura.

### **G 3. PARTI COMUNI**

Premesso che il fabbricato non presenta ad oggi scheda catastale con relativo elaborato planimetrico e di individuazione delle parti comuni, dall'esame dello stato dei luoghi si desume comunque che l'unità immobiliare non è dotata di parti comuni (B.C.N.C.) in quanto trattasi di abitazione unifamiliare posta su un lotto unico.

### **H. SUPERIFICI COMMERCIALI**

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

La superficie commerciale convenzionale risulta:

PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMMERCIALE	SUP. COMMERCIA LE (mq)
<b>LOTTO 1: Comune di Castello di Godego, C.T.: Foglio 12, m. n. 1377;</b>					
T	Terreno semin. arbor.	2.750	2.750	2.750x1,00 (100%)=	2.750





Totale superficie commerciale LOTTO 1=	2.750
--	-------

<b>LOTTO 2: Comune di Castello di Godego, C.T.: Foglio 12, m. n. 1378;</b>					
T	scoperto	2360,12	2360,12	2360,12x0,03(3%)=	70,8
I	Taverna	66,00	77,48	77,48x1,00 (50%)=	38,7
I	Corridoio	10,32	12,78	12,78x1,00 (50%)=	6,4
I	Magazzino	19,06	22,49	22,49x1,00 (50%)=	11,2
I	Bagno	6,09	9,23	9,23x1,00 (50%)=	4,6
I	Magazzino	16,63	20,05	20,05x1,00 (50%)=	10,0
I	Locale tecnico	10,24	13,52	13,52x1,00 (50%)=	6,8
I	Cantina	49,98	38,71	38,71x0,50 (50%)=	19,4
I-T	Vano scala	7,22	8,28	8,28x1,00 (100%)=	8,28
T	Portico esterno	17,55	21,67	21,67x0,35 (35%)=	7,6
T	Soggiorno	49,20	58,18	58,18x1,00 (100%)=	58,2
T	Corridoio	4,99	6,54	6,54x0,50 (50%)=	6,5
T	Bagno	6,37	8,55	8,55x1,00(100%)=	8,6
T	Lavanderia	15,20	19,35	19,35x1,00(100%)=	19,4
T	Cucina	34,02	42,45	42,45x1,00(100%)=	42,5
T	Veranda	54,26	65,39	65,39x0,60(60%)=	39,2
P	Soppalco*	20,94	25,77	25,77x0,00(0%)=	0,0
T-P	Vano scala	7,22	8,28	8,28x1,00 (100%)=	8,3
P	Camera	38,56	46,26	46,26x1,00(100%)=	46,3
P	Bagno	7,43	10,52	10,52x1,00(100%)=	10,5
P	Corridoio	4,80	7,49	7,49x1,00(100%)=	7,5
P	Camera	14,40	18,71	18,71x1,00(100%)=	18,7
P	Bagno	10,13	13,70	13,70x1,00(100%)=	13,7
P	Camera	20,87	25,83	25,83x1,00(100%)=	25,8
P	Bagno	6,71	9,60	9,60x1,00(100%)=	9,6
P	Loggia esterna coperta	4,98	4,89	4,89x0,35 (35%)=	1,7
** non sono computate le superfici non legittimate.					
Totale superficie commerciale LOTTO 2 =					500,2
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)</b>					<b>500,2</b>

## **I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN**

### **PIGNORAMENTO**

Il sottoscritto tecnico ha accertato la conformità dei beni rispetto a quanto descritto nell'atto di pignoramento.

19 di 41

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 - 0423/615460 -  
- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) - e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) -





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

Il sottoscritto ha effettuato la verifica della destinazione urbanistica dei terreni in cui si trovano i beni accertando quanto segue:

Comune di Castello di Godego, C.T., Foglio 12, mm.n. 1377, 1378.

Il P.R.G. vigente del Comune di Castello di Godego classifica la zona in esame, su cui insiste l'edificio, come zona agricola "sottozona E2A, E2C" ed è regolata dall'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G.

L'area riporta in parte il vincolo "ambito di protezione archeologica", la fascia di rispetto stradale, la zona di tutela "C1" regolamentata dalla lettera B, comma 2 dell'art. 12 delle N.T.O..

## **K. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE E LA CORRISPONDENZA CON LE DESCRIZIONI CATASTALI**

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

### **K 1. Verifica di conformità amministrativa-edilizia**

Visto il vincolo paesaggistico e valutata l'epoca di costruzione dei fabbricati, si ritiene che le difformità e gli abusi valutati oltre all'illecito amministrativo rivestono anche il carattere di illecito da valutare in sede penale ai sensi del D. leg.vo 42 del 22.01.2004.

#### **K 1.1 - LOTTO 1: Comune di Castello di Godego, C.T., Fg. 12, m.n. 1377;**

La costruzione di cui fa parte il terreno oggetto della presente è stato legittimato per mezzo di atti concessori come meglio esposti in seguito:

- Autorizzazione Edilizia n. 3.155 del 31.10.2003 per variante in corso d'opera alla autorizzazione edilizia per realizzazione di nuovo accesso





carraio e chiusura accessi esistenti. Elaborati grafici allegati;

Dal sopralluogo sono emerse delle difformità tra lo stato legittimato e lo stato attuale rilevato, come meglio specificato di seguito e negli elaborati grafici allegati:

- In riferimento alle recinzioni si rilevano delle difformità relative alle altezze dei muretti/zoccoli in c.a. e delle reti sovrastanti, poste sui lati nord, ovest ed est. Nei lati nord ed est lo zoccolo in c.a. presenta un'altezza pari a 50cm ca. anziché 20cm come previsto dal progetto legittimato e dalle N.T.A. e la rete romboidale plastificata sovrastante presenta un'altezza pari a 150cm, dando luogo a un'altezza complessiva pari a 200cm difforme al progetto legittimato (h=100cm), ma comunque consentito dalle norme vigenti. Nel lato ovest lo zoccolo in c.a. presenta un'altezza pari a 30/50cm ca. anziché 20cm come previsto dal progetto legittimato e dalle N.T.A. e la ringhiera sovrastante presenta un'altezza pari a 130cm, dando luogo a un'altezza complessiva pari a 160/180cm difforme al progetto legittimato (h=100cm), ma comunque consentito dalle norme vigenti. A sud è presente una delimitazione posta a 6m ca. verso nord dal confine catastale, costituita da muro in c.a. di altezza pari a 210cm ca. e spessore pari a 28/30cm ca. staccato rispettivamente di 400cm ca., e 335cm ca., dai fronti ovest ed est, con un varco dotato di cancellata in acciaio di larghezza pari a 500cm ca. non legittimato e non conforme alle norme vigenti;
- Parte del lotto presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio di superficie pari a 2.000mq ca., posta a servizio del porticato e dell'area a deposito, non legittimata e non conforme alle norme vigenti;
- Il fabbricato adibito a magazzino/deposito materiali e i fabbricati adibiti

21 di 41

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 – 0423/615460 -  
- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) – e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) -





a canile non presentano alcuna legittimazione.

A fronte delle difformità rilevate e citate sopra, come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, dopo un ampio confronto con il responsabile dell'U.T.C., considerando che le stesse non hanno determinato apprezzabili scostamenti delle linee perimetrali dei fabbricati, alla luce delle modalità di dimensionamento adottate dagli strumenti urbanistici del Comune di Castello di Godego, in considerazione:

- del comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- del comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- del P.I. del Comune di Castello di Godego;

si ritiene dunque, considerando la Z.T.O., i vincoli, le norme su esposte, che non sono sanabili:

- i fabbricati a porticato e a canile;
- la pavimentazione in cls;
- la muratura posta a sud;

pertanto detti fabbricati e/o manufatti dovranno essere demoliti previa pratica edilizia di manutenzione straordinaria.

Si ritiene inoltre, considerando la Z.T.O., i vincoli, le norme su esposte, che sono sanabili e/o conservabili:

- per mezzo di pratica edilizia di manutenzione straordinaria;

la demolizione e ricostruzione della recinzione sul lato Via Pagnana, la demolizione del muro posto a sud e/o l'abbassamento del muro di recinzione posto sui lati nord ed est;

K 1.2 - LOTTO 2: Comune di Castello di Godego, C.T., Fg. 12, m.n. 1378;

La costruzione di cui fa parte l'unità immobiliare residenziale oggetto della





presente è stata legittimata per mezzo di atti concessori come meglio esposti in seguito:

- Concessione Edilizia n. 1.806 del 25.01.1993 per l'esecuzione di nuova abitazione unifamiliare e recinzione. Elaborati grafici allegati;
- Denuncia di inizio lavori in ordine alla Concessione Edilizia n. 1.806 del 25.01.1993, "i lavori avranno inizio in data 26.05.1993";
- Concessione Edilizia n. 2.923 del 18.01.2002 per rinnovo concessione edilizia per completamento lavori;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 284/2002 del 31.07.2002 per ricavo di cantina interrata e di porticato al piano terra con relativi elaborati grafici allegati;
- Autorizzazione Edilizia n. 3.155 del 31.10.2003 per variante in corso d'opera alla autorizzazione edilizia per realizzazione di nuovo accesso carraio e chiusura accessi esistenti. Elaborati grafici allegati;
- Permesso di Costruire n. 3.442 del 20.04.2006 per rinnovo concessione edilizia n. 1.806/93 per completamento lavori su abitazione unifamiliare;
- Permesso di Costruire n. 3.844 del 24.09.2012 per completamento lavori su abitazione unifamiliare;
- Denuncia inizio lavori in ordine al permesso di costruire n. 3.844 del 24.09.2012, "che i lavori avranno inizio in data 01.10.2012".
- Richiesta di proroga di 2 anni del termine di fine lavori prot. n. 2.625 del 26.08.2015;
- Proroga prot. n. 8.637 del 27.08.2015 dell'ultimazione dei lavori fino al 01.10.2017;
- Richiesta di proroga di 2 anni del termine di fine lavori prot. n. 10.922 del 12.09.2017;





- Proroga prot. n. 10.998 del 14.09.2017 dell'ultimazione dei lavori fino al 01.10.2020.
- Collaudo Statico a firma dell'Arch. Mezzato Livio in data 22.04.2002 (esclusa la porzione a porticato-veranda del piano terra con sottostante cantina al piano interrato);

Dal sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato legittimato per mezzo delle concessioni e/o autorizzazioni sopraccitate e lo stato attuale rilevato, come meglio specificato di seguito e negli elaborati grafici allegati.

area scoperta:

- In riferimento alle recinzioni si rilevano delle difformità relative alle altezze dei muretti/zoccoli in c.a. e delle reti sovrastanti, poste sui lati ovest, sud ed est. In corrispondenza dei lati ovest e sud lo zoccolo in c.a. presenta un'altezza pari a 50cm ca. anziché 20cm come previsto dal progetto legittimato e dalle N.T.A. e la ringhiera sovrastante presenta un'altezza pari a 130cm ca., dando luogo a un'altezza complessiva pari a 180cm ca. difforme al progetto legittimato (h=100cm), ma comunque consentito dalle norme vigenti previo assenso degli enti competenti. In corrispondenza del lato est lo zoccolo in c.a. presenta un'altezza pari a 30/50cm ca. anziché 20cm come previsto dal progetto legittimato e dalle N.T.A. e la rete romboidale plastificata sovrastante presenta un'altezza pari a 150cm, dando luogo a un'altezza complessiva pari a 200cm difforme al progetto legittimato (h=100cm), ma comunque consentito dalle norme vigenti. A sud sono presenti di n. 2 cancellate carraie, di cui una dotata anche di cancelli pedonali, non legittimate per forma e numero, e non conformi alle norme vigenti;

piano interrato del fabbricato:

24 di 41

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 – 0423/615460 -  
- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) – e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) -





- si rilevano lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne e lievi scostamenti nella posizione delle luci esterne ed interne;
- difformità del vano e della scala di collegamento tra i piani. Dal rilievo effettuato detta scala risulta di forma circolare mentre dagli elaborati grafici legittimati risulta rappresentata a due rampe;
- in corrispondenza della taverna non si rileva la presenza del camino in muratura come rappresentato dagli elaborati grafici;
- in corrispondenza del magazzino si riscontrano due vani adiacenti entrambi a magazzino, divisi da tramezza in muratura e dotati di accessi indipendenti dal corridoio centrale, rappresentati come vano unico e aperto negli elaborati grafici legittimati;
- dal rilievo effettuato, il corridoio di collegamento ai vani accessori presenta una superficie maggiore rispetto a quanto dichiarato;
- dal rilievo effettuato, il locale tecnico presenta una superficie inferiore rispetto a quanto è stato rappresentato;
- in corrispondenza della cantina si rileva una lieve difformità con scostamenti della posizione delle murature. Si segnala che dalla documentazione rinvenuta, detta porzione non gode di alcuna pratica strutturale e di relativo Collaudo Statico;

piano terra:

- si rilevano lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne e lievi scostamenti nella posizione delle luci esterne ed interne;
- difformità del vano e della scala di collegamento tra i piani. Dal rilievo effettuato detta scala risulta di forma circolare mentre dagli elaborati grafici legittimati risulta rappresentata a due rampe;
- in corrispondenza del soggiorno non si rileva la presenza della parete in





muratura posta in mezzeria e del camino in muratura;

- dal rilievo effettuato, lo "studio e la "stanza lavoro" risultano sostituite da una cucina, priva di muro divisorio in mezzeria come dichiarato dagli elaborati grafici;
- dal rilievo non è stato rinvenuto il ripostiglio adiacente alla lavanderia come rappresentato dal progetto legittimato;
- in corrispondenza del corridoio centrale si riscontra la presenza di una parete con porta d'ingresso alla lavanderia;
- si riscontrano lievi scostamenti delle pareti della veranda, con il tamponamento delle luci per mezzo di serramenti che non risultano legittimate. Si segnala che dalla documentazione rinvenuta, detta porzione non gode di alcuna pratica strutturale e di relativo Collaudo Statico;

piano primo:

- si rilevano lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne e lievi scostamenti nella posizione delle luci esterne ed interne;
- difformità del vano e della scala di collegamento tra i piani. Dal rilievo effettuato detta scala risulta di forma circolare mentre dagli elaborati grafici legittimati risulta rappresentata a due rampe;
- dal rilievo effettuato si rileva la presenza di un vano destinato a camera con relativo vano destinato a bagno ricavati in corrispondenza del sottotetto sovrastante il soggiorno posto al piano terra dotati di una porta di accesso posta in corrispondenza del corridoio, il tutto non legittimato;
- in corrispondenza della veranda-portico, si rileva la presenza di un soppalco non legittimato.

A fronte delle difformità rilevate e citate sopra, come anche evidenziate

26 di 41

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 – 0423/615460 -

- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) – e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) -





dalle tavole grafiche allegate, dopo un ampio confronto con il responsabile dell'U.T.C., considerando che le stesse non hanno determinato apprezzabili scostamenti delle linee perimetrali dei fabbricati, alla luce delle modalità di dimensionamento adottate dagli strumenti urbanistici del Comune di Castello di Godego, in considerazione:

- dell'art.2 del D.M. 5.07.1975;
- del comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- del comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- del P.I. del Comune di Castello di Godego;

si ritiene dunque, considerando la Z.T.O., i vincoli, le norme su esposte, che non sono sanabili:

- lo zoccolo in c.a. di recinzione di altezza pari a 50cm ca.;
- il secondo accesso carrabile;
- il soppalco della veranda-portico;
- il vano sottotetto posto al piano primo destinato a camera con relativo bagno;

pertanto detti fabbricati e/o manufatti dovranno essere demoliti e/o interdetti all'accesso previa pratica edilizia di manutenzione straordinaria.

Si ritiene inoltre, considerando la Z.T.O. i vincoli, le norme su esposte, che sono sanabili per mezzo di pratica edilizia di manutenzione straordinaria ed in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa:

- le difformità interne del fabbricato non citate sopra.

## K 2. Verifica di conformità della mappa catastale

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della mappa catastale e del relativo inserimento del fabbricato per mezzo di "tipo





mappale", sovrapponendo anche lo stato rilevato alla mappa di impianto e considerando le normali tolleranze catastali, accertandone quanto segue:

- LOTTO 1: si rileva uno sconfinamento di 140/130cm ca. del confine posto ad ovest, verso il m.n. 766;
- LOTTO 2: si rileva uno sconfinamento di 130/100cm ca., del confine posto ad ovest, verso il m.n. 766.

Detto sconfinamento impone, facendo salve eventuali verifiche più estese, la demolizione con la ricostruzione di una recinzione semplice con stanti in acciaio e rete romboidale plastificata di altezza conforme in posizione arretrata e corrispondente al sedime di proprietà.

### K 3. Verifica di conformità delle schede catastali

Non è stato possibile rinvenire le schede catastali e l'per mancanza di pratica di accatastamento del fabbricato.

### L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO

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

- procedere ad un progetto di manutenzione straordinaria ed in sanatoria anche ai sensi del comma 2 e 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e procede alle opere di ripristino dello stato dei luoghi per mezzo di demolizioni e/o ricostruzioni come sopra specificate;
- procedere alle costituzioni della scheda catastale con relative pratiche catastali DOCFA.

### M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerato che gli immobili oggetto della presente esecuzione sono adiacenti tra loro ma accessibili separatamente, il sottoscritto tecnico ritiene

28 di 41

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 – 0423/615460 -  
- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) – e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) -





che vi siano le premesse e condizioni economicamente vantaggiose per una suddivisione in n.2 lotti come già esposti sopra in quanto possono essere rispettivamente fruibili in modo autonomo previa separazione degli impianti elettrici ed idrici e lo spostamento e/o la servitù di passaggio dei sottoservizi gravante sul lotto 2 e a favore del lotto 1.

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

Dalla documentazione emerge che l'Esecutato risulta unico intestatario dei beni di cui al C.T. Fg. 2, mm.n. 1377 e 1378, in quota di proprietà 1/1 ciascuno dei beni. Come già rilevato al punto "M", detti beni risultano divisibili.

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

Il giorno 16/06/2018, alla presenza del Custode, il sottoscritto ha proceduto all'accesso agli immobili. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che l'immobile non è agibile e attualmente detenuto e condotto dall'esecutato 1.

#### **P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.**

Il sottoscritto ha esaminato il P.R.G. ed il P.I. vigenti accertando quanto segue:

LOTTO 1: Comune di Castello di Godego, C.T., Foglio 12, m.n. 1377:

L'area riporta in parte il vincolo "ambito di protezione archeologica" e la fascia di rispetto stradale.

LOTTO 2: Comune di Castello di Godego, C.T., Foglio 12, m.n. 1378:

L'area riporta il vincolo "ambito di protezione archeologica", la fascia di rispetto stradale, la zona di tutela "C1" regolamentata dalla lettera B, comma 2 dell'art. 12 delle N.T.O..

#### **Q. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

29 di 41

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 – 0423/615460 -  
- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) – e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) -





Vista la natura e la situazione rilevata e descritta sopra, non si riscontrano oneri e insoluti di natura condominiale.

#### **R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA**

Si dà atto che gli immobili sopra descritti sono pervenuti alle ditte esegutate per mezzo di atto di compravendita rep. 107.631, racc. 12.777 del 15.01.1992 e registrato e trascritto a Treviso il 07.02.1992 al n. 4992/5971, a firma del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco.

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

Il valore di mercato totale attribuibile ai lotti oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, del valore complementare, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.R.G. e P.I. del Comune di Castello di Godego, dei vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico da esplicitarsi per mezzo del più probabile valore complementare attraverso la stima dei costi di normalizzazione e per la rimessa in pristino dei luoghi del lotto 1 e i costi previsti per la normalizzazione ed il completamento dell'immobile di cui al lotto 2.

#### **S.1. Stima dei costi di normalizzazione e/o completamento del lotto 1:**

NUM.	LOTTO	PIANO	OPERE	VALORE
<i>spese varie</i>				
1	1		Opere generali di impianto cantiere, compresi tutti gli apprestamenti per l'attuazione del D.le.vo 81/08	€ 500,00





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia - strutture - urbanistica - SICUREZZA -

2	1	T	Opere di demolizione, trasporto in discarica e smaltimento materiali di risulta al netto dell'aggio dei ricicli, del fabbricato a portico adibito a magazzino e ricovero materiale	€ 2.800,00
3	1	T	Opere di demolizione, trasporto in discarica e smaltimento materiali di risulta al netto dell'aggio dei ricicli, dei fabbricati adibiti canili	€ 1.600,00
4	1	T	Opere di demolizione, trasporto in discarica e smaltimento materiali di risulta del muro in c.a. posto nel fondo individuato al m.n. 1377 (lotto 1) e rispettiva recinzione posta in capo e coda del medesimo muro	€ 1.275,00
5	1	T	Opere di demolizione, trasporto in discarica e smaltimento materiali di risulta della pavimentazione in cls posta ad est	€ 10.820,00
6	1	T	Opere di demolizione, trasporto in discarica e smaltimento materiali di risulta di porzione di recinzione posta sul lato ovest, confinante con la strada pubblica denominata Via Pagnana	€ 690,00
7	1	T	Opere di ricostruzione di porzione di recinzione posta sul lato ovest, confinante con la strada pubblica denominata Via Pagnana, per mezzo di recinzione romboidale plastificata h=100 e stanti in acciaio (passo =200cm)	€ 1.150,00
8	1	T	Opere di demolizione/taglio, trasporto in discarica e smaltimento materiali di risulta della porzione eccedente dello zoccolo in c.a. della recinzione posta sui lati nord ed est, compreso il rimontaggio della rete romboidale preesistente e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€ 3.150,00
9	1	T	Opere di ricostruzione di nuova recinzione di delimitazione tra lotto 1 e lotto 2 (quota 1/2 ciascuno) compresa la fornitura e il trasporto di tutti i materiali e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€ 750,00
<b>Totale spese di normalizzazione e/o completamento LOTTO 1:</b>				€ 22.735,00
oneri fiscali iva 10%				€ 2.273,50

31 di 41

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 - 0423/615460 -  
- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) - e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) -





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia - strutture - urbanistica - SICUREZZA -

Totale spese di normalizzazione e/o completamento IVATO LOTTO 1: € 25.008,50

Totale spese di normalizzazione e/o completamento ARROTONDATO: € 25.000,00

S 2. Stima dei costi di normalizzazione e/o completamento del lotto 2:

NUM.	LOTTO	PIANO	OPERE	VALORE
<i>opere varie</i>				
10	2		Opere generali di impianto cantiere, compresi tutti gli apprestamenti per l'attuazione del D.le.vo 81/08	€ 1.500,00
11	2	int	Fornitura e posa in opera di alleggerito, guaina impermeabilizzante e massetto, quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte.	€ 5.418,00
12	2	int	Opere di completamento dell'impianto elettrico e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte.	€ 2.000,00
13	2	int	Opere di completamento dell'impianto idrico e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte.	€ 2.300,00
14	2	int	Fornitura e posa in opera di caldaia e completamento dell'impianto termico e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte.	€ 3.000,00
15	2	int	Fornitura e posa in opera di pavimento e rivestimenti in gres posto in opera a colla. Sono comprese: opere provvisoriale per installazione materiali e lavorazione in sicurezza, i ponteggi, fornitura e posa di eventuali raccordi a guscio e mezzi speciali, fornitura e posa di colla, tagli, sfridi, la stuccatura dei giunti, il lavaggio e la pulitura finale, quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€ 7.020,00

32 di 41

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 - 0423/615460 -  
- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) - e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) -

Firmato Da: CALABRETTO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6537d8db6666d03e9d904dbb73750ad7





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE  
DOT. DANIELE CALABRETTO  
**INGEGNERE**

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -

16	2	int	Fornitura e posa in opera di battiscopa in legno posto in opera a colla e chiodi. Sono comprese: opere provvisorie per installazione materiali e lavorazione in sicurezza, fornitura e posa di colla, tagli, sfridi e la pulitura finale, quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	1.000,00
17	2	int	Fornitura e posa in opera di tinteggiature generali e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	1.822,50
18	2	int	Fornitura e posa in opera di sanitari (vaso wc, bidet, lavandino, e doccia) al fine di realizzare il completamento del bagno e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	1.000,00
19	2	int	Fornitura e posa in opera di rivestimenti e parapetti al fine di completare la scala interna che congiunge il piano terra ed il piano interrato e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	2.500,00
20	2	int	Fornitura e posa in opera di corrimano e parapetto in acciaio zincato, griglie e cornici anticaduta al fine di completare la scala esterna e le bocche di lupo che congiunge il piano terra ed il piano interrato e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	1.600,00
21	2	int	Fornitura e posa in opera di serramenti interni in legno verniciati quali porte tamburate comprese di cassa e ferramenta e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	1.680,00
22	2	int	Fornitura e posa in opera di serramenti esterni in alluminio a taglio termico con vetrocamera e/o pannelli sandwich comprese di cassa e ferramenta e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	4.560,00

33 di 41

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 – 0423/615460 -  
- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) – e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) -





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia - strutture - urbanistica - SICUREZZA -

23	2	T	Fornitura e posa in opera di pavimento in gres posto in opera a colla. Sono comprese: opere provvisoriale per installazione materiali e lavorazione in sicurezza, i ponteggi, fornitura e posa di eventuali raccordi a guscio e mezzi speciali, fornitura e posa di colla, tagli, sfridi, la stuccatura dei giunti, il lavaggio e la pulitura finale, quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	1.000,00
24	2	T	Fornitura e posa in opera di battiscopa in legno posto in opera a colla e chiodi. Sono comprese: opere provvisoriale per installazione materiali e lavorazione in sicurezza, fornitura e posa di colla, tagli, sfridi e la pulitura finale, quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	850,00
25	2	T	Opere di completamento dell'impianto elettrico e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte.	€	1.500,00
26	2	T	Opere di completamento dell'impianto termico e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte.	€	1.100,00
27	2	T	Fornitura e posa in opera di serramenti interni in legno verniciati quali porte tamburate comprese di cassa e ferramenta e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	1.260,00
28	2	T	Fornitura e posa in opera di serramenti esterni in legno con vetrocamera comprese di cassa e ferramenta e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	6.050,00
29	2	T	Opere di rasatura colonna e tinteggiatura e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	400,00
30	2	T	Fornitura e posa in opera di tinteggiature generali e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	1.620,00

34 di 41

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 - 0423/615460 -

- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) - e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) -

Firmato Da: CALABRETTO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 653748db6566d03e9d904dbb73750ad7





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -

31	2	T	Fornitura e posa in opera di parapetti e corrimano al fine di completare la scala interna che congiunge il piano terra ed il piano primo e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	650,00
32	2	T- portico	Fornitura e posa in opera di alleggerito e massetto, quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte.	€	1.815,00
33	2	T- portico	Fornitura e posa in opera di pavimento in gres posto in opera a colla. Sono comprese: opere provvisoriale per installazione materiali e lavorazione in sicurezza, i ponteggi, fornitura e posa di eventuali raccordi a guscio e mezzi speciali, fornitura e posa di colla, tagli, sfridi, la stuccatura dei giunti, il lavaggio e la pulitura finale, quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	2.475,00
34	2	T- portico	Fornitura e posa in opera di battiscopa in gres posto in opera a colla e chiodi. Sono comprese: opere provvisoriale per installazione materiali e lavorazione in sicurezza, fornitura e posa di colla, tagli, sfridi e la pulitura finale, quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	372,00
35	2	P	Fornitura e posa in opera di massetto, quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte.	€	306,00
36	2	P	Fornitura e posa in opera di pavimento e rivestimento bagni in gres posto in opera a colla. Sono comprese: opere provvisoriale per installazione materiali e lavorazione in sicurezza, i ponteggi, fornitura e posa di eventuali raccordi a guscio e mezzi speciali, fornitura e posa di colla, tagli, sfridi, la stuccatura dei giunti, il lavaggio e la pulitura finale, quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	3.000,00

35 di 41

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL. 0423/248972 – 0423/615460 -  
- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) – e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) -

Firmato Da: CALABRETTO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 653748dcb6566d03e9d904dbb73750ad7





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia - strutture - urbanistica - SICUREZZA -

37	2	P	Fornitura e posa in opera di battiscopa in legno posto in opera a colla e chiodi. Sono comprese: opere provvisorie per installazione materiali e lavorazione in sicurezza, fornitura e posa di colla, tagli, sfridi e la pulitura finale, quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	1.050,00
38	2	P	Opere di tamponamento di un varco che dal corridoio accede al sottotetto a destinazione camera e bagno e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	300,00
39	2	P	Opere di completamento dell'impianto elettrico e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte.	€	1.200,00
40	2	P	Opere di completamento dell'impianto idrico e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte.	€	600,00
41	2	P	Opere di completamento dell'impianto termico e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte.	€	1.100,00
42	2	P	Fornitura e posa in opera di sanitari (vaso wc, bidet, lavandino e doccia) al fine di realizzare il completamento del bagno e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	2.000,00
43	2	P	Fornitura e posa in opera di serramenti interni in legno verniciati quali porte tamburate comprese di cassa e ferramenta e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	1.680,00
44	2	P	Fornitura e posa in opera di serramenti esterni in legno con vetrocamera comprese di cassa e ferramenta e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	2.880,00
<b>opere esterne</b>					
45	2	T	Opere di completamento portico lato sud-ovest (alleggerito, guaina impermeabilizzante, massetto, pavimento per esterni) e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	1.620,00

36 di 41

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 - 0423/615460 -

- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) - e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) -

Firmato Da: CALABRETTO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 653748db6566d03e9d904dbb73750ad7





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

**INGEGNERE**

- Edilizia - strutture - urbanistica - SICUREZZA -

46	2	T	Opere di completamento delle finiture dei marciapiedi esterni e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	2.800,00
47	2	T	Fornitura e posa in opera di arredo minimo giardino, inerbimento, percorsi pedonali e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	3.000,00
48	2	T	Opere di completamento impianto elettrico ed idrico e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	1.000,00
49	2	T	Opere di completamento e normalizzazione dell'impianto di smaltimento delle acque fognarie e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	2.500,00
50	2	T	Opere di ripristino del cancello carraio e pedonale posto sul lato sud, compresa la demolizione del secondo cancello carraio e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	3.000,00
51	2	T	Opere di costruzione di nuova recinzione di delimitazione tra lotto 1 e lotto 2 (quota 1/2 ciascuno) compresa la fornitura e il trasporto di tutti i materiali e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	750,00
52	2	T	Opere di demolizione della recinzione posta sul lato ovest confinante con la strada pubblica denominata Via Pagnana e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	645,00
53	2	T	Opere di ricostruzione della recinzione posta sul lato ovest confinante con la strada pubblica denominata Via Pagnana, compresa la fornitura e il trasporto di tutti i materiali e quanto ogni altro onere atto ad ottenere un'opera alla perfetta regola d'arte	€	1.075,00
<b>Totale spese di normalizzazione e/o completamento LOTTO 2:</b>				<b>€</b>	<b>83.498,50</b>
				oneri fiscali iva 10%	€ 8.349,85
<b>Totale spese di normalizzazione e/o completamento IVATO LOTTO 2:</b>				<b>€</b>	<b>91.848,35</b>

37 di 41

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 - 0423/615460 -

- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) - e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) -

Firmato Da: CALABRETTO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6537d8db6566d03e9d904db73750ad7





**Totale spese di normalizzazione e/o completamento ARROTONDATO: € 92.000,00**

S.3. Stima dell'immobile lotto 1:

In considerazione di quanto sopra esposto e del lotto costituente un terreno ubicato fronte strada e completamente recintato, si propone un valore di stima:

**per 1/1 di quota di proprietà dell'Esecutato 1**

**COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO (TV) - CATASTO TERRENI**

**LOTTO 1:**

- Foglio 12, m.n. 1377, semin. arbor., classe 3, are 27, centiare 50, RD=€.19,88, RA=€. 13,49, Via Pagnana.

<b>LOTTO 1</b>	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI - terreno	mq 2.750
2.750 mq x 14,50 €/mq =	€ 39.875,00
A detrarre per:	
- opere edili di normalizzazione e/o demolizione come da stima dei costi di cui al punto S 1.	-€ 25.000,00
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto di manutenzione straordinaria, direzione dei lavori ed assistenza tecnica in genere.	-€ 1.015,04
- diritti di segreteria	-€ 100,00
TOTALE A DEDURRE	-€ 26.115,04
Resta il valore	€ 13.759,96
che si arrotonda a	€ 13.800,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€ 13.800,00
RIDUZIONE del 10% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	€ 1.380,00

38 di 41

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 – 0423/615460 -  
- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) – e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) -





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE  
DOTT. DANIELE CALABRETTO  
**INGEGNERE**

- Edilizia - strutture - urbanistica - SICUREZZA -

TOTALE VALORE LOTTO UNICO	€ 12.420,00
<b>TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA</b>	<b>€ 12.500,00</b>
Diconsi dodicimilacinquecentoeuro/00	

S 4. Stima dell'immobile lotto 2:

**LOTTO 2:**

- Foglio 12, m.n. 1378, E.U., Via Pagnana, are 25, centiare 90

<b>LOTTO 2</b>	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI - terreno edificabile	mq 500,2
500,2 mq x 900,00 €/mq =	€ 450.180,00
A detrarre per:	
- opere edili di normalizzazione e/o demolizione come da stima dei costi di cui al punto S 2.	-€ 92.000,00
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto di manutenzione straordinaria ed in sanatoria, pratica paesaggistica e di compatibilità ambientale, collaudo statico di una porzione, direzione dei lavori ed assistenza tecnica in genere.	-€ 10.784,80
- diritti di segreteria	-€ 100,00
- oneri sanzione art. 34 comma 2 ter, D.P.R. 380/01	-€ 516,46
- spese tecniche per pratiche catastali	-€ 634,40
- spese catastali	-€ 100,00
TOTALE A DEDURRE	-€ 104.135,66
Resta il valore	€ 346.044,34
che si arrotonda a	€ 346.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€ 346.000,00
RIDUZIONE del 20% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese.	€ 69.200,00

39 di 41

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 - 0423/615460 -  
- p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) - e-mail: [info@studiocalabretto.it](mailto:info@studiocalabretto.it) -





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

**INGEGNERE**

- Edilizia - strutture - urbanistica - SICUREZZA -

TOTALE VALORE LOTTO UNICO	€ 276.800,00
<b>TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA</b>	<b>€ 277.000,00</b>
Diconsi duecentosettantaseimilaottocentoeuro/00	

**T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA**

Il sottoscritto esperto estimatore ha inviato nei termini prescritti per mezzo di e-mail pec e/o posta ordinaria e/o a mano, la bozza della relazione peritale.

A seguito di tale invio non ha ricevuto alcuna osservazione ...

**U. CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del c.p.c. si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rassegna la presente relazione peritale rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Montebelluna, 07.08.2018

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)





**N. TIPO DI DOCUMENTO**

1. scheda di corrispondenza degli esecutati;
2. scheda sintetica e riepilogativa;
3. documentazione fotografica;
4. copia atto di compravendita;
5. ispezioni e trascrizioni ipotecarie;
6. estratto di mappa, visure catastale;
7. frazionamenti;
8. autorizzazioni edilizie con relativi elaborati grafici progettuali;
9. relazione tecnica (tav. R);
10. richiesta di proroga e proroghe;
11. atto di costituzione di vincolo;
12. autorizzazione paesaggistica;
13. collaudo statico;
14. estratto di P.R.G. / P.I. con relative norme;
15. elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato.

