

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Leonardo Bianco

R.G.E. N° 76/2016

Promosso da: **PROCEDENTE 1**

Con l'intervento di: **INTERVENUTO 1, 2, 3, 4, 5 e 6**

Contro: **"ESECUTATO 1", "ESECUTATO 2"**

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

AGGIORNAMENTO

*RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI SITI NEL
COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO (TV)
DI PROPRIETÀ DELLE DITTE ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2*



K 1.8 - LOTTO 8:.....	42
K 2 - Verifica di conformità della planimetria catastale.....	42
K 3 - Verifica di conformità delle schede catastali.....	43
K 3.6 - LOTTO 6:.....	43
K 3.7 - LOTTO 7:.....	43
K 3.8 - LOTTO 8:.....	44
L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO.....	44
M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	44
N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ.....	44
RIASSUNTO QUOTE DI COMPETENZA:	44
O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	45
P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.	45
Q. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	45
R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA	46
S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI	47
T. INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE A FAVORE DELLA PROCEDURA	53
U. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE DEFINITIVA	57
V. CONCLUSIONI.....	57
W. ALLEGATI	58



A. INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico dell'Ill.ma Signora G.E. del Tribunale di Treviso Dott. Leonardo Bianco con nomina del 11/06/2025 per la stima di beni immobili in Comune di Castelfranco Veneto (TV), Via Montebelluna, per la quota di 577/1000 di proprietà della ditta Esecutato 1 e per la quota di 423/1000 di proprietà della ditta Esecutato 2, 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 relazione peritale relativa alla esecuzione immobiliare in oggetto, mira alla stima di più unità urbane site in Comune di Castelfranco Veneto (TV), come meglio esposto di seguito:

LOTTO 6:

- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45, sub. 13, A/3, cl. 2, cons. 4 vani, sup. cat. 90 mq, p. T-1, R. €258,23, Via Montebelluna di Salvarosa;

LOTTO 7:

- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45, sub. 18, C/1, cl. 8, cons. 1440mq, sup. cat. 1985mq, p. S1-T-1, R. €26.921,87, Via Montebelluna di Salvarosa n.27;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45, sub. 20, area urbana di 2.698mq, Via Montebelluna di Salvarosa n.27;
- C.T. Fg. 40, m.n. 1348, seminativo arboreo, cl. 3, sup. 2.334mq, R.D. 16,88€, R.A. 11,45€; N.B. si riporta la superficie catastale conforme alla visura che risulta tuttavia lievemente diversa da quanto riportato dall'atto di pignoramento;
- m.n. 45, sub. 21, area urbana, sup. cat. 1.052 mq, Via Montebelluna di Salvarosa n.27.

LOTTO 8:



- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45, sub. 19, A/2, cl. 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. 180mq, p. 1, R. €503,55, Via Loreggia di Salvarosa, graffato al m.n. 48 sub. 4.

Si precisa che l'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato di cui sono parte le U.I. sopra riportate, è descritta nel C.T. in Comune di Castelfranco Veneto Fg. 40, m.n. 45, cons. 5.046 mq e Fg. 40, m.n. 48, cons. 126 mq;

C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

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

LOTTO 6

- C.T. Fg. 40, m.n. 45, con i mm.nn. 1156, 1348, 1349, 304, strada demaniale denominata Via Montebelluna di Salvarosa, 1419, 1184, corso irriguo demaniale, 48, strada demaniale denominata Via Loreggia di Salvarosa, 83, corso irriguo demaniale;

LOTTO 7:

- C.T. Fg. 40 m.n. 45, con i mm.nn. 1156, 1348, 1349, 304, strada demaniale denominata Via Montebelluna di Salvarosa, 1419, 1184, demanio, 48, strada demaniale denominate Via Loreggia di Salvarosa, 83, demanio.
- C.T. Fg. 40, m.n. 1348, con i mm.nn. 218, 828, 285, 429, strada demaniale denominata Via Montebelluna di Salvarosa, 1349, 45, 1156;

LOTTO 8:

- C.F. Fg. 5, m.n. 45, sub. 19, graffato al m.n. 48, con i mm.nn. 45, corso irriguo demaniale, 50, strada demaniale denominata Via Loreggia di Salvarosa n. 6;

D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

Gli immobili identificati ai LOTTI 6, 7 e 8 sono pervenuti alla proprietà per mezzo dell'atto di vendita a firma del Notaio Paolo Talice rep. 79.300, racc. 28.210 del 05.11.2012. La vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e



passive esistenti ed in particolare con gli atti d'obbligo trascritti a Treviso in data 2 giugno 1980 ai nn. 12534/10472 ed in data 27 giugno 1984 ai nn. 15050/12481, con il vincolo di destinazione di cui atto trascritto il 20 novembre 1985 ai nn. 22575/18308 e con tutti i patti di cui alla convenzione edilizia stipulata con atto autentificato dal Notaio Gagliardi Antonio di Castelfranco Veneto, in data 10 settembre 1992, Rep n. 95499, trascritto a Treviso il 18 maggio 1993 ai nn. 12545/9441. L'immobile identificato al C.T. Fg.40 m.n 1348 è pervenuto altresì per mezzo dell'atto di vendita a firma del Notaio Paolo Talice rep. 56.856, racc. 13.090 del 12.12.2003.

E. DITTA INTESTATARIA

Le ditte intestatarie di tutti i beni oggetto di stima individuati al C.F. e C.T. del Comune di Castelfranco Veneto risultano:

- LOTTO 6 di proprietà per la quota di 577/1000 dell'Esecutato 1 e 423/1000 dell'Esecutato 2;

- LOTTO 7:

C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45, sub. 18, C/1, cl. 8, cons. 1440mq, sup. cat. 1985mq, p. S1-T-1, R. €.26.921,87, Via Montebelluna di Salvarosa n.27 di proprietà per la quota di 577/1000 dell'Esecutato 1 e 423/1000 dell'Esecutato 2;

C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45, sub. 20, F/1, cons. 2698 mq, Via Montebelluna di Salvarosa di proprietà per la quota di 577/1000 dell'Esecutato 1 e 423/1000 dell'Esecutato 2;

Si precisa che in base alla comunicazione del Giudice del 25.10.2017 in cui si decretava l'estinzione parziale per la quota di bene pari a 12/18, della procedura di cui alla R.G.E. 76/2014 e l'inefficacia del pignoramento su detta quota al bene identificato al C.F. Sez. Fg.5 m.n. 45 sub 21, si considera nella presente la quota pignorata pari a 6/18. Detta estinzione parziale è stata riportata, in sede della procedura esecutiva con relativa relazione di stima del 11/04/2019. Nella procedura endoesecutiva del progetto divisionale di cui al R.G. n° 24/2020, detto



bene identificato con il suffisso lotto 7.3, intestato originariamente per la quota 6/18 all'Esecutato 1, è stato riconsiderato e attribuito per mezzo di decreto del Giudice Leonardo Bianco del 13/11/2023, per la quota di 577/1000 all'Esecutato 1 e per la quota di 423/1000 all'Esecutato 2 come da nota di trascrizione presso l'ufficio del registro di Treviso ai R.G. n. 42955/R.P. n. 30906 del 21/11/2023.

Per effetto di tale trascrizione considerando anche l'originario pignoramento in capo all'Esecutato 1 e il successivo atto divisionale si prende atto della efficacia del pignoramento sull'intero bene in oggetto.

Pertanto si rimanda comunque al Giudice ogni valutazione in merito.

C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45, sub. 21, F/1, cons. 1052 mq, Via Montebelluna di Salvarosa di proprietà per la quota di 577/1000 dell'Esecutato 1 e 423/1000 dell'Esecutato 2;

C.T. Fg. 40, m.n. 1348, seminativo arboreo, cl. 3, sup. 2.334mq, RD €.16,88, RA €.11,45 di proprietà per la quota di 577/1000 dell'Esecutato 1 e 423/1000 dell'Esecutato 2;

- LOTTO 8 di proprietà per la quota di 577/1000 dell'Esecutato 1 e 423/1000 dell'Esecutato 2.

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 05/02/2018, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono le seguenti formalità contro e/o a carico dell'Esecutato 1:

- *Esecutato 1: da n. 1 a n. 36;*

1. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)

2. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)

3. Iscrizione contro

Iscrizione N. Reg. particolare 2.567 del 21/12/1985 – N. Reg. Generale 25.192. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, per l'importo capitale di



L. 290.000.000,00 e per la somma totale di L. 638.000.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Venezia (VE), con atto notarile pubblico in data 18/12/1985, Rep. 80.318 ai rogiti del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco sui beni così censiti:

- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., Fg. 40, ex m.n. 302 di sup. 714 mq R.D. € 5,16, R.A. € 3,50, ora m.n. 45 sup. 5.046 mq, ente urbano;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., Fg. 40, ex m.n. 719 di sup. 338 mq, R.D. € 2,44, R.A. € 1,66, ora m.n. 45 sup. 5.046 mq, ente urbano;

4. Trascrizione a favore e contro

Trascrizione N. Reg. particolare 13.589 del 06/08/1986 – N. Reg. Generale 17.243. Atto tra vivi, permuta – con atto notarile pubblico in data 10/07/1986 Rep. 82.817 ai rogiti del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco sui beni così censiti:

- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., Fg. 40, ex m.n. 902 di sup. 1.007 mq R.D. L. 62,94, R.A. L. 24,16, ora m.n. 45 sup. 5.046 mq, ente urbano;

5. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)

6. Trascrizione a favore

Trascrizione N. Reg. particolare 20.165 del 04/11/1987 – N. Reg. Generale 26.595. Atto tra vivi, compravendita – atto notarile pubblico in data 20/10/1987, Rep. 88.286 ai rogiti del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco sui beni così censiti:

- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., Fg. 40, ex m.n. 902 di sup. 1.007 mq R.D. L. 62,94, R.A. L. 24,16, ora m.n. 45 sup. 5.046 mq, ente urbano;

7. Trascrizione a favore e contro

Trascrizione N. Reg. particolare 10.679 del 16/05/1988 – N. Reg. Generale 13.725. Atto tra vivi, servitù – atto notarile pubblico in data 22/04/1988, Rep. 48.935 ai rogiti del Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco sui beni così censiti:

- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., Fg. 40, ex mm.n. 737, 201, 48 di sup. totale 164 mq, ora m.n. 48 sup. 185 mq, ente urbano;



- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., Fg. 40, ex m.n. 300 di sup. 21 mq, ora m.n. 48 sup. 185 mq, ente urbano.

8. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)

9. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)

10. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)

11. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)

12. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)

13. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)

14. Trascrizione contro

Trascrizione N. Reg. particolare 15.268 del 05/08/1994 – N. Reg. Generale 20.465. Atto tra vivi, costituzione di vincolo di destinazione – scrittura privata con sottoscrizione autenticata a favore di ██████████ con sede in Venezia (VE), con atto notarile pubblico in data 15/07/1994, Rep. 24.896 ai rogiti del Notaio Paolo Talice di Montebelluna sui beni così censiti:

- Comune di Castelfranco Veneto, C.F., Sez. F, Fg. 5, m.n. 45 sub. 3 soppresso;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.F., Sez. F, Fg. 5, m.n. 45 sub. 4 soppresso;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.F., Sez. F, Fg. 5, m.n. 45 sub. 5 soppresso;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.F., Sez. F, Fg. 5, m.n. 48 sub. 4;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., Fg. 40, m.n. 45, sup. 5.046 mq, ente urbano;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., Fg. 40, m.n. 48, sup. 185 mq, ente urbano.

15. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)

16. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)

17. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)

18. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)

19. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)

20. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)

21. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)



22. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)

23. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)

24. Trascrizione a favore

Trascrizione N. Reg. particolare 14.420 del 22/05/2002 – N. Reg. Generale 20.223. Atto tra vivi, costituzione di diritti reali a titolo oneroso – scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 02/05/2002, Rep. 168.703 ai rogiti del Notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto (TV) sui beni così censiti:

- Comune di Castelfranco Veneto, C.F., Sez. F, Fg. 5, m.n. 1184, sub. 19, soppresso;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.F., Sez. F, Fg. 5, m.n. 1184, sub. 21, soppresso;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., Fg. 40, m.n. 45;

Note: "LA SIGNORA [REDACTED] PROPRIETARIA DELL'AREA SITA IN CASTELFRANCO V.TO - FG.5 MN.1184 SUB 19 ED IL SIGNOR [REDACTED] PROPRIETARIO DELL'AREA SITA IN CASTELFRANCO V.TO, STESSI COMUNE E FOGLIO - MN.1184 SUB 21 HANNO ACCONSENITITO CHE I SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] PROPRIETARI IN PARTI UGUALI ED INDIVISE DELL'AREA SITA IN CASTELFRANCO V.TO FOGLIO 40 - MN.45 ESEGUANO, SU DETTA CONTIGUA AREA, LA RICOSTRUZIONE E L'AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO IVI INSISTENTE AD UNA DISTANZA DAL COMUNE CONFINE INFERIORE A QUELLA PREVISTA; IMPEGNANDOSI ESSI CONCEDENTI PER SE' ED AVENTI CAUSA AD OSSERVARE LA DISTANZA COMPLEMENTARE IN TUTTI I CASI DI RICOSTRUZIONE E/O AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO INSISTENTE SULL'AREA DI LORO PROPRIETA'."

25. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)

26. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)

27. Trascrizione contro

Trascrizione N. Reg. particolare 9.414 del 04/04/2003 – N. Reg. Generale 13.648. Atto tra vivi, costituzione dei diritti reali a titolo gratuito, con atto notarile pubblico in data 27/03/2003, Rep. 55.060 ai rogiti del Notaio Paolo Talice di Treviso sui beni così censiti:

- Comune di Castelfranco Veneto, C.F., Sez. F, Fg. 5, m.n. 304, sub. 1, cat. F/1;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.F., Sez. F, Fg. 5, m.n. 304, sub. 2, cat. A/2, cl. 3, cons. 7 mq, R. €.723,04;



- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., Fg. 40, mm.nn. 1349, 303/B, 1348, 303/A;

Note: "VENIVA COSTITUITO A FAVORE DELLA PROPRIETA ASSEGNATA ALLA SIGNORA [REDACTED] ED A CARICO DELLA RESTANTE PROPRIETA DEGLI ASSEGNANTI [REDACTED], [REDACTED] E [REDACTED] DIRITTO DI EDIFICAZIONE IN DEROGA ALLE DISTANZE PREVISTE DAGLI STRUMENTI URBANISTICI PER PERMETTERE UN'EVENTUALE AMPLIAMENTO SOLO SUL LATO OVEST OVE NON SUSSISTONO I ML. 5 (CINQUE) DAL FABBRICATO ESISTENTE FINO AD UNA DISTANZA DAL NUOVO CONFINE DI PROPRIETA DI ML. 1,60 (UNOVIRGOLA SESSANTA)."

28. Trascrizione a favore

Trascrizione N. Reg. particolare 37.611 del 19/12/2003 – N. Reg. Generale 56.253. Atto tra vivi, compravendita – scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 12/02/2003, Rep. 56.856/13.090 ai rogiti del Notaio Paolo Talice di Treviso, sui beni così censiti:

- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., Fg. 40, mm.nn. 303/B, 1348;

Note: "LA CESSIONE VENIVA FATTA ED ACCETTATA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI IL DESCRITTO IMMOBILE ATTUALMENTE SI TROVA, CON GLI ANNESSI, LE PERTINENZE, I DIRITTI, LE AZIONI, LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE ESISTENTI E CON QUELLE DI CUI AL MIO ATTO IN DATA 27 MARZO 2003 REP. N. 55060, REGISTRATO A TREVISO IN DATA 14 APRILE 2003 AL N.3018/V PUBBLICI ED IVI TRASCritto IN DATA 4 APRILE 2003 AI NN. 13647-13648/9413-9414."

29. Iscrizione contro

Iscrizione N. Reg. particolare 1.679 del 27/02/2008 – N. Reg. Generale 7.589. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per l'importo capitale di €.5.500.000,00, e per la somma totale di €.11.000.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Vedelago (TV) con atto giudiziario in data 15/02/2008, Rep. 68.490/20.976 ai rogiti del Notaio Paolo Talice di Treviso sui beni così censiti:

- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., Fg. 40, m.n. 1348;
1. Annotazione N. Reg. particolare 658 del 30/01/2009 – N. Reg. Generale 3.416. Annotazione a iscrizione per proroga di contratto di mutuo con atto notarile pubblico



in data 30/12/2008, Reg. 70.782/22.461 ai rogiti del Notaio Paolo Talice di Treviso.

30. Iscrizione contro

Iscrizione N. Reg. particolare 7.093 del 07/08/2009 – N. Reg. Generale 31.349. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per l'importo capitale di €3.750.000,00, e per la somma totale di €7.125.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Vedelago (TV) con atto giudiziario in data 15/02/2008, Rep. 68.490/20.976 ai rogiti del Notaio Paolo Talice di Treviso sui beni così censiti:

- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 7, m.n. 3, subb. 2, 3, 4;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., Fg. 43, mm.nn. 398, 400, 1000, 1325, 1323, 1006, 1005, 1321, 1319, 78, 82, 1340, 1339, 577, 1343, 1344, 1346, 1345;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., Fg. 40, mm.nn. 48, 1348;

31. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)

32. Iscrizione contro

Iscrizione N. Reg. particolare 4.865 del 08/11/2012 – N. Reg. Generale 33.603. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per l'importo capitale di €500.000,00, e per la somma totale di €750.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Vedelago (TV) con atto giudiziario in data 05/11/2012, Rep. 79.301/28.211 ai rogiti del Notaio Paolo Talice di Treviso sui beni così censiti:

- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45, subb. 16, 18, 19, 21;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289, subb. 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 46, subb. 5, 6;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 48, sub. 4;

33. Iscrizione contro

Iscrizione N. Reg. particolare 4.866 del 08/11/2012 – N. Reg. Generale 33.604. Ipoteca



volontaria derivante da costituzione di ipoteca a garanzia di altra obbligazione per l'importo capitale di €7.075.329,91 e per la somma totale di €8.000.000,00 a favore di [REDACTED] con sede in Vedelago (TV) con scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 05/11/2012, Rep. 79.302/28.212 ai rogiti del Notaio Paolo Talice di Treviso sui beni così censiti:

- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45, subb. 16, 18, 19, 21;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289, subb. 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 46, subb. 5, 6;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 48, sub. 4;

34. Trascrizione contro

Trascrizione N. Reg. particolare 3.321 del 17/02/2016 – N. Reg. Generale 4.785. Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, con atto giudiziario in data 28/01/2016, Rep. 823/2016 sui beni così censiti:

- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 7, m.n. 3, subb. 2, 3, 4;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., Fg. 43, mm.nn. 398, 400, 1000, 1325, 1323, 1006, 1005, 1321, 1319, 78, 82, 1340, 1339, 577, 1343, 1344, 1346, 1345;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 7, m.n. 5, subb. 1, 2, 3;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., Fg. 42, mm.nn. 1166, 1168, 1170,
- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., Fg. 40, mm.nn. 48, 1348;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 48, subb. 4;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45, subb. 13, 16, 18, 19, 21;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289, subb. 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 46, subb. 5, 6;

Note: "SI PRECISA IN RELAZIONE AI SEGUENTI IMMOBILI DESCRITTI AL SUPERIORE QU ADRO B: - IL



PROGRESSIVO N. 3 DELL'UNITA' NEGOZIALE 1 (SEZIONE F, FOG LIO 7, MAPP. 3, SUB 4), DERIVANTE DAL MAPPALE 3 SUB 1, COSTITUISCE BE NE COMUNE AI SUBALTERNI 2 E 3 DEL MEDESIMO MAPP. 3 E HA ESTENSIONE DI MQ 7718; - IL PROGRESSIVO N. 3 DI CUI ALL'UNITA' NEGOZIALE 3 E' IDENTI FICATO IN CATASTO INSIEME A MAGGIOR CONSISTENZA COME SEGUE: MAPP. 45 S UB 19 - MAPP. 48 SUB 4 IN VIA LOREGGIA DI SALVAROSA SNC P.1 - CAT. A/2 - CL. 2 - VANI 6,5 RC EURO 503,55 CON LA PRECISAZIONE CHE IN PIENA PR OPRIETA' DEL SIG. ██████████ E' LA SOLA PORZIONE IDENTIFICATA CON IL MAPP. 48 SUB 4 RIPO RTATO IN NOTA; - AL PROGRESSIVO N. 4 DELL'UNITA' NE GOZIALE 3 COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI E GLI SPAZI IN COMUNIONE COME PER LEGGE, TRA CUI L'AREA URBANA DI MQ 26 98, MAPP. 45 SUB 20, STESSI COMUNE, SEZIONE E FOG LIO; - AL PROGRESSIVO N. 2 DELL'UNITA' NEGOZIALE 4 COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPR OPRIETA' SUGLI ENTI E GLI SPAZI IN COMUNIONE COME PER LEGGE, TRA CUI L 'AREA URBANA DI MQ 2698, MAPP. 45 SUB 20, STESSI COMUNE, SEZIONE E FOG LIO; - IL PROGRESSIVO N. 3 DELL'UNITA' NEGOZIALE 4 E' IDENTIFICATO IN CATASTO INSIEME A MAGGIOR CONSISTENZA COME SEGUE: MAPP. 45 SUB 19 - MA PP. 48 SUB 4 IN VIA LOREGGIA DI SALVAROSA SNC - CAT. A/2 - CL. 2 - VAN I 6,5 RC EURO 503,55 CON LA PRECISAZIONE CHE DI PROPRIETA' DELLA SOCIE TA' RISTORANTE ██████████ E DEL SIG. ██████████ PER LE QUOTE DI 1/3 CIASCUNO E' LA SOLA PORZIONE IDENTIFICATA CON IL MAPP. 45 SUB 19, IN QUANTO LA RESTANTE PORZIONE IDENTIFICATA CON I L MAPP. 48 SUB 4 E' DI PROPRIETA' DEL SOLO SIG. ██████████ (RIPO RTAT O AL PROGRESSIVO N. 3 DELL'UNITA' NEGOZIALE 3);- QUANTO INFINE AI PRO GRESSIVI N. 4-5-6-7 DELL'UNITA' NEGOZIALE 4 (FABBRICATO A USO LABORATO RIO ARTIGIANALE E CIVILI ABITAZIONI IN COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO, VIA LOREGGIA DI SALVAROSA, CATASTO FABBRICATI, SEZIONE F, FOG LIO 5), G LI STESSI VENGONO PIGNORATI UNITAMENTE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI I NDICATI AI PROGRESSIVI 8-9-10-11-12 DELLA STESSA UNITA' NEGOZIALE N. 4 , COMUNI AI MEDESIMI E CORRISPONDENTI:- QUANTO AL PROGRESSIVO 8, AL MAPP. 46 SUB 6, B.C.N.C., AREA SCOPERTA-- QUANTO AL PROGRESSIVO 9, AL MAPP. 289 SUB 6, P S1-T-1 B.C.N.C., VANI SCALA-- QUANTO AL PROGRESSI VO 10, AL MAPP. 289 SUB 7, P. S1, B.C.N.C., CENTRALE TERMICA-- QUANTO AL PROGRESSIVO 11, AL MAPP. 289 SUB 8, P S1, B.C.N.C., CENTRALE TERMI CA-- QUANTO AL PROGRESSIVO 12, AL MAPP. 289 SUB 16, B.C.N.C., AREA SCOPERTAI DATI VENGONO INSERITI A CURA E SOTTO LA RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE."

35. Trascrizione contro

Trascrizione N. Reg. particolare 9.086 del 09/04/2017 – N. Reg. Generale 12.982. Atto



esecutivo o cautelare, ordinanza di sequestro conservativo, a favore di [REDACTED] s.r.l. in liquidazione con sede a Montebelluna (TV), con atto giudiziario in data 30/03/2017, Rep. 10.410/2015 sui beni così censiti:

- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg.5, m.n. 48, subb. 3, 4;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., Fg. 40, mm.nn. 1348;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45, subb. 13, 18, 19, 20, 21;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289, subb. 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 46, subb. 5, 6;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., Fg. 43, mm.nn. 78, 82, 1340, 1339, 577, 1343, 1344, 1346, 1345;
- Altri immobili siti in Comune di Montebelluna (TV);
- Altri immobili siti in Comune di Povegliano (TV);
- Altri immobili siti in Comune di Volpago del Montello (TV);

Note: "IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA AUTORIZZA IL [REDACTED] A PROCEDERE A SEQUESTRO CONSERVATIVO SUI BENI IMMOBILI, MOBILI E CREDITI IN TITOLARITA' DEI CONVENUTI [REDACTED] E [REDACTED] SINO ALLA CONCORRENZA DELL'IMPORTO DI EURO 800.000,00. IN DATA 11.4.2017 IL GIUDICE HA ACCOLTO L'ISTANZA DI CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE PRESENTATA IN DATA 7.4.2017 DISPONENDO NELL'ORDINANZA DEL 30.3.2017 LE SEGUENTI CORREZIONI: DOVE E' STATO ERRONEAMENTE SCRITTO [REDACTED] ED [REDACTED] DEVE INTENDERSI E LEGGERSI [REDACTED] E DOVE E' SCRITTO [REDACTED] DEVE INTENDERSI E LEGGERSI [REDACTED]. SI PRECISA CHE L'IMMOBILE N. 2 DELL'UNITA' NEGOZIALE N.5 E L'IMMOBILE N. 1 DELL'UNITA' NEGOZIALE N.6 IN CATASTO RISULTA COSI' IDENTIFICATO: MN. 48/4-45/19 (GRAFFATI) A/2 V. 6,5 CON LA PRECISAZIONE CHE FIOR EGIDIO E' PIENO PROPRIETARIO DELLA PORZIONE IDENTIFICATA CON IL MN. 48/4 E PROPRIETARIO PER Q. 6/18 DELLA PORZIONE IDENTIFICATA CON IL MN. 45/19. I DATI ANAGRAFICI SONO A CURA E RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE."

36. Trascrizione contro



Trascrizione N. Reg. particolare 27.326 del 20/11/2017 – N. Reg. Generale 39.803.

Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Montebelluna (TV) contro [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Vedelago (TV)

con atto in data 31/10/2017, Rep. 14.484/2017 beni così censiti:

- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45, subb. 13, 18, 19, 20, 21;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289, subb. 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 46, subb. 5, 6;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289, subb. 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16.

Dalla certificazione evasa dal portale telematico della Conservatore dei RR.II. di Treviso

in data 16/12/2025, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono

le seguenti formalità contro e/o a carico degli Esecutati 1 e 2:

- *Esecutato 1: da n. 37 a n. 41;*
- *Esecutato 2: da n. 1 a n. 1;*

37. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)

38. Trascrizione contro

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/02/2020 - Registro Particolare 4377 Registro Generale 6288

DOMANDA GIUDIZIALE - ORDIN. INTRODUTT. GIUDIZIO DI DIVISIONE EX ART. 600 C.P.C. ai

rogiti del pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 76/2016 del 07/01/2020, relativo agli

immobili siti in CASTELFRANCO VENETO di seguito descritti:

- C.T. Fg. 43, m.n. 78;
- C.T. Fg. 43, m.n. 82;
- C.T. Fg. 43, m.n. 1340;
- C.T. Fg. 43, m.n. 1339;
- C.T. Fg. 43, m.n. 577;
- C.T. Fg. 43, m.n. 1343;
- C.T. Fg. 43, m.n. 1344;
- C.T. Fg. 43, m.n. 1346;



- C.T. Fg. 43, m.n. 1345;
- C.T. Fg. 40, m.n. 48;
- C.T. Fg. 40, m.n. 1348;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45 Sub. 19;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 48 Sub. 4;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45 Sub. 21;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45 Sub. 20;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45 Sub. 13;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45 Sub. 18;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 12;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 13;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 14;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 46 Sub. 5;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 15;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 46 Sub. 6;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 6;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 7;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 8;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 16;

Note: SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE DELL'ORDINANZA 26/06/2019 DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL TRIBUNALE DI TREVISO EMESSA NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA NR. 76/2016 PROMOSSA DA [REDACTED]

[REDACTED] CONTRO [REDACTED] DI [REDACTED] MEDIANTE LA QUALE E' STATO DISPOSTO PROCEDERSI A GIUDIZIO DI DIVISIONE IN RELAZIONE AI BENI DESCRITTI NEL SUPERIORE QUADRO B. LA PRESENTE TRASCRIZIONE VIENE ESEGUITA DAL CREDITORE PROCEDENTE [REDACTED] IN OTTEMPERANZA A QUANTO DISPOSTO NEL CITATO PROVVEDIMENTO E NEI TERMINI IVI INDICATI.

39. Trascrizione contro

ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/2021 - Registro Particolare 8752 Registro Generale 53681

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da [REDACTED]

[REDACTED] ai rogiti del pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 3551/11321 del 28/12/2021, relativo agli immobili

siti in CASTELFRANCO VENETO di seguito descritti:

- C.T. Fg. 43, m.n. 1339;
- C.T. Fg. 43, m.n. 1340;
- C.T. Fg. 43, m.n. 1343;
- C.T. Fg. 43, m.n. 1345;
- C.T. Fg. 43, m.n. 1340;
- C.T. Fg. 43, m.n. 1428;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 46 Sub. 5;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 15;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45 Sub. 13;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45 Sub. 18;



- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 12;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 13;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 14;
- C.T. Fg. 40, m.n. 1348;

nota omissis

40. Trascrizione a favore e contro

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 21/11/2023 - Registro Particolare 30936 Registro

Generale 42955 ATTO GIUDIZIARIO -

ai rogiti del pubblico ufficiale

Repertorio 1261/2023 del

04/04/2023, relativo agli immobili siti in CASTELFRANCO VENETO di seguito descritti:

- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45 Sub. 13;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45 Sub. 18;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45 Sub. 20;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45 Sub. 19;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45 Sub. 21;
- C.T. Fg. 40, m.n. 1348;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 48 Sub. 4;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 12;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 13;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 14;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 15;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 6;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 7;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 8;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 16;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 46 Sub. 6;

Nota: CAUSA DI DIVISIONE N. 24/2020 R.G. DEL TRIBUNALE DI TREVISO LOTTI 2-3-4-5-6-7-8. SI PRECISA CHE: LA PARTICELLA 45 SUB. 19 E LA PARTICELLA N. 48 SUB. 4, ANCORCHE' GIA' DI PROPRIETA' DI SOGGETTI DIVERSI, SONO CATASTALMENTE TRA LORO GRAFFATE, IN QUANTO UNITA' IMMOBILIARI URBANE TRA LORO COMUNICANTI; - L'AREA COPERTA E SCOPERTA, SULLA QUALE INSISTE IL FABBRICATO DI CUI SONO PARTE LE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AL QUADRO B - U.N. 1 E 2, E' DESCRITTA AL CATASTO TERRENI, NEL COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO AL FOGLIO 40, PARTICELLA N. 45 DI M.Q. 5.046 E PARTICELLA N. 48 DI M.Q. 126. LA PARTICELLA 289 SUBALTERNO 15 GRAFFATO CON PARTICELLA 46 SUBALTERNO 5, MEGLIO DESCRITTA IN QUADRO B U.N.3, SI SVILUPPA AI PIANI T-S1-1-2. LA PARTICELLA 289, SUBALTERNO 6 B.C.N.C. IDENTIFICA VANI SCALA; LA PARTICELLA 289, SUBALTERNO 7 B.C.N.C. IDENTIFICA CENTRALE TERMICA; LA PARTICELLA 289, SUBALTERNO 8 B.C.N.C. IDENTIFICA CENTRALE TERMICA; LA PARTICELLA 289, SUBALTERNO 16 B.C.N.C. IDENTIFICA AREA SCOPERTA MQ. 937; LA PARTICELLA 46, SUBALTERNO 6 B.C.N.C. IDENTIFICA AREA SCOPERTA DI MQ. 351, TUTTE MEGLIO DESCRITTE IN QUADRO B U.N. 3. SI PRECISA CHE L'AREA COPERTA E SCOPERTA, SULLA QUALE INSISTE IL FABBRICATO DI CUI SONO PARTE LE U.I. SOPRA RIPORTATE, E' DESCRITTA AL CATASTO TERRENI, NEL COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO AL FOGLIO 40, PARTICELLA N. 289 DI M.Q. 2.037 E PARTICELLA N. 46 M.Q. 493. GLI IMMOBILI VENGONO ASSEGNATI NELLA SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI



TROVANO, A CORPO E NON A MISURA E CON EVENTUALI PARTI COMUNI DI CUI ALL'ART. 1117 S.S. C.C.

41. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)

ESECUTATO 2:

1. Trascrizione a favore e contro

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 21/11/2023 - Registro Particolare 30936 Registro

Generale 42955 ATTO GIUDIZIARIO - [REDACTED]

[REDACTED] ai rogiti del pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1261/2023 del

04/04/2023, relativo agli immobili siti in CASTELFRANCO VENETO di seguito descritti:

- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45 Sub. 13;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45 Sub. 18;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45 Sub. 20;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45 Sub. 19;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45 Sub. 21;
- C.T. Fg. 40, m.n. 1348;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 48 Sub. 4;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 12;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 13;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 14;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 15;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 6;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 7;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 8;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 289 Sub. 16;
- C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 46 Sub. 6;

nota: idem nota di trascrizione n. 40. relativa all'Esecutato 1

G. DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTE 6, 7 e 8

Descrizione del contesto generale:

Il complesso immobiliare denominato [REDACTED], è posto lungo il lato opposto ad est della strada comunale denominata Via Loreggia, che confina sul lato ovest con il complesso artigianale adibito a falegnameria.

Il complesso immobiliare identificato ai lotti 6, 7 e 8, oggetto della perizia, si inserisce in un contesto misto di tipo residenziale, artigianale e commerciale periferico di Castelfranco Veneto (TV) in adiacenza alle vie denominate via Loreggia e via Montebelluna di



Salvarosa. La zona in oggetto presenta un tessuto urbanistico prevalentemente caratterizzato da insediamenti residenziali. Il lotto è posto a circa 3,7km a nord-est dal centro storico di Castelfranco, 150m ca. a sud dalla strada denominata Via Circonvallazione Est e 500m ca. ad ovest dalla zona industriale di Castelfranco. Il complesso immobiliare posto sul Fg. 5, mm.n. 45 e 48 (oggetto di pignoramento), risulta costituito da un aggregato di unità immobiliari aventi destinazioni diverse. Sono presenti pertanto unità residenziali, magazzini e unità di ristorazione, suddivise in subalterni catastali e in lotti.

Il plesso a ristorante è caratterizzato da una struttura risalente agli anni '60, oggetto di ampliamenti e ristrutturazioni che ne hanno determinato lo stato in essere. Il complesso a ristorazione presenta due piani fuori terra ed un piano interrato su parte del sedime. Le murature del piano interrato sono in c.a. e gli orizzontamenti sono in laterocemento. Le strutture fuori terra in elevazione sono in muratura portante di laterizio con orizzontamenti in laterocemento, Le strutture di copertura sono per buona parte in legno con sovrastante assito in tavolato, strato coibente ed impermeabilizzante e manto in coppi. Le grondaie ed i pluviali sono in rame ed in lamiera verniciata. Le finiture esterne sono ad intonaco tinteggiato.

Descrizione dell'area pertinenziale:

Il fabbricato di forma articolata presenta un'area pertinenziale che si sviluppa prevalentemente sui lati nord, est e sud. L'area esterna a parcheggio risulta in gran parte pavimentata per mezzo di conglomerato bituminoso e in piccola parte sono presenti aiuole floreali delimitate per mezzo di opportuna cordonata. L'area risulta delimitata lungo tutto il perimetro per mezzo di recinzione costituita da zoccolo in c.a. con sovrastante rete romboidale plastificata con stanti in acciaio intervallati e siepi. È presente un accesso carraio, posto in corrispondenza di via Montebelluna di Salvarosa, preceduto da opportuna piazzola di sosta, costituito da cancellata ad un'anta scorrevole ad apertura meccanica con adiacente cancelletto pedonale. Ai lati della piazzola di sosta sono presenti due aiuole floreali delimitate per mezzo di cordonata. Sul lato nord è presente una piccola area a parco con alberature e sentieri pavimentati. Il fabbricato risulta accessibile anche da via Loreggia per lo scarico-carico di alimenti necessari all'attività di ristorazione e per l'ingresso al LOTTO 8. Per quanto riguarda la porzione di scoperto identificato al C.T. Fg. 40, m.n. 1348 (LOTTO 7.2), si rileva una recinzione costituita



da zoccolo in c.a. con sovrastante rete romboidale e siepi e piantumazioni a verde, oltre ad una pavimentazione in ghiaia.

Per quanto riguarda la porzione di scoperto identificato al C.F. Sez. Urb. F Foglio 5 Particella 45 Subalterno 21 (LOTTO 7.3), ad uso parcheggio per la clientela, si rileva una recinzione sul lato sud ed est costituita da zoccolo in c.a. con sovrastante rete romboidale e siepi e piantumazioni a verde, un contorno con piantumazione a pini marittimi, uno zoccolo in c.a. posto sul lato nord a contorno oltre ad una pavimentazione in conglomerato bituminoso.

Descrizione delle unità immobiliari:

G 6 - LOTTO 6

G 6.1 – C.F. Sez. F, Fg. 5, mappale n. 45, sub. 13 – abitazione

L'appartamento identificato al m.n. 45, sub. 13 è posto al piano primo ed è accessibile per mezzo di vano scala che presenta un ingresso posto lungo Via Loreggia e da un ingresso interno (accesso secondario), proveniente dal sub.18 (LOTTO 7). Detto accesso interno sarà chiuso e l'unità immobiliare sarà accessibile esclusivamente da Via Loreggia, per mezzo di vano scala interno.

Dalla strada comunale denominata Via Loreggia, per mezzo di portoncino in legno con specchiature, è possibile accedere al vano scala che conduce al piano primo che presenta murature e soffitti intonacati e tinteggiati e gradini rivestiti in marmo. Dal disimpegno posto al piano primo, per mezzo di un varco, si accede ad una veranda che presenta murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Per mezzo di portoncino in legno con sopra-luce e griglia in acciaio, si accede ad un disimpegno che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Da detto disimpegno, per mezzo di una porta in legno con specchiature, si accede ad una camera che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una finestra in legno a due ante con vetro singolo e tapparella in legno che affaccia a Via Loreggia. Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburata si accede ad una camera che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature rivestite con tessuto da parati, soffitto intonacato e tinteggiato e una porta-finestra in legno a un'anta con vetro singolo e tapparella in legno che accede ad una terrazza. Detta terrazza scoperta che affaccia a Via Loreggia, presenta finiture al grezzo e un parapetto in acciaio. Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno, si accede ad una camera che presenta una pavimentazione in moquette, murature e



soffitto intonacati e tinteggiati e una finestra in legno a due ante con vetro singolo e tapparella in legno che affaccia a Via Loreggia. Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburata dotata di sopra luce, si accede ad un bagno che presenta pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, sanitari quali lavandino, tazza wc, bidet e vasca in ceramica bianca. In corrispondenza del soffitto è presente un lucernario con serramento in legno e vetrocamera.

G 6.2 – Impianti

L'unità immobiliare risulta dotata di impianti centralizzati:

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

Tutti gli impianti appaiono in uno stato manutentivo sufficiente anche se si ritiene comunque doverosa una manutenzione e verifica ai sensi delle vigenti normative.

L'impianto elettrico, attestato su un contatore ENEL comune alle unità, è dotato di interruttore differenziale ed è posto sotto traccia nei vani abitabili. Da un esame visivo, l'impianto è dotato di messa a terra. Gli interruttori e le prese sono di tipologia vetusta e comunque conformi all'epoca di costruzione. L'impianto di ricezione televisiva posto sottotraccia risulta di tipo condominiale ed attestato in corrispondenza del soggiorno. Dalla ricerca documentale non si è rinvenuta la certificazione di conformità.

L'impianto idro-sanitario, è costituito da una rete di distribuzione interna presumibilmente in condotte acciaio e/o rame poste sotto traccia che distribuisce l'acqua calda e fredda sanitaria alla cucina e al bagno.

L'unità immobiliare presenta un allacciamento all'impianto termico centralizzato del complesso a ristorante con corpi scaldanti in lamiera stampata.

Nel del vano centrale termica posto al piano terra, in corrispondenza dei portici esterni del ristorante di cui al lotto 7, è presente una caldaia con relativo bollitore, ad alimentazione di gas di capacità adeguata atto a fornire l'acqua calda sanitaria alle utenze. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto termoidraulico.

L'unità immobiliare è allacciata alla rete interna di fognatura "condominiale" che per mezzo di vasche di trattamento smaltiscono le acque reflue nella fognatura pubblica già



comunale. Si dà comunque atto che il complesso gode del certificato di agibilità riassuntivo n. 92/270 del 10.04.1995.

G 6.3 – Stato conservativo e manutentivo

Dai rilievi effettuati si riscontra uno stato di conservazione conforme all'epoca di costruzione, con finiture vetuste e comunque bisognose di manutenzione.

G 6.4 – Parti comuni

Dall'elaborato planimetrico, dall'elenco dei subalterni e dall'atto notarile si desume che l'unità immobiliare di cui al LOTTO 6 non presenta parti comuni (B.C.N.C.).

G 7 - LOTTO 7

G 7.1 – C.F. Sez. F, Fg. 5, mappale n. 45, sub. 18 – ristorante

Il ristorante presenta una forma a struttura articolata e complessa, costituita da aree riservate esclusivamente alla clientela e aree per il personale. Il fabbricato presenta un piano interrato separato in due parti non comunicanti e due piani fuori terra. Dalla veranda prefabbricata posta a nord, costituita da struttura in acciaio con sovrastanti teli in PVC, è possibile accedere al vano scala che conduce al piano interrato. La scala presenta una rampa con gradini rivestiti in piastrelle in gres e murature intonacate e tinteggiate con parapetto costituito da muretto in c.a. con sovrastante finitura in piastrelle in gres. Dal vano scala, per mezzo di un portoncino in legno, si accede al magazzino del piano interrato che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitti intonacati e tinteggiati e finestre in alluminio con vetrocamera. Da detto magazzino, per mezzo di varchi e corridoi, è possibile accedere ad un altro magazzino che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature intonacate e tinteggiate e soffitto con travi a vista in c.a. intonacati. Dal corridoio che presenta le medesime finiture del magazzino, si accede ad un vano tecnico che ospita la caldaia. Detto vano presenta finiture allo stato grezzo, con pavimentazione in calcestruzzo liscio e murature e soffitto tinteggiati con travi a vista in c.a..

In corrispondenza dei portici a struttura precaria, posti a sud è presente un vano scala che conduce al piano interrato. La scala presenta una rampa con gradini rivestiti in piastrelle in gres e murature intonacate e tinteggiate con parapetto costituito da muretto in c.a. con sovrastante finitura in piastrelle in gres. Dal vano scala, per mezzo di un portoncino in legno, si accede al magazzino del piano interrato che presenta una pavimentazione in calcestruzzo resinato, murature intonacate e tinteggiate, soffitti in lastre in c.a. "Predale" a faccia a vista, finestre con infissi in alluminio e una cella frigo per il



deposito degli alimenti. In adiacenza al vano scala d'ingresso, è presente un vano montacarichi per la movimentazione di materiale pesante tra il piano interrato ed il piano terra. Il magazzino è inoltre accessibile, per mezzo di apposita apertura a portone in acciaio a due ante, dalla rampa carraia posta all'esterno. Dal magazzino, per mezzo di una porta in legno, si accede ad una cantina che presenta una pavimentazione in calcestruzzo resinato, murature intonacate e tinteggiate, soffitti in lastre in c.a. "Predale" a faccia a vista e finestre con infissi in alluminio.

Dallo scoperto individuato al m.n. 45, sub. 20, per mezzo di apposito ingresso "a bussola", è possibile accedere al ristorante. Detto ingresso presenta una struttura costituita da colonne metalliche, porte ad apertura automatica e vetrate con vetrocamera. Da detto ingresso si accede alla sala bar che presenta una pavimentazione in marmo, murature intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato e tinteggiato con controsoffitto e banco bar con apposita nicchia a controsoffitto. Da detta sala bar, per mezzo di due porte in legno ad arco con specchiature, si accede anche a due sale di ridotte dimensioni, poste alle due estremità dell'ingresso. Dette sale presentano una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature intonacate e tinteggiate e finestre in legno con vetrocamera che affacciano allo scoperto. Dalla sala bar è possibile accedere in direzione nord, ad una sala denominata "Sala Magna", con capienza di n.200 coperti. Detta sala presenta una pavimentazione a "terrazzo alla veneziana", murature intonacate e tinteggiate e in parte rivestite, soffitto intonacato e tinteggiato con controsoffitto e finestre in legno a due/tre ante con vetrocamera. Da detta sala, per mezzo di varchi, si accede ad altre due sale di forma rettangolare, poste in direzione nord-sud, denominate sale "Veranda e Verandina" aventi rispettivamente capienza pari a 40 e 25 coperti ca.. Dette sale presentano una pavimentazione a "terrazzo alla veneziana", murature intonacate e tinteggiate e in parte rivestite, soffitto intonacato e tinteggiato con controsoffitto e finestre in legno a due/tre ante scorrevoli e/o a battente con vetrocamera che affacciano anche rispetto allo scoperto individuato al m.n.45 sub. 21. Da dette sale, per mezzo di una porta in legno con vetrocamera e maniglione per l'uscita di sicurezza, si accede ad una sala denominata "Sala Giardino" avente capienza pari a 100 coperti ca.. Detta sala, accessibile autonomamente anche dallo scoperto, presenta una struttura metallica a "gazebo" costituita da colonne in acciaio, travi perimetrali in acciaio e copertura con teli in PVC, una pavimentazione con piastrelle in gres e pareti costituite da vetrate.



Nella sala succitata è stata predisposta una zona adibita a cucina, costituita da un camino per la cottura "alla brace", fornelli e friggitrice con sovrastante cappa di aspirazione e da locali accessori. Da detta zona cucina, per mezzo di una porta in alluminio con specchiature, si accede ad un corridoio che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature intonacate, tinteggiate e in parte costituite da muretto in calcestruzzo liscio al grezzo con sovrastanti vetrate, e soffitto con struttura in acciaio e manto in onduline di vetroresina. Da detto corridoio, per mezzo di una porta in alluminio con specchiature si accede ad un ulteriore corridoio che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature intonacate e tinteggiate e soffitto in legno. Detto corridoio conduce al disimpegno del blocco servizi e della sala da pranzo denominata "Sala Lago".

Dalla "Sala Magna" descritta in precedenza, per mezzo di un varco si accede ad un disimpegno che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Da detto disimpegno è possibile accedere ad un blocco servizi riservato alla clientela e suddiviso per sesso (antibagno con n. 4 wc per le donne, antibagno con n. 3 wc per gli uomini) che presenta pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, soffitto dotato di controsoffitto, porte interne in legno tamburate e sanitari quali lavabi e wc in ceramica bianca. Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburato, si accede ad una sala da pranzo denominata "Sala Lago" avente capienza pari a 15 coperti. Detta sala presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato e tinteggiato con travetti a vista e una finestra in legno a due ante con vetrocamera e tapparella in PVC, che affaccia sulla strada comunale denominata Via Loreggia. Dal disimpegno per mezzo di una porta in legno tamburata scorrevole si accede ad un vano a ripostiglio che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno con specchiature si accede ad un vano aperto adibito a sala da pranzo – cucina, accessibile anche dal bar descritto in precedenza. Detta sala da pranzo – cucina 1, riservata al personale, presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature intonacate e tinteggiate e in parte rivestite, soffitto intonacato e tinteggiato. Da detta sala, per mezzo di varchi, si accede alla cucina 1 -lavaggio del ristorante. Detta cucina 1 -lavaggio presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature rivestite con piastrelle in ceramica, soffitto intonacato e tinteggiato, finestre in legno a due ante con vetrocamera e



tapparelle in PVC, che affacciano sulla strada comunale denominata Via Loreggia. Dalla sala bar, per mezzo di una porta in legno a due ante con vetrocamera si accede ad una sala da pranzo denominata "Sala Bar" avente una capienza pari a 30 coperti ca.. Detta sala presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature intonacate e tinteggiate e in parte rivestite, soffitto intonacato e tinteggiato con travi a vista, finestre in legno a due ante con vetrocamera. Dalla sala bar, per mezzo di un corridoio che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature intonacate e tinteggiate, soffitto rivestito in legno, finestre in legno con vetrocamera, è possibile accedere ad una sala denominata "Sala Juve". Detta sala, con capienza pari a 100 coperti e accessibile per mezzo di una porta scorrevole in legno con specchiature opache, presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature intonacate e tinteggiate, soffitto con travi e capriate a vista in legno, finestre in legno a due ante con vetrocamera e un caminetto posto all'estremità della sala. Dal corridoio succitato si accede inoltre ad un blocco servizi igienici riservati alla clientela. I servizi, rispettivamente un antibagno con due wc suddivisi per sesso, presentano porte in legno tamburate con sopra luce, una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature rivestite con piastrelle di ceramica, soffitto intonacato e tinteggiato, finestre in legno con vetrocamera che affacciano alla rampa carraia esterna e al portico posto a sud-est e sanitari quali wc e lavabi in ceramica.

Dalla sala bar principale, per mezzo di una porta in legno con vetrocamera oscurato, si accede ad un corridoio che conduce alla zona riservata al personale della struttura. Il corridoio presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature intonacate e tinteggiate e in parte rivestite e soffitto intonacato e tinteggiato. Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno con specchiature in vetro, si accede ad un deposito che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature intonacate, tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle di ceramica, soffitto intonacato e tinteggiato con travetti in legno a vista e una porta con adiacente finestra che presentano struttura in legno con vetri opachi che affacciano e conducono ai portici esterni. Da detto locale, per mezzo di una porta in legno con specchiature si accede ad un disimpegno che a sua volta, accessibile anche dal corridoio succitato, conduce ai servizi riservati al personale. Dal deposito, per mezzo di una porta in legno tamburata si accede ad un vano scala con gradini rivestiti in marmo, che conduce ad una terrazza scoperta posta al piano primo. Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno con specchiature opache, si accede ad un disimpegno



(accessibile anche dal deposito succitato) che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature rivestite con piastrelle di ceramica e soffitto intonacato e tinteggiato. Il locale ospita inoltre il quadro generale di controllo dell'impianto elettrico. Da detto disimpegno, per mezzo di una porta tamburata in legno, si accede ad un antibagno con rispettivi n.2 wc. Detto blocco servizi presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature rivestite con piastrelle di ceramica, soffitto intonacato e tinteggiato, porte in legno tamburate con sopra-luce, finestre in legno con vetrocamera che affacciano ad altro locale adibito a deposito e sanitari quali lavandini e turche in ceramica. Dal corridoio succitato, per mezzo di una porta in legno con specchiature si accede ad un ulteriore corridoio-disimpegno di collegamento tra le cucine già descritte in precedenza e le cucine-celle frigo poste a sud oltre ad un vano scala che conduce al piano superiore. Detto disimpegno presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle di ceramica, soffitto intonacato e tinteggiato. Nel sottoscala è presente inoltre una cella frigo. Dal disimpegno si accede anche ad un ingresso secondario dalla strada comunale denominata via Loreggia. Detto ingresso presenta portoncino in legno con specchiature, pavimentazione in piastrelle in graniglia, murature rivestite con piastrelle di ceramica e soffitto intonacato e tinteggiato. Dal disimpegno-corridoio-ingresso, per mezzo di una porta in legno con specchiature si accede ad una cucina 2 che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature rivestite con piastrelle di ceramica, soffitto intonacato e tinteggiato e due finestre in legno a due ante con vetrocamera che affacciano alla via comunale. Dalla cucina 2, per mezzo di un varco, si accede ad un corridoio con medesime finiture ove sono accessibili le celle frigo principali per il deposito degli alimenti. Dal corridoio, per mezzo di un varco, si accede ad una cucina 3 che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature rivestite con piastrelle di ceramica, soffitto intonacato e tinteggiato, due finestre in legno a due ante con vetrocamera che affacciano alla via comunale e una cella frigo posta sull'angolo sud-est della stanza. Da detta cucina 3, per mezzo di una porta in legno tamburata, si accede ad un deposito-magazzino che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e due finestre in legno a due ante con vetrocamera che affacciano alla via comunale e allo scoperto identificato al C.T. Fg. 40, m.n. 48. Da detto vano accessorio, per mezzo di una porta in legno tamburata, si accede ad una cantina che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una



finestra in legno a due ante con vetrocamera che affaccia allo scoperto identificato al C.T. Fg. 40, m.n. 48. Dalla cucina 2, precedentemente descritta, per mezzo di un portoncino in legno, si accede a una serie di locali quali depositi, lavanderia e portici coperti. Dalla cucina 2, si accede ad un deposito che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature intonacate, tinteggiate e rivestite con piastrelle di ceramica, soffitto intonacato e tinteggiato, una finestra in legno a due ante con vetrocamera e inferriata in acciaio e un portoncino in legno con specchiature che affaccia e accede ai portici prefabbricati. Da detto deposito, per mezzo di una porta in legno tamburata, si accede ad un ulteriore deposito-magazzino che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una porta d'ingresso per una cella frigo. Dal deposito, per mezzo di un varco, si accede ad un locale adibito a lavanderia che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature intonacate, tinteggiate e rivestite con piastrelle di ceramica, soffitto intonacato e tinteggiato, una finestra in alluminio con vetrocamera e una porta in legno tamburata che accede ai portici a struttura precaria. Per mezzo di detta porta, si accede ad un'area attinente al fabbricato principale adibita a deposito-magazzino. Detto portico, accessibile dalla lavanderia, presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio, murature intonacate e tinteggiate e in parte costituite da vetrate con struttura in legno e vetri opachi, soffitto intonacato e tinteggiato, n.3 celle frigo (due accessibili dal portico in questione e una accessibile dal deposito-magazzino). Da detto portico, per mezzo di una porta in legno a due ante con specchiature, si accede ad un ulteriore portico a struttura precaria, attinente al fabbricato, che presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio, murature in calcestruzzo liscio al grezzo e in parte intonacate e tinteggiate, soffitto costituito da struttura in acciaio e copertura in onduline in vetroresina. Da detto portico, per mezzo di una porta in alluminio si accede ad un locale tecnico che ospita l'impianto di riscaldamento con relativi bollitori e pompe di calore. Il locale presenta finiture interne allo stato grezzo.

Dal vano scala posto in adiacenza alle cucine si accede al piano primo dell'immobile. Detto vano scala presenta due rampe con gradini rivestiti in marmo, murature e soffitto intonacato e tinteggiato, parapetto in acciaio e corrimano in legno e una finestra in alluminio con vetrocamera che affaccia alla via comunale denominata via Loreggia. Da detto vano scala, per mezzo di una porta in legno tamburata, si accede ad un vano adibito a stileria che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e



soffitto intonacati e tinteggiati e una finestra in legno a due ante con vetrocamera e scuro in legno che affaccia a via Loreggia. Dal vano scala, per mezzo di una porta in legno tamburata si accede ad un corridoio che conduce ai vari locali. Il corridoio presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e scalini rivestiti in marmo. Da detto corridoio, per mezzo di una porta in legno tamburata, si accede ad un disimpegno che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Da detto disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburata si accede ad un guardaroba, che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una finestra in legno con vetrocamera e tapparella in legno che affaccia alla terrazza esterna posta ad est. Da detto disimpegno si accede anche al LOTTO 8. Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno tamburata si accede ad un ripostiglio, che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una finestra in legno con vetrocamera e tapparella in PVC che affaccia a via Loreggia. Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno tamburata si accede ad un vano adibito ad ufficio-segreteria, che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una finestra in legno con vetrocamera e tapparella in PVC che affaccia alla terrazza esterna posta ad est. Da detto ufficio, per mezzo di una porta in legno si accede ad un vano adibito ad archivio, che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una porta-finestra in legno con vetrocamera e tapparella in PVC che accede alla terrazza esterna posta ad est. Detta terrazza esterna, in parte scoperta e in parte coperta, presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, parapetto costituito da muretto in c.a. e copertura con travi a vista in legno. La superficie della terrazza presenta in più punti aree interessate da infiltrazioni di acque meteoriche con fratture della pavimentazione e/o crescita di radici e piante. Detta terrazza ospita inoltre le macchine per il raffrescamento dei locali posti nei vani del ristorante e delle abitazioni.

Dal corridoio, per mezzo di due porte in legno tamburate si accede a due vani adibiti a camera, che presentano una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e rispettivamente due finestre in legno con vetrocamera e tapparella in PVC che affacciano a via Loreggia.

Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno tamburata si accede ad un wc, che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature rivestite con piastrelle di



ceramica e in parte intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato e tinteggiato, sanitari quali lavabo e piatto doccia in ceramica e una finestra in legno con vetrocamera cieca. Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno tamburata si accede ad un vano adibito a camera, che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una finestra in legno con vetrocamera e tapparella in PVC che affaccia alla terrazza esterna posta ad est. Dal corridoio, per mezzo di un portoncino in legno blindato si accede ad un corridoio-disimpegno, che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica e murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Da detto corridoio, per mezzo di un portoncino in legno blindato si accede al LOTTO 6 identificato al m.n. 45, sub. 13. Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno con sopra luce, si accede ad un wc che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature rivestite con piastrelle di ceramica e in parte intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato e tinteggiato, sanitari quali lavabo, wc e bidet in ceramica e una finestra in legno a due ante con vetrocamera e inferriata in acciaio che affaccia alla veranda di cui al m.n. 45, sub. 13 – LOTTO 6. Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno tamburata si accede ad un ripostiglio, che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una finestra in legno a due ante con vetrocamera e inferriata in acciaio che affaccia alla veranda di cui al m.n. 45, sub. 13 – LOTTO 6. Da detto ripostiglio, per mezzo di una porta in legno tamburata si accede ad un altro ripostiglio, che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una finestra in legno a due ante con vetrocamera e inferriata in acciaio che affaccia alla veranda di cui al m.n. 45, sub. 13 – LOTTO 6. Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno tamburata si accede ad una camera, che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati, una finestra in legno con vetrocamera e tapparella in PVC che affaccia alla terrazza esterna posta a sud e due finestre in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC che affacciano ad est. Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno tamburata si accede ad una camera, che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una finestra in legno con vetrocamera e tapparella in PVC che affaccia ad est.

Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno tamburata si accede ad una camera, che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e due finestre in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC che affacciano



ad est. Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno tamburata si accede ad una camera, che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una finestra in legno con vetrocamera e tapparella in PVC che affaccia a nord.

G 7.2 – Impianti

Il ristorante risulta dotato di impianti centralizzati:

- impianto elettrico, di ricezione televisiva e videosorveglianza;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di condizionamento/raffrescamento;
- impianto di riscaldamento;
- impianto fognario.

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL, è posto sotto traccia nei vani. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, conformi all'epoca di costruzione. Si mette in evidenza che il plesso è dotato di luci di sicurezza conformi alle norme vigenti. L'impianto di ricezione televisiva è attestato ad un'antenna comune posta in corrispondenza del tetto. L'impianto di videosorveglianza è attestato in prossimità dell'ingresso al locale.

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

L'impianto idro-sanitario e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte in acciaio zincato e rame, poste sotto traccia nei locali ricettivi, che distribuisce l'acqua calda e fredda sanitaria ai bagni, alle cucine, al bar. In corrispondenza del piano terra ed interrato, presso i locali tecnici, sono presenti 2+1 caldaie condominiali localizzate al piano interrato e al piano terra che presumibilmente collaborano al fine di fornire l'energia termica al complesso di ristorazione. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto idrico-termico sanitario.

Le superfici godono inoltre di un impianto di ventilazione con relativi scambiatori che garantiscono il condizionamento invernale ed estivo. Il raffrescamento estivo è garantito per mezzo di pompe di calore che presentano scambiatori in corrispondenza della terrazza scoperta del piano primo.

L'impianto fognario comune è allacciato ad un impianto di trattamento e di smaltimento delle acque reflue costituito da vasche di primo trattamento e condotte attestata anche



per mezzo di impianti di pompaggio per il piano interrato, presumibilmente alla fognatura pubblica sita in Via Montebelluna di Salvarosa. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto fognario.

Si dà comunque atto che il fabbricato gode di permessi di agibilità allegati alle concessioni edilizie dei vari ampliamenti, allegato della presente relazione. Si riporta l'ultimo certificato di agibilità n. 92/270 del 10.04.1995.

G 7.3 – Stato conservativo e manutentivo

Dai sopralluoghi eseguiti si riscontra un discreto/sufficiente stato di manutenzione in corrispondenza del piano terra, adibito a ristorante. I piani primo ed interrato presentano un mediocre/sufficiente stato di manutenzione, bisognosi di pulizia generale, sostituzione serramenti, tinteggiatura e trattamenti dei muri interni ed esterni, sostituzione di alcune pavimentazioni e rivestimenti. Gli impianti appaiono in un mediocre/sufficiente stato di manutenzione, bisognosi di una verifica e/o sostituzione, anche ai sensi delle norme vigenti. Gli spazi esterni appaiono in un buono stato di manutenzione per la parte attinente al ristorante. Gli spazi esterni accessori, attinenti ai locali quali portici e magazzini, risultano in uno stato di abbandono.

G 7.4 – Parti comuni

Dall'elaborato planimetrico, dall'elenco dei subalterni e dall'atto notarile si desume che l'unità immobiliare di cui al LOTTO 6 non presenta parti comuni (B.C.N.C.).

G 8 - LOTTO 8

G 8.1 – C.F. Sez. F, Fg. 5, mappale n. 45, sub. 19 graffato al m.n. 48 sub. 4– abitazione

Una parte del piano primo del fabbricato in oggetto presenta n. 2 appartamenti, di cui uno già descritto al LOTTO 6. Il LOTTO 8, posto al piano primo è accessibile dall'esterno, per mezzo di una scala esterna posta sul m.n. 48 e dall'interno (accesso secondario), per mezzo di vano scala principale del LOTTO 7. Detto accesso interno sarà oggetto di chiusura per effetto della presente suddivisione in lotti e l'unità immobiliare sarà dunque accessibile esclusivamente da sud-ovest per mezzo della scala esterna.

Dallo scoperto individuato al m.n. 48, sub. 3 (non oggetto di pignoramento), che sarà evidentemente oggetto di servitù passiva, si accede ad una scala esterna che conduce al piano primo ove è situata una terrazza d'ingresso. Detta terrazza esterna presenta una pavimentazione in ghiaino lavato e parapetto costituito da muretto in c.a. con sovrastante soglia in marmo. Da detta terrazza, per mezzo di un portoncino si accede ad una cucina-soggiorno, che presenta una pavimentazione in granito, murature intonacate



e tinteggiate e rivestite in piastrelle di ceramica per la zona cottura, soffitto intonacato e tinteggiato, una finestra in legno a due ante con vetrocamera e inferriata in acciaio che affaccia a sud, n. 3 finestre in legno a due ante con vetrocamera e scuro in legno che affacciano ad est e una porta d'ingresso in legno a due ante con vetrocamera, dotata anche di portoncino in legno blindato, posto a sud. Dalla cucina, per mezzo di una porta tamburata, si accede ad un corridoio che conduce alla zona notte dell'alloggio. Detto corridoio presenta una pavimentazione in granito, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno tamburato si accede ad una camera che presenta una pavimentazione in legno a listelli, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una finestra in legno a due ante con vetrocamera e scuro in legno che affaccia a sud. Da detta camera, per mezzo di una porta in legno tamburato si accede ad un bagno che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature rivestite con piastrelle in ceramica e in parte intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato e tinteggiato, finestra in legno con vetrocamera, scuro in legno che affaccia ad est e sanitari quali lavabo, wc, bidet e vasca angolare in ceramica. Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno tamburata si accede ad un bagno, che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature rivestite con piastrelle in ceramica e in parte intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato e tinteggiato, finestra in legno a due ante con vetrocamera, scuro in legno che affaccia ad ovest e sanitari quali n.2 lavabi, wc, bidet e piatto doccia in ceramica. Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno tamburata si accede ad una camera, che presenta una pavimentazione in legno a listelli, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una finestra in legno a due ante con vetrocamera e scuro in legno che affaccia ad ovest. Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno tamburata si accede ad una camera, che presenta una pavimentazione in piastrelle di granito, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una finestra in legno a tre ante con vetrocamera e scuro in legno che affaccia ad est. Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno tamburata si accede ad una lavanderia, che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature rivestite con piastrelle in ceramica e in parte intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato e tinteggiato e una finestra in legno a due ante con vetrocamera, scuro in legno, inferriata in acciaio che affaccia ad est dove è presente il portico prefabbricato del piano terra e vaschetta in ceramica. Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno tamburata si accede ad un ripostiglio, che presenta e



una finestra in legno a due ante con vetrocamera e scuro in legno che affaccia a via Loreggia.

G 8.2 – Impianti

L'unità immobiliare risulta dotata di impianti centralizzati/condominiali:

- impianto elettrico, di ricezione televisiva e videosorveglianza;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di condizionamento/raffrescamento (esclusivo);
- impianto di riscaldamento;
- impianto fognario.

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL, è posto sotto traccia nei vani. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese conformi all'epoca di costruzione. L'impianto di ricezione televisiva è attestato ad un'antenna comune posta in corrispondenza del tetto. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'impianto idro-sanitario e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte in acciaio zincato, rame e multistrato, poste sotto traccia nei locali abitabili, che distribuisce l'acqua calda e fredda sanitaria ai bagni e alla cucina. In corrispondenza del piano terra ed interrato, presso i locali tecnici, sono presenti 2 caldaie condominiali che presumibilmente collaborano al fine di fornire l'energia termica al complesso condominiale. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto idrico-termico sanitario.

Le superfici godono inoltre di un impianto di condizionamento con relativo scambiatore posto in soggiorno. Il raffrescamento estivo è garantito per mezzo di pompa di calore che presenta scambiatore in corrispondenza della terrazza d'ingresso del primo piano.

L'impianto fognario comune è allacciato ad un impianto di trattamento e di smaltimento delle acque reflue costituito da vasche di primo trattamento e condotte alla fognatura pubblica sita presumibilmente in Via Loreggia di Salvarosa. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto fognario.

Si dà comunque atto che il fabbricato gode di permessi di agibilità allegati alle concessioni edilizie dei vari ampliamenti, allegato della presente relazione. Si riporta l'ultimo certificato di agibilità n. 92/270 del 10.04.1995.



G 8.3 – Stato conservativo e manutentivo

Dai sopralluoghi eseguiti si riscontra uno buono stato di manutenzione dell'unità immobiliare, con finiture interne ed esterne conformi all'epoca di costruzione. Gli impianti condominiali appaiono in mediocre/sufficiente stato di manutenzione, bisognosi di una verifica e/o sostituzione, anche ai sensi delle norme vigenti. Gli spazi esterni appaiono in un sufficiente stato di manutenzione.

G 8.4 – Parti comuni

Dall'elaborato planimetrico, dall'elenco dei subalterni e dall'atto notarile si desume che l'unità immobiliare di cui al LOTTO 8 non presenta parti comuni (B.C.N.C.).

H - SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici commerciali sono determinate in conformità alla norma UNI 10750/2005, e/o al D.P.R. n. 138/98, allegato C.

Per i dati metrici si fa riferimento alla sintesi tabellare e allo sviluppo analitico riportate a tergo. La superficie commerciale convenzionale risulta:

SUPERFICI COMMERCIALI	
LOTTO	SUPERFICIE (mq)
LOTTO 6	92,16
LOTTO 7.1	1.773,65
LOTTO 7.2	2334,00
LOTTO 7.3	1052,00
LOTTO 8	186,99



Lotto 6					
C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45, sub. 13					
Piano	Vano	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Coeff. Ragg. (%)	Sup. comm. (mq)
<i>piano primo</i>					
terra	vano scale	10,22	13,73	100%	13,73
primo	Camera 1	17,52	21,67	100%	21,67
primo	Camera 2	13,56	14,66	100%	14,66
primo	Disimpegno	10,37	11,59	100%	11,59
primo	Camera 3	17,91	20,51	100%	20,51
primo	Bagno	5,49	7,17	100%	7,17
primo	Terrazza 1	6,06	8,17	25%	2,04
primo	Terrazza 2	2,19	3,15	25%	0,79

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 6 =	92,16
--	--------------

Lotto 7					
C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45, sub. 13 - C.T. Fg. 40, m.n. 1348					
Piano	Vano	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Coeff. Ragg. (%)	Sup. comm. (mq)
<i>scoperti:</i>					
terra	scoperto sub. 20		2698	5%	134,9
<i>piano interrato:</i>					
interrato	Magazzino 1	106,63	123,44	50%	61,72
interrato	Magazzino 2	41,07	49,28	50%	24,64
interrato	Cella frigo	3,61	4,60	50%	2,30
interrato	Deposito	46,25	58,98	50%	29,49
interrato	Cantina	22,26	28,58	50%	14,29
interrato	C.T.	20,75	30,91	50%	15,455
<i>piano terra:</i>					
terra	Deposito 1	9,49	13,61	50%	6,81
terra	Deposito 2	18,19	22,00	50%	11,00
terra	Lavanderia	22,05	25,43	50%	12,72
terra	Cucina 1	18,97	22,12	100%	22,12
terra	Portico 1	48,14	51,03	25%	12,76
terra	Deposito 3	22,01	24,92	50%	12,46
terra	Cella frigo 1	10,17	12,67	100%	12,67
terra	Cella frigo 2	9,13	11,05	100%	11,05
terra	Ripostiglio	8,05	9,52	50%	4,76
terra	Deposito 4	19,44	22,19	50%	11,10
terra	Portico 2	77,59	79,00	25%	19,75
terra	Portico 2,1*	58,75	58,75	0%	0,00
terra	Cucina 2	19,64	22,17	100%	22,17
terra	Ingresso 1	9,90	12,85	100%	12,85
terra	Antibagno 1	3,90	4,85	100%	4,85
terra	Wc 1	1,55	2,05	100%	2,05
terra	Deposito 5	20,09	23,42	50%	11,71
terra	Sala pranzo 1	30,96	35,01	100%	35,01
terra	Cucina 3	59,68	67,84	100%	67,84
terra	Lavaggio	28,90	31,71	100%	31,71
terra	Sala pranzo 2	34,53	38,27	100%	38,27
terra	Bar	81,62	87,90	100%	87,90



terra	Ingresso	14,78	14,40	100%	14,40
terra	Veranda 1	10,68	14,26	100%	14,26
terra	Veranda 2	14,06	18,22	100%	18,22
terra	Corridoio	34,08	40,58	100%	40,58
terra	Antibagno 2	3,40	4,00	100%	4,00
terra	Wc 3	1,01	1,30	100%	1,30
terra	Wc 4	1,01	1,39	100%	1,39
terra	Antibagno 3	5,10	5,96	100%	5,96
terra	Wc 5	1,30	1,98	100%	1,98
terra	Wc 6	1,30	1,94	100%	1,94
terra	Rampa	34,66	39,04	10%	3,90
terra	Sala pranzo 3	121,62	131,15	100%	131,15
terra	Sala pranzo 4 *	66,71	66,71	0%	0,00
terra	Sala pranzo 5	18,60	23,84	100%	23,84
terra	Antibagno4	11,54	15,82	100%	15,82
terra	Wc 7	1,27	2,03	100%	2,03
terra	Wc 8	1,26	1,93	100%	1,93
terra	Wc 9	1,64	2,44	100%	2,44
terra	Wc 10	4,39	4,39	100%	4,39
terra	Wc 11	1,82	2,82	100%	2,82
terra	Antibagno 5	8,76	11,35	100%	11,35
terra	Wc 12	1,14	2,06	100%	2,06
terra	Wc 13	1,71	2,93	100%	2,93
terra	Ingresso 2	6,75	11,35	100%	11,35
terra	Sala pranzo 6	193,42	208,45	100%	208,45
terra	Veranda 3	49,06	59,00	100%	59,00
terra	Veranda 4	35,47	41,75	100%	41,75
terra	Sala pranzo 7	203,55	215,10	20%	43,02
terra	deposito 10	47,51	52,43	50%	26,22
terra	deposito 11	7,19	8,27	50%	4,14
terra	cabina elettrica	6,09	8,80	50%	4,40
<i>piano primo:</i>					
primo	Stireria	18,73	23,09	75%	17,32
primo	Disimpegno 1	12,92	15,70	75%	11,78
primo	Guardaroba	15,57	17,73	75%	13,30
primo	Terrazza	123,63	132,27	25%	33,07
primo	Segreteria	21,87	24,63	75%	18,47
primo	Ripostiglio 1	9,11	11,20	75%	8,40
primo	Camera 1	18,22	20,58	75%	15,44
primo	Archivio	17,83	19,91	75%	14,93
primo	Camera 2	19,23	23,38	75%	17,54
primo	Camera 3	20,75	23,17	75%	17,38
primo	Disimpegno 2	18,88	22,64	75%	16,98
primo	Terrazza coperta	123,63	132,27	25%	33,07
primo	Wc 1	2,31	3,38	75%	2,54
primo	Disimpegno 3	23,96	26,56	75%	19,92
primo	Antibagno	3,61	4,81	75%	3,61
primo	Wc 2	4,43	5,90	75%	4,43
primo	Ripostiglio 2	14,99	16,38	75%	12,29
primo	Ripostiglio 3	6,68	7,57	75%	5,68
primo	Camera 4	21,15	24,17	75%	18,13
primo	Camera 5	14,68	16,40	75%	12,30
primo	Camera 6	18,39	21,81	75%	16,36
primo	Stanza	22,24	25,88	75%	19,41

*** superfici non legittimate

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 7.1 =

1773,65



Lotto 7.2					
<i>C.T. Fg. 40, m.n. 1348</i>					
Fg.	m.n.	ZTO	descrizione	Coeff. Ragg. (%)	superficie catastale (mq)
40	1348	-----	C 1	100%	2334
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 7.2 =					2334,00

Lotto 7.3					
<i>C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45 sub.21</i>					
Fg.	m.n.	ZTO	descrizione	Coeff. Ragg. (%)	superficie catastale
5	45 sub.21	-----	C 1	100%	1052
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 7.3 =					1052,00

Lotto 8					
<i>C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45, sub. 19</i>					
Piano	Vano	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Coeff. Ragg. (%)	Sup. comm. (mq)
<i>piano primo:</i>					
primo	Terrazza	21,38	25,39	25%	6,3475
primo	Soggiorno	34,19	41,26	100%	41,26
primo	Bagno 1	8,29	10,14	100%	10,14
primo	Camera 1	16,29	21,68	100%	21,68
primo	Camera 2	13,15	16,69	100%	16,69
primo	Cucina	8,93	18,25	100%	18,25
primo	Bagno 2	6,12	8,54	100%	8,54
primo	Camera 3	18,13	21,43	100%	21,43
primo	Lavanderia	9,17	12,81	100%	12,81
primo	Ripostiglio	9,26	11,59	100%	11,59
primo	Corridoio	15,05	18,25	100%	18,25
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 8 =					186,99

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.

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:

LOTTE 6, 7, 8:

Il P.I. vigente nel Comune di Castelfranco Veneto (TV) classifica la zona in esame, su cui insistono i beni facenti parte dei lotti succitati, come zona "C 1/111" - insediativa



residenziale. L'area non riporta alcun vincolo idrogeologico e/o paesaggistico-ambientale.

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

K1 - Verifica di conformità degli elaborati grafici

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.

Le costruzioni oggetto della presente sono state legittimate per mezzo di Autorizzazioni Edilizie come meglio esposte in seguito:

LOTTI 6, 7, 8:

- Autorizzazione costruzioni edilizie rep. 4.094 del 09.04.1952 per ampliamento fabbricato ad uso abitazione;
- Autorizzazione costruzioni edilizie rep. 9.083 del 16.08.1955 per costruzione locali ad uso osteria in aggiunta agli esistenti;
- Autorizzazione per costruzioni edili n. 5.132, rep. n. 260/1965 del 31.05.1965 per modifica al proprio ristorante;
- Certificato di Abitabilità - Agibilità di nuovo fabbricato rep. 260/65 del 15.12.1965;
- Autorizzazione per costruzioni edili n. 73, rep. n. 33/69 del 24.03.1969 per esporre insegna;
- Certificato di Abitabilità - Agibilità di nuovo fabbricato rep. 33/69 del 01.07.1970;
- Autorizzazione costruzioni edilizie n. 80, rep. 59/73 del 22.03.1973 per costruzione cabina elettrica;
- Concessione per costruzioni edili rep. 196/77 del 26.07.1977 per sistemazione fabbricato esistente uso trattoria;
- Certificato di Abitabilità - Agibilità di nuovo fabbricato rep. 196/77 del 26.07.1977;
- Concessione per costruzioni edili n.242, prot. 11.666, rep. 56/84 del 12.06.1984, per ampliamento e modifiche fabbricato uso residenziale;
- Collaudo statico del 14.11.1984, a firma dell'Ing. ██████████
- Concessione per costruzioni edili n. 7.501, rep. 46/88 del 05.04.1988 per ampliamento ristorante;
- Concessione per costruzioni edili n. 40.485, rep. 549/87 del 16.06.1988 per ampliamento fabbricato ad uso abitazione e cambio d'uso da residenziale a commerciale p.t.;



- Certificato di Abitabilità - Agibilità rep. 56/84 del 12.01.4988;
- Autorizzazione edilizia n. 18.071, prat. N. 89/284 del 29.08.1989 per rifacimento recinzione;
- Collaudo statico del 11.08.1989, a firma dell'Ing. [REDACTED];
- Concessione in sanatoria prot. n. 11.075 del 31.10.1991 per ampliamento ristorante;
- Certificato di Abitabilità - Agibilità rep. 196/77 - 549/87 - 46/88 del 05.11.1991;
- Concessione Edilizia n. 16.458, prat. n. 92/270 del 12.08.1992 per ampliamento ristorante e modifiche prospettiche;
- Certificato di Abitabilità - Agibilità n. 10.980, rep. 92/270 del 10.04.1995;
- Concessione Edilizia n. 8.328, prat. n. 95/123 del 09.05.1995 per installazione temporanea gazebo su area di pertinenza del ristorante;
- Autorizzazione Edilizia n. 17.080, prat. n. 95/123° del 15.09.1997 per installazione temporanea gazebo su area di pertinenza del ristorante - con ampliamento;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. 10.095 del 01.04.2003 per l'esecuzione di recinzioni, muri di cinta, cancellate;
- Parere Ulss prot. 611 del 02.04.2003;
- Permesso di Costruire n. 364 del 14.11.2003 per fabbricato ad uso commerciale-demolizione, ricostruzione e parziale ristrutturazione di volumi condonati e nuovo pergolato.

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, considerando anche la scala di rappresentazione 1:200.

K 1.6 - LOTTO 6:

La porzione di fabbricato presenta, al piano primo, lievi difformità delle posizioni delle tramezzature perimetrali, interne e degli scostamenti planimetrici delle luci interne ed esterne.

A fronte delle lievi difformità rilevate e citate sopra, come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, 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 Castelfranco, in considerazione:



- del comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- del P.I. del comune di Castelfranco;

si ritiene dunque, che le difformità relative al fabbricato residenziale con relativi locali accessori siano sanabili:

- per mezzo di pratica edilizia in sanatoria;

K 1.7 - LOTTO 7:

La porzione di fabbricato presenta, ai piani interrato, terra e primo, lievi difformità delle posizioni delle tramezzature perimetrali, interne e degli scostamenti planimetrici delle luci interne ed esterne.

Al piano terra, considerando gli elaborati grafici vidimati e lo stato rilevato, sono state individuate alcune difformità (elencate da nord a sud):

- presenza di una struttura prefabbricata a gazebo per la sala da pranzo denominata "Sala Giardino" non riportata negli elaborati grafici. Tuttavia si sono rinvenute n. 2 autorizzazioni edilizie relative all'installazione dei predetti gazebo, la seconda in ampliamento. Le autorizzazioni, datate rispettivamente 09.05.1995 e 15.09.1997, citano testualmente: "Installazione temporanea "gazebo" su area di pertinenza del ristorante". Tale affermazione fa desumere che, ad oggi, la struttura risulta di carattere illegittimo e/o bisognosa di nuova autorizzazione;
- presenza di un blocco servizi igienici – ripostiglio – disimpegno posto ad ovest, non rappresentato;
- la sala da pranzo posta in adiacenza al blocco servizi presenta dimensioni minori rispetto a quanto riportato graficamente;
- mancanza del corridoio di collegamento tra la sala da pranzo del personale e il disimpegno-corridoio avente accesso dal bar;
- presenza di n.2 locali di ridotte dimensioni, posti all'estremità dell'ingresso, non rappresentati;
- presenza di una parete posta in corrispondenza della sala denominata "Sala Bar", con conseguente deposito adiacente, non rappresentato negli elaborati vidimati;
- differente disposizione e denominazione dei locali posti a sud-ovest quali cucine e celle frigo;
- presenza di un ulteriore portico scoperto posto a sud, non legittimato.

Al piano primo, considerando gli elaborati grafici vidimati e lo stato rilevato, sono state individuate alcune difformità. Si premette che il piano primo del LOTTO 7 risulta presenta



una destinazione mista (uffici, magazzini e ripostigli, camere) diversamente da quanto riportato negli elaborati grafici. In corrispondenza del soggiorno (uffici) è presente una parete di suddivisione del locale in due di minori dimensioni.

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 Castelfranco, in considerazione:

- del comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- del P.I. del comune di Castelfranco;

si ritiene dunque, che le difformità relative al fabbricato commerciale con relativi locali accessori siano sanabili:

- per mezzo di pratica edilizia di manutenzione straordinaria e in sanatoria ed una contestuale pratica edilizia di rinnovo delle autorizzazioni per le strutture precarie stagionali (gazebo);
- per mezzo di opere di demolizione della porzione di porticato non legittimata;

K 1.8 - LOTTO 8:

La porzione di fabbricato posta al piano primo presenta lievi difformità delle posizioni delle tramezzature perimetrali, interne e degli scostamenti planimetrici delle luci interne ed esterne.

A fronte delle lievi difformità rilevate e citate sopra, come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, 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 Castelfranco, in considerazione:

- del comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- del P.I. del comune di Castelfranco;

si ritiene dunque, che le difformità relative al fabbricato residenziale con relativi locali accessori siano sanabili:

- per mezzo di pratica edilizia in sanatoria;

K 2 - Verifica di conformità della planimetria catastale.

K 2.1 - LOTTI 6, 7 e 8:

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle planimetrie



catastali e dei relativi inserimenti dei fabbricati, accertandone la sostanziale conformità facendo salvo quanto detto sopra.

K 3 - Verifica di conformità delle schede catastali.

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali, accertandone solo in parte la conformità dell'edificio con relativi vani accessori e dello scoperto, anche considerando le normali tolleranze di rappresentazione grafica in scala 1:200.

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

K 3.6 - LOTTO 6:

La porzione di fabbricato presenta, al piano primo, lievi difformità delle posizioni delle tramezzature perimetrali, interne e degli scostamenti planimetrici delle luci interne ed esterne oltre ad uno scostamento della scala.

K 3.7 - LOTTO 7:

La porzione di fabbricato presenta, ai piani interrato, terra e primo, lievi difformità delle posizioni delle tramezzature perimetrali, interne e degli scostamenti planimetrici delle luci interne ed esterne.

Al piano terra, considerando le schede catastali e lo stato rilevato, sono state individuate alcune difformità (elencate da nord a sud):

- presenza di una struttura prefabbricata a gazebo per la sala da pranzo denominata "Sala Giardino" non riportata negli elaborati grafici;
- presenza di un blocco servizi igienici – ripostiglio – disimpegno posto ad ovest, non rappresentato;
- presenza di un corridoio accessorio di collegamento tra la cucina della "Sala Giardino" e il disimpegno del succitato blocco servizi;
- la sala da pranzo posta in adiacenza al blocco servizi presenta dimensioni minori rispetto a quanto riportato graficamente;
- mancanza del corridoio di collegamento tra la sala da pranzo del personale e il disimpegno-corridoio avente accesso dal bar;
- presenza di n.2 locali di ridotte dimensioni, posti all'estremità dell'ingresso, non rappresentati;
- presenza di un ulteriore portico scoperto posto a sud, non legittimato.

Al piano primo, considerando le schede catastali e lo stato rilevato, sono state individuate



alcune difformità. Si premette che il piano primo del LOTTO 7 risulta presenta una destinazione mista (uffici, magazzini e ripostigli, camere), in difformità rispetto a quanto riportato nelle schede catastali. In corrispondenza del soggiorno (uffici) è presente una parete di suddivisione del locale in due di minori dimensioni.

K 3.8 - LOTTO 8:

La porzione di fabbricato posta al piano primo presenta lievi difformità delle posizioni delle tramezzature perimetrali, interne e degli scostamenti planimetrici delle luci interne ed esterne.

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 a progetti in sanatoria e in parte di manutenzione straordinaria ed anche ai sensi del comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e procede alle opere di ripristino dello stato dei luoghi al fine di rimuovere opere e manufatti non legittimati e non sanabili citati sopra;
- procedere alle variazioni / correzioni della scheda catastale con relative pratiche catastali DOCFA.

M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerato che gli immobili oggetto della presente esecuzione presentano accessi separati e possono essere dotati di funzionalità autonome, il sottoscritto tecnico ritiene che vi siano le premesse e condizioni economicamente vantaggiose per una suddivisione in n. 3 lotti.

N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ

Dalla documentazione emerge che gli esecutati risultano unici intestatari dei soli beni di cui ai lotti 6, 7 e 8. Per dovere di sintesi si riporta un prospetto - tabella riportante i beni e le quote pignorate.

RIASSUNTO QUOTE DI COMPETENZA:

ESECUTATI	ESECUTATO 1	ESECUTATO 2
LOTTI	QUOTA DI PROPRIETA'	QUOTA DI PROPRIETA'
LOTTO 6	577/1000	423/1000
LOTTO 7	577/1000	423/1000
LOTTO 8	577/1000	423/1000



O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 25.11.2025 alla presenza del custode, il sottoscritto ha proceduto all'accesso agli immobili già noti allo scrivente per effetto della procedura in corso. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato quanto segue:

LOTTO 6: le unità immobiliari risultano occupate dall'esecutato 1;

LOTTO 7: le unità immobiliari risultano occupate dall'esecutato 1;

LOTTO 8: le unità immobiliari risultano occupate dall'esecutato 1.

Il c.t.u. in data 04/02/2019 ha eseguito una ispezione presso "L'Ufficio del Registro Di Montebelluna" che ha dato esito negativo rispetto all'esistenza di contratti di locazione e/o di comodato come da giusta dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate del 04.02.2019 prot. 11.401 allegata alla presente.

Analoga determinazione deriva dalla comunicazione del professionista Dott. Pasquale Barbarisi del 28/02/2017.

In data 14/07/2025, il c.t.u. ha eseguito una ulteriore ispezione presso "L'Ufficio del Registro Di Montebelluna" che ha dato esito positivo con l'individuazione di un atto di locazione, affitto o comodato registrato nell'anno 1992, serie 3, n. 189 in Castelfranco Veneto (ufficio del registro soppresso). A seguito di numerose richieste all'ente lo scrivente c.t.u. non ha ricevuto adeguati riscontri rispetto alla anomalia succitata. Vista l'epoca di registrazione ed il mancato riscontro dell'esecutato rispetto alla interrogazione formulata in occasione del sopralluogo si ritiene ragionevolmente che detto contratto non abbia più efficacia. Tuttavia si demanda all'ill.mo Giudice ogni valutazione e/o ulteriore richiesta di chiarimenti all'ente al fine di operare le dovute valutazioni rispetto alla eventuale opponibilità dell'atto succitato.

P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.

Il sottoscritto ha esaminato il P.I. vigenti ed ha riscontrato l'assenza di vincoli paesaggistici, ambientali ed ogni altro in genere.

Q. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Si dà atto che gli immobili sopra descritti sono pervenuti alle ditte esegutate per mezzo di compravendita e decreto di assegnazione. Si ritiene che detti vincoli ad oggi, non



normati, sono da ricondursi alle norme generali del codice civile. Infatti, la proprietà ad oggi per i lotti 6,7,8 risulta in quota indivisa e l'uso delle singole unità, ad oggi, dagli accertamenti eseguiti ed evidenziati, risulta regolata senza atti e/o contratti. Pertanto non si configura uno stato di "condominio" con porzioni afferenti a diverse proprietà divise che dunque impongono vincoli e/o oneri di natura condominiale per la gestione dei beni comuni, facendo comunque salve le condizioni di cui al c.c. e agli atti di provenienza.

R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA

I beni acquistati dagli esecutati 1 e 2 sono pervenuti a loro e agli altri proprietari in forza degli atti di compravendita e del provvedimento di assegnazione su progetto divisionale del Tribunale di Treviso del giorno 13/11/2023 riportato di seguito:

ESECUTATO 1

Si riportano gli atti originari di cui ai lotti 6, 7, 8 - atto tra vivi, compravendita – scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 05/11/2012, Rep. 79.300/28.210 ai rogiti del Notaio Paolo Talice di Treviso (TV) sui beni così censiti: C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45, subb. 13, 18, 19; m.n. 289, subb. 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16; m.n. 46, subb. 5, 6;

Atto tra vivi, servitù – atto notarile pubblico in data 22/04/1988, Rep. 48.935 ai rogiti del Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco sui beni così censiti:

- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., Fg. 40, ex mm.n. 737, 201, 48 di sup. totale 164 mq, ora m.n. 48 sup. 185 mq, ente urbano;
- Comune di Castelfranco Veneto, C.T., Fg. 40, ex m.n. 300 di sup. 21 mq, ora m.n. 48 sup. 185 mq, ente urbano;
- Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Battista Parolin rep. 40.801, racc. 10.633 del 10.04.1980 sui beni così censiti: C.F. Sez. F, Fg. 5, m.n. 45, sub. 21.

Tuttavia il compendio immobiliare di cui ai lotti 6, 7, 8 sono pervenuti al soggetto Esecutato 1 per mezzo del provvedimento di assegnazione su progetto divisionale del Tribunale di Treviso del giorno 13/11/2023.

ESECUTATO 2



Provvedimento di assegnazione su progetto divisionale del Tribunale di Treviso del giorno 13/11/2023.

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, delle attuali condizioni di mercato nella zona (caratterizzata da crisi del mercato immobiliare), delle previsioni del P.I., dei vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico riportato nelle analisi e prospetti sotto indicate. In riferimento al LOTTO 7, il sottoscritto estimatore, considerato la carenza di beni simili compravenduti nella zona, ha eseguito ricerche di mercato e un'analisi a confronto rispetto al;

- valore di mercato di beni simili posti in luoghi vicini;
- valore di produzione del bene;
- valore di capitalizzazione basato sul reddito di attività similari;

mediando i valori ottenuti, condizionati da coefficienti di vetustà e parametrizzando gli stessi in base alla superficie commerciale.

LOTTO 6 - di proprietà per la quota di 577/1000 dell'Esecutato 1 e 423/1000 dell'Esecutato 2.

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CASTELFRANCO

Sez. F, Foglio 5

- m.n. 45, sub. 13, A/3, cl. 2, cons. 4 vani, sup. cat. 90mq, p. T-1, R. €258,23, Via Montebelluna di Salvarosa oltre ai b.c.n.c. di cui al punto B;

LOTTO 6	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI	
- complesso residenziale	mq. 92,16
STIMA DEL COMPLESSO COMMERCIALE	
92,16 mq x 650,00 €/mq =	€ 59.904,00



A detrarre per:	
Oneri in quota per normalizzazione impianto di riscaldamento condominiale o autonomo	- € 3.050,00
spese tecniche per pratica di rilievo, progetto di sanatoria e/o manutenzione straordinaria, direzione dei lavori ed assistenza tecnica in genere.	- € 2.537,60
- oneri sanzioni, diritti di segreteria, spese bolli	- € 646,00
- spese tecniche per pratiche catastali	- € 634,40
- spese catastali	- € 70,00
TOTALE A DEDURRE	- € 6.938,00
Resta il valore	€ 52.966,00
che si arrotonda a	€ 53.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€ 53.000,00
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 anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	- € 10.600,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO	€ 42.400,00
che si arrotonda a	€ 42.000,00
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€ 42.000,00
VALORE per quota di proprietà DELL'ESECUTATO 1 (577/1000) =	€ 24.234,00
Diconsi ventiquattromiladuecentotrentaquattro/00euro	
VALORE per quota di proprietà DELL'ESECUTATO 2 (423/1000) =	€ 17.766,00
Diconsi diciassettemilasettecentosessantasei/00euro	

LOTTO 7 -

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CASTELFRANCO

di proprietà per la quota di 577/1000 dell'Esecutato 1 e 423/1000 dell'Esecutato 2.

Sez. F, Foglio 5

- m.n. 45, sub. 18, C/1, cl. 8, cons. 1440mq, sup. cat. 1985mq, p. S1-T-1, R. €26.921,87, Via Montebelluna di Salvarosa n.27;



- m.n. 45, sub. 20, area urbana, sup. cat. 2.698mq, Via Montebelluna di Salvarosa n.27;
- m.n. 45, sub. 21, area urbana, sup. cat. 1.052 mq, Via Montebelluna di Salvarosa n.27;

CATASTO TERRENI - COMUNE DI CASTELFRANCO

Foglio 40

di proprietà per la quota di 577/1000 dell'Esecutato 1 e 423/1000 dell'Esecutato 2.

- m.n. 1348, seminativo arboreo, cl. 3, sup. 2.334mq, RD €.16,88, RA €.11,45.

Si precisa che lo scoperto individuato al Fg. 40, m.n. 1348 viene ricompreso nelle aree del lotto n.7, disponibili e necessarie all'esercizio dell'attività di ristorazione, in quanto ritenuta necessaria ai fini della dotazione a parcheggio e verde visto il notevole numero di coperti prodotti dallo stesso esercizio. Tuttavia, vista la diversa attribuzione delle quote di proprietà e dei gravami ipotecari dei beni si riporta una divisione della stima in "lotto 7.1", "lotto 7.2" e "lotto 7.3", in base ai criteri succitati considerando comunque il lotto in senso unitario.

LOTTO 7.1 – di proprietà per la quota di 577/1000 dell'Esecutato 1 e 423/1000 dell'Esecutato 2.

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CASTELFRANCO

Sez. F, Foglio 5

- m.n. 45, sub. 18, C/1, cl. 8, cons. 1440mq, sup. cat. 1985mq, p. S1-T-1, R. €.26.921,87, Via Montebelluna di Salvarosa n. 27;
- m.n. 45, sub. 20, area urbana, sup. cat. 2.324mq, Via Montebelluna di Salvarosa n.27;

LOTTO 7.1

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI – complesso commerciale	mq. 1.773,65
STIMA DEL COMPLESSO COMMERCIALE 1.773,65 mq x 820,00 €/mq =	€. 1.454.393,00
A detrarre per:	
Oneri in quota per normalizzazione impianto di riscaldamento condominiale o autonomo	-€. 12.200,00



Oneri per opere di ricostruzione del muro di separazione in corrispondenza del piano primo al fine di ripristinare l'indipendenza pre-esistente dell'immobile tra il Lotto 7 e Lotto 8.	- €. 610,00
Oneri per la demolizione della porzione di porticato non legittimato (2.1), compreso lo smaltimento del materiale di risulta.	- €. 3.660,00
spese tecniche per pratica di rilievo, progetto di sanatoria e/o manutenzione straordinaria, direzione dei lavori ed assistenza tecnica in genere.	- €. 12.668,00
- oneri sanzioni, diritti di segreteria, spese bolli	- €. 1.180,00
- spese tecniche per pratiche catastali	- €. 1.015,04
- spese catastali	- €. 70,00
TOTALE A DEDURRE	- €. 31.403,04
Resta il valore	€. 1.422.989,96
che si arrotonda a	€. 1.423.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 1.423.000,00
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 anche condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita.	- € 284.600,00
TOTALE VALORE PORZIONE DI LOTTO 7.1	€ 1.138.400,00
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€ 1.138.000,00
VALORE per quota di proprietà DELL'ESECUTATO 1 (577/1000) =	€ 656.856,80
Diconsì seicentocinquantaseimilaottocentocinquantasei/80euro	
VALORE per quota di proprietà DELL'ESECUTATO 2 (423/1000) =	€ 481.143,20
Diconsì quattrocentoottantunomilacent quarantatre/20euro	

LOTTO 7.2 - di proprietà per la quota di 577/1000 dell'Esecutato 1 e 423/1000 dell'Esecutato 2.

CATASTO TERRENI - COMUNE DI CASTELFRANCO

Foglio 40

- m.n. 1348, seminativo arboreo, cl. 3, sup. 2.334mq, RD €.16,88, RA €.11,45.

LOTTO 7.2



TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEL TERRENO	
- terreno edificabile	mq. 2.334,00
STIMA DEL COMPLESSO COMMERCIALE	
2.334,00 mq x 45,00 €/mq =	€. 105.030,00
che si arrotonda a	€. 105.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 105.000,00
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 anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	- €. 21.000,00
TOTALE VALORE	€. 84.000,00
TOTALE VALORE PORZIONE DI LOTTO 7.2	€. 84.000,00
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€. 84.000,00
VALORE per quota di proprietà DELL'ESECUTATO 1 (577/1000) =	€ 48.468,00
Diconsi quarantottomilaquattrocentosessantotto/00euro	
VALORE per quota di proprietà DELL'ESECUTATO 2 (423/1000) =	€ 35.532,00
Diconsi trentacinquemilacinquecentotrentadue/00euro	

LOTTO 7.3 - di proprietà per la quota di 577/1000 dell'Esecutato 1 e 423/1000 dell'Esecutato 2.

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CASTELFRANCO

Sez. F, Foglio 5

- m.n. 45, sub. 21, area urbana, sup. cat. 1.052 mq, Via Montebelluna di Salvarosa n.27;

LOTTO 7.3

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEL TERRENO	
- terreno edificabile	mq. 1.052,00
STIMA DEL COMPLESSO COMMERCIALE	
1.052,00 mq x 44,00 €/mq	€. 46.288,00
che si arrotonda a	€. 46.000,00



TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 46.000,00
RIDUZIONE del 25% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	- €. 11.500,00
TOTALE VALORE	€. 34.500,00
TOTALE VALORE PORZIONE DI LOTTO 7.3	€. 34.500,00
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€. 34.500,00
Diconsi trentaquattromilacinquecento/00euro	
VALORE per quota di proprietà DELL'ESECUTATO 1 (577/1000) =	€ 19.906,50
Diconsi diciannovemilanovecentosei/50euro	
VALORE per quota di proprietà DELL'ESECUTATO 2 (423/1000) =	€ 14.593,50
Diconsi quattordicimilacinquecentonovantatre/50euro	

LOTTO 8 – di proprietà per la quota di 577/1000 dell'Esecutato 1 e 423/1000 dell'Esecutato 2.

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CASTELFRANCO

Sez. F, Foglio 5

- m.n. 45, sub. 19, A/2, cl. 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. 180mq, p. 1, R. €503,55, Via Loreggia di Salvarosa, graffato al m.n. 48 sub. 4;

LOTTO 8	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI – complesso residenziale	mq. 186,99
STIMA DELL'UNITA' RESIDENZIALE 186,99 mq x 800,00 €/mq =	€ 149.592,00
A detrarre per:	
Oneri in quota per normalizzazione impianto di riscaldamento condominiale o autonomo	- € 3.660,00
Oneri per opere di ricostruzione del muro di	- € 610,00



separazione in corrispondenza del piano primo al fine di ripristinare l'indipendenza pre-esistente dell'immobile tra il Lotto 7 e Lotto 8.	
spese tecniche per pratica di rilievo, progetto di sanatoria e/o manutenzione straordinaria, direzione dei lavori ed assistenza tecnica in genere.	- € 2.537,60
- oneri sanzioni, diritti di segreteria, spese bolli	- € 664,00
- spese tecniche per pratiche catastali	- € 634,40
- spese catastali	- € 70,00
TOTALE A DEDURRE	- € 8.176,00
Resta il valore	€ 141.416,00
che si arrotonda a	€ 141.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€ 141.000,00
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 anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	- € 28.250,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO	€ 112.800,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO ARROTONDATO	€ 113.000,00
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€ 113.000,00
VALORE per quota di proprietà DELL'ESECUTATO 1 (577/1000) =	€ 68.085,60
Diconsi sessantottomilaottantacinque/60euro	
VALORE per quota di proprietà DELL'ESECUTATO 2 (423/1000) =	€ 47.914,40
Diconsi quarantasettemilanovecentoquattordici/40euro	

T. INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE A FAVORE DELLA PROCEDURA

In base all'osservazione del precedente, pur ritenendo che l'indennità di occupazione sia di dubbia applicazione rispetto agli Esecutati che occupano gli immobili, vista l'incertezza rispetto ad eventuali titoli e demandando all'ill.mo Giudice ogni determinazione in merito, il sottoscritto, al fine di fornire ogni possibile parametro di valutazione allo stesso ill.mo Giudice, ha proceduto a determinare l'indennità di occupazione.

Alla data odierna, i predetti soggetti esegutati occupano gli immobili identificati ai lotti n. 6, 7 e 8. L'indennità di occupazione attribuibile ai suddetti lotti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione,



dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato della zona, delle previsioni del P.I., nonché dell'eventuale presenza di vincoli urbanistici e/o ambientali e di servitù attive e passive, è stata determinata a giudizio del sottoscritto Tecnico ed è riportata nelle analisi e nei prospetti di seguito indicati.

LOTTO 6 - di proprietà per la quota di 577/1000 dell'Esecutato 1 e 423/1000 dell'Esecutato 2.

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CASTELFRANCO

Sez. F, Foglio 5

- m.n. 45, sub. 13, A/3, cl. 2, cons. 4 vani, sup. cat. 90mq, p. T-1, R. €258,23, Via Montebelluna di Salvarosa oltre ai b.c.n.c. di cui al punto B;

LOTTO 6	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI - complesso commerciale	mq. 92,16
STIMA DEL COMPLESSO COMMERCIALE 92,16 mq x 4,6 €/mq*mese =	€ 423,94
ABBATTIMENTO in considerazione dello stato con finiture vetuste, bisognose di manutenzione e della ubicazione posta su immobile commerciale ad uso ristorativo. 50%	-€ 211,97
TOTALE VALORE	€ 211,97
TOTALE VALORE DELLA INDENNITA' DI OCCUPAZIONE arrotondato	€/mese 200,00
Indennità di occupazione per quota di proprietà a favore DELL'ESECUTATO 1 (577/1000) =	€/mese 115,40
Diconsi centoquindici/40euro	
Indennità di occupazione per quota di proprietà a favore DELL'ESECUTATO 2 (423/1000) =	€/mese 84,60
Diconsi ottantaquattro/60euro	

LOTTO 7.1 - di proprietà per la quota di 577/1000 dell'Esecutato 1 e 423/1000 dell'Esecutato 2.

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CASTELFRANCO

Sez. F, Foglio 5



- m.n. 45, sub. 18, C/1, cl. 8, cons. 1440mq, sup. cat. 1985mq, p. S1-T-1, R. €26.921,87, Via Montebelluna di Salvarosa n. 27;
- m.n. 45, sub. 20, area urbana, sup. cat. 2.324mq, Via Montebelluna di Salvarosa n.27;

LOTTO 7.1

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI	
- complesso commerciale	mq. 1.773,65
STIMA DEL COMPLESSO COMMERCIALE	
1.773,65 mq x 4,0 €/mq*mese =	€ 7094,60
ABBATTIMENTO in considerazione dello stato con finiture vetuste e bisognose di manutenzione 35%	€ 2483,11
TOTALE VALORE	€ 4611,49
TOTALE VALORE ARROTONDATO DELLA INDENNITA' DI OCCUPAZIONE	€/mese 4.600,00
Indennità di occupazione per quota di proprietà a favore DELL'ESECUTATO 1 (577/1000) =	€/mese 2654,20
Diconsi duemilaseicentocinquantaquattro/20euro	
Indennità di occupazione per quota di proprietà a favore DELL'ESECUTATO 2 (423/1000) =	€/mese 1945,80
Diconsi millenovecentoquarantacinque/80euro	

LOTTO 7.2 - di proprietà per la quota di 577/1000 dell'Esecutato 1 e 423/1000 dell'Esecutato 2.

CATASTO TERRENI - COMUNE DI CASTELFRANCO

Foglio 40

- m.n. 1348, seminativo arboreo, cl. 3, sup. 2.334mq, RD €16,88, RA €11,45.

LOTTO 7.2

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI	
- complesso commerciale	mq. 2.334,00
STIMA DEL COMPLESSO COMMERCIALE	
2.334,00 mq x 0,2 €/mq*mese =	€ 466,80
TOTALE VALORE ARROTONDATO DELLA INDENNITA' DI OCCUPAZIONE	€/mese 460,00
Indennità di occupazione per quota di proprietà a favore DELL'ESECUTATO 1 (577/1000) =	€/mese 265,42



Diconsi duecentosessantacinque /42 euro	
Indennità di occupazione per quota di proprietà a favore DELL'ESECUTATO 2 (423/1000) =	€/mese 194,58
Diconsi centonovantaquattro/58euro	

LOTTO 7.3 - di proprietà per la quota di 577/1000 dell'Esecutato 1 e 423/1000 dell'Esecutato 2.

CATASTO TERRENI - COMUNE DI CASTELFRANCO

Foglio 40

- m.n. 45, sub. 21, sup. 1052 mq

LOTTO 7.3

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI – complesso commerciale	mq. 1052,00
STIMA DEL COMPLESSO COMMERCIALE 1052,00 mq x 0,2 €/mq*mese =	€ 210,40
TOTALE VALORE ARROTONDATO DELLA INDENNITA' DI OCCUPAZIONE	€/mese 210,00
Indennità di occupazione per quota di proprietà a favore DELL'ESECUTATO 1 (577/1000) =	€/mese 121,17
Diconsi centoventuno /17 euro	
Indennità di occupazione per quota di proprietà a favore DELL'ESECUTATO 2 (423/1000) =	€/mese 88,83
Diconsi ottantotto/83euro	

LOTTO 8 – di proprietà per la quota di 577/1000 dell'Esecutato 1 e 423/1000 dell'Esecutato 2.

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CASTELFRANCO

Sez. F, Foglio 5

- m.n. 45, sub. 19, A/2, cl. 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. 180mq, p. 1, R. €503,55, Via Loreggia di Salvarosa, graffato al m.n. 48 sub. 4;

LOTTO 8



TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI		
- complesso commerciale	mq.	186,99
STIMA DEL COMPLESSO COMMERCIALE		
186,99 mq x 4,6 €/mq*mese =	€	860,15
ABBATTIMENTO in considerazione dello stato con finiture vetuste, bisognose di manutenzione e della ubicazione posta su immobile commerciale ad uso ristorativo.	30%	-€ 258,05
TOTALE VALORE	€	602,10
TOTALE VALORE ARROTONDATO DELLA INDENNITA' DI OCCUPAZIONE arrotondato	€/mese	600,00
Indennità di occupazione per quota di proprietà a favore DELL'ESECUTATO 1 (577/1000) =	€/mese	346,20
Diconsi trecentoquarantasei/20euro		
Indennità di occupazione per quota di proprietà a favore DELL'ESECUTATO 2 (423/1000) =	€/mese	253,80
Diconsi duecentocinquantatre/80euro		

U. INVIO DELLA BOZZA DI 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 ha ricevuto delle osservazioni di parte procedente a cui si sono dati i doverosi riscontri anche per mezzo di integrazione della presente relazione peritale.

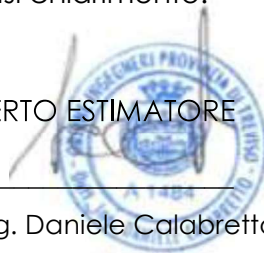
V. CONCLUSIONI

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, 14/01/2026

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)



W. ALLEGATI

N.	TIPO DI DOCUMENTO
1.	scheda di corrispondenza degli esecutati;
2.	scheda sintetica e riepilogativa;
3.	documentazione fotografica;
4.	copia atto di compravendita e provvedimento di assegnazione del Giudice;
5.	ispezioni e trascrizioni ipotecarie;
6.	visura catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, schede catastali;
7.	autorizzazioni edilizie con relativi elaborati grafici progettuali, certificazioni, certificato di abitabilità;
8.	locazione agenzia delle entrate;
9.	estratto di P.R.G. / P.I. con relative norme;
10.	elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato.
11.1	osservazioni alla relazione peritale
11.2	risposte alle osservazioni

