



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Clarice Di Tullio

R.G.E. N° 293/2021

Promosso da: "**PROCEDENTE 1**"

Contro: "**ESECUTATO 1**"

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

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI SITI
NEL COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV) VIA ELIO n. 4/4,
DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATO 1



Sommario

A. INTRODUZIONE	3
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	3
C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI	3
D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI	4
E. DITTA INTESTATARIA.....	4
F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE.....	5
G. DESCRIZIONE DEI BENI.....	6
Descrizione del contesto generale.....	6
Descrizione dell'area scoperta:	6
G 1.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. 332, sub. 25	7
G 1.2 Impianti	9
G 1.3 Stato conservativo e manutentivo.....	10
G 2.1 GARAGE - C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. 332, sub. 43.....	11
G 2.2 Impianti	12
G 2.3 Stato conservativo e manutentivo.....	12
G 3 Beni comuni non censibili.....	12
H. SUPERIFICI COMMERCIALI	13
I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO	14
J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI.....	14
J.1 –C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. 332, subb. 25, 43	15
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.....	15
K.1 –C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. 332, subb. 25, 43	15
K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia.....	15
K 1.2 - Verifica di conformità della planimetria catastale	17
K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali	17
K 1.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate ...	18
L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO	19
M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI	19
N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ.....	19
O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	19
P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.	20
Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	20
Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO	20
R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA	20
S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI.....	21
S.1 – Valore di mercato dei beni.....	21
T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA.....	23
U. CONCLUSIONI	23
V. ALLEGATI	24



A. INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico dell'Ill.ma Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Francesca Vortali con nomina del 05.04.2022, ora Giudice dott.ssa Clarice Di Tullio, per la stima di beni immobili siti in Comune di MONTEBELLUNA (TV), Via Elio n. 4/4, 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 posto dal Giudice.

B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

LOTTO UNICO

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV) - Sez. E, Foglio 1

- m.n. **332**, sub. 25, cat. A/2, classe 2, cons. 3 vani, sup. catastale 44 mq, escluse le aree scoperte 40mq, R = €. 234,57, piano 1;
- m.n. **332**, sub. 43, cat. C/6, classe 2, cons. 18 mq, sup. catastale 18 mq, R = €. 41,83, piano S1;

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 Montebelluna (TV), Fg. 31, m.n. 332, cons. 1949 mq.

C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

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

Fg. 31, mm.n. 2174, 2509, 2228, 2223, 2226, 224, 3327, 367, demanio (strada comunale "Via Ospedale").



D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

I beni oggetto di pignoramento sono stati venduti ed accettati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con la proporzionale comproprietà delle parti comuni ai sensi degli articoli 1.117 c.c. e seguenti del codice civile e dell'appresso citato regolamento di condominio, ed in particolare dei mapp. 332 sub. 1 - B.C.N.C. (area scoperta di mq. 1.396), mapp. 332 sub. 7 – B.C.N.C. (vano scala), mapp. 332 sub. 2 - B.C.N.C. (rampa di accesso ai posti macchina), con tutte le servitù attive e passive inerenti, se ed in quanto legalmente esistenti, in particolare con le servitù che si sono venute a creare a seguito della costituzione del Condominio, nonché con tutti gli accessori di legge, così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso od accettato.

Tutto come citato all'art. 2 dell'atto di compravendita rep. 114.337, racc. 6.835 del 08.04.2005, ai rogiti del Notaio Elia Novelli.

Si rileva che di fatto l'immobile gode di tutte le servitù relative ai servizi tecnologici e risulta altresì fondo servente per gli analoghi servizi di terzi, attualmente in essere.

E. DITTA INTESTATARIA

Le ditte intestatarie dei beni oggetto di stima risultano essere:

- C.F., Sez. E, Fg.1, m.n. 332, subb. 25, 43, nella quota di proprietà 1/1 all'Esecutato 1, come da atto notarile di compravendita ai rogiti del Notaio Elia Novelli di Montebelluna (TV), rep. 114337/6835 del 04/04/2005.



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

Dalla certificazione evasa dal portale telematico della Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 07/04/2022, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono le seguenti formalità contro e/o a carico dei beni oggetto di pignoramento:

1. TRASCRIZIONE del 26/10/1992 - Registro Particolare 20706 Registro Generale 27594. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio SCARPA GREGORJ ERNESTO Repertorio 120055 del 07/10/1992 sui beni così censiti:

- Comune di Montebelluna, C.T., Fg. 31, m.n. 400, 217, 332;
- Comune di Montebelluna, C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. 332, cat. C/1.

2. TRASCRIZIONE del 05/12/1994 - Registro Particolare 22078 Registro Generale 30083. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio SCARPA GREGORJ ERNESTO Repertorio 123405 del 21/11/1994 sui beni così censiti:

- Comune di Montebelluna, C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. 332, sub. 25, cat. A/2;
- Comune di Montebelluna, C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. 332, sub. 43, cat. C/6.

3. TRASCRIZIONE del 18/04/2005 - Registro Particolare 10070 Registro Generale 15578. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio NOVELLI ELIA di Montebelluna (TV), Repertorio 114337/6835 del 08/04/2005, sui beni così censiti:

- Comune di Montebelluna, C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. 332, sub. 25, cat. A/2;
- Comune di Montebelluna, C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. 332, sub. 43, cat. C/6.

4. ISCRIZIONE del 18/04/2005 - Registro Particolare 3721 Registro Generale 15579. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per l'importo capitale pari a €. 86.000,00 e importo totale pari a €. 15.800,00, ai rogiti del Notaio NOVELLI ELIA Repertorio 114338/6836 del 08/04/2005 sui beni così censiti:

- Comune di Montebelluna, C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. 332, sub. 25, cat. A/2;
- Comune di Montebelluna, C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. 332, sub. 43, cat. C/6.



5. TRASCRIZIONE del 14/07/2021 - Registro Particolare 20072 Registro Generale 29155. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con atto giudiziario, Repertorio 2989 del 22/06/2021, sui beni così censiti:

- Comune di Montebelluna, C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. 332, sub. 25, cat. A/2;
- Comune di Montebelluna, C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. 332, sub. 43, cat. C/6.

G. DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione del contesto generale

Le unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento, sopra individuate catastalmente e site nel Comune di Montebelluna, precisamente in Via Elio, sono poste a 1,2 km ca. a sud-ovest dal centro storico della città e dai relativi servizi, a 650m ca. a sud dall'Ospedale, a 1,5 km ca. a sud-ovest dalla stazione ferroviaria e a 450m c.a. ad ovest dal cimitero di Montebelluna (TV).

L'area circostante presenta un tessuto urbanistico anche densamente popolato, di carattere residenziale ad andamento pianeggiante. Gli immobili in oggetto sono accessibili per mezzo di una strada pubblica denominata "Via Elio", proveniente dalla strada comunale denominata Via Ospedale.

Descrizione dell'area scoperta:

Il fondo di sedime del complesso residenziale individuato al C.T., Fg. 31, m.n. 332, presenta una superficie catastale pari a 1949 mq e risulta accessibile per mezzo della strada privata denominata "Via Elio". Trattasi di un fabbricato condominiale residenziale costituito da una pianta a forma ad "L", costituito da un piano interrato e n. 2 piani fuori terra. L'area scoperta, come rinvenibile dall'elaborato planimetrico, risulta individuata al sub. 1 e



presenta una superficie pari a 1396mq ca..

G 1.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. 332, sub. 25

La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento ad uso residenziale, posta al piano primo, presenta una pianta a forma rettangolare. Il fabbricato presenta finiture conformi e tipiche delle zone residenziali di Montebelluna, con serramenti esterni in legno e tapparelle in pvc, coppi in laterizio e pluviali in rame. Gli accessi pedonali ed i marciapiedi presentano una pavimentazione in betonelle e in cotto.

Il fabbricato presenta una struttura portante mista costituita da una fondazione nastriforme in c.a., struttura in elevazione del piano interrato ricavato per la parte interrata da murature in c.a., setti e pilastri in c.a., strutture in elevazione del piano terra e primo presumibilmente a muratura di laterizio portante semipieno e pieno, orizzontamenti di primo, secondo e terzo implacato di copertura in andamento, a travi in spessore e fuori spessore in c.a., e solaio latero-cementizio. Le murature di tamponamento dei piani fuori terra sono presumibilmente costituite da pareti in laterizio dello spessore pari a 35cm ca., il tutto intonacato, al fine di ottenere uno spessore complessivo di 38cm ca.. La copertura risulta costituita da solaio in andamento latero-cementizio e travi in c.a. con sovrastante manto impermeabilizzante e di copertura in coppi.

L'immobile risulta accessibile da nord per mezzo dello scoperto individuato al C.T., Fg. 314, m.n. 332 da cui si accede ad un vano scala comune individuato al sub. 7, posto tra due pareti est-ovest confinanti con altra unità immobiliare, che conduce al piano primo e al piano interrato. Il piano primo presenta un soggiorno-cucina, un antibagno, una camera ed un bagno.



Dallo scoperto si accede ad un vano scala. Da detto vano scala, per mezzo di un portoncino blindato di dimensioni pari a 90x210cm ca., si accede ad un locale adibito a cucina-soggiorno di superficie pari a 15,29mq ca. e altezza pari a 300/413 con altezza media pari a 384cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto in andamento intonacati e tinteggiati, una porta-finestra di dimensioni pari a 90x233cm ca., dotata di serramento in legno e vetrocamera che accede e affaccia ad una terrazza esterna posta a nord e una analoga porta-finestra di dimensioni pari a 90x233cm ca., dotata di serramento in legno e vetrocamera che accede ad una terrazza esterna affacciata a sud.

La terrazza affacciata a nord di superficie pari a 6,27mq ca., presenta una pavimentazione in cotto e parapetti costituiti da pannelli in c.a..

La terrazza affacciata a nord di superficie pari a 6,71mq ca. presenta una pavimentazione in cotto e parapetti costituiti da muretto in c.a..

Dalla cucina-soggiorno, per mezzo di un varco con cornice in legno, già a porta, di dimensioni pari a 90x210cm ca., si accede ad un antibagno-disimpegno di superficie pari a 1,42mq ca. e altezza pari a 355/387cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati..

Da detto locale, per mezzo di un varco con cornice in legno, già a porta, di dimensioni pari a 75x210cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 4,25mq ca. e altezza media pari a 300cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e murature in parte rivestite in piastrelle di ceramica. È presente inoltre una finestra di dimensioni pari a 90x140cm ca. dotata di serramento



in legno e vetrocamera che affaccia alla terrazza esterna posta a nord. Detto servizio igienico presenta un lavandino, un piatto doccia, un wc ed un bidet.

Dal locale antibagno, per mezzo di un varco con cornice in legno, già a porta, di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 10,48mq ca. e altezza media pari a 319cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati ed una porta-finestra di dimensioni pari a 90x233cm ca. dotata di serramento in legno e vetrocamera che accede alla terrazza esterna posta a sud.

G 1.2 Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

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

Tutti gli impianti appaiono in pessimo stato di manutenzione e bisognosi di un adeguamento alle norme di sicurezza in vigore ad oggi e di una manutenzione generale.

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL posto in corrispondenza del vano scala comune posto al piano interrato. Da un esame visivo, l'impianto risulta datato di accessori quali interruttori e prese, di epoca datata e conforme all'epoca di costruzione, con cavidotti entro traccia. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità



dell'impianto elettrico.

L'impianto di ricezione televisiva è attestato ad un'antenna comune posta in corrispondenza del tetto.

L'impianto idro-sanitario e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico dell'acqua condotta, è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte presumibilmente in acciaio poste sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria al bagno e alla cucina. Tutti i vani abitabili sono dotati di corpi scaldanti lamellari in acciaio stampato di colore bianco. Il generatore di calore è costituito da una caldaia a metano, con produzione dell'acqua calda sanitaria istantanea, della ditta "Lamborghini Visa", posta in corrispondenza del vano antibagno-disimpegno, e termoregolazione a termostato digitale posto in corrispondenza del corridoio d'ingresso.

Il contatore del metano è posto in corrispondenza della recinzione esterna posta a nord. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto termoidraulico.

Dalla documentazione rinvenuta con accesso agli atti, non si è rilevata rappresentazione della rete degli scarichi, che, vista la zona e assunte le informazioni in loco, appare allacciata alla pubblica fognatura comunale. L'immobile residenziale presenta tuttavia un certificato di abitabilità n. 16049 del 10.11.1994, il quale riporta e dichiara che l'immobile è allacciato alla fognatura pubblica comunale.

G 1.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato residenziale con i rispettivi locali accessori emerge un pessimo stato generale di manutenzione delle strutture e degli



impianti. Infatti si evidenziano degradi in corrispondenza dei serramenti esterni anche con notevoli scrostamenti ed un vetro infranto. I serramenti interni e le relative cornici in legno risultano parzialmente rimosse e scalfite. Infatti buona parte delle porte interne risultano inesistenti e rinvenibili in parte presso l'autorimessa. In corrispondenza delle murature e del soffitto si riscontrano zone di attecchimento con muffe e infiltrazioni. Le placche degli interruttori e gli apparecchi di illuminazione risultano in parte ammalorati, rimossi e comunque bisognosi di verifiche e manutenzioni anche straordinarie con relativa normalizzazione. Il citofono risulta parzialmente rimosso e ammalorato.

L'impianto termico, i corpi scaldanti ed in particolare la caldaia risulta apparentemente in disuso da molto tempo e bisognoso di verifiche e manutenzioni anche straordinarie con relativa normalizzazione. Le pavimentazioni risultano in alcuni punti ammalorate, e bisognose di sostituzione. L'unità immobiliare presenta al suo interno mobilia, materiale vario di risulta e rifiuti.

G 2.1 GARAGE - C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. 332, sub. 43

L'unità residenziale gode inoltre di un'autorimessa identificata al m.n. 332 sub. 43, posta al piano interrato, raggiungibile per mezzo dello scoperto comune identificato al sub.1, e per mezzo della rampa carraia, bene comune, individuata al sub. 4 da nord per mezzo del vano scala comune identificato al sub.7. Detta autorimessa di superficie pari a 17,24mq ca., e altezza pari a 248cm ca., presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo, murature e soffitto in c.a. a faccia a vista ed un portone a



basculante in metallo di dimensioni pari a 246x248cm ca..

G 2.2 Impianti

L'unità immobiliare residenziale non appare dotata di impianti.

G 2.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del locale autorimessa emerge un sufficiente stato generale di manutenzione delle strutture. Il serramento presenta una apertura difficoltosa e necessita di locali manutenzioni e/o manutenzioni.

Dai rilievi eseguiti in loco e come risulta rinvenibile dalla documentazione fotografica, si rilevano tracce di umidità, infiltrazioni e scrostamenti in corrispondenza dell'angolo a soffitto interno.

Il locale risulta ricolmo di materiale di risulta, mobilia, biciclette, coperte, elettrodomestici e rifiuti.

G 3 Beni comuni non censibili

L'immobile condominiale presenta i seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

1. sub. 1 – B.C.N.C. dal sub. 8 al sub. 26 – area scoperta di mq 1396, pavimentata per mezzo di conglomerato bituminoso per la porzione adibita a parcheggio posta ad ovest, posta a sud e in betonelle per le parti pedonali e a verde per le restanti, poste a nord e ad est.;
2. sub. 2 – B.C.N.C. al sub. 22 e dal sub. 27 al 45 – rampa di accesso alle autorimesse dotata di pavimentazione in c.a. con finitura superficiale a spina di pesce;
3. sub. 3 – B.C.N.C. al sub. 22 e dal sub. 27 al 38 – area di manovra e rampa di accesso alle autorimesse dotata di pavimentazione in c.a. con finitura superficiale a spina di pesce;



4. sub. 4 – B.C.N.C. dal sub. 39 al sub. 45 – rampa di accesso alle autorimesse, dotata di pavimentazione in calcestruzzo liscio al quarzo;
5. sub. 7 – B.C.N.C. ai sub. 16, 17, 25, 26 – vano scala a due rampe costituito da gradini rivestiti in piastrelle in cotto e relativo parapetto metallico di protezione. In corrispondenza della parete nord del piano primo del vano scala è presente una veranda aggettante costituita da serramento in alluminio e vetro. In corrispondenza dei restanti lati nord e sud, detto vano risulta aperto.

Si precisa che l'unità immobiliare individuata al sub. 25 (abitazione) gode dei beni comuni individuati al C.F., sez. E, Fg. 1, m.n. 332, subb. 1, 7. L'unità immobiliare individuata al sub. 43 (autorimessa) gode dei beni comuni individuati al C.F., sez. E, Fg. 1, m.n. 332, subb. 2, 4.

H. SUPERIFICI COMMERCIALI

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

La superficie commerciale convenzionale risulta:

PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMMERCIALE	SUP. COMMERCIALE (mq)
Comune di MONTEBELLUNA (TV), C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. 332, sub. 25					
1	cucina-soggiorno	15,29	19,28	19,28 x 1,00 (100%)=	19,28
1	terrazza nord	6,27	7,02	7,02 x 0,25 (25 %)=	1,75
1	terrazza sud	6,21	7,51	7,51 x 0,25 (25 %)=	1,88
1	antibagno	1,42	2,03	2,03 x 1,00 (100%)=	2,03
1	bagno	4,25	5,83	5,83 x 1,00 (100%)=	5,83
1	camera	10,48	12,74	12,74 x 1,00 (100%)=	12,74
Totale superficie commerciale =					43,50
*** sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					
Comune di MONTEBELLUNA (TV), C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. 332, sub. 43					
Int.	autorimessa	17,24	21,26	21,26 x 0,50 (50%)=	10,63
*** sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					



Totale superficie commerciale =	54,13 mq
--	-----------------

Ai fini della valutazione delle superfici comuni condominiali ragguagliate, si fa riferimento al regolamento condominiale allegato alla presente, che determina per il sub. 25 una quota pari a 36,67/1000 di proprietà generale e per il sub. 43 una quota pari a 5,93/1000 di proprietà generale, per un totale di 42,60/1000 di proprietà.

Beni Comuni Non Censibili afferenti al sub. 25	
<i>Comune di Montebelluna, C.F.: Sez. E, Fg. 1, m. n. 332, sub. 1;</i>	
Superficie ragguagliata di competenza	4,98
<i>Comune di Montebelluna, C.F.: Sez. E, Fg. 1, m. n. 332, sub. 7;</i>	
Superficie ragguagliata di competenza	0,57
Totale superficie B.C.N.C. (mq)	5,55

Beni Comuni Non Censibili afferenti al sub. 43	
<i>Comune di Montebelluna, C.F.: Sez. E, Fg. 1, m. n. 332, sub. 2;</i>	
Superficie ragguagliata di competenza	0,08
<i>Comune di Montebelluna, C.F.: Sez. E, Fg. 1, m. n. 332, sub. 4;</i>	
Superficie ragguagliata di competenza	0,24
Totale superficie B.C.N.C. (mq)	0,33

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE B.C.N.C. (mq)	5,88
--	-------------

Totale superficie commerciale subb. 25, 43 e relativi B.C.N.C.=	60,01 mq
--	-----------------

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 accertandone la conformità.

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.

Il P.I. vigente del Comune di Montebelluna (TV) classifica la zone in esame, su cui insistono gli immobili come di seguito elencato:

J.1 –C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. 332, subb. 25, 43

Z.T.O. C1.1: zona di completamento intermedia di media densità ed è regolata dall'art. 17 delle N.T.O..

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

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

K.1 –C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. 332, subb. 25, 43

K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

L'unità immobiliare residenziale, posta al piano primo, fa parte di un compendio immobiliare di forma ad "L". Detto compendio è stato costruito in forza delle seguenti pratiche edilizie ricevute per mezzo di comunicazioni mail dall'Ufficio tecnico del Comune di Montebelluna, a seguito della richiesta di accesso agli atti:

- Pratica edilizia n. 382-1992 per nuova costruzione fabbricato ad uso residenziale e demolizione esistente;
- Concessione n. 7668 del 26.10.1992 per nuova costruzione fabbricato ad uso residenziale e demolizione esistente;



- Pratica edilizia n. 218-1994 per costruzione recinzione;
- Autorizzazione edilizia n. 10634 del 08.08.1994 per costruzione recinzione;
- Concessione n. 6669 del 08.09.1994 per variante alla C.E. n. 7668/92 del 26.10.1992;
- Permesso di abitabilità n. 16049 del 10/11/1994.

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:

- il fabbricato residenziale al piano primo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- si riscontrano lievi scostamenti delle dimensioni della sagoma esterna, pari a 5/2 cm ca., che rientrano ampiamente nelle tolleranze dimensionali della rappresentazione grafica e nei parametri dettati dall'art. 34 bis del DPR 380/01;
- in riferimento alle altezze rilevate si riscontrano lievi scostamenti rispetto all'intradosso della linea di gronda pari a +7,00 cm e -4,00cm ca. e sulla linea di colmo pari a -9,00cm ca., che rientrano nelle tolleranze dimensionali della rappresentazione grafica e nei parametri dettati dall'art. 34 bis del DPR 380/01, considerando l'altezza complessiva del fabbricato;
- in corrispondenza dell'autorimessa si rileva che il progetto originario ed in variante riportava un "posto auto" aperto, senza tramezza di suddivisione con autorimessa analoga e senza serramento. Dai rilievi eseguiti è emersa la presenza di una parete di suddivisione con altre unità ed un portone di



chiusura. Le dimensioni della sagoma risultano comunque sommariamente conformi e rientranti con i parametri dettati dall'art. 34 bis del DPR 380/01, con il progetto legittimato.

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 planimetrici delle linee perimetrali dei fabbricati, alla luce delle modalità di dimensionamento adottate dagli strumenti urbanistici del Comune di Montebelluna (TV), in considerazione:

- dell'art.2 del D.M. 5.07.1975;
- del comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- del P.I. del Comune di Montebelluna (TV);
- della L.R.V. n. 12/1999;

si ritiene dunque, che le difformità relative all'unità immobiliare residenziale con relativi vani accessori, siano sanabili per mezzo:

- di pratica edilizia in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";

K 1.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della planimetria catastale riscontrando una sostanziale conformità.

K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali, accertandone la conformità dell'abitazione con relativi



beni accessori, 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:

- il fabbricato residenziale al piano primo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- si riscontrano lievi scostamenti delle dimensioni della sagoma esterna, pari a 5/2 cm ca., che rientrano ampiamente nelle tolleranze dimensionali della rappresentazione grafica;
- in riferimento alle altezze rilevate si riscontrano scostamenti rispetto all'altezza media pari a +16,00 cm;
- in corrispondenza dell'autorimessa si rileva che il progetto originario ed in variante riportava un "posto auto" aperto, senza tramezza di suddivisione con autorimessa analoga e senza serramento. Dai rilievi eseguiti è emersa la presenza di una parete di suddivisione con altre unità ed un portone di chiusura che determina di fatto un "box auto". Le dimensioni della sagoma risultano comunque sommariamente conformi e rientranti nelle tolleranze.

K 1.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate

Il sottoscritto tecnico estimatore, ha eseguito delle verifiche di conformità dell'estratto di mappa e delle schede catastali, ritiene che al fine di regolarizzare e conformare le planimetrie catastali e/o le schede catastali sia necessario procedere:

- alla rettifica delle schede catastali per mezzo di una nuova pratica



DOCFA con rielaborazione conforme ed eventuale rifacimento degli elaborati planimetrici.

L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO

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

- procedere ad un progetto in sanatoria anche ai sensi del comma 5 dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001;
- procedere ad una rettifica delle schede catastali per mezzo di nuovo accatastamento delle porzioni immobiliari individuate ai subb. 25 e 43.

M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerato che gli immobili oggetto della presente esecuzione sono funzionalmente connessi anche per mezzo degli impianti, che la sola abitazione non presenta vani accessori, che un'eventuale suddivisione determinerebbe un deprezzamento del bene principale e dei beni accessori, per questi motivi, il sottoscritto tecnico ritiene che non vi siano le premesse e condizioni economicamente vantaggiose per una suddivisione in lotti.

N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ

Dalla documentazione emerge che l'esecutato risulta unico intestatario dei beni di cui al C.F. Sez. E, Fg. 1, m.n. 332 sub. 25, 43, in quota di proprietà 1/1 di ciascuno dei beni. Come già rilevato al punto "M", detti beni non risultano divisibili.

O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno mercoledì 16/06/2022, il sottoscritto, alla presenza del custode e del fabbro, ha proceduto all'accesso forzoso degli immobili siti in Montebelluna.



Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava libero.

P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.

Il sottoscritto ha esaminato il P.R.G. ed il P.I. vigenti nel comune e ha riscontrato la presenza di vincoli paesaggistici, ambientali ed idrogeologici come di seguito riportati:

C.F. Sez. E, Fg. 1, m.n. 332, subb. 25-43

Z.T.O. C1.1: zona di completamento intermedia di media densità ed è regolata dall'art. 17 delle N.T.O..

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

Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'immobile residenziale oggetto della presente esecuzione presenta carattere condominiale. Il regolamento condominiale, allegato alla presente, determina per il sub. 25 una quota pari a 36,67/1000 di proprietà generale e per il sub. 43 una quota pari a 5,93/1000 di proprietà generale, per un totale di 42,60/1000 di proprietà.

Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO

Da un accurato sopralluogo eseguito in loco non sono presenti servitù e/o vincoli apparenti che limitano l'uso, come anche riportato al punto "D".

R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA

Si dà atto che gli immobili sopra descritti sono pervenuti alla ditta esecutata per mezzo di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Elia Novelli di Montebelluna (TV), rep. 114337 del 08/04/2005.



S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI

Il sottoscritto esperto estimatore ha eseguito una approfondita ricerca di mercato presso le agenzie immobiliari del territorio, estraendo beni immobili simili per ubicazione, tipologie e caratteristiche, determinando un valore medio pari a 1.263,00 €/mq, che mediato rispetto ai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) pari a 1.048,00 €/mq., determina un valore pari a 1.156,00 €/mq. ca..

Il valore di mercato totale, dunque, attribuibile ai beni 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, delle previsioni del P.I., dei vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico, il seguente:

S.1 – Valore di mercato dei beni

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Sez. E, Foglio 1

- m.n. **332**, sub. 25, cat. A/2, classe 2, cons. 3 vani, sup. catastale 44 mq, escluse le aree scoperte 40mq, R = €. 234,57, piano 1;
- m.n. **332**, sub. 43, cat. C/6, classe 2, cons. 18 mq, sup. catastale 18 mq, R = €. 41,83, piano S1;

LOTTO UNICO	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI subb. 25, 43 – unità immobiliare residenziale	mq 60,01
60,01 mq x 1156,00 €/mq =	€. 69.371,28



A detrarre per:	
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto in sanatoria, manutenzione straordinaria, ed assistenza tecnica in genere.	- € 2.537,60
- oneri sanzione art. 36 D.P.R. 380/01	- € 516,46
- diritti di segreteria pratica edilizia amministrativa	- € 100,00
- spese tecniche per pratiche catastali	- € 634,40
- spese catastali	- € 100,00
- spese condominiali insolute	- € 759,91
- lavori di ripristino consistenti in: - rifacimento serramenti esterni; - sostituzione serramenti interni; - pulizie, trattamento e tinteggiatura; - sistemazione impianto elettrico; - sistemazione impianto termico;	- € 9.516,00
- smaltimento rifiuti;	- € 610,00
TOTALE A DEDURRE	- € 14.774,37
Resta il valore	€ 54.596,91
che si arrotonda a	€ 55.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€ 55.000,00
<u>RIDUZIONE</u> del 15% 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.	- € 8.250,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO	€ 46.750,00
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€. 46.750,00
Diconsi quarantaseimilasettecentocinquantaeuro/00	

Si precisa che la valutazione degli oneri e/o sanzioni amministrative è stata operata alla luce delle informazioni assunte e del confronto con l'U.T.C.. Pertanto, detta valutazione deve intendersi di massima, allo stato attuale, e rispetto alle condizioni attuali ed alle indagini eseguite in loco. Una più precisa quantificazione consuntiva potrà essere attuata solo previa la effettiva



presentazione delle pratiche in sanatoria che potrebbe subire qualche variazione di entità ridotta inerente alla modalità e alle valutazioni tangibili del momento. Si precisa comunque che detta incertezza è di fatto anche ricompresa nella riduzione del valore “per assenza di garanzie per vizi” e “rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese” operata nella stima sopra riportata.

T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA

Il sottoscritto esperto estimatore ha inviato nei termini prescritti per mezzo di e-mail pec e/o posta ordinaria e/o a mano, la bozza della relazione peritale. A seguito di tale invio non ha ricevuto alcuna osservazione.

U. CONCLUSIONI

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

Montebelluna, 03/09/2022

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)





V. ALLEGATI

N.	TIPO DI DOCUMENTO
1.	scheda di corrispondenza degli esegutati;
2.	scheda sintetica e riepilogativa;
3.	documentazione fotografica;
4.	copia atto di compravendita;
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.