



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- edilizia – strutture – urbanistica – sicurezza – ingegneria forense -

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Paola Torresan

R.G.E. N° 373/2022

Promosso da: **PROCEDENTE 1**

Contro: **ESECUTATO 1**

Con l'intervento di: **INTERVENUTO 1** ed **INTERVENUTO 2**

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

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI SITI
NEL COMUNE DI RONCADE (TV), VIA CAVINLUNGO n. 52,
DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATO 1





Sommario

A1. INTRODUZIONE.....	3
A2. ATTIVITA' SVOLTE	3
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	5
C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI.....	5
D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI.....	5
E. DITTA INTESTATARIA	6
F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE.....	6
G. DESCRIZIONE DEI BENI	7
Descrizione del contesto generale	7
Descrizione dell'area scoperta:	8
G 1.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 931, sub. 4	8
G 1.2 Impianti	11
G 1.3 Stato conservativo e manutentivo	13
G 2.1 AUTORIMESSA - C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 931, sub. 23.....	13
G 2.2 Impianti	13
G 2.3 Stato conservativo e manutentivo	14
G 3 Beni comuni non censibili.....	14
H. SUPERIFICI COMMERCIALI	14
I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO	15
J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SITROVANO I BENI	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.....	16
K.1 – C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 931, sub. 4.....	16
K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia.....	16
K 1.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni.....	17
K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali	18
K 1.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate	18
K 1.5 Eventuali normalizzazioni strutturali e/o edilizie	18
L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO... ..	18
N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ.....	19
O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	19
P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.	19
Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	19
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	25





A1. INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Torresan Paola con nomina del 08/09/2023, per la stima di beni immobili siti in Comune di Roncade (TV), Via Cavinlungo, n. 52, 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.

A2. ATTIVITA' SVOLTE

Il sottoscritto esperto estimatore per la redazione della presente perizia ha eseguito le seguenti, indispensabili, attività e accertamenti peritali:

- in data 11/09/2023 si è effettuata l'accettazione dell'incarico ed il giuramento telematico;
- in data 11/09/2023 verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c;
- in data 12/09/2023 verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- in data 12/09/2023 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di estrarre copia di iscrizioni e trascrizioni ipotecarie;
- in data 12/09/2023 inoltrata richiesta copia semplice dell'Atto attraverso il quale la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione al Notaio e/o all'Archivio Notarile, il quale ha dato riscontro con documentazione in data 12/09/2023;
- in data 12/09/2023 inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate di accesso





atti degli eventuali contratti di locazione, il quale ha dato riscontro con documentazione in data 06/10/2023;

- in data 12/09/2023 inoltrata richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune per accesso agli atti amministrativi, al fine di ottenere copia di titoli edilizi legittimanti, elaborati grafici, agibilità, certificati di conformità degli impianti, ecc., il quale ha dato riscontro con documentazione in data 15/09/2023;
- in data 30/12/2023 è stata inoltrata al Giudice una istanza riassuntiva ai sensi dei commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020 (sospensione per case popolari), il quale il Giudice in data 03/01/2023 ha riscontrato sospendendo la procedura;
- in data 02/01/2024 è stata inoltrata una richiesta di accesso agli atti con quantificazione del diritto di riscatto che è stata re-inoltrata al comune di Roncade (TV);
- in data 18/01/2024 è stata ricercata presso il sito internet del Comune per verifica delle tavole urbanistiche dei Piani di Intervento Vigenti e studio approfondito della Z.T.O., dell'esistenza di vincoli ambientali, monumentali ecc.
- in data 20/01/2024 ricerca di mercato ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione;
- in data 24/01/2024 accesso presso l'U.T.C. per discutere del diritto di riscatto e della sanabilità delle difformità;
- in data 24/01/2024 eseguito sopralluogo. Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico e un rilievo fotografico;
- in data 24/01/2024 inoltrata richiesta all'Amministratore di Condominio al





fine di ottenere copia di regolamento di condominio, tabelle millesimali ed eventuali spese insolute a carico dell'Esecutato;

B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

LOTTO UNICO

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI RONCADE (TV) - Sez. C, Foglio 2

- m.n. **931**, sub. 4, cat. A/2, cl.2, cons. 5,0 vani, sup.cat. 85 mq, R.=€ 438,99, Via Cavinlungo, piano 1;
- m.n. **931**, sub. 23, cat. C/6, cl. 5, cons. 15mq, sup.cat. 18 mq, R=€ 33,31, Via Cavinlungo, 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 Roncade (TV), Fg. 28, m.n. 931, cons. 1848 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. 28, m.n. 931: m.n. 926, 945, 942, 934, 126, 125, 926, 939.

D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

"La parte acquirente dichiara di avere perfetta conoscenza dello stato materiale e giuridico dell'alloggio stesso e pertanto di riceverlo con tutte le servitù attive e passive nello stato, modo e condizione in cui si trova. L'██████████ garantisce la proprietà superficaria e libera disponibilità dell'immobile oggetto del presente contratto e la libertà da ipoteche ed altri vincoli pregiudizievoli. La parte acquirente dichiara comunque di esonerare, come di fatto esonera, l'██████████ venditrice dal produrre la legale documentazione." Tutto ciò premesso come citato all'art. 2





del contratto di cessione di proprietà superficaria ai rogiti del notaio dott. Gianluca Forte di Treviso del giorno 11/04/2016, rep. 209114, racc. 21314.

Stando a quanto citato nel contratto succitato e dallo studio dello stato dei luoghi, non si sono rilevate servitù attive e/o passive a carico dei beni oggetto di pignoramento.

E. DITTA INTESTATARIA

Le ditte intestatarie dei beni oggetto di stima risultano essere:

C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 931, subb. 4 - 23, nella quota di proprietà per l'area al [REDACTED] (TV) come da atto amministrativo del 09/03/1995 – Pubblico Ufficiale Regione del Veneto con sede in Venezia (VE), Rep. 10, L.R. del 09/03/1995 e nella quota di proprietà superficaria per 1/1 all'Esecutato 1, come da atto del giorno 11/04/2016, rep. 209114 – cessione di diritti reali a titolo oneroso, ai rogiti del Notaio Forte Gianluca di Treviso.

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 12/09/2023, 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 A FAVORE del 29/04/2016 – Reg. Part. 9139, Reg. Gen. 13293. SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO ai rogiti del Notaio Forte Gianluca di Treviso (TV), Rep. 209114/21314 del 11/04/2016, sui beni immobili così censiti:
 - C.F., Comune di Roncade (TV), Sez. C, Fg. 2, m.n. 931, sub. 4;
 - C.F., Comune di Roncade (TV), Sez. C, Fg. 2, m.n. 931, sub. 23.
2. ISCRIZIONE CONTRO del 29/04/2016 - Reg. Part. 2287, Reg. Gen. 13294. IPOTECA LEGALE derivante da COMPRAVENDITA - SCRITTURA





PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA ai rogiti del Notaio Forte Gianluca di Treviso (TV), Rep. 209114/21314 del 11/04/2016, sui beni immobili così censiti:

- C.F., Comune di Roncade (TV), Sez. C, Fg. 2, m.n. 931, sub. 4;
- C.F., Comune di Roncade (TV), Sez. C, Fg. 2, m.n. 931, sub. 23.

3. ISCRIZIONE CONTRO del 15/03/2018 - Reg. Part. 1318, Reg. Gen. 8801. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO con atto notarile ai rogiti del Notaio Forte Gianluca di Treviso (TV), Rep. 213767/24444 del 13/03/2018, sui beni così censiti:

- C.F., Comune di Roncade (TV), Sez. C, Fg. 2, m.n. 931, sub. 4;
- C.F., Comune di Roncade (TV), Sez. C, Fg. 2, m.n. 931, sub. 23.

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2022 - Reg. Part. 26421, Reg. Gen. 37936. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con atto pubblico Rep. 5367 del 29/08/2022, sui beni così censiti:

- C.F., Comune di Roncade (TV), Sez. C, Fg. 2, m.n. 931, sub. 4;
- C.F., Comune di Roncade (TV), Sez. C, Fg. 2, m.n. 931, sub. 23.

5. ISCRIZIONE CONTRO del 24/07/2023 - Reg. Part. 4071, Reg. Gen. 27960 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO con atto pubblico [REDACTED] Rep. 4492/11323 del 21/07/2023, sui beni così censiti:

- C.F., Comune di Roncade (TV), Sez. C, Fg. 2, m.n. 931, sub. 4;
- C.F., Comune di Roncade (TV), Sez. C, Fg. 2, m.n. 931, sub. 23.

6. ISCRIZIONE CONTRO del 01/08/2023 - Reg. Part. 4296 Reg. Gen. 29263 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO con atto pubblico Rep. 2377 del 04/05/2023, sui beni così censiti:

- C.F., Comune di Roncade (TV), Sez. C, Fg. 2, m.n. 931, sub. 4;
- C.F., Comune di Roncade (TV), Sez. C, Fg. 2, m.n. 931, sub. 23.

G. DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione del contesto generale

Le unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento, sopra individuate catastalmente e site nel Comune di Roncade (TV), sono situate in Via Cavinlungo n. 52, Località San Cipriano. Le unità immobiliari fanno parte di un complesso condominiale denominato "Condominio I.A.C.P." posto in





zona centrale residenziale di San Cipriano. Il lotto in oggetto dista 500 m ca. a sud dal centro frazionale di San Cipriano e a 2,1 km ca. dal centro cittadino di Roncade (TV) e dai relativi servizi. L'area circostante presenta un tessuto urbanistico di carattere residenziale e agricolo ad andamento pianeggiante con strade, marciapiedi e dotazioni a parcheggio. Gli immobili in oggetto sono accessibili per mezzo della strada pubblica denominata "Via Cavinlungo" e sono situati al margine sud-est del centro edificato.

Descrizione dell'area scoperta:

Il sedime degli edifici pignorati è individuato al C.T., Fg. 28, m.n. 931 e presenta una superficie catastale pari a 1848 mq. L'area scoperta individuata al C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 931, sub. 1 è posta a contorno del fabbricato lungo tutti i lati. Le recinzioni, lungo i lati nord, est, sud ed ovest, sono costituite da muraure piene in c.a.. In corrispondenza dei lati nord e sud sono presenti gli accessi pedonali e carrabili costituiti da cancelli e cancelletti automatizzati in acciaio zincato. Il lotto è dotato inoltre di marciapiedi e parcheggi lungo i lati.

Il fabbricato è situato approssimativamente al centro del lotto di forma rettangolare. L'area comune esterna scoperta è costituita da vialetti in c.a., aree di parcheggio e di manovra pavimentate in conglomerato bituminoso e aree a verde con alberature.

G 1.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 931, sub. 4

Trattasi di un fabbricato condominiale costituito da 3 piani fuori terra, costituito da n. 2 vani scala separati ed individuati ai subb. 2 e 9, a servizio di n. 6+6 unità immobiliari, posti ai vari piani, che presenta finiture tipiche delle case popolari presenti nel territorio.





Il fabbricato condominiale presenta una struttura costituita da fondazioni nastriformi e murature poste al piano terra in parte in c.a. e in parte in laterizio a bimattone, strutture in elevazione a telaio con pilastri e travi in c.a. con tamponamenti in laterizio, orizzontamenti in laterocemento e copertura con struttura presumibilmente a muretti e tavelloni.

La copertura ricavata su più livelli a "due falde", presenta un manto in coppi di laterizio con grondaie e pluviali in rame. Le luci sono dotate di serramenti esterni che presentano struttura in legno con vetrocamera, tapparelle in pvc di colore bianco e soglie in marmo, murature intonacate e tinteggiate e rivestite in piastrelle in corrispondenza delle ali dell'ultimo piano.

Dallo scoperto pertinenziale, lungo il lato sud è possibile accedere al fabbricato, per mezzo di una porta in acciaio con specchiature in vetro, si accede al vano scala comune individuato al sub. 2. Da detto vano scala si raggiunge l'appartamento posto al piano primo. Detta unità residenziale presenta un soggiorno, un locale cottura, un disimpegno, n. 2 camere e un bagno. Dal vano scala, per mezzo di un portoncino di dimensioni pari a 90x211cm ca., si accede al soggiorno di superficie pari a 26,30mq ca. e altezza pari a 269/270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in gres, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Lungo la parete sud sono presenti una luce di dimensioni pari a 116x144cm ca. e una porta finestra di dimensioni pari a 75x242mq ca., dotate di serramento in legno con vetrocamera e tapparella in PVC, che affacciano e accedono alla terrazza esterna scoperta. La terrazza, di superficie pari a 6,33mq ca., presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica, parapetto costituito da muretto pieno e sovrastante corrimano in acciaio zincato e verniciato, il tutto di





altezza pari a 100+8 cm ca..

Dal soggiorno, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca., dotata di specchiature, si accede alla cucina di superficie pari a 6,56mq ca. e altezza pari a 269/270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in gres, murature intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in piastrelle di ceramica. Lungo la parete sud è presente una porta-finestra di dimensioni pari a 75x242cm ca. dotata di serramento in legno e vetrocamera che accede alla terrazza esterna scoperta.

Dal soggiorno, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca. con sopra luce, si accede ad un disimpegno di superficie pari a 2,67mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in gres, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Dal disimpegno, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 14,25mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in tipo legno prefinito, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Lungo la parete nord è presente una luce di dimensioni pari a 95x242cm ca., dotata di serramento in legno con vetrocamera che affaccia sulla terrazza esterna scoperta. La terrazza, di superficie pari a 3,34mq ca., presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica, parapetto costituito da muretto pieno e sovrastante prolungamento in acciaio zincato e verniciato, il tutto di altezza pari a 100+8 cm ca..

Dal disimpegno, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 70x210cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 5,41mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in gres, murature rivestite in piastrelle di gres e soffitto intonacato e tinteggiato.





Lungo la parete nord è presente una luce di dimensioni pari a 75x144cm ca., dotata di serramento in legno con vetrocamera che affaccia sullo scoperto comune posto a nord. Detto servizio è dotato di lavandino, bidet, tazza wc, doccia e lavatrice. Dal disimpegno, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 15,71mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in tipo legno prefinito, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Lungo la parete nord è presente una luce di dimensioni pari a 135x143cm ca., dotata di serramento in legno con vetrocamera che affaccia sullo scoperto comune posto a nord.

G 1.2 Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto antintrusione perimetrale e volumetrico;
- impianto di ricezione televisiva;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto di condizionamento (1 split);
- impianto citofonico;
- impianto fognario.

Tutti gli impianti appaiono in buono stato di manutenzione.

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





conformità dell'impianto elettrico. È stata rinvenuta tuttavia una relazione tecnica dell'impianto elettrico del 24/11/1978.

L'impianto antintrusione volumetrico e perimetrale presumibilmente con comunicazioni a distanza è costituito da rilevatori di contatto posti in corrispondenza dei serramenti e rilevatori volumetrici posti in corrispondenza dei vani abitabili. L'impianto di ricezione televisiva è attestato ad un'antenna comune posta in corrispondenza del tetto.

L'impianto citofonico risulta attestato da un apparecchio citofonico posto in corrispondenza dell'ingresso del soggiorno e relativo comando di chiamata posto in corrispondenza dell'ingresso al vano scala comune del piano terra.

L'impianto idro-sanitario e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico dell'acqua condotta situato in armadio dedicato posto all'esterno, in corrispondenza del lato ovest del vano scala ed è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte presumibilmente in rame/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 in acciaio lamellare di colore bianco. Il generatore di calore è costituito da una caldaia a metano a camera aperta, con produzione dell'acqua calda sanitaria istantanea, della ditta "Sile", posta in corrispondenza della cucina, con relativa termoregolazione a termostato digitale posto in corrispondenza del soggiorno.

In contatore del metano è posto in nicchia esterna ubicato in prossimità dell'ingresso pedonale esterno lungo il lato est. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto termoidraulico.





In corrispondenza del disimpegno è presente uno split per l'impianto di condizionamento con relativa macchina posta in corrispondenza della terrazza nord. Dalla documentazione grafica si rileva la presenza di una rete fognaria di acque nere e bianche attestata alla fognatura pubblica stradale. L'immobile residenziale presenta un certificato di abitabilità n. 11/30.87 del 30/03/1988.

G 1.3 Stato conservativo e manutentivo

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

G 2.1 AUTORIMESSA - C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 931, sub. 23

Trattasi di un'autorimessa posta al piano terra, precisamente lungo il lato ovest. Detto locale, accessibile esclusivamente dall'esterno, per mezzo dello scoperto comune individuato al sub. 1, presenta una superficie calpestabile pari a 17,11mq ca. e altezza interna pari a 20cm ca., pavimento in cls liscio al quarzo, murature anche in c.a. faccia a vista, soffitto e murature intonacate e tinteggiate e una finestra posta lungo il lato nord di dimensioni pari a 75x75cm ca., dotata di serramento in alluminio e un portone a basculante ad apertura manuale di dimensioni pari a 222x211cm ca..

G 2.2 Impianti

L'unità immobiliare accessoria ad autorimessa, è dotata di:

- impianto elettrico.

L'impianto elettrico è attestato ad un contatore ENEL, posto in corrispondenza di un locale dedicato del sottoscala comune al piano interrato. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, conformi all'epoca di costruzione, con cavidotti entro





traccia. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico. È stata rinvenuta tuttavia una relazione tecnica dell'impianto elettrico del 24/11/1978.

L'immobile presenta un certificato di abitabilità n. 11/30.87 del 30/03/1988.

G 2.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato accessorio emerge un buono stato generale di manutenzione delle strutture e degli impianti.

G 3 Beni comuni non censibili

Il complesso residenziale condominiale presenta beni comuni non censibili come di seguito elencati:

- sub. 1: B.C.N.C. area scoperta comune a tutti i sub.;
- sub. 2: B.C.N.C. ingresso, vano scala, loc. contatori, p.t, comune ai sub. 3, 4, 5, 6, 7, 8;
- sub. 9: B.C.N.C. ingresso, vano scala, loc. contatori, p.t, comune ai sub. 10, 11, 12, 13, 14, 15.

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 RONCADE (TV), C.F., Sez. C, Fig. 2, m.n. 931, sub. 4 - ABITAZIONE					
1	soggiorno	26,3	28,73	x 1,00 (100%) =	28,73
1	cucina	6,56	8,28	x 1,00 (100%) =	8,28
1	terrazza	6,33	8,06	x 0,25 (25%) =	8,06
1	disimpegno	2,67	3,07	x 1,00 (100%) =	3,07
1	bagno	5,41	6,69	x 1,00 (100%) =	6,69
1	camera	14,25	16,49	x 1,00 (100%) =	16,49
1	camera	15,71	18,22	x 1,00 (100%) =	3,64
1	terrazza	3,34	4,65	x 0,25 (25%) =	4,65
Totale superficie commerciale unità residenziale =					79,61
Comune di RONCADE (TV), C.F., Sez. C, Fig. 2, m.n. 931, sub. 23 - AUTORIMESSA					
T	autorimessa	17,11	20,32	x 0,50 (50%) =	10,16
Totale superficie commerciale unità accessoria =					10,16
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =					89,77
Beni comuni non censibili					
Comune di RONCADE (TV), C.F., Sez. C, Fig. 2, m.n. 931 - B.C.N.C.					
T	sub. 1 - scoperto	1405,45	1405,5	x 0,05 (5%) x 88,811/1000 =	6,24
T	sub. 2 - vano scala	63,28	63,28	x 0,50 (50%) x 88,811/500=	5,62
Totale superficie commerciale=					11,86
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =					101,63

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 Roncade (TV) classifica la zona in esame, su cui insistono gli immobili come di seguito elencato:

Z.T.O. B.79: zone residenziali di completamento ed è regolata dall'art. 26 delle N.T.O..

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

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

K.1 – C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 931, sub. 4

K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

Il compendio residenziale è stato costruito in forza delle seguenti pratiche edilizie ricevute per mezzo di comunicazioni mail dall'Ufficio tecnico del Comune di Roncade (TV), a seguito della richiesta di accesso agli atti:

- Concessione edilizia n. 5/14.86, prot. 6227 del 18/07/1986 per costruzione fabbricato a dodici alloggi e recinzione e relativi elaborati grafici;
- Concessione edilizia n. 11/30.87, prot. 9753 del 04/01/1988 per variante in corso d'opera alla C.E. n. 5/14.86 del 18/07/1986 e relativi elaborati grafici;
- Certificato di collaudo statico del 02/07/1987;
- Certificato di agibilità n. 11/30.87 del 30/03/1988.

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 interrato e primo presenta lievi difformità





nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;

- in corrispondenza dell'autorimessa si rileva una traslazione della parete est pari a 20cm ca., verso altra proprietà.

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 Roncade (TV) in considerazione:

- dell'art.2 del D.M. 05.07.1975;
- 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 Roncade (TV);

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";
- eventuali opere di costruzione di nuova parete in corrispondenza dell'autorimessa.

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, seppur datata, 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, accertando alcune difformità 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 interrato e primo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- in corrispondenza dell'autorimessa si rileva una traslazione della parete est pari a 20cm ca., verso altra proprietà.

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.

K 1.5 Eventuali normalizzazioni strutturali e/o edilizie

Non si ritiene necessario attuare normalizzazioni strutturali e/o edilizie. Tuttavia si ribadisce la necessità di normalizzare le dimensioni dell'autorimessa.

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 e di manutenzione straordinaria 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.

N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ

Dalla documentazione emerge che il soggetto pignorato, denominato "Esecutato 1" risulta unico intestatario dei beni di cui al C.F. Sez. C, Fg. 2, m.n. 931, sub. 4 e 23 in quota di proprietà pari a 1/1 dei beni, determinando dunque il pignoramento per l'intero compendio immobiliare.

Si precisa che detto immobile residenziale con relativa autorimessa, facente parte di un complesso residenziale popolare, presenta a favore del suddetto esecutato, la proprietà superficiaria derivata dalla cessione originaria all'██████████ da parte del ██████████ (TV).

O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 24/01/2024, il sottoscritto, alla presenza del custode, ha proceduto all'accesso degli immobili pignorati. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dall'"Esecutato 1.

P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.

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

Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il complesso immobiliare residenziale di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente esecuzione, presenta un regolamento condominiale con relative tabelle millesimali allegato alla presente. Il complesso immobiliare





composto da 24 unità (12 unità residenziali e 12 unità ad autorimessa), presenta un amministratore che a seguito di una richiesta da parte del sottoscritto, ha comunicato che ad oggi l'esecutato, rispetto all'ultimo biennio, presenta pendenze nei confronti del Condominio per un importo pari a € 171,15. Si allega alla presente la documentazione e/o le tabelle millesimali, comprovanti la situazione contabile delle spese condominiali.

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 cessione in proprietà superficaria di alloggio di edilizia residenziale pubblica rep. 209.114, raccolta 21.314 del 11/04/2016, a firma del Notaio Gianluca Forte. Nel medesimo atto si riporta altresì:

"con Cessione di diritto di superficie su area per l'edilizia residenziale economico - popolare di cui all'atto ai rogiti del Notaio Francesco Giopato di Treviso in data 16 luglio 1986, repertorio n. 20031, registrato a Treviso in data 5 agosto 1986 al n. 6345 S1 Pubblici, ivi trascritto in data 14 agosto 1986 ai nn. 18010/14219 il

[REDACTED], c.f. [REDACTED] ha concesso all'

[REDACTED] con sede in Treviso, c.f. [REDACTED], il diritto di superficie del

terreno sito in Comune di Roncade, Foglio 28 identificato con i mappali 931, 932, 935,

943 e 944 per la realizzazione di un programma di edilizia residenziale convenzionata;

- l'area concessa in diritto di superficie per anni 99 (novantanove), rinnovabile, fa

parte di un piano di zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP), approvato ai

sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed

integrazioni;"





ove sono stati citati tutti i diritti, oneri ed obblighi che la società venditrice ha convenzionato con il [REDACTED] (TV) e che le ditte acquirenti acquisirono in subentro, facendo salve le previsioni di legge per acquisizioni a seguito di atti di vendita forzata.

S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI

Il valore di mercato totale attribuibile ai beni oggetti di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione autorizzata ed accertata, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.I., dei vincoli urbanistici e/o ambientali, dei vincoli ai sensi del D.M. 151/2020 relativo vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico, come sotto riportato. Si ritiene di operare per mezzo del “metodo di stima per il più probabile valore di libero mercato” basato sul valore di mercato del bene, decurtato dell'onere relativo alla rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata e la trasformazione da “diritto di superficie” a “piena proprietà” del bene oltre al costo delle normalizzazioni amministrative ed edilizie.

S.1 – Valore di mercato dei beni

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI RONCADE (TV) - Sez. C, Foglio 2

- m.n. **931**, sub. 4, cat. A/2, cl.2, cons. 5,0 vani, sup.cat. 85 mq, R.=€ 438,99, Via Cavinlungo, piano 1;
- m.n. **931**, sub. 23, cat. C/6, cl. 5, cons. 15mq, sup.cat. 18 mq, R.=€ 33,31, Via Cavinlungo, piano T.

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.

In riferimento agli oneri e costi di "riscatto della piena proprietà, già succitata, si fa riferimento alla quantificazione riportata nella comunicazione prot. n. 1782 del 24.01.2024 dell'U.T.C. di Roncade allegata alla presente.

.....





LOTTO UNICO	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DELLA PORZIONE ABITATIVA	101,63
valore di mercato adottato =	1.300,00 €
101,63 mq x 1300,00 €/mq =	132.125,41 €
A detrarre per normalizzazione amministrativa porzione abitativa e accessoria: spese tecniche per pratica di rilievo, progetto in sanatoria, manutenzione straordinaria, ed assistenza tecnica in genere.	- 5.075,20 €
- oneri sanzione art. 36 D.P.R. 380/01	- 516,00 €
- diritti di segreteria pratica edilizia amministrativa	- 100,00 €
- spese tecniche per pratiche catastali	- 888,16 €
- spese catastali	- 100,00 €
- onere per trasformazione da "diritto di superficie" a "piena proprietà"	- 411,62 €
spese amministrative e di trascrizione relativi alla rimozione del vincolo e alla trasformazione del diritto di superficie	- 1.220,00 €
- diritti di segreteria e spese varie per pratica di riscatto (stimati)	- 200,00 €
- spese condominiali pendenti nell'ultimo biennio	- 171,15 €
- eventuali opere di costruzione di controparete parte est dell'autorimessa	- 732,00 €
TOTALE A DEDURRE	- 9.414,13 €
Resta il valore	122.711,28 €
che si arrotonda a	122.700,00 €
TOTALE VALORE DI MERCATO	122.700,00 €
RIDUZIONE del 20% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	- 18.405,00 €
TOTALE VALORE LOTTO UNICO	104.295,00 €
TOTALE VALORE LOTTO ARROTONDATO	104.000,00 €
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	104.000,00 €
Dicansi centoquattromila euro/00	

T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA

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

U. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del c.p.c. si ringrazia la S.V. per la fiducia

23 di 25

STUDIO PROFESSIONALE

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





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- edilizia – strutture – urbanistica – sicurezza – ingegneria forense -

accordata e si rassegna la presente relazione peritale rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Montebelluna, 06/02/2024

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)

24 di 25

STUDIO PROFESSIONALE

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





V. ALLEGATI

N.	TIPO DI DOCUMENTO
1.	scheda di corrispondenza degli esecutati;
2.	scheda sintetica e riepilogativa;
3.	documentazione fotografica;
4.	copia atto di compravendita;
5.	ispezioni e trascrizioni ipotecarie;
6.	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.	comunicazione delle spese condominiali pendenti;
12.	comunicazione dell'onere per diritto di riscatto prot. 1782 del 24.01.2024, comune di Roncade (TV);

