



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DO TT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia - strutture - urbanistica - SICUREZZA -

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Leonardo Bianco

R.G.E. N° 461/2021

Promosso da: ***“PROCEDENTE 1”***

Contro: ***“ESECUTATO 1” – “ESECUTATO 2”***

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

ESPERTO STIMATORE DO TT. ING. DANIELE CALABRETTO

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILISTI

NEL COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV) VIA S. GAETANO n. 18,

DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATO 1.





Sommario

A. INTRODUZIONE.....	3
A2. INDAGINI PERITALI.....	3
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	3
C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI.....	4
D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI.....	4
E. DITTA INTESATARIA.....	5
F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARI.....	5
G. DESCRIZIONE DEI BENI.....	7
Descrizione del contesto generale.....	7
Descrizione dell'area scoperta.....	8
G 1.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. D, Fg. 8, m.n. 650, sub. 9-10 (graffato).....	9
G 1.2 Impianti.....	12
G 1.3 Stato conservativo e manutentivo.....	13
G 2.1 GARAGE - C.F., Sez. D, Fg. 8, m.n. 650, sub. 14.....	13
G 2.2 Impianti.....	14
G 2.3 Stato conservativo e manutentivo.....	14
G 3. Beni comuni non censibili.....	15
H. SUPERFICI COMMERCIALI.....	15
I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO.....	16
J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI.....	16
C.F., Sez. D, Fg. 8, m.n. 650, sub. 9-10-14.....	16
K. VERIFICA DI CONFORMITÀ DEI BENI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE E LA CORRISPONDENZA CON LE DESCRIZIONI CATASTALI.....	17
K1 - C.F., Sez. D, Fg. 8, m.n. 650, sub. 9-10-14.....	17
K1.1 - Verifica di conformità amministrativa - edilizia.....	17
K1.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni.....	19
K1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali.....	19
K1.4 Eventuali pratiche catastali di nomina lizzazione delle difformità rilevate.....	20
L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO.....	20
M. EVENTUALE POSSIBILITÀ DI SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	20
N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ.....	20
O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	21
P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.....	21
Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	21
Q2. VINCOLI E SERVITÙ RILEVATE IN LOCO.....	22
R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUATA.....	23
S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI.....	23
S1 - Valore di mercato dei beni.....	24
T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA.....	25
U. CONCLUSIONI.....	25
V. ALLEGATI.....	26





A. INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico dell'Ill.ma Giudice del Tribunale di Treviso Dott. Leonardo Bianco con nomina del 07/07/2022, per la stima di beni immobili siti in Comune di MONTEBELLUNA (TV), Vic. della Luna n. 6/3, il sottoscritto Dott. ing. Daniele Calabretto, con studio a Montebelluna (TV) in Via San Gaetano n°51, ha provveduto ad eseguire tutte le operazioni e le indagini al fine di rispondere con adeguatezza al quesito posto dal Giudice.

A2. INDAGINI PERTALI

In data 12/07/2022 il sottoscritto ha inoltrato la richiesta di accesso ai documenti all'Agenzia delle Entrate al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione, il quale ha dato riscontro in data 14/07/2022.

In data 14/07/2022 il sottoscritto ha inoltrato la richiesta di una copia semplice dell'atto notarile di compravendita al Notaio dott. Marchio Andrea, il quale ha dato riscontro in data 14/07/2022.

In data 14/07/2022 il sottoscritto ha inoltrato la richiesta di accesso agli atti al Comune di Montebelluna, il quale ha dato riscontro in data 14/10/2022.

In data 14/07/2022 il sottoscritto ha proceduto alla ricerca dei documenti catastali e ipotecari presso il portale dell'Agenzia delle Entrate.

In data 20/01/2023 e 17/02/2023, il sottoscritto, alla presenza del Custode, ha proceduto all'accesso all'immobile al fine di svolgere le operazioni di rilievo.

In data 24/02/2023 il sottoscritto, a seguito dell'autorizzazione del Giudice, ha proceduto alla presentazione dell'accatastamento in variazione relativa alla scheda catastale di cui al sub. 9 e 10 graffiato (abitazione e scoperto).

B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La presente esecuzione immobiliare mira alla stima di due unità immobiliari





urbane, riportate nell'atto di pignoramento, come meglio esposto di seguito:

LOTTO UNICO

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV) - Sez. D, Foglio 8

- m.n. 650, sub. 9 – 650 sub. 10 (graffati), cat. A/2, classe 02, cons. 4,5 vani, sup. catastale 78 mq, escluse le aree scoperte 69mq, R = €. 351,86, piano T
- m.n. 650, sub. 14, cat. C/6, classe 02, cons. 21 mq, sup. catastale 23mq, R = €. 48,81, 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. 25, m.n. 650, cons. 831 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. 25, m.n. 570, demanio (canale irriguo), 591, 632, 588.

D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

I beni oggetto di pignoramento sono stati *“venduti e rispettivamente acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive e in particolare con la servitù di passaggio costituita con atto del Notaio Francesco Imparato di Asolo rep. 94942, trascritta in Tribunale il 15 febbraio 2003 al nn. 6838/4937, nonché con la quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti C.C.. Si precisa che tra dette parti comuni sono compresi i MM.N. 650 sub. 1 (area scoperta di mq. 93), 650 sub. 2 (via di ingresso), 650 sub. 3 (vano scale e vano contatori) e 650 sub. 4 (rampa di accesso e tunnel).”* Così





come citato all'art. 2 dell'atto notarile di vendita ai rogiti del notaio dott. Marchio Andrea il giorno 22/06/2004, rep. 22.836, racc. 9.462.

Si rileva che l'atto di pignoramento non cita i beni comuni sopra citati e non è stato possibile rinvenire il regolamento condominiale e la relativa tabella.

Dal sopralluogo, in corrispondenza dello scoperto ovest, è emersa la presenza di pozzetti adibiti anche ad alloggiare i contatori volumetrici dell'acquedotto di altre proprietà.

È stata rilevata inoltre la presenza di un serbatoio interrato di GPL insistente su corte esclusiva di alta proprietà, individuata al sub. 6, con relative apparecchiature di misurazione volumetrici di consumo, insistenti su medesimo mappale, che di fatto costituiscono una servitù attiva, non trascritta negli atti.

E. DITTA INTESATARIA

Le ditte intestatarie dei beni oggetto di stima risultano essere:

- C.F., Sez. D, Fg.8, m.n. 650, subb. 9-10, nella quota di proprietà 1/2 ciascuno all'Esecutato 1 e all'Esecutato 2, come da atto notarile di compravendita ai rogiti del Notaio dott. Marchio Andrea di Montebelluna (TV), rep. 22.836, racc. 9.462, del 22/06/2004.
- C.F., Sez. D, Fg.8, m.n. 650, sub. 14, nella quota di proprietà 1/2 ciascuno all'Esecutato 1 e all'Esecutato 2, come da atto notarile di compravendita ai rogiti del Notaio dott. Marchio Andrea di Montebelluna (TV), rep. 22.836, racc. 9.462, del 22/06/2004.

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 14/07/2022, 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 25/06/2004 - Registro Particolare 17038 Registro Generale 26409. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio MARCHIO ANDREA di Montebelluna (TV), Repertorio 22836/9462 del 22/06/2004, sui beni immobili così censiti:

- Comune di Montebelluna, Sez. D, Fg. 8, m.n. **650**, sub. 9 - 650 sub. 10 (graffati), cat. A/2, classe 02, cons. 4,5 vani, sup. catastale 78 mq, escluse le aree scoperte 69mq, R = €. 351,86, piano T
- Comune di Montebelluna, Sez. D, Fg. 8, m.n. **650**, sub. 14, cat. C/6, classe 02, cons. 21 mq, sup. catastale 23mq, R = €. 48,81, piano S1;
- Altri immobili.

2. ISCRIZIONE del 25/06/2004 - Registro Particolare 6384 Registro Generale 26410. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per l'importo capitale pari a €. 155.000,00 e importo totale pari a €. 232.500,00, ai rogiti del Notaio MARCHIO ANDREA Repertorio 22837/9463 del 22/06/2004 sui beni così censiti:

- Comune di Montebelluna, Sez. D, Fg. 8, m.n. **650**, sub. 9 - 650 sub. 10 (graffati), cat. A/2, classe 02, cons. 4,5 vani, sup. catastale 78 mq, escluse le aree scoperte 69mq, R = €. 351,86, piano T
- Comune di Montebelluna, Sez. D, Fg. 8, m.n. **650**, sub. 14, cat. C/6, classe 02, cons. 21 mq, sup. catastale 23mq, R = €. 48,81, piano S1.

3. ISCRIZIONE del 02/07/2008 - Registro Particolare 5678 Registro Generale 25950. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per l'importo capitale pari a €. 28.000,00 e importo totale pari a €. 42.000,00, ai rogiti del Notaio MARCHIO ANDREA Repertorio 34960/17379 del 27/06/2008 sui beni così censiti:

- Comune di Montebelluna, Sez. D, Fg. 8, m.n. **650**, sub. 9 - 650 sub. 10 (graffati), cat. A/2, classe 02, cons. 4,5 vani, sup. catastale 78 mq, escluse le aree scoperte 69mq, R = €. 351,86, piano T





- Comune di Montebelluna, Sez. D, Fg. 8, m.n. **650**, sub. 14, cat. C/6, classe 02, cons. 21 mq, sup. catastale 23mq, R = €. 48,81, piano S1.

4. TRASCRIZIONE del 16/11/2021 - Registro Particolare 31803 Registro Generale 46044. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con atto giudiziario, Repertorio 5117 del 06/10/2021, sui beni così censiti:

- Comune di Montebelluna, Sez. D, Fg. 8, m.n. **650**, sub. 9 – 650 sub. 10 (graffati), cat. A/2, classe 02, cons. 4,5 vani, sup. catastale 78 mq, escluse le aree scoperte 69mq, R = €. 351,86, piano T
- Comune di Montebelluna, Sez. D, Fg. 8, m.n. **650**, sub. 14, cat. C/6, classe 02, cons. 21 mq, sup. catastale 23mq, R = €. 48,81, piano S1.

G. DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione del contesto generale

Le unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento, sopra individuate catastalmente e site nel Comune di Montebelluna, frazione Busta, precisamente in Vicolo della Luna, sono poste a 6,1 km ca. a sud-ovest dal centro storico della città e dai relativi servizi, a 5,6km ca. a sud-ovest dall'Ospedale, a 6,9 km ca. a sud-ovest dalla stazione ferroviaria e a 4,7km ca. a nord-est dal casello autostradale di Altivole (TV) della Nuova Superstrada Pedemontana Veneta.

Le unità sono poste in vicinanza del centro frazionale di Busta di Montebelluna (TV), dotata dei servizi essenziali quali farmacia, scuola dell'infanzia, parrocchia, e alcuni esercizi commerciali.

L'area circostante presenta un tessuto urbanistico anche scarsamente popolato, di carattere residenziale e agricolo ad andamento pianeggiante. Gli immobili in oggetto sono accessibili per mezzo di una strada pubblica denominata "Vicolo della Luna", proveniente dalla strada comunale denominata Via del Termine.





Descrizione dell'area scoperta:

Il fondo di sedime del complesso residenziale individuato al C.T., Fg. 25, m.n. 650, presenta una superficie catastale pari a 831 mq e risulta accessibile per mezzo della strada pubblica denominata "Vicolo della Luna". Trattasi di un fabbricato condominiale residenziale costituito da una pianta a forma articolata, con un piano interrato e n. 2 piani fuori terra. Le aree scoperte, individuate al sub. 10 e di superficie complessiva pari a 90mq ca., sono poste ad est ed ovest rispetto all'unità residenziale.

Lo scoperto posto ad ovest, di superficie pari a 36mq ca., presenta una recinzione dotata di zoccolo/muretto in c.a. con sovrastante recinzione in grigliato metallico a maglia stretta, cancello pedonale in acciaio zincato e verniciato che accede dal vialetto di cui al sub. 2, una pavimentazione in piastrelle in gres porcellanato nelle aree di stretta pertinenza del fabbricato e piastre in cls a ghiaio lavato. Lo scoperto presenta inoltre siepi sulle parti perimetrali e aree verdi con alberature di piccolo fusto.

Si rileva inoltre la presenza di una casetta in legno ad uso ricovero attrezzi avente una superficie pari a 2,16mq ca., e altezze pari a 185/230cm ca., dotata di una porta in legno a due ante di dimensioni pari a 120x175cm ca., ed una finestra di dimensioni pari a 45x45cm ca..

Lo scoperto posto ad est, di superficie pari a 54mq ca., presenta una recinzione dotata di zoccolo/muretto in c.a. con sovrastante recinzione metallica romboidale plastificata, una superficie a verde con alcuni arbusti e una pavimentazione in piastrelle in gres porcellanato nelle aree di stretta pertinenza del fabbricato.





G 1.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. D, Fg. 8, m.n. 650, sub. 9-10 (graffato)

La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento ad uso residenziale, posta al piano terra, presenta una pianta a forma rettangolare. Il fabbricato presenta finiture conformi e tipiche delle zone residenziali di Montebelluna, con serramenti esterni e scuri in legno, travi di copertura in legno affioranti dalla cornice, coppi in laterizio e pluviali in rame. Gli accessi pedonali e di marciapiedi presentano una pavimentazione in piastrelle in gres per esterni. Il fabbricato presenta presumibilmente una struttura portante 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 pilastri e travi in c.a., con orizzontamenti di primo, secondo e terzo impalcato in solaio latero cementizio e a lastra, oltre al quarto impalcato di copertura in andamento a travi in legno con sovrastante tavolato e struttura di completamento a coibente e impermeabilizzazione. Le murature di tamponamento dei piani fuori terra sono presumibilmente costituite da pareti in laterizio dello spessore pari a 25cm ca., con cappotto termico esterno dello spessore pari a 6cm ca., ed intonaco interno, al fine di ottenere uno spessore complessivo di 34cm ca..

L'immobile risulta accessibile al piano terra, da sud, per mezzo dello scoperto individuato al C.T., Fg. 25, m.n. 632 (strada pubblica di proprietà del Comune denominata vicolo della Luna), da cui si accede ad un vialetto individuato al sub. 2 e ad un vano scala individuato al sub. 3 che conduce infine all'unità residenziale individuata al sub. 9.

L'immobile risulta accessibile al piano interrato, per mezzo di una rampa





carraia individuata al sub. 4 che conduce all'auto rimessa individuata al sub.14.

L'unità residenziale presenta una cucina soggiorno, un disimpegno, n. 2 camere, un bagno, un ripostiglio, un portico e due scoperti pertinenziali posti rispettivamente ad est ed ovest del fabbricato.

Dallo scoperto si accede ad un vialetto comune individuato al sub. 2 che conduce ad un vano scala comune individuato al sub.3. Da detto vano scala, per mezzo di un portoncino blindato di dimensioni pari a 85x210cm ca., si accede ad un locale adibito a cucina-soggiorno di superficie pari a 21,29mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature intonacate e tinteggiate e rivestite in piastrelle di ceramica nella zona cottura, soffitto intonacato e tinteggiato, una porta finestra a due ante di dimensioni pari a 150x230cm ca., dotato di serramento in legno e vetrocamera che accede e affaccia al portico esterno posto ad ovest.

Dalla cucina-soggiorno, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un disimpegno di superficie pari a 2,93mq ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica e murature intonacate e tinteggiate.

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 10,54mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una porta finestra di dimensioni pari a 86x230, dotata di serramento in legno e vetrocamera che accede e affaccia alla loggia esterna posta ad ovest.





La loggia, di superficie pari a 7,68mq ca. risulta chiusa su due lati e presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, muraure intonacate e tinteggiate.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 5,22mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, muraure rivestite in piastrelle di ceramica, soffitto intonacato e tinteggiato e n. 2 finestre di dimensioni pari a 65x85cm ca., dotate di serramento in legno con vetrocamera, che affacciano sulla rampa carraia individuata al sub. 4.

Detto servizio presenta inoltre un lavabo, una doccia, un bidet e un wc.

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 13,93mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, muraure e soffitto intonacati e tinteggiati e n. 2 finestre di dimensioni pari a 87x136cm ca., dotate di serramento in legno e vetrocamera con scuri in legno che affacciano allo scoperto esclusivo di proprietà individuato al sub. 10, posto ad est.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un vano formalmente ad uso "lavanderia" di superficie pari a 8,18mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, muraure e soffitto intonacati e tinteggiati ed una porta finestra di dimensioni pari a 86x230cm ca., dotate di serramento in legno e vetrocamera con scuri in legno che accede allo scoperto esclusivo di proprietà individuato al sub. 10, posto ad





est. Detto vano presenta una rifoderatura interna in cartongesso con relativo coibente sulla parete sud-est.

G 1.2 Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

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

Tutti gli impianti appaiono in buono stato di manutenzione.

L'impianto videocitofonico è attestato in corrispondenza dell'ingresso dell'abitazione.

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 dotato di accessori quali interruttori e prese, conformi all'epoca di costruzione, con cavidotti entro traccia. Dalle indagini documentali si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico del 15/04/2004.

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 multistrato poste sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria al bagno e alla cucina. Tutti





Le unità abitabili sono dotate 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 "Sime", posta in corrispondenza della loggia esterna.

In contatore del GPL con relativo serbatoio condominiale del complesso residenziale è posto in corrispondenza dello scoperto identificato al sub. 6, di pertinenza dell'abitazione di cui al sub. 5. Dalle indagini documentali si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto termoidraulico di riscaldamento e climatizzazione del 14/04/2004.

Dalla documentazione rinvenuta con accesso agli atti si è rinvenuto il certificato di autorizzazione allo scarico prot. 35631/01/24372 del 23/06/2004 il quale attesta che l'immobile in oggetto è allacciato alla fognatura comunale. L'immobile residenziale presenta inoltre un certificato di abitabilità n. 17851 del 23/06/2004 con relativi allegati quali accatastamento, certificati di conformità degli impianti, collaudo e autorizzazione allo scarico, il tutto allegato.

G 1.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato residenziale con i rispettivi locali accessori emerge un sufficiente stato generale di manutenzione delle strutture e degli impianti. Infatti si evidenziano degradi in corrispondenza dei serramenti esterni dovuti all'azione degli agenti atmosferici. In corrispondenza delle muraure e del soffitto si riscontrano alcune zone di attecchimento con muffe e infiltrazioni.

G 2.1 GARAGE- C.F., Sez. D, Fg. 8, m.n. 650, sub. 14

L'unità residenziale gode inoltre di un'autorimessa identificata al m.n. 650





sub. 14, posta al piano interrato, raggiungibile per mezzo della rampa carraia e relativa area di manovra identificata al sub.4 e per mezzo della scala interna individuata al sub. 4 che accede all'area comune succitata. Detta autorimessa di superficie pari a 16,87mq ca., e altezza pari a 242cm ca., presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo, muraure e soffitto a "faccia a vista" in c.a. tinteggiati ed un portone a basculante in metallo di dimensioni pari a 264x225cm ca..

Da detta autorimessa, per mezzo di una porta in acciaio di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un magazzino di superficie pari a 4,00mq ca., che presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo, muraure e soffitto a "faccia a vista" in c.a. tinteggiati ed una finestra di dimensioni pari a 85x110cm ca., dotata di serramento in alluminio, vetrocamera che affaccia sulla "bocca dilupo".

G 2.2 Impianti

L'unità immobiliare accessoria è dotata di impianto elettrico. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, conforme all'epoca di costruzione, con cavi dotti fuori traccia. Dalle indagini documentali si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico del 15/04/2004.

G 2.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del locale autorimessa emerge un buono stato generale di manutenzione delle strutture.

Dai rilievi eseguiti in loco e come risulta rinvenibile dalla documentazione fotografica, si rilevano tracce di umidità, infiltrazioni e scrostamenti in





corrispondenza della rampa carraia esterna comune - area di manovra - individuata al sub.4.

Il locale risulta ricolmo di materiale vario quali mobilia, biciclette e scatolette vario.

G 3. Beni comuni non censibili

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

sub. 1 - B.C.N.C. ai sub. dal 5 al 13 - area scoperta di mq 93;

sub. 2 - B.C.N.C. ai sub. dal 5 al 13 - viale di ingresso al fabbricato;

sub. 3 - B.C.N.C. a tutti i subaltemi - vano scale e vano contatori;

sub. 4 - B.C.N.C. ai sub. dal 14 al 19 - rampa di accesso e tunnel

Si precisa che l'unità immobiliare individuata ai subb. 9-10 (abitazione) gode dei beni comuni individuati al C.F., sez. D, Fig. 8, m.n. 650, subb. 1, 2, 3.

L'unità immobiliare individuata al sub. 14 (autorimessa) gode dei beni comuni individuati al C.F., sez. D, Fig. 8, m.n. 650, subb. 3, 4.

H. SUPERFICI 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. D, Fig. 8, m.n. 650, sub. 9-10					
T	cucina-soggiorno	21,29	24,34	24,34 x 1,00 (100%)=	24,34
T	disimpegno	2,93	3,40	3,40 x 0,25 (25%)=	3,40
T	bagno	5,22	6,64	6,64 x 1,00 (100%)=	6,64
T	camera	10,54	13,32	13,32 x 1,00 (100%)=	13,32
T	ripostiglio	8,18	10,89	10,89 x 1,00 (100%)=	10,89
T	camera	13,93	16,16	16,16 x 1,00 (100%)=	16,16
T	loggia	7,68	10,07	10,07 x 0,35 (35%)=	3,52
T	Scoperto ovest	54,00	54,00	54,00 x 0,10 (10%)=	5,40
T	Scoperto est	36,00	36,00	36,00 x 0,10 (10%)=	3,60





Totale superficie commerciale =	87,27
**" sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.	

Comune di MONTEBELLUNA (TV), C.F., Sez. D, Fg. 8, m.n. 650, sub. 14					
Int.	auto rimessa	16,87	19,91	19,91 x 0,50 (50%)	9,955
Int.	magazzino	4,00	5,63	5,63 x 0,50 (50%)	2,815
Totale superficie commerciale =					12,77
**" sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					

Totale superficie commerciale =	100,04 mq
--	------------------

Ai fini della valutazione delle superfici comuni si comprendono nella valutazione dei beni principali.

L 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.

Tuttavia si rileva la mancanza della precisazione dei beni comuni non censibili afferenti alle unità oggetto di pignoramento.

Si rimanda al punto Q1 la trattazione rispetto ad una maggiore precisazione dei beni comuni afferenti ai beni pignorati.

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 le zone in esame, su cui insistono gli immobili come di seguito elencato:

C.F., Sez. D, Fg. 8, m.n. 650, subb. 9-10-14

Z.T.O. C1.2: zona di completamento intermedia di bassa 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 LN. 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.

K1 - C.F., Sez. D, Fg. 8, m.n. 650, subb. 9-10-14

K1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

L'unità immobiliare residenziale, posta al piano terra, fa parte di un compendio immobiliare di forma articolata. Detto compendio è stato costruito in forza delle seguenti pratiche edilizie ricevute in data 14/10/2022 per mezzo di comunicazioni mail dall'Ufficio tecnico del Comune di Montebelluna, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 14/07/2022:

- Concessione edilizia n. 24.779/01 del 19/12/2001 per costruzione di un fabbricato ad uso residenziale a 8 alloggi;
- Concessione edilizia n. 7.085 del 22/05/2003 – variante e voltura alla C.E. n. 24.779 del 19/12/2001;
- Denuncia di inizio lavori del 26/05/2003;
- Permesso di agibilità n. 17851 del 23/06/2004;
- Collaudo statico del 22/04/2004;
- Dichiarazione di conformità degli impianti;
- Autorizzazione allo scarico del prot. 35631/01/24372 del 23/06/2004.

Dal sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato legittimato per





mezzo delle concessioni e/o autorizzazioni sopracitate e lo stato attuale rilevato, come meglio specificato di seguito e negli elaborati grafici allegati:

- il fabbricato residenziale posto al piano terra e la relativa autorimessa posta al piano interrato, presentano lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle lucie e dei serramenti esterni ed interni;
- gli scoperti pertinentziali presentano delle recinzioni di delimitazione prive di una specifica legittimazione con relative elaborati grafici;
- nello scoperto posto ad ovest si rileva la presenza di una casetta in legno ad uso "ricovero attrezzi", non rappresentata negli elaborati grafici, pertanto non legittimata.

A fronte delle difformità rilevate e citate sopra, come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, dopo un ampio confronto con il responsabile dell'UTC., 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. e del R.E. del Comune di Montebelluna (TV);

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

- acquisizione dell'autorizzazione dell'assemblea di condominio rispetto alla





deroga della distanza dal confine della casetta in legno, imposta a 150 cm ai sensi del comma 9.3 art. 8 NTO. In subordine si impone lo spostamento della casetta a distanza regolamentare;

- pratica edilizia in sanatoria per le difformità dell'unità residenziale ed accessoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";
- pratica edilizia in sanatoria per la legittimazione delle recinzioni, con applicazione della sanzione amministrativa come riportata nella tabella;

K1.2 - 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.

K1.3 - 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'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 ad autorimessa posta al piano interrato, presenta lievisime difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni, comunque ricomprendibili nelle tolleranze di rappresentazione;
- in corrispondenza degli scoperti pertinenziali si riscontra uno scostamento in senso est-ovest pari a circa 150 cm della costruzione rispetto alla scheda catastale. Si precisa tuttavia che la pianta della porzione di fabbricato





risulta perfettamente sovrapponibile con la rappresentazione grafica della scheda catastale. A fronte di quanto sopra il sottoscritto esperto stimatore, previa autorizzazione del Giudice, ha eseguito una variazione catastale che ha posto rimedio alle difformità rilevate.

K 1.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate

Il sottoscritto tecnico estimatore, a fronte di quanto sopra rilevato ed alla variazione catastale della scheda catastale prot. n. 0038444.23-02-2023. Urtiene lo stato che gli elaborati siano conformi allo stato in essere.

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.

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 gli esecutati risultano unici intestatari dei beni di cui al C.F. Sez. D, Fg. 8, m.n. 650 subb. 9, 10 e 14, in quota di proprietà 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni. Come già rilevato al punto "M", detti beni non risultano divisibili.





Si rimanda al punto Q1 la trattazione rispetto ad una maggiore precisione dei beni comuni afferenti ai beni pignorati.

O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno mercoledì 20/01/2023, il sottoscritto, alla presenza del custode e il giorno 17/02/2023 ha proceduto all'accesso degli immobili siti in Montebelluna, riscontrando che l'immobile, al momento dei sopralluoghi, risultava occupato dai Sig.ri esecutari e rispettiva prole.

P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.

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

Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'immobile costituito da n. 6 unità residenziali con relativi condomini, oggetto della presente esecuzione, presenta carattere condominiale. A seguito delle ricerche eseguite e delle informazioni assunte presso gli Esecutari, come anche confermato da riscontro formale del Custode, allegato alla presente, non è presente un amministratore di condominio né è presente un regolamento condominiale che determini la ripartizione delle spese tra i condomini.

Infatti, ai sensi dell'art. 1129 del C.C., l'amministratore di condominio non è obbligatorio in quanto il numero di condomini è inferiore a 8. Ai sensi dell'art. 1138 del C.C., il regolamento di condominio con le rispettive tabelle millesimali non è obbligatorio in quanto il numero di condomini è inferiore a 10.

Inoltre nell'atto di pignoramento non sono state specificate espressamente





le parti comuni afferrenti ai subalterni oggetto di pignoramento.

Per dichiarazione dell'Esecutato i condomini contribuiscono alle spese condominiali con una somma mensile pari a € 20,00 da versare su un fondo spese del condominio. La manutenzione ordinaria del vano scala comune è a cura diretta dei condomini.

Da informazioni assunte non risultano pendenze di spese condominiali insolute a carico degli Esecutati.

Si rimanda pertanto all'Ilmo Giudice la valutazione rispetto alla conformità del pignoramento e ad una eventuale integrazione anche in considerazione della mancanza nello stesso dei beni comuni considerando quanto sopra esposto.

Al fine di dare maggior precisazione a quanto sopra, si riportano i beni comuni afferrenti alle unità oggetto di pignoramento:

B.C.N.C. al sub. 9-10:

C.F.: Sez. D, Fg. 8, m. n. 650, sub. 1: area scoperta di mq 93;

C.F.: Sez. D, Fg. 8, m. n. 650, sub. 2: viale di ingresso al fabbricato;

C.F.: Sez. D, Fg. 8, m. n. 650, sub. 3: vano scala e vano contatori.

B.C.N.C. al sub. 14:

C.F.: Sez. D, Fg. 8, m. n. 650, sub. 4: rampa di accesso e tunnel interrati.

La stima della presente perizia riporterà una valutazione comprensiva senza lo specifico delle superfici con relative valutazioni delle parti comuni.

Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO

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

Dal sopralluogo, in corrispondenza dello scoperto ovest, è emersa la





presenza di pozzetti adibiti anche ad alloggiare i contatori volumetrici dell'acquedotto di altre proprietà.

È stata rilevata inoltre la presenza di un serbatoio interrato di GPL insistente su corte esclusiva di alta proprietà, individuata al sub. 6, con relative apparecchiature di misurazione volumetrici di consumo, insistenti su medesimo mappale, che di fatto costituiscono una servitù attiva, non trascritta negli atti.

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 Marchio Andrea di Montebelluna (TV), rep. 22836 del 22/06/2004.

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 1.074,00 €/mq, che mediato rispetto ai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate) pari a 1.125,00 €/mq., determina un valore pari a 1.100,00 €/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.L., 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. D, Foglio 8

- m.n. **650**, sub. 9 – 650 sub. 10 (graffati), cat. A/2, classe 02, cons. 4,5 vani, sup. catastale 78 mq, escluse le aree scoperte 69mq, R = €. 351,86, piano T
- m.n. **650**, sub. 14, cat. C/6, classe 02, cons. 21 mq, sup. catastale 23mq, R = €. 48,81, piano S1.

LOTTO UNICO	
TO TALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI subb. 9, 10, 14 – unità immobiliare residenziale	mq 100,04
100,04 mq x 1100,00 €/mq =	€. 110.048,95
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	- € 1.032,92
- diritti di segreteria pratica edilizia amministrativa	- € 200,00
- spese tecniche per pratiche catastali	- € 0,00
- spese catastali	- € 0,00
- spese condominiali insolite	- € 0,00
TO TALE A DEDURRE	- € 3.770,52
Resta il valore	€ 106.278,43
che si arrotonda a	€ 106.300,00
TO TALE VALORE DI MERCATO	€ 106.300,00
RIDUZIONE 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita.	- € 15.945,00
TO TALE VALORE LOTTO UNICO	€ 90.355,00
TO TALE VALORE LOTTO UNICO ARROTONDATO	€ 90.000,00
TO TALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€. 90.000,00





Dic o n s i n o v a n t a m i l a e u r o / 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 e 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 email 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, 16/03/2023

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Do tt. Ing. Daniele Calabretto)





V. ALLEGATI

N.	TIPO DI DOCUMENTO
1.	sc he da di co ri spon den za de gli e se cu ta ti;
2.	sc he da sin te tic a e rie pi lo ga ti va ;
3.	do cu men ta zio ne fo to gra fic a ;
4.	co pia at to di co mpra ven di ta ;
5.	is pe zio ni e tra sc rizio ni ip o te ca rie ;
6.1	visu ra ca ta sta le , e stra tto di ma ppa , e la bo ra to pla ni me tric o , e le nco sub al te mi, sc he de ca ta sta li;
6.2	va ria zio ne ca ta sta le sub. 9-10;
7.	a u to rizza zio ni e di li zie co n re la ti vi e la bo ra ti gra fic i pro get tu a li, ce rti fic a zio ni, ce rti fic a to di a bi ta bi li tà ;
8.	lo ca zio ne a gen zia de lle en tra te ;
9.	e stra tto di P.R.G. / P.I co n re la ti ve no me ;
10.	e la bo ra ti gra fic i di ri lie vo de llo sta to at tu a le co n re la ti ve ta vo le co mpa ra ti ve ri spet to al lo sta to le gi ti ma to .
11.	ri sco n tro de l Cu sto de re la ti vo al re go la men to con do mi nia le .

