



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -

TRIBUNALE DI TREVISO

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

R.G.E. N° 556/2021

Promosso da: “**PROCEDENTE 1**”

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

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

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI SITI
NEL COMUNE DI CARBONERA (TV) VICOLO DON INNOCENTE CAGNIN n. 58,
DI PROPRIETÀ DELLE DITTE ESECUTATO 1 ED ESECUTATO 2.





Sommario

A. INTRODUZIONE	3
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	3
C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI	3
D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI	3
E. DITTA INTESATARIA.....	5
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:	11
G 1.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. B, Fg. 3, m.n. 980, sub. 3	10
G 1.2 Impianti	11
G 1.3 Stato conservativo e manutentivo.....	14
G 2.1 GARAGE - C.F., Sez. B, Fg. 3, m.n. 980, sub. 3.....	14
G 2.2 Impianti	15
G 2.3 Stato conservativo e manutentivo.....	15
G 3. Beni comuni non censibili.....	15
H. SUPERIFICI COMMERCIALI	16
I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO	17
J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI.....	17
J.1 –C.F., Sez. B, Fg. 3, m.n. 980, subb. 3, 27	18
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.....	18
K.1 –C.F., Sez. B, Fg. 3, m.n. 980, subb. 3, 27	18
K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia.....	18
K 1.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni.....	20
K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali	21
K 1.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate	22
L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO ..	22
M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI	23
N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ.....	23
O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	23
P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.	23
Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	23
Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO	24
R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA	24
S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI.....	25
S.1 – Valore di mercato dei beni.....	25
T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA.....	27
U. CONCLUSIONI	27
V. ALLEGATI	28





A. INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico dell'Ill.ma Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Paola Torresan con nomina del 11/11/2022, per la stima di beni immobili siti in Comune di Carbonera (TV), Vicolo Don innocente Cagnin n. 58, 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 CARBONERA (TV) - Sez. B, Foglio 3

- m.n. **980**, sub. 3, cat. A/2, classe 02, cons. 3,5 vani, sup. catastale 64 mq, escluse le aree scoperte 56mq, R = €. 334,41, piano S1-T;
- m.n. **980**, sub. 27, cat. C/6, classe 03, cons. 21 mq, sup. catastale 25mq, R = €. 46,64, 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 Carbonera (TV), Fg. 9, m.n. 980, cons. 1664 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. 9, mm.n. 858, 993, 885, 792, 790, 810.

D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

Si riporta quanto espressamente citato all'art. 3 dell'atto notarile di compravendita, rep. 90696, racc. 21738 del 30/06/2006 ai rogiti del Notaio





dott. Maurizio Bianconi di Treviso (TV): *“La presente vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, in particolare con le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile e con la servitù già costituita con atto in data 22 luglio 2002 Rep. n. 62.539 a rogito Notaio Francesco Giopato di Treviso, ivi trascritto in data 31 luglio 2002 ai nn. 31937-8/22270-1, per installazione e mantenimento in interrato di pozzo idrico con relative infrastrutture per l'approvvigionamento idrico di tutto il comparto di lottizzazione; la parte acquirente si impegna a sostenere pro-quota le spese di gestione di ordinaria e straordinaria manutenzione del suddetto pozzo idrico e delle relative apparecchiature di servizio, nonché della relativa area scoperta ad esso asservita (mapp. nn. 908 e 918) secondo le modalità previste nel Regolamento di Gestione del Servizio Idrico della Lottizzazione "Bagnon" che trovasi allegato all'atto in data 20 luglio 2004 rep. n. 85.271 del Notaio Maurizio Bianconi di Treviso, ivi trascritto il 23 luglio 2004 ai nn. 31155/20047. Vengono reciprocamente riconosciute tutte le servitù per canalizzazioni, scarichi ed allacciamenti esistenti sia in aree e locali comuni che in aree e locali in proprietà esclusiva. Le parti si danno atto e riconoscono il diritto di passaggio sulle aree condominiali e private a beneficio degli addetti delle società erogatrici di servizi tecnologici per ispezioni o altro ai locali contatori ed impianti. E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato a norma di legge e come da Regolamento di Condominio in appresso citato. Il condominio "Residence Serenissima" è disciplinato dalle norme contenute*





nel Regolamento di Condominio che, unitamente alla Tabella Millesimale, all'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni e alla piantina dei posti auto, in un unico documento trovasi allegato sub "A" all'atto a rogito Notaio Maurizio Bianconi di Treviso in data 26 luglio 2005, rep. n. 88.270, trascritto a Treviso il 2 agosto 2005 ai nn. 35222/21777. La parte acquirente si obbliga per sè, eredi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, alla piena osservanza delle norme in essi contenute, anche quali vere e proprie servitù inerenti il fabbricato nel suo complesso e nei singoli elementi che lo compongono. Le parti si danno reciprocamente atto che l'area su cui è edificato il fabbricato in oggetto è inserita in una lottizzazione regolarmente approvata, disciplinata dalla convenzione urbanistica intervenuta col Comune di Carbonera di cui all'atto in data 11 luglio/8 ottobre 2001 Rep. nn. 60138 e 60577 in autentica del Notaio F. Giopato di Treviso, ivi registrato il 23 ottobre 2001 al n. 3559 Privati, ivi trascritto il 24 ottobre 2001 ai nn. 43266/30987, per la quale è stata rilasciata dal Comune di Carbonera concessione per esecuzione delle opere di urbanizzazione in data 12 novembre 2001 n.176."

Dal sopralluogo è emersa la presenza di una griglia di aerazione della corsia di accesso dei garage interrati di dimensioni pari a 430x210cm ca., posta in corrispondenza dello scoperto esclusivo che costituisce di fatto un vincolo e una servitù passiva a servizio del condominio.

E. DITTA INTESTATARIA

Le ditte intestatarie dei beni oggetto di stima risultano essere:

- C.F., Sez. B, Fg.3, m.n. 980, subb. 3-27, nella quota di proprietà 1/2 ciascuno agli Esecutati 1 e 2, come da atto notarile di compravendita ai





rogiti del Notaio dott. Maurizio Bianconi di Treviso (TV), rep. 90696, racc. 21.738, del 30/06/2006.

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 17/11/2022, 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 05/07/2006 - Registro Particolare 19665 Registro Generale 33785. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio BIANCONI MAURIZIO Repertorio 90696/21738 del 30/06/2006, sui beni immobili così censiti:

- Comune di Carbonera, Sez. B, Fg. 3, m.n. **980**, sub. 3, cat. A/2, classe 02, cons. 3,5 vani, sup. catastale 64 mq, escluse le aree scoperte 56mq, R = €. 334,41, piano S1-T;
- Comune di Carbonera, Sez. B, Fg. 3, m.n. **980**, sub. 27, cat. C/6, classe 03, cons. 21 mq, sup. catastale 25mq, R = €. 46,64, piano S1.

2. ISCRIZIONE del 05/07/2006 - Registro Particolare 8644 Registro Generale 33786. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per l'importo capitale pari a €. 128.000,00 e per l'importo totale pari a €. 256.000,00, ai rogiti del Notaio BIANCONI MAURIZIO Repertorio 90697/21739 del 30/06/2006 sui beni così censiti:

- Comune di Carbonera, Sez. B, Fg. 3, m.n. **980**, sub. 3, cat. A/2, classe 02, cons. 3,5 vani, sup. catastale 64 mq, escluse le aree scoperte 56mq, R = €. 334,41, piano S1-T;
- Comune di Carbonera, Sez. B, Fg. 3, m.n. **980**, sub. 27, cat. C/6, classe 03, cons. 21 mq, sup. catastale 25mq, R = €. 46,64, piano S1.

3. ISCRIZIONE del 22/11/2007 - Registro Particolare 15493 Registro Generale 55570. IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01, per l'importo capitale pari a €. 1.992,16 e per l'importo totale pari a €. 3.984,32, con atto





amministrativo di Equitalia Nomos SpA Repertorio 132825/113 del 12/11/2007, sui beni così censiti:

- Comune di Carbonera, Sez. B, Fg. 3, m.n. **980**, sub. 3, cat. A/2, classe 02, cons. 3,5 vani, sup. catastale 64 mq, escluse le aree scoperte 56mq, R = €. 334,41, piano S1-T;
- Comune di Carbonera, Sez. B, Fg. 3, m.n. **980**, sub. 27, cat. C/6, classe 03, cons. 21 mq, sup. catastale 25mq, R = €. 46,64, piano S1.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 279 del 10/01/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 03/06/2019 - Registro Particolare 3377 Registro Generale 21026. IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO per l'importo capitale pari a €. 52.534,13 e per l'importo totale pari a €. 105.068,26, con atto amministrativo di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2851/11319 del 31/05/2019, sui beni così censiti:

- Comune di Carbonera, Sez. B, Fg. 3, m.n. **980**, sub. 3, cat. A/2, classe 02, cons. 3,5 vani, sup. catastale 64 mq, escluse le aree scoperte 56mq, R = €. 334,41, piano S1-T;
- Comune di Carbonera, Sez. B, Fg. 3, m.n. **980**, sub. 27, cat. C/6, classe 03, cons. 21 mq, sup. catastale 25mq, R = €. 46,64, piano S1.

5. TRASCRIZIONE del 22/03/2022 - Registro Particolare 7405 Registro Generale 10369. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con atto giudiziario di U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 6565 del 24/12/2021, sui beni così censiti:

- Comune di Carbonera, Sez. B, Fg. 3, m.n. **980**, sub. 3, cat. A/2, classe 02, cons. 3,5 vani, sup. catastale 64 mq, escluse le aree scoperte 56mq, R = €. 334,41, piano S1-T;
- Comune di Carbonera, Sez. B, Fg. 3, m.n. **980**, sub. 27, cat. C/6, classe 03, cons. 21 mq, sup. catastale 25mq, R = €. 46,64, piano S1.

G. DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione del contesto generale

Le unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso immobiliare condominiale denominato "Residence Serenissima". Dette unità, sopra individuate catastalmente e site nel Comune di Carbonera, frazione di Mignagola, precisamente in Vicolo Don Innocente





Cagnin, sono poste a 6,5km ca. a nord-est dal centro storico di Treviso, a 4 km ca. ad est dal centro storico della città di Carbonera e dai relativi servizi, a 2,6km ca. a nord dalla frazione di Olmi, a 5,7 km ca. a sud-ovest dal casello autostradale di Vascon-Treviso Nord dell'autostrada A27.

L'area circostante presenta un tessuto urbanistico densamente popolato, di carattere residenziale e agricolo ad andamento pianeggiante. Si riscontra la presenza di un'area industriale-artigianale sita circa un chilometro di distanza. Gli immobili in oggetto sono accessibili per mezzo di una strada pubblica denominata "Vicolo Don Innocente Cagnin", proveniente dalla strada comunale denominata Via Codalunga.

Il complesso condominiale presenta una pianta a forma rettangolare, composto da un piano interrato e n. 4 piani fuori terra per un totale di n. 16 unità residenziali.

Il fondo di sedime del complesso residenziale individuato al C.T., Fg. 9, m.n. 980, presenta una superficie catastale pari a 1664 mq. Il complesso immobiliare gode quindi di un'area scoperta comune individuata anche al sub. 1 posta a sud ed est, adibita a parcheggio e area di manovra. Detta area scoperta presenta una pavimentazione in betonelle, recinzioni costituite da zoccolo in c.a. con sovrastante grigliato in acciaio zincato tipo "orsogrill" e/o rete metallica plastificata, cancelletto in acciaio zincato e varco carrabile dotato di sbarra in elevazione automatizzata.

Da detta area scoperta si accede, per mezzo di una rampa carraia, al piano interrato del condominio, ove è presente un corridoio adibito ad area di manovra sempre identificato al sub. 1. Detto corridoio presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio al quarzo, murature in c.a. liscio





cassero e soffitto in solaio Predal tinteggiati. Perimetralmente al condominio sono presenti n. 6 scoperti privati a servizio delle unità residenziali poste al piano terra.

Il fabbricato condominiale gode inoltre di un vano scala comune individuato al sub. 2, costituito da rampa di scale e relativo ascensore a servizio del piano interrato, primo, secondo e terzo. Detto vano presenta una pavimentazione in piastrelle di granito sardo, murature e soffitto intonacati e tinteggiati.

Il fabbricato presenta finiture conformi e tipiche delle zone residenziali di Carbonera costruite negli anni 2000, con serramenti esterni in legno, scuri con chiusura a libro in legno verniciato, cornici con travi e tavolato in legno a vista, coppi in laterizio e pluviali e comignoli in rame. Gli accessi pedonali ed i marciapiedi presentano una pavimentazione in piastrelle in gres.

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, primo, secondo e terzo a muratura di laterizio portante, orizzontamenti di primo impalcato in travi in c.a. e solaio a lastra, secondo, terzo e quarto implacato a travi in spessore e fuori spessore in c.a., e solaio latero-cementizi tipo "Bausta", copertura con struttura lignea ricavata con travi, tavolato in abete e sovrastante isolante e manto impermeabilizzante di copertura in coppi.

Si precisa che l'immobile gode di un certificato di collaudo statico a firma dell'ing. Gallo Renato di Mestre (VE), del 18/07/2005.

Le murature di tamponamento dei piani fuori terra sono presumibilmente





costituite da pareti in laterizio dello spessore pari a 25cm ca., con isolante e rifodera interna in laterizio forato dello spessore pari a 4+8cm ca., il tutto intonacato, al fine di ottenere uno spessore complessivo di 40cm ca.. La

G 1.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. B, Fg. 3, m.n. 980, sub. 3

L'unità residenziale immobiliare risulta accessibile al piano terra, precisamente lungo il lato est del fabbricato, per mezzo dello scoperto comune individuato al C.F., Fg. 3, m.n. 980 sub. 1, da cui si accede ad un vialetto e relativo vano scala individuato al sub. 2 che conduce all'unità residenziale individuata al sub. 3.

L'immobile risulta accessibile al piano interrato, per mezzo di una rampa carraia e relativa area di manovra, individuate al sub. 1 che conduce all'autorimessa individuata al sub.27.

L'unità residenziale presenta, una cucina soggiorno con relativa loggia esterna, un disimpegno, una camera e un bagno.

Dal vano scala succitato, 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 22,55mq ca. e altezza pari a 272cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in gres, murature e soffitto intonacati e tinteggiati, una portafinestra di dimensioni pari a 130x250cm ca., dotato di serramento in legno a due ante con vetrocamera che accede e affaccia ad una loggia esterna posta a nord-ovest.

La loggia, di superficie pari a 4,38mq ca., presenta una pavimentazione in piastrelle in gres.

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 2,83mq ca. e altezza pari a 272cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in gres porcellanato, 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 14,17mq ca. e altezza pari a 272cm ca., che presenta una pavimentazione in legno parquet, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una porta finestra di dimensioni pari a 90x251cm ca., dotata di serramento in legno e vetrocamera che accede e affaccia allo scoperto posto a nord.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 75x210cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 5,12mq ca. e altezza pari a 272cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature in parte rivestite in piastrelle di ceramica e soffitto intonacato e tinteggiato e una finestra di dimensioni pari a 78x155cm ca., dotata di serramento in legno con vetrocamera, che affaccia sullo scoperto posto a nord-ovest.

Detto servizio presenta inoltre un wc, un bidet, un lavabo ed una vasca.

L'unità residenziale gode inoltre di un magazzino accessibile dal disimpegno-vano scala di cui al sub. 2 del piano interrato. Detto magazzino, accessibile per mezzo di una porta tagliafuoco di dimensioni pari a 90x215cm ca., presenta una superficie pari a 3,69 mq ca. e altezza pari a 274cm ca., una pavimentazione in c.a. al grezzo e murature e soffitto in c.a. al grezzo tinteggiate.

Descrizione dell'area scoperta esclusiva sub. 3:

L'area scoperta pertinenziale, individuata anch'essa al sub. 3 è posta a





nord-ovest. Detta corte esclusiva costituisce anche in parte da copertura del piano interrato condominiale, e presenta una “bocca di aerazione” della corsia garage, di forma rettangolare, dotata di griglia di protezione, che affaccia sul B.C.N.C. identificato al sub. 1 posto al piano interrato. Detta area risulta contornata da una recinzione costituita da zoccolo in c.a. con sovrastante grigliato in acciaio zincato tipo “Orsogrill”. A contorno dei muri perimetrali è presente un marciapiede di 100 cm ca., con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato. Nell'angolo ovest dello scoperto pertinenziale, in prossimità del confine, è presente una casetta in legno di pianta rettangolare di dimensioni pari a 200 x 150 cm ca., e altezza pari a 200 cm ca..

G 1.2 Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

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

Quasi tutti gli impianti appaiono in un sufficiente stato di manutenzione.

L'impianto elettrico è attestato ad un contatore ENEL, posto in corrispondenza 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 si è rinvenuta la certificazione di conformità





dell'impianto elettrico della ditta "Impianti elettrici Pesce Luca" del 15/05/2005.

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

L'impianto videocitofonico risulta attestato da un apparecchio videocitofonico posto in corrispondenza dell'ingresso della cucina-soggiorno, e relativo comando di chiamata posto in corrispondenza dell'ingresso pedonale esterno e 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 posto in pozzetti interrati in adiacenza all'ingresso comune, 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 i vani abitabili sono dotati di corpi scaldanti in alluminio pressofuso di colore panna. Il generatore di calore è costituito da una caldaia a metano, con produzione dell'acqua calda sanitaria istantanea, della ditta "Baxi", posta in nicchia a muro, in corrispondenza del vano loggia esterna, con relativa termoregolazione a termostato digitale posto in corrispondenza della cucina-soggiorno. L'immobile gode inoltre di una predisposizione di impianto di climatizzazione estiva.

Il contatore del metano è posto in armadietto esterno ubicato in prossimità dell'ingresso pedonale esterno lungo il lato est. Dalle indagini documentali si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto termoidraulico della ditta "S.D.N. di DE NADAI STEFANO" del 11/07/2005.





Dalla documentazione rinvenuta con accesso agli atti si è rilevata l'autorizzazione allo scarico nella fognatura pubblica del 05/07/2005.

L'immobile residenziale presenta inoltre un certificato di abitabilità n. 52/2005 del 10/08/2005, 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 uno stato generale di incuria. L'apparecchio del videocitofono risulta manomesso e divelto, il serramento del bagno presenta il vetro infranto e scuri manomessi a causa di una effrazione. Si evidenziano inoltre degradi in corrispondenza dei serramenti esterni causati dall'azione degli agenti atmosferici. Le placche degli interruttori e gli apparecchi di illuminazione risultano in parte ammalorati, rimossi e comunque bisognosi di verifiche e manutenzioni. L'impianto termico, i corpi scaldanti ed in particolare la caldaia risulta apparentemente in disuso da molto tempo e bisognosi di verifiche e manutenzioni anche straordinarie con relativa normalizzazione. In corrispondenza dell'angolo cucina sono presenti ampie macchie di umidità di risalita dovute, per testimonianze raccolte in sito, ad un problema di mancata pulizia delle condotte di scarico condominiali accaduto in passato.

In corrispondenza dell'angolo nord del marciapiede esterno sono presenti ampi degradi con distacco del battiscopa e comunque le facciate presentano scrostamenti locali e ampie tracce di attecchimento di muffe.

G 2.1 GARAGE - C.F., Sez. B, Fg. 3, m.n. 980, sub. 27

L'unità residenziale presenta un'autorimessa identificata al m.n. 980 sub. 27,





posta al piano interrato che è raggiungibile per mezzo della rampa carraia - area di manovra identificata al sub.1 e dal vano scala interno identificato al sub. 2.

Detta autorimessa di superficie pari a 21,90mq ca., e altezza pari a 274cm ca., presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio al quarzo, murature e soffitto in c.a. a faccia a vista tinteggiati ed un portone a basculante in metallo di dimensioni pari a 348x225cm ca..

G 2.2 Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

- impianto elettrico;

Tutti gli impianti appaiono in buono stato di manutenzione.

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL posto in corrispondenza del sottoscala comune al piano interrato. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, di epoca conforme all'epoca di costruzione, con cavidotti entro traccia. Dalle indagini documentali si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico della ditta "Impianti elettrici Pesce Luca" del 15/05/2005.

G 2.3 Stato conservativo e manutentivo

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

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. 3 al sub. 36 – corte comune, rampa accesso autorimesse;





2. sub. 2 – B.C.N.C. al sub. 3 al sub. 36 – vano scala, locale ascensore, disimpegni e corridoi, vani tecnici;

L'immobile oggetto di pignoramento, individuato ai subb. 3 e 27, presenta in conformità all'elenco subalterni dei B.C.NC. individuati ai subb. 1 e 2.

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 Carbonera (TV), C.F., Sez. B, Fg. 3, m.n. 980, sub. 3					
T	cucina- soggiorno	22,55	26,83	26,83 x 1,00 (100%)=	26,83
T	disimpegno	2,83	3,52	3,52 x 1,00 (100%)=	3,52
T	bagno	5,12	7,08	7,08 x 1,00 (100%)=	7,08
T	camera	14,17	18,37	18,37 x 1,00 (100%)=	18,37
T	loggia	4,38	4,38	4,38 x 0,35 (35%)=	1,53
Int	cantina	3,69	4,85	27,13 x 0,50 (50%)=	2,43
Subtotale=					59,76
T	scoperto	138,19	59,76	59,76 x 0,10 (10%)=	5,98
T	scoperto	138,19 - 59,76 =		78,43 x 0,02 (2%)=	1,57
Totale superficie commerciale =					67,30
*** sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					
Comune di Carbonera (TV), C.F., Sez. B, Fg. 3, m.n. 980, sub. 27					
Int.	autorimessa	21,90	27,13	27,13 x 0,50 (50%)=	13,57
*** sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					
Totale superficie commerciale =					80,87 mq

Ai fini della valutazione delle superfici comuni condominiali ragguagliate, si fa riferimento al regolamento condominiale allegato alla presente, che determina per il sub. 3 una quota pari a 44,88/1000 di proprietà generale e per il sub. 27 una quota pari a 2,61/1000 di proprietà generale, per un totale di 47,49/1000 di proprietà.





Beni Comuni Non Censibili afferenti ai sub. 3 -27	
<i>Comune di Carbonera, C.F.: Sez. B, Fg. 3, m. n. 980, sub. 1; area scoperta di mq 803ca.</i>	
Superficie ragguagliata di competenza	3,81
<i>Comune di Carbonera, C.F.: Sez. D, Fg. 3, m. n. 980, sub. 2; viale di ingresso al fabbricato</i>	
Superficie ragguagliata di competenza	3,49
Totale superficie B.C.N.C. (mq)	7,31
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE B.C.N.C. (mq)	
	7,31
Totale superficie commerciale subb. 3 - 27 con relativi B.C.N.C.=	88,18 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.

Si precisa che l'atto di pignoramento, del 22/11/2021, a firma dell'avv. Stefano Menghini, non riporta esplicitamente le parti comuni individuati ai subb. 1 e 2. È presente tuttavia il Regolamento Condominiale con relative tabelle millesimali che riportano esplicitamente il B.C.N.C. sub. 1 e implicitamente il sub.2 (vano scala-ascensore). Rimando pertanto alla valutazione dell'Ill. Giudice la corretta individuazione dei beni pignorati in relazione ai suddetti B.C.N.C..

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





J.1 –C.F., Sez. B, Fg. 3, m.n. 980, subb. 3, 27

Z.T.O. TCP 10: tessuti consolidati recenti di tipo intensivo ed è regolata dall'art. 62 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. B, Fg. 3, m.n. 980, subb. 3, 27

K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

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

- C.E. n. 57-2003 del 02/04/2003 per nuova costruzione fabbricato residenziale plurifamiliare di sedici alloggi;
- D.I.A. per variante alla Concessione Edilizia n. 57-2003 del 02/04/2003;
- Agibilità n. 52/2005 del 10/08/2005;
- Autorizzazione allo scarico n. 2003/102 del 06/07/2005;
- Collaudo statico del 18/07/2005, a firma dell'ing. Gallo Renato di Mestre (TV);





- Certificato di regolare esecuzione del 14/07/2005;

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 terra presenta lievissime difformità nelle posizioni delle murature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- in corrispondenza del disimpegno è stato rilevato un pilastro adiacente alla partizione tra soggiorno-disimpegno, non rappresentato negli elaborati grafici;
- lieve scostamento della recinzione posta lungo il lato nord-ovest e uno scostamento massimo pari a 60 cm ca. verso sud-ovest della recinzione che affaccia sulla rampa di accesso ai garage della proprietà confinante;
- in riferimento alle altezze nette rilevate nell'appartamento si riscontrano lievissimi scostamenti pari a +2,00 cm ca., che rientrano nelle tolleranze dimensionali della rappresentazione grafica e nei parametri dettati dall'art. 34 bis del DPR 380/01, considerando l'altezza legittimata pari a 270cm.;
- l'unità accessoria ad uso autorimessa posta al piano interrato presenta lievi difformità nelle dimensioni interne ed esterne e delle posizioni dell'apertura a basculante;
- in corrispondenza dell'angolo est dello scoperto pertinenziale è presente una casetta in legno non rappresentata negli elaborati grafici.

Tuttavia, 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 Carbonera (TV), in considerazione:

- 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 Carbonera (TV);

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

- di pratica edilizia di manutenzione straordinaria e in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";
- considerata lo stato di quasi totale ammaloramento della casetta in legno, la sua posizione difforme rispetto alle prescrizioni dell'art.11bis comma 1 delle N.T.O. e rispetto ai confini di proprietà, tutto ciò premesso, appare non ragionevole ed antieconomico procedere ad una eventuale sanatoria con lo spostamento del manufatto per mezzo di demolizione e ricostruzione. Pertanto si prevede la sola demolizione del manufatto già ampiamente ammalorato.

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 terra presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- in corrispondenza del disimpegno è stato rilevato un pilastro adiacente alla partizione tra soggiorno-disimpegno, non rappresentato negli elaborati grafici;
- lieve scostamento della recinzione posta lungo il lato nord-ovest e uno scostamento massimo pari a 60 cm ca. verso sud-ovest della recinzione che affaccia sulla rampa di accesso ai garage della proprietà confinante. Si dà comunque atto che la proprietà, lungo il lato nord-ovest, risulta scostata di 15cm ca. verso nord-ovest e di 60cm massimi nell'angolo sud verso nord come meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati. Tuttavia non si ritiene utile e razionale procedere con pratiche di riaccatastamento e/o transazioni di porzioni minimali di proprietà con il condominio e/o con altri soggetti;
- in riferimento alle altezze nette rilevate nell'appartamento si riscontrano lievissimi scostamenti pari a +2,00 cm, che rientrano nelle tolleranze dimensionali della rappresentazione grafica e nei parametri dettati





dall'art. 34 bis del DPR 380/01, considerando l'altezza legittimata pari a 270cm.;

- l'unità accessoria ad uso autorimessa posta al piano interrato presenta lievi difformità nelle dimensioni interne ed esterne e delle posizioni dell'apertura a basculante. In particolare si da atto che la lunghezza dell'autorimessa di proprietà risulta 20cm ca. minore rispetto a quanto rilevato. Tuttavia non si ritiene utile e razionale procedere con pratiche di ri-accatastamento e/o transazioni di porzioni minimali di proprietà con il condominio e/o con altri soggetti. Al fine di regolarizzare la difformità succitata si ritiene utile provvedere all'arretramento del portone.

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 DOGFA 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 di manutenzione straordinaria 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. 3 e 27.

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 presenta anche un vano accessorio ad uso cantina ed una autorimessa, che un'eventuale suddivisione determinerebbe un deprezzamento del bene principale e dei beni accessori, [anche ai sensi del comma 1, art. 1 della C.E. n. 57/2003 del 02/04/2003](#), 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. B, Fg. 3, m.n. 980, subb. 3 e 27 in quota di proprietà 1/2 ciascuno. Come già rilevato al punto "M", detti beni non risultano divisibili.

O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno venerdì 24/02/2023, il sottoscritto, alla presenza del custode e di un esecutato, ha proceduto all'accesso degli immobili siti in Carbonera. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava non occupato.

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

L'immobile residenziale oggetto della presente esecuzione presenta carattere condominiale. Il regolamento condominiale, allegato alla





presente, determina per il sub. 3 una quota pari a **44,88/1000** di proprietà generale e per il sub. 27 una quota pari a **2,61/1000** di proprietà generale, per un totale di **47,49/1000** di proprietà.

Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO

Da un accurato sopralluogo eseguito in loco si sono rilevate le seguenti servitù, come anche riportato al punto "D":

- servitù per installazione e mantenimento in interrato di pozzo idrico con relative infrastrutture per l'approvvigionamento idrico di tutto il comparto di lottizzazione, già costituita con atto in data 22 luglio 2002 Rep. n. 62.539 a rogito Notaio Francesco Giopato di Treviso, ivi trascritto in data 31 luglio 2002 ai nn. 31937-8/22270-1;
- servitù per canalizzazioni, scarichi ed allacciamenti esistenti sia in aree locali comuni che in aree e locali in proprietà esclusiva. Le parti si danno atto e riconoscono il diritto di passaggio sulle aree condominiali e private a beneficio degli addetti delle società erogatrici di servizi tecnologici per ispezioni o altro ai locali contatori ed impianti. E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA

Si dà atto che gli immobili sopra descritti sono pervenuti alle ditte eseguite per mezzo di atto di compravendita ai rogiti del Notaio dott. Maurizio Bianconi di Treviso (TV), rep. 90696, racc. 21.738, del 30/06/2006.





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 1.296,75 €/mq, che mediato rispetto ai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) pari a 1.150,00 €/mq., determina un valore pari a 1.223,37 €/mq. ca. arrotondato a 1.225,00 €/mq.

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 CARBONERA (TV) - Sez. B, Foglio 3

- m.n. **980**, sub. 3, cat. A/2, classe 02, cons. 3,5 vani, sup. catastale 64 mq, escluse le aree scoperte 56mq, R = €. 334,41, piano S1-T;
- m.n. **980**, sub. 27, cat. C/6, classe 03, cons. 21 mq, sup. catastale 25mq, R = €. 46,64, piano S1.

LOTTO UNICO	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI subb. 25, 43 – unità immobiliare residenziale	mq 88,18
88,18 mq x 1225,00 €/mq =	€. 108.015,06
A detrarre per:	





- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto in sanatoria, manutenzione straordinaria, ed assistenza tecnica in genere.	- €	3.172,00
- 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	- €	2.055,10
- lavori di ripristino consistenti in: - lavori di demolizione casetta in legno; - opere di arretramento portone garage	- €	1.000,00 - € 800,00
TOTALE A DEDURRE	- €	8.377,96
Resta il valore	€	99.637,10
che si arrotonda a	€	100.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€	100.000,00
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 insolute nel biennio anteriore alla vendita.	- €	15.000,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO	€	85.000,00
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€.	85.000,00
Diconsi ottantacinquemilaeuro/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, 10/05/2023

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;
11.	regolamento di condominio, spese insolute.
12.	Ricevute e-mail pec e ricevute raccomandate di invio bozza.

