



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -

TRIBUNALE DI TREVISO

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

R.G.E. N° 216/2022

Promosso da: **“PROCEDENTE 1”**

Contro: **“ESECUTATO 1” ed “ESECUTATO”**

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

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI SITI
NEL COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV) VIA SAN GOTTARDO n. 6,
DI PROPRIETÀ DELLE DITTE ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2.





Sommario

A. INTRODUZIONE.....	3
A2. ATTIVITA' SVOLTE.....	3
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
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.....	8
Descrizione del contesto generale.....	8
Descrizione dell'area scoperta:.....	8
G 1.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. B, Fg. 2, m.n. 792, sub. 5	9
G 1.2 Impianti.....	13
G 1.3 Stato conservativo e manutentivo	14
G 2.1 AUTORIMESSA - C.F., Sez. B, Fg. 2, m.n. 792, sub. 7	14
G 2.2 Impianti.....	15
G 2.3 Stato conservativo e manutentivo	15
G 3.1 VANO SCALA - C.F., Sez. B, Fg. 2, m.n. 792, sub. 12.....	15
G 3.2 Impianti.....	16
G 3.3 Stato conservativo e manutentivo	16
G 4 Beni comuni non censibili.....	16
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
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	17
K.1 – C.F., Sez. B, Fg. 2, m.n. 792, subb. 5-7-12.....	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.....	20
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.....	22
N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ.....	23
O.1 ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	23
O.2 TITOLI LEGITTIMANTI IL POSSESSO O LA DETENZIONE.....	23
P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.	23
Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	23
Q2. VINCOLI E SERVITÙ RILEVATE IN LOCO.....	24
R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA	24
S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI.....	24
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.mo Giudice del Tribunale di Treviso Dott. Leonardo Bianco con nomina del 20/05/2023, per la stima di beni immobili siti in Comune di Montebelluna (TV), Via San Gottardo n. 6, 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 22/05/2023 si è effettuata l'accettazione dell'incarico ed il giuramento telematico;
- in data 23/05/2023 verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT, la relativa check list;
- in data 01/06/2023 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 01/06/2023 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 01/06/2023 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 06/06/2023;
- in data 01/06/2023 inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate di accesso





atti degli eventuali contratti di locazione, il quale ha dato riscontro con documentazione in data 23/08/2023;

- in data 01/06/2023 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 04/08/2023;
- in data 04/10/2023 eseguito sopralluogo. Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo plani-altimetrico e un rilievo fotografico;
- in data 11/11/2023 ricerca 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 10/10/2023 effettuato colloquio con l'UTC del Comune per discussione relative alla sanatoria;
- in data 14/11/2023 ricerca di mercato ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione.

B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La presente esecuzione immobiliare ha lo scopo di eseguire la stima di una unità urbana come meglio esposto di seguito:

LOTTO UNICO

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV) - Sez. B, Foglio 2

- m.n. **792**, sub. 5, cat. A/2, classe 03, cons. 6 vani, sup. catastale 117 mq, escluse le aree scoperte 112mq, R = €. 68,82, piano 1;
- m.n. **792**, sub. 7, cat. C/6, classe 03, cons. 21 vani, sup. catastale 25 mq, R =





€. 62,90, piano T;

- m.n. **792**, sub. 12, cat. F/4, piano T;

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. 8, m.n. 792, cons. 712 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. 8, m.n. 792: m.n. 240, 1372, 791, 254, 794.

D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La compravendita, all'art. 2 dell'atto notarile, riportava testualmente:

"Le presenti compravendite comprendono pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, nonché la quota proporzionale di proprietà degli enti e spazi comuni ai sensi di legge e dei titoli di provenienza. Senza particolare corrispettivo viene costituita ai sensi dell'art. 1062 C.C. servitù di passaggio per tutti gli usi e con tutti i mezzi a favore del mappale 792 subalterno 5 e 7 ed a carico del mappale 792 subalterno 8 oggetto del presente atto.

Le parti acquirenti si dichiarano a conoscenza:

- che con atto del 16 giugno 2005 repertorio n. 26148 del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna, trascritto nei RR.II. di Treviso in data 21 giugno 2005 ai nn.ri 26769/16895 ai n.ri 266772/16898 sono state costituite servitù di passaggio a favore dei mappali 792 sub 2 e 9 ed a carico del suddetto mappale 792 subalterno 8 nonché servitù di passaggio a carico dei mappali 792 subalterno 10 e 791 ed a favore dei mappali 792 subalterno 11, 6, 9 e 2;

- che i mappali 792 subalterno 10 e 791 costituiscono strada di accesso anche ad altri mappali attigui agli stessi."

Dai rilievi eseguiti in loco si riscontra che l'impianto termico dell'unità posta al piano primo oggetto di pignoramento, è costituito da corpi scaldanti posti nei locali abitabili che sono collegati ad un generatore di calore posto in





corrispondenza di un locale del piano interrato di proprietà di altra ditta di cui al sub. 11. Detto locale è accessibile per mezzo dello scoperto individuato al sub. 9 e attraverso l'autorimessa individuata al sub. 6 entrambi di altra proprietà. Quanto suddetto determina una servitù tecnologica "di fatto" gravante sul locale interrato individuato al sub. 11, a favore dell'unità individuata al sub. 5, oggetto di pignoramento.

Si rileva inoltre una servitù tecnologica presumibilmente di impianti fognari in corrispondenza dell'autorimessa, individuata al sub. 7, a favore dell'unità residenziale di altra proprietà posta al piano terra.

E. DITTA INTESTATARIA

Le ditte intestatarie dei beni oggetto di stima risultano essere:

- C.F., Sez. B, Fg. 2, m.n. 792, subb. 5, 7, 12, nella quota di proprietà 1/2 ciascuno agli Esecutati, come da atto notarile di compravendita ai rogiti del notaio dott. Gianluca Forte di Montebelluna (TV) del 30/06/2008, rep. 190.634, racc. 8.925.

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 01/06/2023, 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 15/07/2008 - Registro Particolare 17687 Registro Generale 28125. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio FORTE GIANLUCA di Montebelluna (TV) Repertorio 190634/8925 del 30/06/2008 sui beni immobili così censiti:
 - m.n. **792**, sub. 5, cat. A/2, classe 03, cons. 6 vani, sup. catastale 117 mq, escluse le aree scoperte 112 mq, R = €. 68,82, piano 1;





- m.n. **792**, sub. 7, cat. C/6, classe 03, cons. 21 vani, sup. catastale 25 mq, R = €. 62,90, piano T;
- m.n. **792**, sub. 12, cat. F/4, piano T.

Note: "CON LE PRECISAZIONI AI FINI CATASTALI: - CHE L'AREA COPERTA E SCOPERTA DEL FABBRICATO CON LE PERTINENTI AREE URBANE, E' IDENTIFICATA AL CATASTO TERRENI, DEL COMUNE DI MONTEBELLUNA - FOGLIO 8, CON IL MAPPALE 792 ENTE URBANO DI HA 0.07.12, GIUSTA TIPO MAPPALE DEL 7 FEBBRAIO 1986 N.RO 11354; - CHE LE UNITA' SONO MEGLIO INDIVIDUATE NELLE PLANIMETRIE DEPOSITATE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI TREVISO, LA CUI DENUNCIA DI ACCATASTAMENTO E' STATA RISPETTIVAMENTE PRESENTATA IN DATA 8 GENNAIO 1975, PER L'ABITAZIONE ED IN DATA 3 GIUGNO 2005 PER IL GARAGE, PLANIMETRIE CHE, UNITAMENTE ALL'ELABORATO PLANIMETRICO IDENTIFICANTE LE AREE URBANE, SI SONO ALLEGATI ALL'ATTO DI CUI AL TITOLO SOTTO LE LETTERE "A", "B" E "C". LA COMPRAVENDITA COMPREN E PERTINENZE, DIPENDENZE, ADIACENZE, ACCESSORI E ACCESSIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, NONCHE' LA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA' DEGLI ENTI E SPAZI COMUNI AI SENSI DI LEGGE E DEI TITOLI DI PROVENIENZA. SENZA PARTICOLARE CORRISPETTIVO VIENE COSTITUITA AI SENSI DELL'ART. 1062 C.C. SERVITU' DI PASSAGGIO PER TUTTI GLI USI E CON TUTTI I MEZZI A FAVORE DEL MAPPALE 792 SUBALTERNO 5 E 7 ED A CARICO DEL MAPPALE 792 SUBALTERNO 8 OGGETTO DELL'ATTO DI CUI AL TITOLO. LE PARTI ACQUIRENTI SI SONO DICHIARATE A CONOSCENZA: - CHE CON ATTO DEL 16 GIUGNO 2005 REPERTORIO N. 26148 DEL NOTAIO ANDREA MARCHIO DI MONTEBELLUNA, TRASCritto NEI RR.II. DI TREVISO IN DATA 21 GIUGNO 2005 AI NN.RI 26769/16895 AI N.RI 266772/16898 SONO STATE COSTITUITE SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE DEI MAPPALI 792 SUB 2 E 9 ED A CARICO DEL RETROCITATO MAPPALE 792 SUBALTERNO 8 NONCHE' SERVITU' DI PASSAGGIO A CARICO DEI MAPPALI 792 SUBALTERNO 10 E 791 ED A FAVORE DEI MAPPALI 792 SUBALTERNO 11, 6, 9 E 2; - CHE I MAPPALI 792 SUBALTERNO 10 E 791 COSTITUISCONO STRADA DI ACCESSO ANCHE AD ALTRI MAPPALI ATTIGUI AGLI STESSI. LA SIGNORA ANDRIGHETTI LUCIANA, NATA A TREVIGNANO (TV) IL 23 GIUGNO 1945, DOMICILIATA IN MONTEBELLUNA (TV) IN VIA BUZZIOL N. 20/1, C.F. NDR LCN 45H63 L402Z, SOLIDALMENTE PER SE, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, HA GARANTITO LA PARTE ACQUIRENTE DA OGNI IPOTESI DI EVIZIONE SIA TOTALE CHE PARZIALE."

2. ISCRIZIONE CONTRO del 15/07/2008 - Registro Particolare 6202 Registro Generale 28126. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per l'importo capitale di €. 124.000,00 e l'importo totale di €. 248.000,00 ai rogiti del Notaio FORTE GIANLUCA di Montebelluna (TV) Repertorio 190635/8926 del 30/06/2008 sui beni immobili così censiti:

- m.n. **792**, sub. 5, cat. A/2, classe 03, cons. 6 vani, sup. catastale 117 mq, escluse le aree scoperte 112 mq, R = €. 68,82, piano 1;
- m.n. **792**, sub. 7, cat. C/6, classe 03, cons. 21 vani, sup. catastale 25 mq, R = €. 62,90, piano T;
- m.n. **792**, sub. 12, cat. F/4, piano T.

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/05/2022 - Registro Particolare 14565 Registro Generale 20656. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

7 di 28

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 -





PIGNORAMENTO IMMOBILI con atto giudiziario UNEP TREVISO Repertorio 2715/2022 del 10/05/2022, sui beni così censiti:

- m.n. **792**, sub. 5, cat. A/2, classe 03, cons. 6 vani, sup. catastale 117 mq, escluse le aree scoperte 112 mq, R = €. 68,82, piano 1;
- m.n. **792**, sub. 7, cat. C/6, classe 03, cons. 21 vani, sup. catastale 25 mq, R = €. 62,90, piano T;
- m.n. **792**, sub. 12, cat. F/4, piano T.

G. DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione del contesto generale

Le unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento, sopra individuate catastalmente, sono situate nel Comune di Montebelluna, precisamente nella frazione di Biadene in Via San Gottardo. Si precisa che dalle indagini catastali eseguite, si è riscontrato che detta strada di accesso, proveniente da "Via Feltrina Centro" è "privata" e presumibilmente di proprietà delle singole proprietà frontiste che di conseguenza costituiscono reciprocamente fondo servente e dominante.

L'immobile è posto in prossimità della strada provinciale denominata "Via Feltrina Centro", che collega Montebelluna (TV) con Crocetta del Montello (TV) e si trova a 70m ca. dalla linea ferroviaria Montebelluna (TV) – Feltre (BL), a 130m ca., dalla strada regionale "SR348" denominata "Feltrina", a 2,2 km ca. a nord del centro cittadino di Montebelluna, a 700m ca. dai piedi del Montello, lato sud-ovest e a 700m ca. a nord est dalla zona industriale di Biadene dove è presente anche un supermercato.

L'area circostante presenta un tessuto urbanistico densamente popolato, di carattere residenziale e commerciale ad andamento pianeggiante.

Descrizione dell'area scoperta:

L'immobile residenziale, di forma approssimativamente quadrata, è posto su





un fondo di forma quadrilatera, precisamente con il lato nord-ovest del medesimo fabbricato pressoché adiacente al confine del lotto.

L'area esterna, posta per la maggior parte lungo i lati nord-est, sud-est e sud-ovest, è caratterizzata da aree a verde, con alberature e siepi e da n. 2 stradine sterrate che conducono alle autorimesse.

Dall'elaborato planimetrico e dell'elenco dei subalterni si desume una suddivisione degli spazi attribuiti ai subalterni, alquanto articolata. L'analisi dettagliata sarà dunque trattata al punto Q2.

Lungo il lato sud-est del lotto è presente una fascia individuata al sub. 10, adibita a strada "Via San Gottardo", servitù di passaggio a favore dei mm.n. 792 sub. 11, 6, 9, 2 ed altri mappali attigui agli stessi, come citato nell'atto notarile di compravendita.

Lungo i lati nord-est e sud-ovest sono presenti due fasce individuate rispettivamente ai sub. 9 e sub. 8 (non oggetto di pignoramento e di altra proprietà), adibite a stradine sterrate di accesso alle autorimesse di cui ai mm.n. 6 e 7. Il sub. 8 presenta servitù di passaggio per tutti gli usi e con tutti i mezzi a favore dei subb. 5 e 7 oggetto della presente. Pertanto le unità immobiliari oggetto di pignoramento non presentano aree scoperte pertinentziali.

G 1.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. B, Fg. 2, m.n. 792, sub. 5

Trattasi di una unità immobiliare residenziale posta al piano primo individuata al C.F., Sez. B, Fg. 2, m.n. 792, sub. 5, dotata di autorimessa posta al piano terra individuata al C.F., Sez. B, Fg. 2, m.n. 792, sub. 7 con relativo vano scala di collegamento individuato al C.F., Sez. B, Fg. 2, m.n. 792, sub. 12.

Il fabbricato, risalente al 1968, presenta una struttura portante costituita da una fondazione presumibilmente nastriforme in calcestruzzo, struttura in





elevazione in muratura di laterizio portante, orizzontamenti di primo e secondo implacato di copertura in andamento, con struttura in latero-cemento e travi in c.a.. Le murature interne ed esterne sono sempre costituite da pareti in laterizio dello spessore pari a 30/12cm ca., il tutto intonacato, al fine di ottenere uno spessore complessivo di 33/15cm ca.. La copertura risulta costituita da una struttura in muretti e tavelloni in andamento con sovrastante manto impermeabilizzante in coppi. Il fabbricato presenta un marciapiede in cls perimetrale, di larghezza varia approssimativamente pari a 1 m ca., facciate esterne intonacate e tinteggiate, serramenti in legno, persiane avvolgibili in doghe di legno, grondaie e pluviali in rame e lamiera zincata.

L'immobile risulta accessibile al piano terra, dall'esterno, per mezzo dello scoperto individuato al sub. 10 e sub 8 che conducono alla scala esterna scoperta posta a sud-est. L'immobile risulta inoltre accessibile al piano terra, per mezzo dell'autorimessa di cui al sub. 7 e relativo vano scala interno individuato al sub. 12, sempre attraverso lo scoperto di cui al sub. 8. Al piano primo, il fabbricato presenta una terrazza esterna coperta, un corridoio centrale adibito ad ingresso, un soggiorno, una cucina, un locale adibito a cucinino-lavatoio, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio e n. 2 camere.

Dalla strada privata individuata al sub. 10, denominata Via San Gottardo, e dallo scoperto privato individuato al sub. 8, per mezzo di una scala esterna scoperta a due rampe, costituita da gradini in c.a. con finitura in graniglia con parapetto metallico, si accede ad una terrazza esterna scoperta di superficie pari a 17,12 mq ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di graniglia con murature e soffitto intonacato e tinteggiato. Dalla terrazza, per mezzo di un portoncino di dimensioni pari a 90x235 mq ca. dotato di





specchiature, si accede ad un ingresso di superficie pari a 9,03mq ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in graniglia, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Da detto ingresso, per mezzo di una porta vetrata a due ante di dimensioni complessive pari a 140x204cm ca., si accede ad un soggiorno di superficie pari a 16,04mq ca., e altezza pari a 278cm ca. che presenta una pavimentazione in piastrelle in graniglia, murature e soffitto intonacate e tinteggiate. Lungo le pareti nord-est e sud-est sono presenti due finestre di dimensioni pari a 165x152cm ca. dotate di serramento interno in legno a tre ante con vetro singolo. Dall'ingresso, per mezzo di una porta in legno vetrata si accede alla cucina, di superficie pari a 15,88mq ca. che presenta una pavimentazione in piastrelle in graniglia, murature e soffitto intonacate e tinteggiate e murature in parte rivestite in piastrelle di ceramica. Lungo la parete nord-est sono presenti una finestra di dimensioni pari a 100x152cm ca., dotata di serramento in legno a due ante e vetro singolo e una porta finestra di dimensioni pari a 65x238cm ca. dotata di serramento in legno con vetro singolo e relativi serramenti esterni delle medesime dimensioni, dotati di telaio metallico e vetro camera, che affacciano e accedono alla terrazza esterna. Detta terrazza di superficie pari a 2,90mq ca., presenta una pavimentazione in piastrelle in graniglia e parapetto metallico di altezza pari a 89cm ca..

Dalla cucina, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 70x204cm ca., si accede al sub. 12, adibito a vano scala interno che conduce all'autorimessa individuata al sub. 7, posta al piano terra.

Dalla cucina, per mezzo di una porta "a soffietto" di dimensioni pari a 70x204cm ca., si accede ad un locale adibito a cucinino, di superficie pari a 4,69mq ca. che presenta una pavimentazione in piastrelle in graniglia,





murature e soffitto intonacati e tinteggiati e murature in parte rivestite in piastrelle di ceramica. Lungo la parete nord-ovest è presente una finestra di dimensioni pari a 65x152cm ca., dotata di serramento interno in legno ad una anta con vetro singolo e relativo serramento esterno metallico. Detto locale presenta un lavello e un angolo cottura. Dall'ingresso, per mezzo di una porta vetrata a due ante di dimensioni complessive pari a 140x204cm ca., si accede ad un corridoio di superficie pari a 4,55mq ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in graniglia, murature e soffitto intonacati e tinteggiati.

Da detto corridoio, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 80x204cm ca., si accede ad una camera (1) di superficie pari a 13,84mq ca. che presenta una pavimentazione in parquet, murature e soffitto intonacate e tinteggiate. Lungo il lato sud-ovest è presente una finestra di dimensioni pari a 165x152cm ca., dotata di serramento in legno a tre ante con vetro singolo. Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 80x204cm ca., si accede ad un ripostiglio adibito a camera (2) di superficie pari a 8,69mq ca. che presenta una pavimentazione in parquet, murature e soffitto intonacate e tinteggiate. Lungo il lato sud-ovest è presente una finestra di dimensioni pari a 115x152cm ca., dotata di serramento in legno a due ante con vetro singolo.

Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 80x204cm ca., si accede ad una camera (3) di superficie pari a 16,12mq ca. che presenta una pavimentazione in parquet, murature e soffitto intonacate e tinteggiate. Lungo il lato sud-est è presente una finestra di dimensioni pari a 165x152cm ca., dotata di serramento in legno a tre ante con vetro singolo.

Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 80x204cm





ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 5,34mq ca. che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacate e tinteggiate e murature in parte rivestite in piastrelle di ceramica. Lungo il lato nord-ovest è presente una finestra di dimensioni pari a 65x152cm ca., dotata di serramento in legno ad una anta con vetro singolo e serramento esterno metallico con vetrocamera. Detto locale è dotato di lavandino, tazza wc, bidet e vasca da bagno.

G 1.2 Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

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

Tutti gli impianti appaiono in un precario stato di manutenzione.

L'impianto elettrico è attestato ad un contatore ENEL posto in corrispondenza dell'autorimessa di cui al sub. 7. Da un esame visivo, l'impianto risulta datato di accessori quali interruttori e prese, vetusti e conformi all'epoca di costruzione, con cavidotti entro traccia. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

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

L'impianto idro-sanitario e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico dell'acqua condotta, è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte presumibilmente in acciaio poste sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria al bagno e alla cucina. Tutti i





vani abitabili sono dotati di corpi scaldanti in ghisa di colore bianco. Il generatore di calore è costituito da una caldaia a gasolio vetusta con adiacente bollitore, posta in corrispondenza del locale interrato di altra proprietà di cui al sub. 11.

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

Dalla documentazione rinvenuta con accesso agli atti si non è rinvenuto il certificato di autorizzazione allo scarico. Tuttavia si prende atto del certificato di abitabilità n. 16641 del 11/11/1968.

G 1.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato residenziale con i rispettivi locali accessori emerge un precario 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 murature e del soffitto si riscontrano alcune zone di attecchimento con muffe e infiltrazioni. Le pavimentazioni presentano segno di usura. Gli impianti necessitano di messa a norma per mezzo di manutenzione e/o sostituzione. In base a quanto già rilevato al punto "D", considerando lo stato di ammaloramento del generatore di calore alimentato a gasolio, si ritiene utile che il futuro aggiudicatario possa procedere alla ristrutturazione di detto impianto anche per mezzo dello spostamento della caldaia nei propri locali.

G 2.1 AUTORIMESSA - C.F., Sez. B, Fg. 2, m.n. 792, sub. 7

L'unità residenziale gode inoltre di un'autorimessa identificata al m.n. 792 sub. 7, posta al piano terra, raggiungibile per mezzo del vano scala interno individuato al sub. 12 e per mezzo dello scoperto individuato al sub. 8, di





altra proprietà. Detta autorimessa di superficie pari a 18,91mq ca., e altezza pari a 269cm ca., presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo, murature e soffitto al grezzo, solo in parte intonacate ed un portone a basculante in lamiera di dimensioni pari a 218x240cm ca..

G 2.2 Impianti

L'unità immobiliare accessoria è dotata di impianto elettrico con contatore dell'Enel posto in corrispondenza della parete sud. Da un esame visivo, l'impianto risulta datato di accessori quali interruttori e prese, conforme all'epoca di costruzione, con cavidotti fuori traccia. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

G 2.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del locale autorimessa emerge un pessimo stato generale di manutenzione delle strutture, delle finiture, del serramento e dell'impianto. Dai rilievi eseguiti in loco e come risulta rinvenibile dalla documentazione fotografica, si rilevano tracce di umidità, infiltrazioni e scrostamenti in corrispondenza delle pareti. Il locale presenta materiale vario.

G 3.1 VANO SCALA - C.F., Sez. B, Fg. 2, m.n. 792, sub. 12

L'unità residenziale gode di un vano scala interno di collegamento tra l'autorimessa posta al piano terra individuata al sub. 7 e l'abitazione posta al piano primo, individuata al sub. 5. Detto vano scala, posto lungo il lato nord-ovest, presenta una superficie pari a 3,20mq ca. ed è dotato di una rampa di scale costituita da gradini in graniglia e corrimano in legno. Lungo la parete nord-ovest sono presenti n. 3 luci sovrapposte di dimensioni pari a 42x45cm ca., dotate di serramento in acciaio con vetro singolo. Al piano





terra è presente un pianerottolo che presenta una pavimentazione in piastrelle di graniglia e una porta metallica vetrata di dimensioni pari a 67x209cm ca., che accede all'autorimessa. È presente inoltre un varco dotato di porta (chiusa) che conduce ai locali di altra proprietà, posti al piano terra non oggetto della presente.

G 3.2 Impianti

L'unità immobiliare accessoria è dotata di impianto elettrico di illuminazione con contatore dell'Enel posto in corrispondenza dell'autorimessa di cui al sub. 7. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

G 3.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del locale vano scala emerge un precario stato generale di manutenzione delle strutture, delle finiture e dei serramenti.

Dai rilievi eseguiti in loco e come risulta rinvenibile dalla documentazione fotografica, si rilevano tracce di umidità in corrispondenza delle pareti.

G 4 Beni comuni non censibili

Gli immobili succitati non presentano beni comuni non censibili (B.C.N.C.).

H. SUPERIFICI COMMERCIALI

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

La superficie commerciale convenzionale risulta:

PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMMERCIALE	SUP. COMMERCIALE (mq)
Comune di MONTEBELLUNA (TV), C.F., Sez. B, Fg. 2, m.n. 792, subb. 5-7-12					
- sub. 5 -					
1	terrazza-vano scala	17,12	17,12	17,12 x 0,25 (25%)=	4,28
1	ingresso	9,03	10,49	10,49 x 1,00 (100%)=	10,49
1	soggiorno	16,04	19,31	19,31 x 1,00 (100%)=	19,31





1	cucina	15,88	18,27	18,27 x 1,00 (100%)=	18,27
1	terrazza	2,90	2,90	2,90 x 0,25 (25%)=	0,73
1	secchiaio	4,69	5,74	5,74 x 1,00 (100%)=	5,74
1	corridoio	4,55	5,17	5,17 x 1,00 (100%)=	5,17
1	camera 1	13,84	16,88	16,88 x 1,00 (100%)=	16,88
1	ripostiglio	8,69	10,06	10,06 x 1,00 (100%)=	10,06
1	bagno	5,34	6,42	6,42 x 1,00 (100%)=	6,42
1	camera 2	16,12	19,83	19,83 x 1,00 (100%)=	19,83
- sub. 7 -					
T	autorimessa	18,91	22,57	22,57 x 0,50 (50%)=	11,29
- sub. 12 -					
T-1	vano scala	3,20	5,24	5,24 x 0,50 (50%)=	2,62
Totale superficie commerciale =					131,08
**" sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					

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 di cui ai beni immobili oggetto di pignoramento, accertando quanto segue.

Il Piano degli Interventi del Comune di Montebelluna (TV) classifica la zona in esame, su cui insistono gli immobili come di seguito elencato:

Z.T.O. B1: zone residenziali di completamento di media densità ed è regolata dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Operative.

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 come anche meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati.





K.1 – C.F., Sez. B, Fg. 2, m.n. 792, subb. 5-7-12

K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, poste al piano terra e primo, fanno parte di un immobile residenziale. Detto fabbricato è stato costruito in forza delle seguenti pratiche edilizie ricevute in data 04/08/2023 per mezzo di copia cartacea dei documenti, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 01/06/2023:

- autorizzazione per costruzioni edili n. 81/68, prot. 3403 del 08/04/1968 per costruzione di una casa di civile abitazione con relativi elaborati grafici;
- abitabilità n. 81/68 del 11/11/1968;
- nulla osta n. 89/76, prot. 5660 del 01/06/1976 per l'esecuzione di lavori di ampliamento casa di civile abitazione con relativi elaborati grafici;
- concessione in sanatoria n. 5625 del 05/10/1995, prot. 5625/86 per lavori di ampliamento e modifiche di fabbricato residenziale con ricavo secondo alloggio di civile abitazione – con relativi elaborati grafici;
- denuncia di inizio attività codice pratica: 2008/DI/0080, prot. 19513 del 20/05/2008, con relativo elaborato grafico.

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:

- l'unità residenziale al piano primo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- lungo la parete nord-ovest si rileva la presenza di una canna fumaria non rappresentata negli elaborati grafici legittimanti e una diversa posizione della terrazza esterna;





- in corrispondenza della parete divisoria tra cucina e soggiorno, non si rileva la presenza di una porta di collegamento come rappresentata negli elaborati grafici legittimanti;
- in corrispondenza della cucina si rileva la presenza di una canna fumaria non rappresentata negli elaborati grafici legittimanti;

In corrispondenza dell'autorimessa posta al piano terra individuata al sub. 7 si rileva:

- l'unità accessoria presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- diversa posizione della tramezzatura di suddivisione tra il sub. 7 e il sub. 6 (di altra proprietà), con avanzamento di detta parete di 100cm ca., verso il medesimo locale oggetto di pignoramento che determina una superficie inferiore rispetto alla superficie rappresentata negli elaborati grafici legittimanti;
- lungo la parete sud si rileva la presenza di una canna fumaria non rappresentata negli elaborati grafici legittimanti;
- in corrispondenza della facciata lato sud-ovest dell'autorimessa, è presente un oggetto a tettoia della larghezza pari a 100cm ca.;
- in riferimento alle altezze rilevate si riscontrano le seguenti difformità: al piano terra l'altezza rilevata è pari a 268/269cm ca., mentre l'altezza riportata nei grafici è pari a 265cm; al piano primo l'altezza rilevata è pari a 278cm ca., mentre l'altezza riportata nei grafici è pari a 280cm.

A fronte delle difformità rilevate e citate sopra, come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, dopo un ampio confronto con il responsabile dell'U.T.C., considerando che le stesse non hanno determinato apprezzabili





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

- dell'art.2 del D.M. 5.07.1975;
- del comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- del P.I. 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:

- 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";
- abbattimento della tettoia posta sulla facciata lato sud-ovest 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 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, riscontrando le seguenti difformità dell'abitazione con relativi beni accessori, come anche meglio rappresentato nell'allegato elaborato grafico e considerando le normali tolleranze di rappresentazione grafica in scala 1:200:

- l'unità residenziale al piano primo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei





serramenti esterni ed interni;

- lungo la parete nord-ovest si rileva la presenza di una canna fumaria non rappresentata nelle schede catastali e una diversa posizione della terrazza esterna;
- in corrispondenza della parete divisoria tra cucina e soggiorno, non si rileva la presenza di una porta di collegamento come rappresentata nelle schede catastali;
- in corrispondenza della cucina si rileva la presenza di una canna fumaria non rappresentata nelle schede catastali;

In corrispondenza dell'autorimessa posta al piano terra individuata al sub. 7 si rileva:

- l'unità accessoria presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- diversa posizione della tramezzatura di suddivisione tra il sub. 7 e il sub. 6 (di altra proprietà), con avanzamento di detta parete di 100cm ca., verso il medesimo locale oggetto di pignoramento che determina una superficie inferiore rispetto alla superficie rappresentata negli elaborati grafici legittimanti;
- lungo la parete sud si rileva la presenza di una canna fumaria non rappresentata nelle schede catastali;
- lungo la parete sud si rileva la presenza di una porta oggi murata, rappresentata "aperta" nelle schede catastali. Altresì sulla parete ovest compare una luce/apertura ad oggi aperta ed accessibile anche da mezzi carrai, non rappresentata;
- in riferimento alle altezze rilevate si riscontrano valori pressoché compatibili





con l'altezza dichiarata nelle schede;

- conformazione catastale del sub. 12 ad oggi di categoria F/1.

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 con normalizzazione del sub. 12.

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 e di presa d'atto dello stato dei luoghi;
- procedere ad una rettifica delle schede catastali per mezzo di nuovo accatastamento delle porzioni immobiliari individuate ai subb. 5-7-12 con normalizzazione del sub. 12.

Come rilevato sopra, l'autorimessa di cui al sub. 7 presenta una diversa superficie in difetto rispetto a quanto riportato in scheda catastale che determina anche la perimetrazione della proprietà di competenza. Si rende dunque necessario conformare detta difformità per mezzo di un accordo tra privati e con relative opere murarie o per mezzo di semplice ri-accatastamento con ricavo di superficie di proprietà accessibile attraverso altra proprietà.

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 Fg. 2, m.n. 792, subb. 5-7-12, in quota di proprietà 1/2 di ciascuno dei beni. Come già rilevato al punto "M", detti beni non risultano divisibili.

O.1 ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno mercoledì 04/10/2023, il sottoscritto, alla presenza del custode e del fabbro, ha proceduto all'accesso forzoso degli immobili siti in Montebelluna. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che gli immobili, al momento del sopralluogo, risultavano liberi.

O.2 TITOLI LEGITTIMANTI IL POSSESSO O LA DETENZIONE

In data 04/10/2023, con protocollo n. 111565, il sottoscritto ha inoltrato la richiesta di accesso agli atti con interrogazione rispetto a eventuali contratti/atti di locazione e/o di comodato registrati, riscontrando che non sono emersi contratti di locazione.

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 non presenta apparentemente carattere condominiale.





Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO

Da un accurato sopralluogo eseguito in loco e anche dall'esame della documentazione agli atti, si sono evidenziate servitù e/o vincoli apparenti consistenti in:

- servitù di passaggio a favore dei m.n. 792, subb. 5-7 e gravanti ai subb. 8-10 come già riportato negli atti notarili di compravendita. Si precisa che l'accesso carraio al sub. 7 risulta correttamente rappresentato nell'atto legitimante risalente al 28/05/2008 e richiamato nell'atto di compravendita del 30/06/2008. Si deduce pertanto che risulta correttamente rappresentato ed esercitato, di fatto ed in diritto, la servitù di accesso carraio gravante sui subalterni n. 8-10;
- servitù per presenza della caldaia posta in corrispondenza del vano tecnico interrato di cui al sub. 11, di altra proprietà, raggiungibile per mezzo del vano scala, dell'autorimessa e dello scoperto, individuati al sub. 6 e 9.

A titolo di maggiore approfondimento si rimanda anche a quanto 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 notarile di compravendita notarile di compravendita ai rogiti del notaio dott. Gianluca Forte di Montebelluna (TV) del 30/06/2008, rep. 190.634, racc. 8.925.

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 1.159,19 €/mq, che mediato rispetto ai valori OMI (Osservatorio





Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) pari a 900,00 €/mq., determina un valore pari a 1.029,60 €/mq. ca. arrotondato a 1.030,00 €/mq.

Tuttavia, considerando il precario stato manutentivo, il contesto territoriale e l'accessibilità per mezzo di stradina privata di dimensioni ridotte, si ritiene corretto introdurre l'abbattimento del 15% rideterminando un valore unitario arrotondato pari a 875,00 €/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.L., dei vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico, il seguente:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV) - Sez. B, Foglio 2

- m.n. **792**, sub. 5, cat. A/2, classe 03, cons. 6 vani, sup. catastale 117 mq, escluse le aree scoperte 112mq, R = €. 68,82, piano 1;
- m.n. **792**, sub. 7, cat. C/6, classe 03, cons. 21 vani, sup. catastale 25 mq, R = €. 62,90, piano T;
- m.n. **792**, sub. 12, cat. F/4, piano T;

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. 8, m.n. 792, cons. 712 mq.

LOTTO UNICO			
TOTALE VOLUME COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI subb. 5-7-12 – unità immobiliare residenziale	mq	131,08	
valore di mercato adottato =	€/mq	824,00 €	
131,08	mq x	824,00 €/mq =	108.009,92 €





A detrarre per:	
- costo opere di manutenzione straordinaria sostituzione ed eventuale spostamento generatore di calore	- 6.100,00 €
- abbattimento tettoia autorimessa eventuale abbattimento della tramezzatura dell'autorimessa con rifacimento	- 500,00 €
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto in sanatoria, manutenzione straordinaria, ed assistenza tecnica in genere.	- 1.830,00 €
- oneri sanzione art. 36 D.P.R. 380/01	- 6.344,00 €
- diritti di segreteria pratica edilizia amministrativa	- 516,00 €
- spese tecniche per pratiche catastali	- 100,00 €
- spese catastali	- 888,16 €
- spese catastali	- 150,00 €
TOTALE A DEDURRE	- 16.428,16 €
Resta il valore	91.581,76 €
che si arrotonda a	91.600,00 €
TOTALE VALORE DI MERCATO	91.600,00 €
RIDUZIONE del 15% 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.	-15% - 13.740,00 €
TOTALE VALORE LOTTO UNICO	77.860,00 €
TOTALE VALORE LOTTO ARROTONDATO	78.000,00 €
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	78.000,00 €
Diconsi settantottomila/00	

Si precisa che la valutazione degli oneri e/o sanzioni amministrative e gli oneri concessori è stata operata alla luce delle informazioni assunte e del confronto con l'U.T.C.. Analogamente si precisa che la stima degli interventi sono stati operati facendo una accurata analisi dei dati che sono stati possibili rinvenire per operazioni similari, fonti ufficiali basati su prezziari provinciali, regionali e nazionali e in base alle consuetudini e l'esperienza professionale. Pertanto, dette valutazioni devono 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 e l'attuazione dei lavori, che potrebbero subire qualche variazione di costi 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.

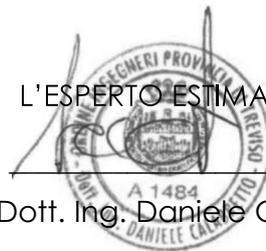
U. CONCLUSIONI

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, 12/12/2023

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 denominazione e atto di compravendita;
5.	ispezioni e trascrizioni atto di mutamento 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.	estratto di P.R.G. / P.I. con relative norme;
9.	visura agenzia delle entrate.
10.	elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato;

