



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

**INGEGNERE**

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

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Leonardo Bianco**

**R.G.E. N° 364/2022**  
riunita alla E.I. 168/2024

Promosso da: **PROCEDENTE 1 e PROCEDENTE 2**

Contro: **ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2**

Con l'intervento di **"INTERVENUTO 1"**

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

*RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI SITI*  
*NEL COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV), VIA SANT'ANDREA n. 43/A,*  
*DI PROPRIETÀ DELLE DITTE ESECUTATO 1 ED ESECUTATO 2.*





Sommario

A1. INTRODUZIONE.....	3
A2. ATTIVITA' SVOLTE .....	3
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	5
C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI .....	5
D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI .....	5
E. DITTA INTESTATARIA .....	6
F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE.....	6
G. DESCRIZIONE DEI BENI .....	7
Descrizione del contesto generale .....	7
Descrizione dell'area scoperta: .....	8
G 1.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. E, Fg. 3, m.n. 514, sub. 2 .....	8
G 1.2 Impianti .....	14
G 1.3 Stato conservativo e manutentivo .....	15
G 2.1 AUTORIMESSA - C.F., Sez. E, Fg. 3, m.n. 514, sub. 3.....	16
G 2.2 Impianti .....	16
G 2.3 Stato conservativo e manutentivo .....	17
G 3. Beni comuni non censibili.....	17
G 4. STRADA PRIVATA DI ACCESSO - C.T., Fg. 33, m.n. 48 .....	17
H. SUPERIFICI COMMERCIALI .....	17
I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO .....	18
J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI .....	19
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.....	19
K.1 – C.F., Sez. E, Fg. 3, m.n. 514, sub. 1-2-3 .....	19
K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia.....	19
K 1.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni .....	22
K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali .....	22
K 1.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate .....	22
K 1.5 Eventuali normalizzazioni strutturali e/o edilizie .....	23
K.2 – C.T., Fg. 33, m.n. 48 .....	23
K 2.1- Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni .....	23
L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO.....	24
N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ.....	24
O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	24
P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC. ....	24
Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	24
L'immobile residenziale oggetto della presente esecuzione non presenta.....	24
carattere condominiale. ....	25
Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO .....	25
R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA.....	25
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.....	28
V. ALLEGATI .....	29





## **A1. INTRODUZIONE**

A seguito dell'incarico dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Treviso Dott. Leonardo Bianco con nomina del 23/09/2023, per la stima di beni immobili siti in Comune di Montebelluna (TV), Via Sant'Andrea n. 43/A, 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 25/09/2023 si è effettuata l'accettazione dell'incarico ed il giuramento telematico;
- in data 25/09/2023 verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c;
- in data 29/09/2023 verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- in data 18/10/2023 il sottoscritto ha inoltrato istanza di sospensione al Giudice per integrazione del bene in comproprietà (stradina di accesso) individuata al C.T., Fg. 33, m.n. 48, nella procedura esecutiva;
- in data 23/10/2023 il Giudice accoglie l'istanza e sospende la procedura esecutiva in attesa della riunione della procedura esecutiva con il nuovo pignoramento;
- in data 29/10/2023 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 29/09/2023 inoltrata richiesta copia semplice dell'Atto attraverso il quale la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione al Notaio e/o all'Archivio Notarile, il quale ha dato riscontro con documentazione in data 18/10/2023;
- in data 04/10/2023 inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate di accesso atti degli eventuali contratti di locazione, il quale ha dato riscontro con documentazione in data 21/12/2023;
- in data 02/10/2023 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 08/11/2023;
- in data 13/04/2024 è stato notificato il nuovo pignoramento di cui al fondo individuato al C.T., Fg. 33, m.n. 48;
- in data 30/07/2024 e 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 31/07/2024 ricerca di mercato ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione;
- in data 01/08/2024 accesso presso l'U.T.C. per discutere del diritto di riscatto e della sanabilità delle difformità;
- in data 18/06/2024 eseguito sopralluogo. Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo plani-altimetrico e un rilievo fotografico;





## **B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

### **LOTTO UNICO**

#### **CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV) - Sez. E, Foglio 3**

- m.n. **514**, sub. 2, cat. A/2, cl. 2, cons. 10,5 vani, sup.cat. 203 mq, R = €. 821,01, Via Sant'Andrea 43/A, piano S1-T-1;
- m.n. **514**, sub. 3, cat. C/6, cl. 2, cons. 10 vani, sup.cat. 12 mq, R = €. 23,24, Via Sant'Andrea 43/A, piano T;

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. 33, m.n. 514, cons. 242 mq.

#### **CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV) - Foglio 33**

- m.n. **48**, qualità: Incolt. Prod. di classe U, sup. 155 mq, RD = €. 0,06, RA = €. 0,02, Via Sant'Andrea 43/A, piano T.

## **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. 33, m.n. 514: m.n. 513, 1107, 378, 379, 48.

Fg. 33, m.n. 48: m.n. 481, 513, 514, 379, strada demaniale Via Sant'Andrea.

## **D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

*“Gli immobili sopra descritti vengono 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, ivi compresa la comproprietà per la quota di 1/2 (un mezzo), dell'area adibita a strada di accesso, censita nel catasto dei terreni del*





Comune di Montebelluna, Foglio 33, con il M.N. 48 di mq. 155.” Tutto ciò premesso come citato all'art. 2 dell'atto di vendita ai rogiti del notaio dott. Andrea Marchio di Montebelluna del giorno 09/01/2015, rep. 47375, racc. 25733.

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

### **E. DITTA INTESTATARIA**

Le ditte intestatarie dei beni oggetto di stima risultano essere:

C.F., Sez. E, Fg. 3, m.n. 514, subb. 1, 2, 3, nella quota di proprietà 1/2 ciascuno agli Esecutati 1 e 2 e C.T., Fg. 33, m.n. 48, nella quota di proprietà 1/4 ciascuno agli Esecutati 1 e 2, come da atto di vendita del giorno 09/01/2015, rep. 47375, racc. 25733 ai rogiti del notaio dott. Andrea Marchio di Montebelluna.

### **F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE**

Dalla certificazione evasa dal portale telematico della Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 17/10/2023, 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 13/01/2015 – Reg. Part. 600, Reg. Gen. 816. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna, Rep. 47375/25733 del 09/01/2015, sui beni immobili così censiti:
  - C.F., Comune di Montebelluna (TV), Sez. E, Fg. 3, m.n. 514, sub. 2;
  - C.F., Comune di Montebelluna (TV), Sez. E, Fg. 3, m.n. 514, sub. 3,
  - C.F., Comune di Montebelluna (TV), Sez. E, Fg. 3, m.n. 514, sub. 1,
  - C.T., Comune di Montebelluna (TV), Fg. 33, m.n. 514.
2. ISCRIZIONE CONTRO del 13/01/2015 - Reg. Part. 601, Reg. Gen. 817.





ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' ai rogiti del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV), Rep. 47375/25733 del 09/01/2015, sui beni immobili così censiti:

- C.F., Comune di Montebelluna (TV), Sez. E, Fg. 3, m.n. 514, sub. 2;
- C.F., Comune di Montebelluna (TV), Sez. E, Fg. 3, m.n. 514, sub. 3,
- C.F., Comune di Montebelluna (TV), Sez. E, Fg. 3, m.n. 514, sub. 1,
- C.T., Comune di Montebelluna (TV), Fg. 33, m.n. 514;
- C.T., Comune di Montebelluna (TV), Fg. 33, m.n. 48.

3. ISCRIZIONE CONTRO del 13/01/2015 - Reg. Part. 85, Reg. Gen. 818. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto notarile ai rogiti del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV), Rep. 47376/25734 del 09/01/2015, sui beni così censiti:

- C.F., Comune di Montebelluna (TV), Sez. E, Fg. 3, m.n. 514, sub. 2;
- C.F., Comune di Montebelluna (TV), Sez. E, Fg. 3, m.n. 514, sub. 3,
- C.F., Comune di Montebelluna (TV), Sez. E, Fg. 3, m.n. 514, sub. 1,
- C.T., Comune di Montebelluna (TV), Fg. 33, m.n. 514.

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/09/2022 - Reg. Part. 25881, Reg. Gen. 37103. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con atto pubblico Rep. 5224 del 29/08/2022, sui beni così censiti:

- C.F., Comune di Montebelluna (TV), Sez. E, Fg. 3, m.n. 514, sub. 2;
- C.F., Comune di Montebelluna (TV), Sez. E, Fg. 3, m.n. 514, sub. 3,
- C.F., Comune di Montebelluna (TV), Sez. E, Fg. 3, m.n. 514, sub. 1,
- C.T., Comune di Montebelluna (TV), Fg. 33, m.n. 514.

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2024 – Reg. Part. 11881 Reg. Gen. 16398 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 2819 del 24/04/2024

- C.T., Comune di Montebelluna (TV), Fg. 33, m.n. 48.

## **G. DESCRIZIONE DEI BENI**

### Descrizione del contesto generale

Le unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento, sopra individuate catastalmente e site nel Comune di Montebelluna (TV), sono situate in Via Sant'Andrea n. 43/A, Località Sant'Andrea di Montebelluna. Le unità





immobiliari fanno parte di una abitazione bifamiliare a schiera. Il lotto in oggetto dista 2 km ca. a sud dal centro cittadino di Montebelluna (TV) e dai relativi servizi. L'area circostante presenta un tessuto urbanistico di carattere agricolo e residenziale ad andamento pianeggiante. Gli immobili in oggetto sono accessibili per mezzo della strada pubblica denominata "Via Sant'Andrea" e per mezzo della stradina privata individuata al m.n. 48 di proprietà per 1/4 ciascuno agli esecutati.

Descrizione dell'area scoperta:

Il sedime degli edifici pignorati è individuato al C.T., Fg. 33, m.n. 514 e presenta una superficie catastale pari a 242 mq. L'area scoperta è posta lungo i lati ovest ed est del fabbricato. Le recinzioni di confine sono costituite da zoccolo in c.a. e sovrastante rete romboidale plastificata intervallata da stanti in acciaio. In corrispondenza del lato nord è presente l'accesso carrabile costituito da cancello automatizzato in acciaio zincato. L'area esterna scoperta è costituita da aree a verde.

G 1.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. E, Fg. 3, m.n. 514, sub. 2

Trattasi di un fabbricato bifamiliare di forma rettangolare, posto in direzione nord-sud. La porzione oggetto di pignoramento, posta a sud, è costituita da due piani fuori terra ed uno seminterrato, con finiture tipiche delle case degli anni '60 presenti nel territorio.

Il fabbricato presenta una struttura costituita da fondazioni nastriformi, murature poste al piano seminterrato in c.a. e murature dei piani fuori terra in laterizio, strutture in elevazione con pilastri interni e travi in c.a., orizzontamenti in laterocemento e copertura con struttura presumibilmente a muretti e tavelloni. La copertura articolata ricavata su più livelli a "due falde", presenta un manto in coppi di laterizio con grondaie e pluviali in







acciaio zincato. Le luci sono dotate di serramenti esterni che presentano struttura in legno con vetro singolo, tapparelle in pvc di colore azzurro e soglie in marmo, murature intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in mattoni faccia a vista.

L'abitazione al piano seminterrato presenta un corridoio adiacente al vano scala, una cantina, un magazzino, una lavanderia e un locale C.T.. Al piano terra è presente una terrazza, un ingresso, un soggiorno, un salotto, una cucina, un disimpegno, già un anti wc con wc oggi stanza in costruzione. Al piano primo è presente un disimpegno, n. 3 camere, un bagno, un locale stileria ed una terrazza. All'esterno è presente inoltre un deposito- ripostiglio posto sull'angolo sud-est.

Dallo scoperto pertinenziale, lungo il lato sud-ovest è possibile accedere al piano terra rialzato del fabbricato per mezzo di una scala e relativa terrazza esterna dotate di gradini e pavimentazione in graniglia con parapetto in profili di acciaio.

Dalla terrazza, per mezzo di un portoncino in legno ad una anta fissa vetrata di dimensioni totali pari a 120x235cm ca, si accede all'ingresso di superficie pari a 9,49mq ca. e altezza pari a 281cm ca, che presenta una pavimentazione in piastrelle in marmo, murature e soffitto intonacate e tinteggiate. In detto locale è presente inoltre il vano scala che conduce al piano seminterrato e al piano primo. Dall'ingresso, per mezzo di una porta in legno con specchiature di dimensioni pari a 81x210cm ca., si accede al soggiorno di superficie pari a 16mq ca., e altezza pari a 281cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in marmo, murature e soffitto intonacate e tinteggiate e una luce di dimensioni pari a 180x145cm ca., dotata di serramento in legno a 4 ante e vetro singolo che affaccia sul lato

---





ovest. Dall'ingresso, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad una cucina di superficie pari a 8,85mq ca. e altezza pari a 281cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in marmo, murature intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in piastrelle per la zona cottura, soffitto intonacato e tinteggiato e una luce di dimensioni pari a 150x147cm ca., dotata di serramento in legno a 3 ante e vetro singolo che affaccia sul lato ovest.

Dall'ingresso, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca. e dotata di specchiature, si accede ad un locale salotto ad uso camera, di superficie pari a 14,48mq ca. e altezza pari a 281cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in marmo, murature e soffitto intonacate e tinteggiate e una luce di dimensioni pari a 120x145cm ca., dotata di serramento in legno a 2 ante e vetro singolo che affaccia sul lato sud.

Dall'ingresso, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca. e dotata di specchiature, si accede ad un locale stanza che deriva dalla demolizione delle tramezze che costituivano una dispensa, il disimpegno, una doccia a nicchia, un wc a nicchia e un antibagno., di superficie pari a 11,84mq ca. e altezza pari a 281cm ca., che presenta una parziale pavimentazione in piastrelle di graniglia e in parte al grezzo, con murature e soffitto in parte intonacate e tinteggiate e in parte al grezzo, e una luce di dimensioni pari a 145x145cm ca., dotata di serramento in legno a 2 ante e vetro singolo che affaccia sul lato est.

Dall'ingresso si accede al vano scala aperto costituito da 4 rampe che presenta gradini in marmo, parapetto in acciaio e corrimano in legno.

Da detto vano scala si accede al piano superiore adibito a zona notte. In





corrispondenza della facciata est del vano scala sono presenti n. 3 luci sfalsate di dimensioni pari a 60x50cm ca., dotate di serramento in legno e vetro singolo. Il disimpegno del piano primo di superficie pari a 4,96mq ca. e altezza pari a 281cm ca., presenta una pavimentazione in parquet prefinito, murature e soffitto intonacate e tinteggiate.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta tamburata in legno, di dimensioni pari a 70x210cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 12,20mq ca. e altezza pari a 276cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una luce di dimensioni pari a 100x147cm ca., dotata di serramento in legno a 2 ante e vetro singolo che affaccia sul lato est.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta tamburata in legno, di dimensioni pari a 76x210cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 18,04mq ca. e altezza pari a 276cm ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Lungo il lato ovest sono presenti una portafinestra di dimensioni pari a 70x230cm ca. dotata di serramento in legno e vetro singolo che accede alla terrazza e una finestra di dimensioni pari a 87x150cm ca. dotata di serramento in legno e vetro singolo che affaccia sulla terrazza.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta tamburata in legno, di dimensioni pari a 76x210cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 17,76mq ca. e altezza pari a 276cm ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Lungo il lato ovest sono presenti una portafinestra di dimensioni pari a 90x230cm ca. dotata di serramento in legno e vetro singolo che accede alla terrazza e una finestra di dimensioni pari a 90x150cm ca. dotata di serramento in





legno e vetro singolo che affaccia sulla terrazza.

Detta terrazza, di superficie pari a 7,45mq ca., presenta una pavimentazione in piastrelle di cotto e parapetto in acciaio verniciato di altezza pari a 87cm ca..

Dal disimpegno, per mezzo di una porta tamburata in legno, di dimensioni pari a 65x210cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 5,21mq ca. e altezza pari a 276cm ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, murature rivestite in piastrelle di ceramica e in parte intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato e tinteggiato. Lungo il lato sud è presente una luce di dimensioni pari a 85x140cm ca. dotata di serramento in legno e vetro singolo. Detto servizio è dotato di lavabo e vasca.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta tamburata in legno, di dimensioni pari a 70x210cm ca., si accede ad un locale stireria di superficie pari a 6,92mq ca. e altezza pari a 276cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una luce di dimensioni pari a 120x145cm ca., dotata di serramento in legno a 2 ante e vetro singolo che affaccia sul lato sud.

Dal vano scala-ingresso del piano terra, per mezzo di una porta in legno dotata di specchiature, di dimensioni pari a 65x210cm ca., si accede al vano scala che conduce al piano seminterrato.

Detto vano scala presenta gradini in calcestruzzo liscio al grezzo, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. In corrispondenza della facciata est è presente una finestra di dimensioni pari a 60x50cm ca., dotata di serramento in legno e vetro singolo.

Il vano scala conduce ad un corridoio di superficie pari a 6,35mq ca. e altezza pari a 216cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di





graniglia, murature e soffitto intonacati e tinteggiati.

Dal vano scala per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 78x190cm ca., si accede ad una cantina di superficie pari a 12,12mq ca. e altezza pari a 216cm ca., che presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo, murature e soffitto intonacati. Lungo la parete est è presente una luce di dimensioni pari a 105x55cm ca., dotata di serramento in alluminio e vetro singolo.

Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 78x190cm ca., si accede ad un locale lavanderia di superficie pari a 14,61mq ca. e altezza pari a 216cm ca., che presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Lungo la parete ovest è presente una luce di dimensioni pari a 195x55cm ca., dotata di serramento in legno e vetro singolo.

Da detta lavanderia, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 77x190cm ca., si accede ad un locale C.T. ribassato di quota, di superficie pari a 15,68mq ca. e altezza pari a 226cm ca., che presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo, murature e soffitto intonacati. Lungo la parete ovest è presente un portone a due ante di dimensioni pari a 195x225cm ca., dotato di serramento in alluminio. Da detto portone, per mezzo di una scala esterna, si raggiunge lo scoperto esterno posto ad ovest. Detto portone risulta in parte sovrastato da una muratura esterna che costituisce anche parte della scala esterna di accesso al piano seminterrato.

Dal corridoio, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 78x190cm ca., si accede ad un locale magazzino di superficie pari a 14,06mq ca. e altezza pari a 276cm ca., che presenta una pavimentazione





in piastrelle in cotto, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Lungo la parete ovest è presente una luce di dimensioni pari a 70x190cm ca., dotata di serramento in legno e vetro singolo. Dal corridoio, attraverso un varco si accede al sottoscala.

In corrispondenza dell'angolo sud-est è presente un locale deposito di superficie pari a 5,47mq ca e altezza pari a 196cm ca. che presenta una struttura in blocchi di calcestruzzo, copertura in travi c.a. con tavelle sovrastanti e pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo. È dotato inoltre di una porta metallica con specchiature, di dimensioni pari a 93x180cm ca., e n. 2 luci di dimensioni pari a 42x50cm ca. e 55x55 cm ca. dotate di serramento in legno e vetro singolo.

### 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 pessimo stato di manutenzione.

L'impianto elettrico è attestato ad un contatore ENEL, posto in corrispondenza dell'ingresso carrabile. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, conformi all'epoca di costruzione, con cavidotti entro traccia. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico. L'impianto di ricezione televisiva è costituita da un'antenna posta in corrispondenza del tetto.





L'impianto idro-sanitario e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico dell'acqua condotta ed 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 acciaio lamellare di colore bianco posti a nicchia nella zona sottostante i serramenti. Il generatore di calore è costituito da una caldaia a metano a camera aperta, con produzione dell'acqua calda sanitaria istantanea, della ditta "Superapida", posta in corrispondenza della cantina, con relativa termoregolazione a termostato posto in corrispondenza dell'ingresso.

Il contatore del metano è ubicato in prossimità dell'ingresso carrabile esterno. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto termoidraulico.

L'impianto fognario risulta dotato di vasche di trattamento acque nere poste presumibilmente lungo il lato est dell'immobile. Si da atto che l'immobile presenta comunque la dichiarazione di abitabilità del 14.02.1968.

### G 1.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato residenziale con i rispettivi locali accessori emerge un pessimo stato generale di manutenzione delle strutture e degli impianti. In particolare al piano terra, in corrispondenza del locale "stanza" posto a nord-est, si rileva la presenza di pavimentazioni e tramezzature demolite e allo stato grezzo.

Al piano primo, in corrispondenza del bagno risultano rimossi il wc e il bidet. Le pavimentazioni e i serramenti in genere presentano evidenti segni di usura e di degrado causata dall'azione degli agenti atmosferici.

L'impianto elettrico del piano terra e primo risulta manomesso e incompleto





anche con cavidotti e condutture elettriche che fuoriescono dalle scatole. In corrispondenza del piano seminterrato si rilevano importanti tracce di umidità sulle pavimentazioni, sulle murature ed in corrispondenza dei soffitti, con evidenti scrostamenti dell'intonaco e muffe. In corrispondenza della cantina è presente la caldaia con tubazioni fuori traccia evidentemente ammalorata. Le terrazze presentano parapetti non a norma.

Il locale esterno denominato "deposito" presenta finiture al grezzo con ampie fessurazioni delle murature e il vetro della porta infranto.

### G 2.1 AUTORIMESSA - C.F., Sez. E, Fg. 3, m.n. 514, sub. 3

Trattasi di un'autorimessa esterna posta in aderenza al fabbricato di altra proprietà posto ad ovest. Detto locale, accessibile esclusivamente dallo scoperto, presenta una superficie calpestabile pari a 15,11mq ca., altezza pari a 190cm ca., un portone d'ingresso in alluminio a due ante di dimensioni pari a 220x200cm ca. posto lungo il lato nord e dotato di specchiature, e n. 2 luci di dimensioni pari a 100x80cm ca., dotate di serramento in alluminio e vetro singolo poste lungo il lato ovest.

Detta autorimessa presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo, murature intonacate e soffitto al grezzo con tavelle, tavelloni e travetti a vista e manto di copertura in onduline presumibilmente in cemento-amianto.

### G 2.2 Impianti

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

- impianto elettrico.

L'impianto elettrico è attestato ad un contatore ENEL, posto in corrispondenza dell'ingresso carrabile. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, conformi all'epoca di







costruzione, con cavidotti entro traccia. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

### G 2.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato accessorio emerge un sufficiente stato generale di manutenzione delle strutture e degli impianti. Si rilevano scrostamenti dell'intonaco, crepe lungo le pareti e serramenti vetusti e in parte ammalorati.

### G 3. Beni comuni non censibili

Il fabbricato presenta beni comuni non censibili come di seguito elencati:

- sub. 1: B.C.N.C. area scoperta di mq 137;

### G 4. STRADA PRIVATA DI ACCESSO - C.T., Fg. 33, m.n. 48

L'immobile residenziale succitato risulta accessibile dalla strada comunale "Via Sant'Andrea" per mezzo di una stradina di accesso privata, in quota di proprietà pari a 1/4 ciascuno agli esecutati 1 e 2. Detta stradina di forma ad "L", presenta larghezze variabili pari a 385/440cm ca. e una superficie catastale pari a 155mq. La superficie risulta in ghiaio e in calcestruzzo liscio al grezzo per la parte sovrastante il canale d'irrigazione posto lungo la strada comunale. Si rilevano inoltre numerosi sottoservizi (acquedotto, condutture elettriche, metano e TIM) con pozzetti diffusi, cancellate e murature in c.a. di confine.

## **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)
<b>Comune di Montebelluna (TV), C.F., Sez. E, Fg. 3, m.n. 514, sub. 1</b>					
T	scoperto	137	137	x 0,10 (10%) =	13,70
<b>Comune di Montebelluna (TV), C.F., Sez. E, Fg. 3, m.n. 514, sub. 2</b>					
S1	lavanderia	14,61	17,28	x 0,50 (50%) =	8,64
S1	cantina	12,12	14,42	x 0,50 (50%) =	7,21
S1	corridoio	6,35	7,58	x 0,50 (50%) =	3,79
S1	magazzino	14,06	17,26	x 0,50 (50%) =	8,63
S1	C.T.	15,68	19,31	x 0,50 (50%) =	9,66
S1-T	vano scala	4,97	6,73	x 0,50 (50%) =	3,37
T	ingresso	9,49	10,79	x 1,00 (100%) =	10,79
T	cucina	8,85	10,95	x 1,00 (100%) =	10,95
T	soggiorno	16	19,40	x 1,00 (100%) =	19,40
T	salotto	14,48	17,58	x 1,00 (100%) =	17,58
T	stanza	11,84	14,20	x 1,00 (100%) =	14,20
T	terrazza	4,9	4,90	x 0,25 (25%) =	1,23
T-1	vano scala	5,71	7,04	x 1,00 (100%) =	7,04
1	disimpegno	4,96	5,51	x 1,00 (100%) =	5,51
1	camera	12,2	14,71	x 1,00 (100%) =	14,71
1	camera	18,04	20,97	x 1,00 (100%) =	20,97
1	camera	17,76	21,21	x 1,00 (100%) =	21,21
1	terrazza	7,45	7,45	x 0,25 (25%) =	1,86
1	bagno	5,21	6,33	x 1,00 (100%) =	6,33
1	stireria	6,92	9,23	x 1,00 (100%) =	9,23
T	deposito	5,47	6,99	x 0,00 (0%) =	0,00
<b>Comune di Montebelluna (TV), C.F., Sez. E, Fg. 3, m.n. 514, sub. 3</b>					
T	autorimessa	15,11	17,20	x 0,00 (0%) =	0,00
<b>Totale superficie commerciale =</b>					<b>216,00</b>
*** sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					

PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMMERCIALE	SUP. COMMERCIALE (mq)
<b>Comune di Montebelluna (TV), C.T., Fg. 33, m.n. 48</b>					
T	terreno	155	155	x 1,00 (100%) =	155,00
<b>Totale superficie commerciale =</b>					<b>155,00</b>
*** 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 negli atti di pignoramento accertandone la conformità.

## **J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI**

Il sottoscritto ha effettuato la verifica della destinazione urbanistica dei terreni in cui si trovano i beni accertando quanto segue.

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

Z.T.O. C1.3: zone residenziali di completamento intermedia con tipologia rurale ed è regolata dall'art. 17 delle N.T.O..

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

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

K.1 – C.F., Sez. E, Fg. 3, m.n. 514, sub. 1-2-3

K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

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

- Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 12725 di prot., n. 318/66 pratica, del 15/09/1966, con relativi elaborati grafici;
- Dichiarazione di abitabilità n. 16326 di prot., n. 318/66 del reg. Costruz. Edilizia, del 14/02/1968.





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 seminterrato, terra e primo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- l'altezza interna del piano interrato pari a 216/226cm ca., si discosta dall'altezza legittimata pari a 100+90cm. Tuttavia, considerando anche il rimando ad una pratica in sanatoria riguardante il fabbricato gemello, si evidenzia comunque che la maggior altezza è stata ricavata per mezzo dell'abbassamento della quota d'imposta del piano interrato;
- al piano interrato si rileva la mancanza di suddivisione dei locali e relativa rappresentazione delle porte interne;
- mancata rappresentazione della scala esterna che conduce allo scoperto;
- al piano terra si rileva una diversa rappresentazione della scala esterna che conduce alla terrazza e all'abitazione;
- diversa denominazione dei locali residenziali;
- in corrispondenza del vano scala del piano terra è stato rappresentato un locale "secchiaio" non rilevato in loco;
- in corrispondenza del locale stanza posto a nord-ovest, è stato rappresentato un bagno wc attualmente allo stato grezzo e privo di tramezzature;
- mancata rappresentazione del locale deposito all'esterno in corrispondenza dell'angolo sud-est;
- al piano primo si rileva una diversa disposizione dei locali e delle relative





partizioni di suddivisione;

- l'autorimessa non è presente nei grafici legittimanti.

A fronte delle difformità rilevate e citate sopra, come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, dopo un ampio confronto con il funzionario dell'U.T.C., considerando che le stesse non hanno determinato apprezzabili scostamenti planimetrici delle linee perimetrali dei fabbricati legittimati, alla luce delle modalità di dimensionamento adottate dagli strumenti urbanistici del Comune di Montebelluna (TV), considerando che:

- il fabbricato a deposito in superfetazione posto sull'angolo sud-est del fabbricato residenziale viola le distanze dai confini;
- l'autorimessa non rispetta la distanza minima tra fronti finestrati;
- lo scrivente esperto stimatore deve adottare determinazioni prudenziali e non può avanzare ipotesi aleatorie rispetto ad eventuali assensi di terzi;

tutto ciò premesso, anche in considerazione:

- dell'art.2 del D.M. 05.07.1975;
- del comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 36 e 36-bis del D.P.R. 380/2001;
- del P.I. del Comune di Montebelluna (TV),

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

- pratica edilizia di manutenzione straordinaria/ristrutturazione edilizia per la demolizione del locale deposito posto sull'angolo sud-est del fabbricato di cui al m.n. 514, sub. 2 e dell'autorimessa di cui al m.n. 514, sub. 3;
- pratica edilizia in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S".





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

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della planimetria catastale, seppur datata, riscontrando una sostanziale conformità. Tuttavia si segnala una imprecisione grafica dovuta ad una errata posizione del simbolo graffa nell'estratto di mappa, relativo all'attribuzione dell'autorimessa al m.n. 879 anziché al m.n. 514, già correttamente riportato nella scheda catastale.

### K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali, accertando alcune difformità dell'abitazione con relativi beni accessori, anche considerando le normali tolleranze di rappresentazione grafica in scala 1:200.

In particolare, come meglio rappresentato nell'allegato elaborato grafico, si sono riscontrate difformità come di seguito riassunte:

- il fabbricato residenziale al piano seminterrato, terra e primo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- mancata rappresentazione della scala esterna che conduce allo scoperto;
- in corrispondenza del locale stanza posto a nord-ovest, sono stati rappresentati un locale dispensa, un antibagno e bagno wc, non rilevati in loco;
- lievi scostamenti delle partizioni del locale deposito posto a sud-est.

### K 1.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate

Il sottoscritto tecnico estimatore, ha eseguito delle verifiche di conformità dell'estratto di mappa e delle schede catastali, ritiene che al fine di





regolarizzare e conformare le planimetrie catastali e/o le schede catastali sia necessario procedere:

- alla rettifica delle schede catastali per mezzo di una nuova pratica DOCFA con rielaborazione conforme ed eventuale rifacimento degli elaborati planimetrici.

#### K 1.5 Eventuali normalizzazioni strutturali e/o edilizie

Al fine di normalizzare il fabbricato residenziale con relativi accessori si dovrà procedere a:

- demolizione del locale deposito e autorimessa con smaltimento di presunto materiale in cemento-amianto;
- minima conformazione del locale bagno posto al piano primo.

Si rimandano all'aggiudicatario le opere di rimessa in pristino dello stato grezzo derivante dalle demolizioni interne del locale "stanza" posta al piano terra.

#### K.2 – C.T., Fg. 33, m.n. 48

##### K 2.1- Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della stradina di accesso come sopra individuata rispetto all'estratto di mappa catastale rasterizzato.

Si rilevano, facendo salve le tolleranze grafiche derivanti da una mappa digitalizzata in scala 1:2000 e la presunta ultraventennale situazione di fatto, alcuni scostamenti delle linee dividenti di confine. Si rileva anche la presenza della cancellata d'ingresso al m.n. 514 interamente insistente in corrispondenza della stradina in comproprietà.





## **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:

- pratica edilizia di manutenzione straordinaria/ristrutturazione edilizia per la demolizione del locale deposito posto sull'angolo sud-est del fabbricato di cui al m.n. 514, sub. 2 e dell'autorimessa di cui al m.n. 514, sub. 3;
- pratica edilizia in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S".
- procedere ad una rettifica delle schede catastali per mezzo di nuovo accatastamento delle porzioni immobiliari individuate.

## **N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ**

Dalla documentazione emerge che i soggetti esegutati, risultano unici intestatari dei beni di cui al C.F., Sez. E, Fg. 3, m.n. 514, sub. 1-2-3 in quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno, determinando dunque il pignoramento per l'intero compendio immobiliare.

## **O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Il giorno 18/06/2024, il sottoscritto, alla presenza del custode, ha proceduto all'accesso degli immobili pignorati. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava nelle disponibilità dell'"Esecutato 1".

## **P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.**

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

## **Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

L'immobile residenziale oggetto della presente esecuzione non presenta







carattere condominiale.

## **Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO**

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

In corrispondenza del fondo a servizio della stradina di accesso individuato al C.T., Fg. 33, m.n. 48, si rileva una servitù costituita dalla presenza della cancellata a servizio del fondo individuato al m.n. 514 che costituisce di fatto servitù gravante.

## **R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA**

Si dà atto che gli immobili sopra descritti individuati al C.F., Sez. E, Fg. 3, m.n. 514, subb. 1, 2, 3 nella quota di proprietà 1/2 ciascuno agli Esecutati 1 e 2 e C.T., Fg. 33, m.n. 48, nella quota di proprietà 1/4 ciascuno agli Esecutati 1 e 2, sono pervenuti alla ditta eseguita per mezzo di atto di vendita del giorno 09/01/2015, rep. 47375, racc. 25733 ai rogiti del notaio dott. Andrea Marchio di Montebelluna.

## **S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI**

Il valore di mercato totale attribuibile ai beni oggetti di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione autorizzata ed accertata, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.I., dei vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico, come sotto riportato. Si ritiene di operare per mezzo del "metodo di stima per il più probabile valore di libero mercato" basato sul valore di mercato del bene.

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.

S.1 - Valore di mercato dei beni relativi al pignoramento E.I. 364/2022

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV) - Sez. E, Foglio 3**

- m.n. **514**, sub. 2, cat. A/2, cl. 2, cons. 10,5 vani, sup.cat. 203 mq, R = €. 821,01, Via Sant'Andrea 43/A, piano S1-T-1;
- m.n. **514**, sub. 3, cat. C/6, cl. 2, cons. 10 vani, sup.cat. 12 mq, R = €. 23,24, Via Sant'Andrea 43/A, piano T.

\*\*\*\*\*





LOTTO UNICO	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DELLA PORZIONE ABITATIVA	216,00
valore di mercato adottato =	€ 950,00
216,00 mq x 950,00 €/mq =	€ 205.197,63
Abbattimento per degradate condizioni dell'unità immobiliare, dello stato grezzo di alcuni locali e del contesto circostante	-25% = -€ 51.299,41
A detrarre per normalizzazione amministrativa porzione abitativa e accessoria:	
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto in sanatoria, ristrutturazione edilizia, ed assistenza tecnica in genere.	€ 5.075,00
- costo per opere di demolizione e smaltimento materiale di risulta del deposito posto a sud est e dell'autorimessa con rimessa in pristino dello stato dei luoghi e smaltimento di cemento-amianto;	-€ 8.000,00
- oneri sanzione art. 36 D.P.R. 380/01	-€ 516,00
- diritti di segreteria pratica edilizia amministrativa	-€ 100,00
- spese tecniche per pratiche catastali	-€ 634,00
- spese catastali	-€ 50,00
- dotazione minima di accessori wc;	-€ 800,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€ 148.873,22
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% -€ 22.330,98
TOTALE VALORE LOTTO UNICO	€ 126.542,24
TOTALE VALORE LOTTO ARROTONDATO	€ 127.000,00
<b>TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA</b>	<b>€ 127.000,00</b>
Diconsi centoventisettemilaeuro/00	

S.2 – Valore di mercato dei beni relativi al pignoramento E.I. 168/2024 riunita alla

E.I. 364/2022

### CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV) - Foglio 33

- m.n. **48**, qualità: Incolt. Prod. di classe U, sup. 155 mq, RD = €. 0,06, RA = €. 0,02, Via Sant'Andrea 43/A, piano T.





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

**INGEGNERE**

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

LOTTO UNICO	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DELLA STRADINA DI ACCESSO	155,00
valore di mercato adottato =	€ 50,00
155,00 mq x 50,00 €/mq =	€ 7.750,00
Aliquota quota parte 1/2 (1/4 + 1/4) agli Esecutato 1 ed Esecutato 2 = 0,5	€ 3.875,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€ 3.875,00
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%	-€ 581,25
TOTALE VALORE LOTTO UNICO	€ 3.293,75
TOTALE VALORE LOTTO ARROTONDATO	€ 3.000,00
<b>TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA</b>	<b>€ 3.000,00</b>
Diconsi tremilaeuro/00	

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	
Valore di vendita forzosa porzione abitativa =	€ 127.000,00
Valore di vendita forzosa stradina di accesso =	€ 3.000,00
<b>TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA COMPENDIO =</b>	<b>€ 130.000,00</b>
Diconsi centotrentamila/00	

## T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA

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

## U. CONCLUSIONI

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

Montebelluna, 17/09/2024



L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)

28 di 29

STUDIO PROFESSIONALE

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





## **V. ALLEGATI**

<b>N.</b>	<b>TIPO DI DOCUMENTO</b>
1.	scheda di corrispondenza degli esecutati;
2.	scheda sintetica e riepilogativa;
3.	documentazione fotografica;
4.	copia atto di compravendita;
5.	ispezioni e trascrizioni ipotecarie;
6.	visura catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, schede catastali;
7.	autorizzazioni edilizie con relativi elaborati grafici progettuali, certificazioni, certificato di abitabilità;
8.	locazione agenzia delle entrate;
9.	estratto di P.R.G. / P.I. con relative norme;
10.	elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato;
11.	CDU – certificato di destinazione urbanistica.

