



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

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

TRIBUNALE DI TREVISO

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

R.G.E. N° 449/2021
Riunita alla E.I. n. 306/2023

Promosso da: **“PROCEDENTE 1”**

Contro: **“ESECUTATO 1” - “PROCEDENTI 2”**

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 GRAMSCI n. 12,
DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATO 1.





Sommario

| | |
|--|----|
| A. INTRODUZIONE..... | 3 |
| A2. ATTIVITA' SVOLTE | 3 |
| B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE..... | 5 |
| C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI | 7 |
| D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI | 8 |
| E. DITTA INTESTATARIA | 10 |
| F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE..... | 10 |
| G. DESCRIZIONE DEI BENI | 12 |
| G 1.1 Descrizione del contesto generale..... | 12 |
| G 1.2 Descrizione dell'area scoperta: | 13 |
| G 1.3 ABITAZIONI - C.F., Sez. F, Fg. 3, m.n. 532 sub. 3 | 15 |
| G 1.4.1 ABITAZIONI - C.F., Sez. F, Fg. 3, m.n. 533 sub. 1 | 18 |
| G 1.4.2 Impianti | 22 |
| G 1.4.3 Stato conservativo e manutentivo | 24 |
| G 1.5.1 AUTORIMESA - C.F., Sez. F, Fg. 3, m.n. 533 sub. 2..... | 25 |
| G 1.5.2 Impianti | 25 |
| G 1.5.3 Stato conservativo e manutentivo | 26 |
| H. SUPERIFICI COMMERCIALI | 26 |
| I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO..... | 27 |
| J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI | 28 |
| J.1 – C.F., Sez. F, Fg. 3, m.n. 532 e m.n. 533 | 28 |
| 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..... | 29 |
| K.1 – C.F., Sez. F, Fg. 3, m.n. 532, subb. 3 | 29 |
| K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia..... | 29 |
| K 1.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni | 35 |
| K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali | 35 |
| K 1.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate | 36 |
| L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO | 37 |
| M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI..... | 38 |
| N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ..... | 38 |
| O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE..... | 38 |
| P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC. | 38 |
| Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE..... | 39 |
| Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO | 39 |
| R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA..... | 39 |
| S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI | 39 |
| S.1 – Valore di mercato dei beni..... | 40 |
| T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA | 42 |
| U. CONCLUSIONI..... | 42 |
| V. ALLEGATI | 43 |





A. INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico dell'Ill.ma Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Clarice Di Tullio con nomina del 30/06/2022, per la stima di beni immobili siti in Comune di MONTEBELLUNA (TV), Via Antonio Gramsci n. 12, 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 30/06/2022 è stata effettuata l'accettazione dell'incarico ed il giuramento telematico;
- in data 30/06/2022 e 27/11/2023 verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c.;
- in data 01/07/2022 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. Non è stato possibile reperire la planimetria catastale relativa al m.n. 532 sub. 3 per via telematica, pertanto si è provveduto alla ricerca fisica della "busta" presso l'agenzia del catasto. Il sottoscritto si è recato appositamente e fisicamente presso il catasto per due volte, al fine di verificare l'esistenza della planimetria catastale, riscontrando l'inesistenza. In data successiva, il 25/08/2023, il catasto ha dato riscontro formale dell'inesistenza della planimetria catastale.
- in data 01/07/2022 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 01/07/2022 inoltrata richiesta copia semplice dell'Atto attraverso il quale le parti debitrice hanno acquisito la proprietà dei beni oggetto di Esecuzione al Notaio e/o all'Archivio Notarile, il quale ha dato riscontro con documentazione in data 01/07/2022;
- in data 08/07/2022 e 20/01/2024 inoltrate richieste all'Agenzia delle Entrate di accesso atti degli eventuali contratti di locazione, il quale ha dato riscontro con documentazione in data 14/07/2022 e successiva;
- in data 01/07/2022 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 14/10/2022;
- in data 21/10/2022, 22/03/2023 e 29/01/2024, sono stati eseguiti i sopralluoghi presso gli immobili individuati ai m.n. 532 e successivamente m.n. 533. Nell'occasione dei sopralluoghi, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo plani-altimetrico e un rilievo fotografico;
- in data 13/10/2022 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 03/02/2023 è stata inoltrata una richiesta di proroga, successivamente concessa;
- in data 11/02/2023 inoltrata istanza per rettifica corrispondenza catasto





terreni/catasto fabbricati relativi al m.n. 532 sub. 2 ed eliminazione rappresentazione grafica di un immobile sul m.n. 534 (non oggetto di pignoramento), in quanto non esistente;

- in data 17/03/2023 il sottoscritto ha inoltrato istanza al giudice per l'autorizzazione di eseguire il nuovo accatastamento;
- in data 31/03/2023 è stato depositato il nuovo accatastamento degli immobili di cui alla procedura E.I. 449/2021;
- in data 28/08/2023 è stata inoltrata una istanza per riunire alla procedura esecutiva anche l'immobile a schiera adiacente di cui alla E.I. 306/2023;
- in data 24/11/2023 è stata disposta dal giudice la Riunione delle due procedure esecutive;
- in data 01/02/2024 ricerca di mercato ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione.

B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La presente esecuzione immobiliare E.I. 306/2023 riunita a seguito del provvedimento del giudice del 24/11/2023, alla E.I. 449/2021 mira alla stima di due unità urbane come meglio esposte di seguito:

LOTTO UNICO

BENI PIGNORATI PER MEZZO DI E.I. 449/2021:

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

- m.n. **10**, sub. 2 (graffato al m.n. 728), cat. A/4, classe 2, cons. 4 vani, R = €. 153,28, piano T-1.

L'immobile, presentava alla data d'acquisto (09/02/2006) la descrizione catastale sopra riportata, pertanto l'atto di pignoramento ne fa copia.

Tuttavia, alla data del 10/12/2013, sono state apportate delle variazioni catastali come riportato in visura catastale: "Variazione del 10/12/2013





Pratica n. TV0273766 in atti dal 10/12/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 109360.1/2013)", assumendo la seguente identificazione catastale:

- m.n. **532**, sub. 2 (graffato al m.n. 532 sub. 1), cat. A/4, classe 2, cons. 4 vani, R = €. 153,28, piano T-1, Via Antonio Gramsci n. 12;

La visura catastale alla data del 01/07/2022, allegata alla presente, riportava una diversa ed errata corrispondenza tra l'identificazione dell'immobile al Catasto Fabbricati (Sez. F, Fg. 3, m.n. 532, subb. 1-2) e l'identificazione dell'immobile al Catasto Terreni (Fg. 40, m.n. 534). Inoltre si rilevava che l'estratto di mappa alla data del 01/07/2022 riportava tale m.n. 534 che raffigurava un "immobile" collocato in altra posizione, non rilevato in loco e di fatto area scoperta adibita all'accesso delle aree pertinenziali poste a sud. Tuttavia, confrontando detta documentazione catastale e lo stato dei luoghi, si riscontrava che il suddetto mappale, di superficie catastale pari a 32mq, è di fatto una stradina di accesso e non un immobile come era raffigurato in mappa, pertanto anche la corrispondenza tra Catasto Fabbricati e Catasto Terreni riportata in visura catastale era errata.

Si è desunto dunque, a seguito di accertamenti approfonditi anche in loco e a seguito di un confronto metrico tra le superfici dei due mappali, che l'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato (Sez. F, Fg. 3, m.n. 532, subb. 1-2) di cui sono parte le U.I. sopra riportate, è descritta nel C.T. in Comune di Montebelluna (TV), Fg. 40, m.n. 532, cons. 100mq.

Da un accesso diretto presso l'Ufficio Territoriale Treviso (Catasto) è emersa l'assenza della scheda catastale dell'immobile già classificato e pignorato.

In base a quanto premesso, il sottoscritto esperto stimatore, a seguito di un'istanza con relativa autorizzazione del Giudice ha proceduto alla:





- correzione dei dati identificativi catastali e della relativa corrispondenza tra catasto terreni e fabbricati;
- rettifica dell'estratto di mappa con indicazione dell'area scoperta di cui al m.n. 534;
- all'accatastamento con produzione della nuova scheda catastale per mezzo della procedura DOCFA di cui al prot. n. 0067793.31-03-2023.U..

A seguito delle operazioni su esposte, i beni immobili oggetto di pignoramento hanno assunto la seguente e corretta identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati, Sez. F, Fg. 3, m.n. **532**, sub. 3, cat. A/3, classe 1, cons. 5 vani, Sup. cat. 101mq, R = €. 245,32, piano T-1, Via Antonio Gramsci n. 12.

Si precisa che l'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato di cui è parte l'unità sopra riportata, è descritta nel C.T. in Comune di Montebelluna (TV), Fg. 40, m.n. 532, cons. 100mq.

BENI PIGNORATI PER MEZZO DI E.I. 306/2023:

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

- m.n. **533**, sub. 1, cat. A/3, classe 1, cons. 6,0 vani, R = €. 294,38, piano T-1, Via Antonio Gramsci 14;
- m.n. **533**, sub. 2, cat. C/6, classe 1, mq 18,00, R = €. 29,75, piano T, Via Antonio Gramsci 14;
- m.n. **533**, sub. 3, Via Antonio Gramsci 14, Terreno;

CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV) - Foglio 40

- m.n. **533**, terreno di are 1.95.

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. 40, m.n. 533, cons. 195mq.

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. 40, m.n. 532: mm.n. 1028, 533, 171, 531;

Fg. 40, m.n. 533: mm.n. 1029, 534, 986, 171, 532.

D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

I beni oggetto di pignoramento sono stati *“venduti ed 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.”* Così come citato all'art. 3 dell'atto di compravendita rep. 28.180, racc. 12.700 del 09/02/2006, ai rogiti del Notaio Andrea Marchio.

Dal rilievo eseguito si evidenzia una connessione funzionale tra le due unità immobiliari individuate al C.F., Sez., F, Fg. 3, m.n. 532, sub. 3, oggetto del primo pignoramento e l'adiacente unità immobiliare residenziale individuata al C.F., Sez., F, Fg. 3, m.n. 533, sub. 1-2 oggetto del secondo pignoramento riunito alla presente procedura. In particolare l'u.i.u. di cui al m.n. 532, sub. 3 presenta il vano scala di accesso al piano primo ma risulta altresì priva di cucina e bagno.

L'u.i.u. adiacente, di cui al m.n. 533, sub. 1, funzionalmente connessa alla prima, presenta la cucina e il servizio igienico con relativo impianto termico ma risulta priva della scala di accesso al piano primo. Ciò premesso appare evidente che vi sono servitù reciproche passive ed attive tra le due unità anche tecnologiche oltre che di transito e utilizzo.

Si rileva dunque, che di fatto le due unità immobiliari costituiscono reciprocamente fondi serventi e fondi dominanti di tutte le servitù di accesso e recesso e anche relative ai servizi tecnologici e risultano altresì fondo servente per gli analoghi servizi tecnologici di terzi, attualmente in essere.





Si rileva inoltre in loco la servitù di passaggio sul m.n. 534, a favore dei mm.n. 533 e 532. Il m.n. 534, posto ad est del m.n. 533, secondo le ricerche catastali risulta trasferito dal catasto terreni all'ente urbano (Catasto Fabbricati) che non trova poi più alcuna corrispondenza nominativa e di classificazione. Da ricerche effettuate si è rinvenuto un atto di divisione rep. 7300, racc. 3496, del 13/12/1960 ai rogiti del Notaio Gustavo Franco di Montebelluna (TV), in cui il mappale oggi individuato al n. 534, già m.n. 10/g, risultava "beni accessori comuni" (B.C.N.C.) ai fondi individuati già 12/a, 12/c, 12/d, 12/e, 12/f oggi sommariamente identificati ai mm.n. 12, 536, 986. L'atto di divisione specifica inoltre che *"viene costituita ed accettata dalle parti interessate servitù di passaggio e piedi e con carri a carico dei mappali 10/g, 10/f, 10/h, 10/e, 10/d, 10/c, 10/b - ed a favore dei mappali 10/a, 10/b, 10/c, 10/d, 10/e, servitù da esercitarsi lungo il confine sud dei predetti mappali (fondo servente) per una larghezza di metri lineari uno e cinquanta (m.l. 1, 50) una volta all'anno per lo espurgo delle fogne dei servizi igienici, [...]"*.

Pertanto, da quanto sopra riportato, si desume che: il fondo individuato al m.n. 534 (già m.n. 10/g) risulta gravato da servitù di passaggio a favore del m.n. 532 (già m.n. 10/e); analogamente il fondo individuato al m.n. 532 (già m.n. 10/e), risulta servente lungo il confine sud per una larghezza pari a 1,50m per manutenzioni annuali al servizio fognario.

Tuttavia dai rilievi eseguiti appare evidente una servitù di accesso e recesso a favore dei mm.n. 533 e 532 attraverso il m.n. 534 e a favore del m.n. 532 attraverso i mm.n. 534 e 533. Detta servitù, da ricerche appare esistente e consolidata da oltre un ventennio e di fatto dunque acquisita. Si mette inoltre in evidenza che in corrispondenza del confine ovest del m.n. 532 è





presente una recinzione costituita da muretto pieno, che di fatto non permette il suddetto accesso e recesso ai successivi fondi posti ad ovest.

Si rileva un'ulteriore servitù di passaggio a carico dei mm.n. 1028-1029-1030 (di proprietà del Comune di Montebelluna) e a favore dei relativi mm.n. 532 e 533. In corrispondenza dei fondi demaniali individuati ai mm.n. 1028-1029 si rileva la presenza di recinzioni, cancellate e pavimentazioni rispettivamente a servizio dei fabbricati individuati ai mm.n. 532 e 533, legittimate dal Comune di Montebelluna per mezzo di relativa pratica edilizia. Pertanto, nonostante trattasi di bene demaniale, si p0rende atto della concessione edilizia n. 13104/85 che costituisce di fatto concessione all'uso del fondo.

E. DITTA INTESTATARIA

Le ditte intestatarie dei beni oggetto di stima risultano essere:

- C.F., Sez. F, Fg. 3, m.n. 532 sub. 3 (ex m.n. 10, sub. 2 – m.n. 728 graffati) nella quota di proprietà 1/1 all'Esecutato 1, come da atto notarile di compravendita ai rogiti del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV), rep. 28.180, racc. 12.700 del 09/02/2006.
- C.F., Sez. F, Fg. 3, m.n. 533 subb. 1, 2 e 3 nella quota di proprietà 1/1 all'Esecutato 2, come da atto notarile di compravendita ai rogiti del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV), rep. 28.180, racc. 12.700 del 09/02/2006.

F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalla certificazione evasa dal portale telematico della Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 01/07/2022 e 26/01/2024, si evince che esistono le seguenti formalità contro e/o a carico dei beni oggetto di





pignoramento. Si riportano di seguito le trascrizioni ipotecarie relative alle u.i.u. oggetto del primo pignoramento, di proprietà dell'Esecutato 1:

1.1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/02/2006 - Registro Particolare 4224 Registro Generale 7029. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio MARCHIO ANDREA di Montebelluna (TV) Repertorio 28180/12700 del 09/02/2006 sui beni così censiti:

- Comune di Montebelluna, C.F., Sez. F, Fg. 3, m.n. **10**, sub. 2 (graffato al m.n. 728), cat. A/4, classe 2, cons. 3 vani, sup. catastale 44 mq, escluse le aree scoperte 40mq, R = €. 234,57, piano 1.

1.2. ISCRIZIONE CONTRO del 14/02/2006 - Registro Particolare 1583 Registro Generale 7032. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per l'importo capitale pari a €. 105.000,00 e importo totale pari a €. 189.000,00, ai rogiti del Notaio MARCHIO ANDREA Repertorio 28184/12702 del 09/02/2006 sui beni così censiti:

- Comune di Montebelluna, C.F., Sez. F, Fg. 3, m.n. **10**, sub. 2 (graffato al m.n. 728), cat. A/4, classe 2, cons. 3 vani, sup. catastale 44 mq, escluse le aree scoperte 40mq, R = €. 234,57, piano 1.

1.3. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/11/2021 - Registro Particolare 31153 Registro Generale 45066. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con atto giudiziario dell'U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI TREVISO, Repertorio 5074 del 06/10/2021, sui beni così censiti:

- Comune di Montebelluna, C.F., Sez. F, Fg. 3, m.n. **10**, sub. 2 (graffato al m.n. 728), cat. A/4, classe 2, cons. 3 vani, sup. catastale 44 mq, escluse le aree scoperte 40mq, R = €. 234,57, piano 1.

Si riportano di seguito le trascrizioni ipotecarie relative alle u.i.u. oggetto del secondo pignoramento, di proprietà dell'Esecutato 2:

2.1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/02/2006 - Registro Particolare 4225 Registro Generale 7030. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio MARCHIO ANDREA di Montebelluna (TV) Repertorio 28180/12700 del 09/02/2006 sui beni così censiti:

- Comune di Montebelluna, C.F., Sez. F, Fg. 3, m.n. **533**, sub. 1, cat. A/3, classe 1, cons. 6,0 vani, R = €. 294,38, piano T-1, Via Antonio Gramsci 14;
- Comune di Montebelluna, C.F., Sez. F, Fg. 3, m.n. **533**, sub. 2, cat. C/6, classe 1, mq 18,00, R = €. 29,75, piano T, Via Antonio Gramsci 14;
- m.n. **533**, sub. 3, Via Antonio Gramsci 14, Terreno;

CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV) - Foglio 40





- m.n. **533**, terreno di are 1.95.

2.2. ISCRIZIONE CONTRO del 14/02/2006 - Registro Particolare 1582 Registro Generale 7031. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per l'importo capitale pari a €. 105.000,00 e importo totale pari a €. 189.000,00, ai rogiti del Notaio MARCHIO ANDREA Repertorio 28183/127012 del 09/02/2006 sui beni così censiti:

- Comune di Montebelluna, C.F., Sez. F, Fg. 3, m.n. **533**, sub. 1, cat. A/3, classe 1, cons. 6,0 vani, R = €. 294,38, piano T-1, Via Antonio Gramsci 14;
- Comune di Montebelluna, C.F., Sez. F, Fg. 3, m.n. **533**, sub. 2, cat. C/6, classe 1, mq 18,00, R = €. 29,75, piano T, Via Antonio Gramsci 14;
- m.n. **533**, sub. 3, Via Antonio Gramsci 14, Terreno;

CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV) - Foglio 40

- m.n. **533**, terreno di are 1.95.

2.3. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/09/2023 - Registro Particolare 24873 Registro Generale 34680. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con atto giudiziario dell'U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI TREVISO, Repertorio 5567 del 07/09/2023, sui beni così censiti:

- Comune di Montebelluna, C.F., Sez. F, Fg. 3, m.n. **533**, sub. 1, cat. A/3, classe 1, cons. 6,0 vani, R = €. 294,38, piano T-1, Via Antonio Gramsci 14;
- Comune di Montebelluna, C.F., Sez. F, Fg. 3, m.n. **533**, sub. 2, cat. C/6, classe 1, mq 18,00, R = €. 29,75, piano T, Via Antonio Gramsci 14;
- m.n. **533**, sub. 3, Via Antonio Gramsci 14, Terreno;

CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV) - Foglio 40

- m.n. **533**, terreno di are 1.95.

G. DESCRIZIONE DEI BENI

Vista la riunione delle procedure esecutive riferite agli immobili individuati ai mm.n. 533 e 532, di fatto funzionalmente già unite, si determina un lotto unico, con relative descrizioni dei contesti generali di seguito riportate e riferite in modo indistinto.

G 1.1 Descrizione del contesto generale

Le unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento, sopra individuate catastalmente e site nel Comune di Montebelluna (TV), precisamente in Via Gramsci, sono poste a 1,5 km ca. a sud dal centro storico della città e dai relativi servizi, a 1,9km ca. a sud-est dall'Ospedale, a 1,9 km ca. a sud-ovest dalla stazione ferroviaria e a 900m c.a. a nord dal centro cittadino della





frazione di San Gaetano (TV).

L'area circostante presenta un tessuto urbanistico anche densamente popolato, di carattere residenziale ad andamento pianeggiante. Gli immobili in oggetto sono accessibili per mezzo di una strada pubblica denominata "Via Gramsci", proveniente da ovest dalla strada comunale denominata Via San Gaetano e da est dalla strada comunale denominata "Via Guido Bergamo".

G 1.2 Descrizione dell'area scoperta:

Il fondo di sedime dei complessi residenziali individuati al C.T., Fg. 40, m.n. 532 e 533, presentano una superficie catastale rispettivamente pari a 100mq e 195mq e risultano accessibili come segue:

- il m.n. 532 risulta accessibile dal m.n. 1028 per mezzo di accesso pedonale e carraio, costituendo di fatto servitù di passaggio sul m.n. 1028 di proprietà del Comune di Montebelluna e dai mm.n. 533, 534 e 1030 per mezzo di accesso carrabile, costituendo anche di fatto servitù di passaggio sui mm.n. 533, 534 e 1030 di proprietà del Comune di Montebelluna;
- il m.n. 533 risulta accessibile dal m.n. 1029 per mezzo di accesso pedonale e carraio, costituendo di fatto servitù di passaggio sul m.n. 1029 di proprietà del Comune di Montebelluna e dai mm.n. 534 e 1030 per mezzo di accesso carrabile, costituendo anche di fatto servitù di passaggio sui mm.n. 534 e 1030 di proprietà del Comune di Montebelluna.

Trattasi di un'abitazione a schiera di testa facente parte di un aggregato residenziale avente una pianta a forma ad "L", costituita da due piani fuori





terra. Detta abitazione a schiera con relativo scoperto pertinenziale, risulta catastalmente suddivisa in due mappali differenti (m.n. 532 e m.n. 533) che creano due fasce parallele in direzione nord/ovest-sud/est: una porzione risulterà pertanto dotata di vano scala per raggiungere il piano superiore e priva di cucina e servizio igienico mentre l'altra porzione risulterà priva di vano scala bensì dotata di cucina e servizio igienico.

Le aree scoperte, come rinvenibile dall'estratto di mappa e dagli elaborati planimetrici, sono individuate al m.n. 532, parte sub. 3 e m.n. 533 sub. 3 e presentano una superficie catastale rispettivamente pari a 65 mq e 114mq ca..

Le porzioni residenziali risultano accessibili da nord per mezzo dei mm.n. 1028-1029-1030, di proprietà del Comune di Montebelluna (TV).

Le aree di cui ai mm.n. 1028-1029 presentano recinzioni costituite da muretti in c.a., cancelletto pedonale, cancello carrabile in acciaio zincato ciascuno ad anta unica e una pavimentazione in piastre di graniglia.

In corrispondenza della facciata nord, è presente inoltre una tettoia con struttura metallica e copertura in onduline in vetroresina, posta tra il piano terra ed il piano primo.

Lungo il confine sud-est è presente una tettoia costituita da una struttura in legno con relativa copertura con telo in pvc, posto in adiacenza al fabbricato a due piani di cui al m.n. 533, di proprietà dell'esecutato 2 e descritto in seguito.

Si procederà, al fine di esporre con chiarezza, alla descrizione suddivisa per porzioni catastali.





G 1.3 ABITAZIONI - C.F., Sez. F, Fg. 3, m.n. 532 sub. 3

La porzione di fabbricato ad uso residenziale, posta al piano terra e primo di pianta a forma rettangolare, presenta finiture classiche, date anche dall'epoca storica di costruzione e ristrutturazione risalente presumibilmente e rispettivamente agli anni '40/50 e agli anni '80, con serramenti esterni in legno, scuri in legno, soglie in marmo, coppi in laterizio, pluviali in rame e cornici in stile classico.

La porzione di fabbricato presenta una struttura portante mista costituita presumibilmente da una fondazione nastriforme in cls, struttura in elevazione del piano terra e primo presumibilmente a muratura di laterizio portante semipieno e pieno, orizzontamenti di primo, secondo e di copertura in andamento, in trabeazioni lignee e tavolati e murature di tamponamento dei piani fuori terra sono presumibilmente costituite da pareti in laterizio dello spessore pari a 36/38cm ca., il tutto intonacato, al fine di ottenere uno spessore complessivo di 39/42cm ca.. La copertura risulta costituita presumibilmente in struttura lignea con sovrastante manto impermeabilizzante e di copertura in coppi.

L'u.i.u. individuata al m.n. 532 sub. 3, è dotata al piano terra di un soggiorno, un disimpegno, una camera, un vano scala e al piano primo presenta un disimpegno con soppalco e n. due camere.

Dallo scoperto, lungo la facciata sud dell'immobile, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 85x204cm dotata di specchiature, si accede ad un soggiorno di superficie pari a 15,72mq ca. e altezza pari a 256/270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature intonacate e tinteggiate, soffitto con travi a vista in legno e una finestra in





legno a due ante con vetro singolo, di dimensioni pari a 85x130cm ca. che affaccia sullo scoperto posto a sud-est. Dal soggiorno, per mezzo di una porta in legno con specchiature, di dimensioni pari a 80x190cm ca., si accede ad un disimpegno di superficie pari a 5,58mq ca. che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e un vano scala che conduce al piano primo. Da detto disimpegno, per mezzo di un varco ad arco, si accede all'unità residenziale adiacente alla unità di cui al m.n. 533 sub. 1, descritta in seguito e unita a detta unità per mezzo del suddetto disimpegno e per mezzo degli impianti. Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno dotata di specchiature, di dimensioni pari a 80x290cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 14,23mq ca. e altezza pari a 241cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati, una finestra in legno a due ante con vetro singolo, di dimensioni pari a 86x131cm ca., e una portafinestra in legno a due ante con vetro singolo, di dimensioni pari a 100x211cm ca., che affacciano e accedono sullo scoperto posto a nord di cui al m.n. 1028.

Il vano scala succitato presenta murature intonacate e tinteggiate e gradini rivestiti in parquet in simil-legno a listarelle.

Da detto vano scala si accede al piano primo. Il disimpegno posto al piano primo, di superficie pari a 4,34mq ca. e altezza pari a 276cm ca., presenta una pavimentazione in parquet in simil-legno a listarelle, murature intonacate e tinteggiate e soffitto in legno. Da detto disimpegno, per mezzo di una scala costituita da n. 6 gradini rivestiti in legno, si accede ad un piccolo soppalco ad uso ripostiglio, di superficie pari a 2,71mq ca. e altezza





pari a 180cm ca..

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 76x202cm ca., si accede ad una camera, di superficie pari a 14,19mq ca. e altezza pari a 274cm ca., che presenta una pavimentazione in legno prefinito, murature intonacate e tinteggiate, soffitto in legno e n. 2 finestre in legno a due ante, di dimensioni pari a 86x131cm ca., che affacciano sullo scoperto posto a nord.

Da detto disimpegno, per mezzo di un varco, si accede all'unità residenziale identificata al m.n. 533 sub. 1, in seguito descritta.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 76x200cm ca., si accede ad una camera, di superficie pari a 15,60mq ca. e altezza pari a 274cm ca., che presenta una pavimentazione in legno prefinito, murature intonacate e tinteggiate, soffitto in legno, una finestra in legno a due ante, di dimensioni pari a 86x131cm ca. e una portafinestra in legno a due ante di dimensioni pari a 85x213cm ca., che affacciano e accedono alla terrazza posta a sud. La terrazza, di superficie complessiva pari a 4,07mq ca., presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica e parapetto in acciaio verniciato di altezza pari a 89cm ca.. Detta terrazza risulta in parte di proprietà dell'unità residenziale individuata al m.n. 532 sub. 3 e in parte dell'unità residenziale individuata al m.n. 533 sub. 1.

In corrispondenza del lato sud dello scoperto pertinenziale è presente un pergolato posto a ridosso del fabbricato accessorio di cui al m.n. 533 sub. 1. Detto pergolato di superficie totale pari a 14,00mq ca. (10,00mq posti su m.n. 532 e 4,00mq posti su m.n. 533), presenta una pavimentazione in cls liscio al grezzo e una struttura costituita da colonne e travi in acciaio





corroso con sovrastante rete elettrosaldata e telone in pvc di impermeabilizzazione.

G 1.4.1 ABITAZIONI - C.F., Sez. F, Fg. 3, m.n. 533 sub. 1

La porzione di fabbricato ad uso residenziale, posta al piano terra e primo di pianta a forma rettangolare, presenta finiture classiche, date anche dall'epoca storica di costruzione e ristrutturazione risalente presumibilmente e rispettivamente agli anni '40/50 e agli anni '80, con serramenti esterni in legno, scuri in legno, soglie in marmo, coppi in laterizio, pluviali in rame e cornici in stile classico.

La porzione di fabbricato presenta una struttura portante mista costituita presumibilmente da una fondazione nastriforme in cls, struttura in elevazione del piano terra e primo presumibilmente a muratura di laterizio portante semipieno e pieno, orizzontamenti di primo, secondo e di copertura in andamento, in trabeazioni lignee e tavolati e murature di tamponamento dei piani fuori terra sono presumibilmente costituite da pareti in laterizio dello spessore pari a 36/38cm ca., il tutto intonacato, al fine di ottenere uno spessore complessivo di 39/42cm ca.. La copertura risulta costituita presumibilmente in struttura lignea con sovrastante manto impermeabilizzante e di copertura in coppi.

L'u.i.u. individuata al m.n. 533 sub. 1-2, è dotata al piano terra di una cucina, una camera, un disimpegno ed un bagno. Al piano primo sono presenti n. 2 camere, un disimpegno e un ripostiglio.

Dallo scoperto, lungo la facciata sud dell'immobile, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 85x204cm dotata di specchiature, si accede ad una cucina di superficie pari a 15,37mq ca. e altezze pari a 253/269cm





ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature rivestite a tutt'altezza in piastrelle di ceramica, soffitto in legno con travi a vista in legno e una finestra in legno a due ante con vetro singolo, di dimensioni pari a 86x131cm ca., che affaccia sullo scoperto posto a sud-est. Dalla cucina, per mezzo di una porta in legno con specchiature, di dimensioni pari a 74x190cm ca., si accede ad un disimpegno di superficie pari a 1,96mq ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e un varco ad arco che accede all'unità residenziale identificata al m.n. 532 sub. 3, descritta in precedenza e unita a detta unità per mezzo del suddetto disimpegno. Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno con specchiature, di dimensioni pari a 73x190cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 13,83mq ca. e altezze pari a 253/268cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature intonacate e tinteggiate, soffitto con travi a vista in legno, una finestra in legno a due ante con vetro singolo, di dimensioni pari a 84x130cm ca., e una portafinestra in legno a due ante con vetro singolo, di dimensioni pari a 100x211cm ca., che affacciano e accedono sullo scoperto posto a nord. Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburata, di dimensioni pari a 67x190cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 4,86mq ca. e altezza pari a 257/269cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature intonacate e tinteggiate e rivestite in piastrelle di ceramica, soffitto con travi a vista in legno e una finestra in legno a due ante con vetro singolo, di dimensioni pari a 65x77cm ca. che affaccia sul lato est dello scoperto. Detto servizio igienico è dotato di





lavandino, vasca da bagno, wc e bidet.

Detta porzione di fabbricato presenta un piano primo raggiungibile esclusivamente attraverso il vano scala dell'unità residenziale di cui al m.n. 532 sub. 3.

Dal disimpegno del piano primo dell'unità di cui al m.n. 532, sub. 3, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 92x200mq ca., si accede ad un disimpegno dell'unità di cui al m.n. 533 sub. 1, di superficie pari a 2,38 mq ca., e altezza pari a 276cm ca., presenta una pavimentazione in parquet in simil-legno a listarelle, murature intonacate e tinteggiate e soffitto in legno. Da detto disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 75x200cm ca., si accede ad una camera, di superficie pari a 15,88mq ca., che presenta una pavimentazione in legno prefinito, murature intonacate e tinteggiate, soffitto in legno, una finestra in legno a due ante, di dimensioni pari a 85x131cm ca. e una portafinestra in legno a due ante di dimensioni pari a 85x213cm ca., che affacciano e accedono alla terrazza posta a sud. La terrazza, di superficie pari a 4,07mq ca., presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica e parapetto in acciaio verniciato di altezza pari a 89cm ca.. Detta terrazza risulta in parte di proprietà dell'unità residenziale individuata al m.n. 532 sub. 3 e in parte dell'unità residenziale individuata al m.n. 533 sub. 1.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta a "soffietto", si accede ad un ripostiglio di superficie pari a 4,75mq ca., che presenta una pavimentazione al grezzo, murature intonacate e tinteggiate, soffitto in legno e una finestra in legno a due ante, di dimensioni pari a 85x131cm ca., che affaccia sullo scoperto posto ad est.





Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 75x200cm ca., si accede ad una camera, di superficie pari a 14,53mq ca. e altezza pari a 269cm ca., che presenta una pavimentazione in legno prefinito, murature intonacate e tinteggiate, soffitto in legno e n. 2 finestre in legno a due ante, di dimensioni pari a 85x131cm ca., che affacciano sullo scoperto posto a nord.

In corrispondenza dello scoperto, lungo il lato sud è presente un fabbricato accessorio a due piani fuori terra, di pianta a forma rettangolare. Detto fabbricato presenta una struttura portante costituita presumibilmente da fondazione nastriforme in cls, murature in blocchi leca in cls di spessore ridotto, solaio laterocementizio e copertura in struttura lignea con sovrastanti onduline in fibrocemento di amianto.

Al piano terra è presente un locale a lavanderia e al piano primo un magazzino.

Dallo scoperto, per mezzo di una porta in alluminio a due ante dotata di specchiature, di dimensioni pari a 75x185cm ca., si accede ad una lavanderia, di superficie pari a 11,42mq ca. e altezza pari a 217cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica e murature in parte rivestite in piastrelle di ceramica e in parte intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato e tinteggiato. In detto locale è presente inoltre un wc, un lavabo, una doccia e un lavandino posto in corrispondenza del lato esterno del fabbricato. Lungo la parete ovest sono presenti n. 2 finestre di dimensioni pari a 65x73cm ca. e 55x45cm ca., dotate di serramento metallico con vetro singolo retinato e inferriata. Lungo la parete sud è presente uno sporto a tettoia in struttura metallica e onduline in vetroresina.





Lungo la parete nord, è presente uno sporto in c.a. in continuità con l'adiacente autorimessa.

Il piano primo, raggiungibile per mezzo di scala a pioli amovibile, è dotato di un magazzino di superficie pari a 12,64mq ca. e altezze pari a 158/210cm ca., che presenta una pavimentazione in cemento liscio al grezzo, murature in blocchi leca in cls al grezzo e soffitto parzialmente rivestito in tavolato di legno.

G 1.4.2 Impianti

Le unità immobiliari residenziali di cui ai mm.n. 532 e 533, sono dotate di impianti indistinti e comuni:

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

Tutti gli impianti appaiono in mediocre stato di manutenzione e comunque necessitano di un adeguamento alle norme di sicurezza in vigore ad oggi e di una manutenzione generale.

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL posto in corrispondenza della camera posta al piano terra di cui al m.n. 533 sub. 1, precisamente nei pressi della porta finestra. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, di epoca datata e conforme all'epoca di costruzione, con cavidotti entro e fuori traccia. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico. Il futuro aggiudicatario dovrà dunque provvedere senza richiesta





alcuna, a normalizzare gli impianti con l'ottenimento del relativo certificato di conformità (DI.CO.).

L'impianto di ricezione televisiva è attestato ad un'antenna parabolica posta in corrispondenza della terrazza sud.

L'impianto idro-sanitario e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico dell'acqua condotta posto in pozzetto all'ingresso della stradina carraia, sul m.n. 1030, 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. Quasi tutti i vani abitabili sono dotati di corpi scaldanti lamellari in acciaio stampato di colore bianco, collegati alla caldaia per mezzo di tubazioni fuori traccia. Il generatore di calore apparentemente di recente fattura, è costituito da una caldaia a metano a camera aperta, con produzione dell'acqua calda sanitaria istantanea, della ditta "Intergas", posta in corrispondenza del bagno del piano terra di cui all'u.i.u. m.n. 533 sub. 1, con connettori e tubazioni a vista.

In contatore del metano è posto in corrispondenza della facciata est del fabbricato, lungo la stradina di accesso allo scoperto pertinenziale posto a sud-est. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto termoidraulico. Il futuro aggiudicatario dovrà dunque provvedere senza richiesta alcuna, a normalizzare gli impianti con l'ottenimento del relativo certificato di conformità (DI.CO.).

Dalla documentazione rinvenuta con accesso agli atti, non si è rilevata rappresentazione della rete degli scarichi, che, vista la zona e assunte le informazioni in loco, appare allacciata alla pubblica fognatura comunale.





L'immobile residenziale non presenta un certificato di abitabilità.

Il fabbricato accessorio individuato al m.n. 533, sub. 1, presenta un impianto elettrico entro e fuori traccia collegato con l'impianto dell'abitazione. Il locale lavanderia è dotato di doccia e lavabo collegati alla rete dell'acquedotto e ad un scaldabagno elettrico collocato al piano primo, apparentemente ammalorato.

G 1.4.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato residenziale con i rispettivi locali accessori emerge un sufficiente e mediocre stato generale di manutenzione delle strutture e degli impianti. Si evidenziano lievi degradi in corrispondenza della terrazza esterna e delle pavimentazioni interne in legno. In corrispondenza di alcune murature poste nel soggiorno, nel vano scala, nel bagno e altre stanze, si riscontrano zone di attecchimento con muffe, infiltrazioni e scrostamenti della tinteggiatura. Le pavimentazioni risultano in alcuni punti ammalorate, e bisognose di sostituzione, prevalentemente in corrispondenza del ripostiglio del piano primo, ove risulta assente.

Le placche degli interruttori e gli apparecchi di illuminazione risultano in parte ammalorati, vetusti, fuori traccia e comunque bisognosi di verifiche con relativa normalizzazione. La caldaia e la relativa canna di evacuazione fumi seppur di recente fattura non presenta le certificazioni di conformità e necessita apparentemente di normalizzazione.

Il fabbricato accessorio presenta un pessimo stato di manutenzione e conservazione con scostamenti degli intonaci, risalite capillari, muffe diffuse e murature al piano primo prive di intonaco. La copertura presenta struttura in parte ammalorata con lastre in onduline di fibrocemento probabilmente





a matrice di amianto.

G 1.5.1 AUTORIMESA - C.F., Sez. F, Fg. 3, m.n. 533 sub. 2

In corrispondenza dello scoperto, nella zona sud-est è presente un fabbricato accessorio in cls armato prefabbricato ad un piano fuori terra, di pianta a forma rettangolare, adibito ad autorimessa. Detto fabbricato presenta una struttura portante costituita presumibilmente da fondazione a platea/pavimento di spessore ridotto, strutture in elevazione a muratura piena in c.a. di spessore pari a 8/10cm ca., con sovrastante orizzontamento/copertura in c.a. ad intradosso piano ed ad estradosso a due falde in cls grezzo, privo di impermeabilizzazione. Lungo la parete nord, è presente uno sporto in c.a. in continuità con l'adiacente fabbricato accessorio di cui al m.n. 533 sub. 2.

Dallo scoperto, per mezzo di un portone basculante in lamiera zincata, di dimensioni pari a 283x212cm ca., si accede all'autorimessa, di superficie pari a 17,13mq ca. e altezza pari a 212cm ca., che presenta una pavimentazione in cls liscio al grezzo, murature e soffitto in c.a. faccia vista liscio cassero. Lungo la parete sud-ovest è presente una porta metallica di dimensioni pari a 81x190cm ca..

G 1.5.2 Impianti

L'unità immobiliare ad autorimessa di cui al m.n. 533 sub. 3, è dotata di:

- impianto elettrico;

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL in collegamento con l'abitazione, risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, di epoca datata e conforme all'epoca di costruzione, con cavidotti fuori traccia. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità





dell'impianto elettrico. Il futuro aggiudicatario dovrà dunque provvedere senza richiesta alcuna, a normalizzare gli impianti con l'ottenimento del relativo certificato di conformità (DI.CO.).

G 1.5.3 Stato conservativo e manutentivo

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

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. F, Fg. 3, m.n. 533, sub.1 - ABITAZIONE | | | | | |
| T | camera | 13,86 | 18,38 | x 1,00 (100%) = | 18,38 |
| T | bagno | 4,86 | 6,37 | x 1,00 (100%) = | 6,37 |
| T | disimpegno | 1,96 | 2,38 | x 1,00 (100%) = | 2,38 |
| T | cucina | 15,37 | 19,73 | x 1,00 (100%) = | 19,73 |
| 1 | camera 1 | 14,53 | 18,58 | x 1,00 (100%) = | 18,58 |
| 1 | disimpegno | 2,38 | 2,64 | x 1,00 (100%) = | 2,64 |
| 1 | ripostiglio | 4,75 | 5,73 | x 1,00 (100%) = | 5,73 |
| 1 | camera 2 | 15,88 | 20,16 | x 1,00 (100%) = | 15,88 |
| 1 | terrazza | 4,07 | 4,33 | x 0,25 (25%) = | 1,08 |
| Superficie commerciale= | | | | | 89,69 |
| Comune di Montebelluna (TV), C.F., Sez. F, Fg. 3, m.n. 533, sub.1 - MAGAZZINO | | | | | |
| T | lavanderia | 11,42 | 14,57 | x 0,50 (50%) = | 7,29 |
| 1 | magazzino | 12,64 | 14,57 | x 0,25 (25%) = | 3,64 |
| Superficie commerciale= | | | | | 10,93 |
| Comune di Montebelluna (TV), C.F., Sez. F, Fg. 3, m.n. 533, sub.2 - AUTORIMESSA | | | | | |
| T | autorimessa | 17,13 | 19,53 | x 0,50 (50%) = | 9,77 |
| Superficie commerciale= | | | | | 8,57 |
| Comune di Montebelluna (TV), C.F., Sez. F, Fg. 3, m.n. 533, sub.3 - SCOPERTO | | | | | |
| T | scoperto (114-4) mq | 110,00 | 110,00 | x 0,10 (10%) = | 11,00 |
| T | pergolato | 4,00 | 4,00 | x 0,15 (15%) = | 0,60 |
| Superficie commerciale= | | | | | 11,60 |





| Comune di Montebelluna (TV), C.F., Sez. F, Fg. 3, m.n. 532, sub.3 - ABITAZIONE | | | | | |
|--|---------------------|-------|-------|-----------------|---------------|
| T | camera | 14,23 | 18,30 | x 1,00 (100%) = | 18,30 |
| T | disimpegno | 5,52 | 6,54 | x 1,00 (100%) = | 6,54 |
| T | soggiorno | 15,72 | 20,07 | x 1,00 (100%) = | 20,07 |
| T | scale | 3,83 | 4,84 | x 1,00 (100%) = | 4,84 |
| 1 | camera 1 | 14,19 | 18,34 | x 1,00 (100%) = | 18,34 |
| 1 | disimpegno | 1,83 | 2,14 | x 1,00 (100%) = | 2,14 |
| 1 | soppalco | 2,71 | 3,70 | x 0,30 (30%) = | 1,11 |
| 1 | camera 2 | 15,6 | 19,99 | x 1,00 (100%) = | 19,99 |
| 1 | terrazza | 4,07 | 4,33 | x 0,25 (25%) = | 1,08 |
| Superficie commerciale= | | | | | 92,41 |
| Comune di Montebelluna (TV), C.F., Sez. F, Fg. 3, m.n. 532, sub.3 - SCOPERTO | | | | | |
| T | scoperto (65-10) mq | 55,00 | 55,00 | x 0,10 (10%) = | 5,50 |
| T | pergolato* | 8,11 | 8,11 | x 0,15 (15%) = | 1,22 |
| Superficie commerciale= | | | | | 6,72 |
| **" sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili. | | | | | |
| Totale superficie commerciale = | | | | | 219,92 |

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 relativo alla E.I. 449/2021, accertandone la conformità. Tuttavia si riscontra un'incongruenza catastale in quanto il fabbricato citato in pignoramento risulta il seguente:

“(CF ESECUTATO) per l'intero della piena proprietà:

Catasto Fabbricati, Comune di Montebelluna, Sez. F, Fg. 3

Mapp. n. 10 sub. 2 – Mapp. 728 (graffati), Via S. Gaetano n. 18, P.T. – P.1, Cat. A/4, Cl.2, vani 4, RC € 153,28;”

A seguito delle ricerche catastali effettuate a carico del soggetto esecutato sono stati rinvenuti i seguenti dati:

“Comune di **MONTEBELLUNA (F443) (TV)**

• Sez. Urb. **F Foglio 3 Particella 532 Subalterno 2**





- Sez. Urb. **F Foglio 3 Particella 532** Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTEBELLUNA (F443) (TV)** Foglio **40** Particella **534**

VIA ANTONIO GRAMSCI n. 12 Piano T-1

Rendita: **Euro 153,28** Categoria **A/4a**, Classe **2**, Consistenza **4 vani**

ESECUTATO

(CF ESECUTATO)

nato in XXX (XX) il XX/XX/XXXX

Diritto di: Proprieta' per 1/1

1. del 10/12/2013 Pratica n. TV0273766 in atti dal 10/12/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO

CATASTALE (n. 109360.1/2013)

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

MONTEBELLUNA (F443) (TV)

Sez. Urb. **F Foglio 3 Particella 728**

Sez. Urb. **F Foglio 3 Particella 10 Subalterno 2"**

Come è possibile notare, l'atto di pignoramento riporta la medesima identificazione della visura catastale originaria, tuttavia, in base a quanto già ampiamente riportato e documentato al punto "B", la nuova identificazione catastale, a seguito di nuovo accatastamento risulta la seguente:

- Catasto Fabbricati, Sez. F, Fg. 3, m.n. **532**, sub. 3, cat. A/3, classe 1, cons. 5 vani, Sup. cat. 101mq, R = €. 245,32, piano T-1, Via Antonio Gramsci n. 12.

Il sottoscritto tecnico ha in seguito accertato la conformità dei beni rispetto a quanto descritto nell'atto di pignoramento relativo alla E.I. 306/2023 riunito alla presente procedura, 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:

J.1 – C.F., Sez. F, Fg. 3, m.n. 532 e m.n. 533

Z.T.O. C1.1: zona di completamento intermedia di media densità ed è regolata dall'art. 17 delle N.T.O.. Il complesso urbano residenziale è





caratterizzato da: “Edifici di valore architettonico ambientale (art. 21 PQAMA) ed è ricompreso nell'Ambito di Tutela (art. 21 PQAMA)”. Secondo l'Elab. 3 “Schede dei beni ambientali, architettonici e culturali”, il complesso residenziale risulta schedato alla Sez. 25, Edificio n. 80, Scheda n. 133, e risulta classificato con grado di protezione P3.

All'art. 21 del “Prontuario architettonico e ambientale” si disciplina che il Grado di Protezione n. 3 “Edifici di valore storico ed architettonico di cui si propone la conservazione dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo interno”, che prevede “interventi di ristrutturazione edilizia parziale (RTE/1); in seguito a presentazione di idonea documentazione d'indagine possono essere ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia con ripristino tipologico (RTE/2), e ristrutturazione edilizia totale (RTE/3).”

L'area non riporta alcun vincolo idrogeologico e/o paesaggistico-ambientale facendo salvo quanto sopra riportato.

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. F, Fg. 3, m.n. 532, subb. 3

K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

L'unità immobiliare residenziale, posta al piano terra e primo, fa parte di un compendio immobiliare di forma ad “L”, oggetto di diverse pratiche edilizie. La porzione di fabbricato è stata costruita in forza delle seguenti





pratiche edilizie ricevute per mezzo di comunicazioni mail dall'Ufficio tecnico del Comune di Montebelluna, a seguito della richiesta di accesso agli atti:

- Nulla osta n. 86/60, prot. 6626 del 29/05/1960 per opere atte a modificare una casa di civile abitazione;
- Concessione Edilizia n. 2815/82, prat. 44/62 del 22/03/1982 per opere di rifacimento tetto di civile abitazione;
- Concessione Edilizia n. 13104/85, prat. 208/85 del 07/11/1985 per opere di costruzione recinzione lato nord;
- Concessione edilizia n. 18150 del 14/02/1996, prot. 95/18150 per ultimazione lavori di cui alla C.E. n. 17716/88 del 06/02/1989 – autorimessa m.n. 533 sub. 3;
- Concessione edilizia n. 5487 del 30/01/1997, prot. 96/5487 per costruzione pergolato a sanatoria –m.n. 532;
- Comunicazione D.I.A. prot. 2237 del 21/01/2003, per comunicazione inizio lavori di completamento recinzione lato sud-ovest – m.n. 532.

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 (m.n. 532 e 533) al piano terra e primo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- in corrispondenza del piano primo, m.n. 533, si rileva una diversa posizione delle porte d'ingresso alle camere e l'assenza della rappresentazione del ripostiglio con porta a soffietto;





- ai sensi delle definizioni del regolamento edilizio le altezze rilevate sotto-tavolato “*senza tener conto degli elementi strutturali emergenti*”, risultano pari a 269/270cm ca., per quasi tutti i vani del piano terra. Altresì si rileva che la camera posta a nord-ovest presenta un'altezza pari a 241cm ca. poiché dotata di controsoffitto;
- ai sensi delle definizioni del regolamento edilizio le altezze rilevate al piano primo, interamente dotato di controsoffitto in legno, risultano pari a 266/269/274/276cm ca.;
- in corrispondenza del vano scala del piano primo, si rileva la presenza di un piccolo soppalco di h=180cm ca., presumibilmente non legittimato;
- in corrispondenza della camera posta al piano primo, lato sud-est, si rileva il tamponamento di una luce sul prospetto est, graficamente rappresentata e legittimata;
- si rileva la presenza di una terrazza esterna scoperta posta lungo la facciata sud, non rappresentata e legittimata. Si rileva inoltre che detta terrazza risulta contornata da parapetto avente un'altezza pari a 89cm ca. anziché 100cm come previsto dalle normative vigenti;
- lungo la facciata nord si rileva la presenza di una tettoia avente una sporgenza pari a 85cm ca., costituita da una struttura in acciaio e sovrastanti onduline in vetroresina, non legittimata;
- in corrispondenza dello scoperto esterno posto a nord, insistente sul fondo demaniale individuato al m.n. 1029, si rileva una diversa locazione delle aperture/cancellate, rispetto a quanto legittimato;
- in corrispondenza del pergolato esterno di cui al m.n. 532, si rileva una maggiore dimensione della struttura, distanze dai confini non conformi e





un telo di copertura in pvc, non legittimato;

- il fabbricato accessorio esterno posto sul m.n. 533 non presenta un titolo concessorio e legittimante con relativi elaborati grafici. Tuttavia nella C.E. n. 18150 del 14/02/1996 relativo alla costruzione dell'autorimessa di cui al m.n. 533, sub. 3, detto fabbricato accessorio viene rappresentato in adiacenza all'autorimessa, privo di esaurienti quote e/o ulteriori informazioni dimensionali e altimetriche. Il sottoscritto ha proceduto comunque al confronto e alla sovrapposizione tra lo stato rilevato e lo stato rappresentato rilevando lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni; si rileva una partizione in muratura a nicchia per alloggio doccia e wc, non rappresentata negli elaborati grafici; diversa altezza del piano terra e del piano primo rilevate, pari a 217cm ca. al piano terra e 158/210cm ca. al piano primo; presenza di uno sporto lungo il lato nord e di una tettoia lungo la facciata sud, non rappresentate nei grafici suddetti e non legittimate;
- in corrispondenza dell'autorimessa di cui al m.n. 533 sub. 3, si rilevano lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- nell'autorimessa si rileva la presenza di un soffitto piano, graficamente rappresentato come soffitto in andamento e la presenza di una porta posta a sud-ovest, non legittimata;
- lieve difformità dell'altezza in quanto l'altezza rilevata risulta pari a 212cm ca., e l'altezza riportata nei grafici legittimanti risulta pari a 200cm dalla quota terreno all'imposta della copertura in andamento.





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. del Comune di Montebelluna (TV);
- della L.R.V. n. 12/1999;

si ritiene dunque, che le difformità relative all'unità immobiliare residenziale con relativi vani accessori, considerando che:

- al piano terra lo scostamento minimo pari a 1cm può rientrare nelle tolleranze già previste allrt.34bis del D.P.R.380/01;
- al piano terra il locale di altezza inferiore può essere declassato a vano accessorio o privato del controsoffitto;
- al piano primo lo scostamento rilevato in corrispondenza della camera sud-ovest può rientrare nelle tolleranze già previste allrt.34bis del D.P.R.380/01, in alternativa può essere declassato a vano accessorio o privato del controsoffitto;
- il pergolato risulta ad oggi ricoperto da telo impermeabile che lo rende di fatto un porticato e presenta altresì distanze non conformi delle colonne dal confine ovest;





- l'autorimessa presenta un'altezza lievemente difforme rispetto al progetto legittimato. Tuttavia considerando la costruzione a confine e la ultraventennale presenza dello stesso, si ritiene che detto eccesso di altezza possa essere considerato usucapito nel diritto. In relazione all'altezza interna si mette in evidenza che l'altezza legittimata e riportata negli elaborati grafici risulta pari a (200-10)cm e (250-10)cm che determina un'altezza media pari a 215 cm ca.. Pertanto l'altezza rilevata pari a 212 cm ca., considerando le tolleranze succitate, risulta legittimabile;
- le altezze del fabbricato accessorio, non sono state rappresentate negli elaborati legittimanti. Tuttavia dai rilievi eseguiti si riscontra un'altezza pari a 217 cm ca., che potrebbe essere compatibile rispetto a quanto citato al punto precedente e comunque in caso contrario si può determinare il declassamento del fabbricato a semplice ripostiglio;
- considerando la costruzione a confine e la ultraventennale presenza dello stesso, si ritiene che detto eccesso di altezza possa essere considerato usucapito nel diritto. In relazione all'altezza interna si mette in evidenza che l'altezza legittimata e riportata negli elaborati grafici risulta pari a (200-10)cm e (250-10)cm che determina un'altezza media pari a 215 cm ca.. Pertanto l'altezza rilevata pari a 212 cm ca., considerando le tolleranze succitate, risulta legittimabile;

siano sanabili per mezzo di:

- pratica edilizia in manutenzione straordinaria e in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";





- intervento di asportazione del telo di copertura del pergolato e spostamento delle colonne al fine di raggiungere la distanza minima pari a 150cm dal confine di proprietà ovest.

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 sommaria conformità.

Come è possibile rinvenire dalla sovrapposizione dagli elaborati grafici allegati alla presente (tav. 1/4), si evidenzia un lieve scostamento planimetrico del fabbricato di cui al m.n. 533 con sconfinamento verso est. Sovrapponendo altresì la mappa originale, si rileva una migliore corrispondenza rispetto alla mappa digitale che previa una pratica di rettifica catastale al catasto terreni e al catasto fabbricati, può determinare una corrispondenza dello stato dei luoghi.

K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali

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

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

- la porzione di fabbricato residenziale individuata al m.n. 532 non presenta difformità in quanto è stata oggetto di recente accatastamento;
- la porzione di fabbricato residenziale individuata al m.n. 533, al piano terra e primo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;





- in corrispondenza del piano primo, m.n. 533, si rileva una diversa posizione delle porte d'ingresso alle camere e l'assenza della rappresentazione del ripostiglio con porta a soffietto;
- la porzione di fabbricato residenziale individuata al m.n. 533, presenta al piano terra altezze pari a 269/270cm ca., maggiori rispetto all'altezza riportata nella scheda catastale pari a 250cm; al piano primo altezze pari a 266/269cm ca., maggiori rispetto all'altezza riportata nella scheda catastale pari a 250cm;
- si rileva la presenza di una terrazza esterna scoperta posta lungo la facciata sud, non rappresentata;
- il fabbricato accessorio esterno posto sul m.n. 533 presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni; si rileva una partizione in muratura a nicchia per alloggio doccia, non rappresentata nella scheda catastale; diversa altezza del piano terra e del piano primo;
- in corrispondenza dell'autorimessa di cui al m.n. 533 sub. 3, si rilevano lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni;
- difformità dell'altezza in quanto l'altezza rilevata risulta pari a 212cm ca., e l'altezza riportata nella scheda catastale risulta pari a 225cm..
- si rileva una errata posizione della cancellata d'ingresso posta sul m.n. 534, non di proprietà, seppur gravato da servitù di accesso.

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 eventuale migliore precisazione grafica del fabbricato nell'ambito di una rettifica catastale al catasto terreni;
- alla riunione dei mm.n. 532 e 533 con nuovo accatastamento rendendo l'abitazione appartenente ad un unico mappale. Si andranno pertanto a costituire dei nuovi subalterni, anche comuni all'unità residenziale;
- alla rettifica delle schede catastali per mezzo di una nuova pratica DOCFA con rielaborazione conforme ed eventuale rifacimento degli elaborati planimetrici.

L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO

Come già premesso sopra, al fine di legittimare i beni immobili in oggetto, si rende necessario:

- pratica edilizia in manutenzione straordinaria e in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";
- opere di asportazione del telo di copertura del pergolato e spostamento delle colonne al fine di raggiungere la distanza minima pari a 150cm dal confine di proprietà ovest;
- pratica catastale con la eventuale migliore precisazione grafica del fabbricato nell'ambito di una rettifica catastale al catasto terreni, riunione dei mm.n. 532 e 533 con nuovo accatastamento rendendo l'abitazione appartenente ad un unico mappale e contestuale rettifica delle schede catastali per mezzo di una nuova pratica DOCFA con rielaborazione





conforme ed eventuale rifacimento degli elaborati planimetrici.

M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerato che gli immobili oggetto della presente esecuzione sono funzionalmente connessi anche per mezzo degli impianti, che la sola abitazione non presenta vani accessori, che un'eventuale suddivisione determinerebbe un deprezzamento del bene principale e dei beni accessori, per questi motivi, il sottoscritto tecnico ritiene che non vi siano le premesse e condizioni economicamente vantaggiose per una suddivisione in lotti.

N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ

Dalla documentazione emerge che gli esecutati risultano unici intestatari dei beni di cui al C.F. Sez. F, Fg. 3, m.n. 532 sub. 3 in quota di proprietà 1/1 all'Esecutato 1 e al C.F. Sez. F, Fg. 3, m.n. 533 subb. 1-2-3 in quota di proprietà 1/1 all'Esecutato 2. Come già rilevato al punto "M", detti beni di fatto funzionalmente uniti, non risultano divisibili.

O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 21/10/2022, alla presenza del custode e nei giorni successivi 25/10/2022, 22/03/2023 e 29/01/2024, il sottoscritto ha proceduto all'accesso degli immobili siti in Montebelluna. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato, dai genitori, dalle mogli e rispettive prole degli esecutati.

P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.

Il sottoscritto ha esaminato il P.I. vigenti nel comune e ha riscontrato l'assenza di vincoli paesaggistici, ambientali ed idrogeologici. Tuttavia l'area è ricompreso nell'Ambito di Tutela (art. 21 PQAMA) come già esaminato al punto "J".





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 sono presenti servitù e/o vincoli apparenti che limitano l'uso, come anche già riportato al punto "D".

R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA

Si dà atto che gli immobili sopra descritti sono pervenuti alle ditte esegutate per mezzo del medesimo atto notarile di compravendita ai rogiti del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV), rep. 28.180, racc. 12.700 del 09/02/2006.

S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI

Il sottoscritto esperto estimatore ha eseguito una approfondita ricerca di mercato presso le agenzie immobiliari del territorio, estraendo beni immobili simili per ubicazione, tipologie e caratteristiche, determinando un valore medio pari a 1.035,00 €/mq, che mediato rispetto ai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) pari a 975,00 €/mq., determina un valore arrotondato pari a 1.000,00 €/mq. ca..

Il valore di mercato totale, dunque, attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del P.I., dei vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico, il seguente:





S.1 – Valore di mercato dei beni

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

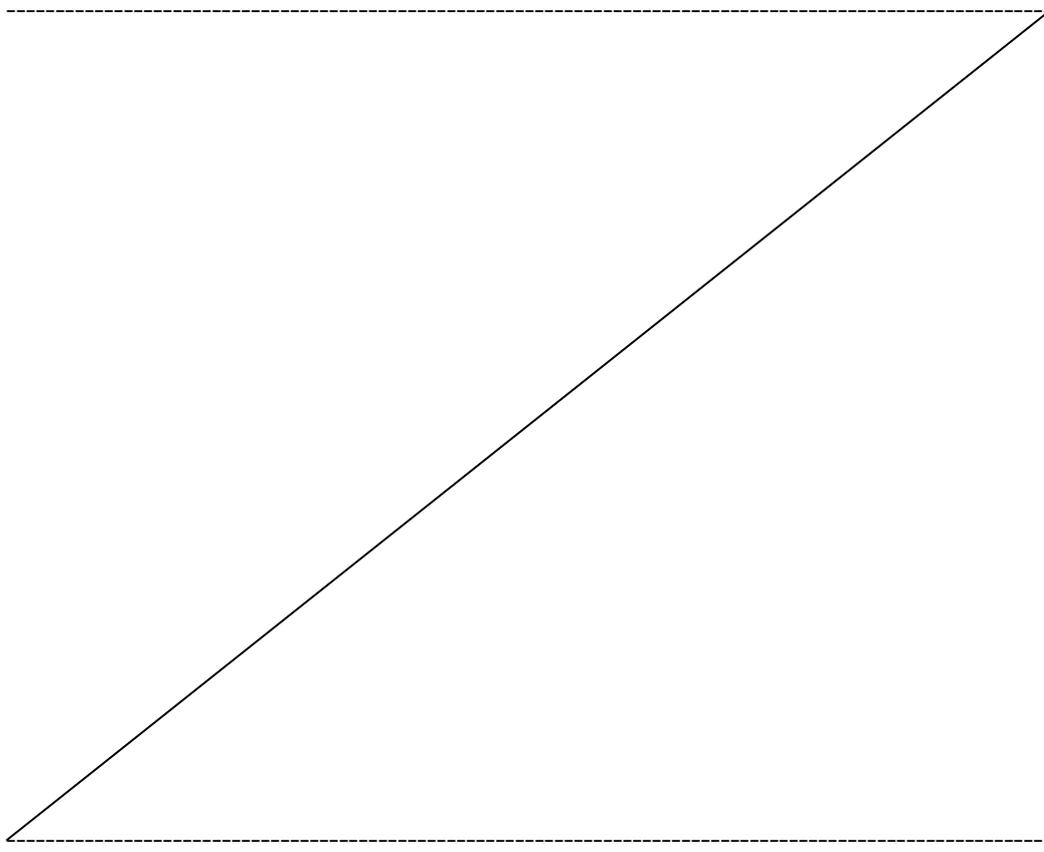
- Catasto Fabbricati, Sez. F, Fg. 3, m.n. **532**, sub. 3, cat. A/3, classe 1, cons. 5 vani, Sup. cat. 101mq, R = €. 245,32, piano T-1, Via Antonio Gramsci n. 12.

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

- m.n. **533**, sub. 1, cat. A/3, classe 1, cons. 6,0 vani, R = €. 294,38, piano T-1, Via Antonio Gramsci 14;
- m.n. **533**, sub. 2, cat. C/6, classe 1, mq 18,00, R = €. 29,75, piano T, Via Antonio Gramsci 14;
- m.n. **533**, sub. 3, Via Antonio Gramsci 14, Terreno;

CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV) - Foglio 40

- m.n. **533**, terreno di are 1.95.





| LOTTO UNICO | |
|---|---------------------|
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DELLA PORZIONE ABITATIVA (mq) | 219,92 |
| valore di mercato adottato (euro/mq) = | 1.000,00 € |
| 219,92 mq x 1000,00 €/mq = | 219.916,50 € |
| A detrarre per normalizzazione unità immobiliare: | |
| - spese tecniche per pratica di rilievo, progetto in sanatoria, manutenzione straordinaria, ed assistenza tecnica in genere. | - 6.344,00 € |
| - oneri sanzione art. 36 D.P.R. 380/01 | - 516,00 € |
| - diritti di segreteria pratica edilizia amministrativa | - 100,00 € |
| - normalizzazione pergolato esterno | - 2.440,00 € |
| - normalizzazione parapetto terrazza esterna e pratica idoneità statica | - 3.660,00 € |
| - normalizzazione impianto termico | - 1.830,00 € |
| - normalizzazione altezza camera p. terra per mezzo di asportazione controsoffitto | - 1.830,00 € |
| - spese pratica catasto terreni | - 1.522,56 € |
| - spese tecniche per pratiche catastali | - 1.015,04 € |
| - spese catastali | - 159,00 € |
| TOTALE A DEDURRE | - 19.416,60 € |
| Resta il valore | 200.499,90 € |
| TOTALE VALORE ARROTONDATO | 200.000,00 € |
| RIDUZIONE del 20% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita. | -20% - 40.000,00 € |
| TOTALE VALORE LOTTO UNICO | 160.499,90 € |
| TOTALE VALORE LOTTO ARROTONDATO | 160.000,00 € |
| TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA | 160.000,00 € |
| Diconsi centosessantamilaeuro/00 | |

Si precisa che la valutazione degli oneri e/o sanzioni amministrative è stata operata alla luce delle informazioni assunte e del confronto con l'U.T.C.. Pertanto, detta valutazione deve intendersi di massima, allo stato attuale, e rispetto alle condizioni attuali ed alle indagini eseguite in loco. Una più precisa quantificazione consuntiva potrà essere attuata solo previa la effettiva presentazione delle pratiche in sanatoria che potrebbe subire qualche variazione di entità ridotta inerente alla modalità e alle valutazioni tangibili





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

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

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, 07/06/2024

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)





V. ALLEGATI

| N. | TIPO DI DOCUMENTO |
|-----------|---|
| 1. | scheda di corrispondenza degli esegutati; |
| 2. | scheda sintetica e riepilogativa; |
| 3. | documentazione fotografica; |
| 4. | copia atto di compravendita e servitù; |
| 5. | ispezioni e trascrizioni ipotecarie; |
| 6. | visura catastale, estratto di mappa; |
| 7. | accatastamento; |
| 8. | autorizzazioni edilizie con relativi elaborati grafici progettuali; |
| 9. | locazione agenzia delle entrate; |
| 10. | estratto di P.I. con relative norme; |
| 11. | elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato. |

