



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -

TRIBUNALE DI TREVISO

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

R.G.E. N° 261/2022

Promosso da: **“PROCEDENTE 1”**

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

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

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI SITI
NEL COMUNE DI SALGAREDA (TV) VIA BOSCO n. 1/1,
DI PROPRIETÀ DELLE DITTE ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2.





Sommario

A1. INTRODUZIONE.....	3
A2. ATTIVITA' SVOLTE	3
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	4
C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI	5
D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI.....	5
E. DITTA INTESTATARIA	5
F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE.....	6
G. DESCRIZIONE DEI BENI	7
Descrizione del contesto generale	7
Descrizione dell'area scoperta:	7
G 1.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. A, Fg. 10, m.n. 1162, sub. 3	9
G 1.2 Impianti	15
G 1.3 Stato conservativo e manutentivo	17
G 2.1 AUTORIMESSA - C.F., Sez. A, Fg. 10, m.n. 1162, sub. 2	18
G 2.2 Impianti	18
G 2.3 Stato conservativo e manutentivo	19
G 3 Beni comuni non censibili.....	19
H. SUPERIFICI COMMERCIALI	19
I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO	21
J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI	21
J.1 -C.F., Sez. A, Fg. 10, m.n. 1162, subb. 1, 2, 3.....	21
K. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE E LA CORRISPONDENZA CON LE DESCRIZIONI CATASTALI.....	21
K.1 -C.F., Sez. A, Fg. 10, m.n. 1162, sub. 1,2 e 3 -	22
K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia.....	22
K 1.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni.....	25
K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali	25
K 1.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate	27
K 1.5 Eventuali normalizzazioni strutturali e/o edilizie.....	27
L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO.....	27
M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	27
N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ.....	28
O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	28
P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.	28
Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	28
Q2. VINCOLI E SERVITÙ RILEVATE IN LOCO	29
R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA.....	29
S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI	29
S.1 - Valore di mercato dei beni.....	29
T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA	31
U. CONCLUSIONI.....	31
V. ALLEGATI	32





A1. INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Paola Torresan con nomina del 05/06/2023, per la stima di beni immobili siti in Comune di Salgareda (TV), Via Bosco n.1/1, 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 05/06/2023 si è effettuata l'accettazione dell'incarico ed il giuramento telematico;
- in data 06/06/2023 verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT, la relativa check list;
- in data 09/06/2023 verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- in data 09/06/2023 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di estrarre copia di iscrizioni e trascrizioni ipotecarie;
- in data 8/07/2023 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 29/11/2023;





- in data 09/06/2023 inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate di accesso atti degli eventuali contratti di locazione, il quale ha dato riscontro con documentazione in data 08/09/2023;
- in data 09/06/2023 inoltrata richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune per accesso agli atti amministrativi, al fine di ottenere copia di titoli edilizi legittimanti, elaborati grafici, agibilità, certificati di conformità degli impianti, ecc., il quale ha dato riscontro con documentazione in data 13/06/2023;
- in data 08/11/2023 eseguito sopralluogo. Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo plani-altimetrico e un rilievo fotografico;
- in data 09/06/2023 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 27/11/2023 ricerca di mercato ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione.

B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

LOTTO UNICO

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SALGAREDA (TV)

Sez. A, Foglio 10

- m.n. **1162**, sub. 1, cat. E
- m.n. **1162**, sub. 2, cat. C/6, cl. U, sup.cat. 59 mq, R = € 167,59, Via Dante





Alghieri, piano T

- m.n. **1162**, sub.3, cat. A/7, cl.2, cons. 12 vani, sup.cat. 451 mq, R = € 1.084,56, Via Dante Alghieri, piano -1, T,1;

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 Salgareda (TV), Fg. 10, m.n. 1162, cons. 1167 mq.

C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

Con riferimento agli immobili oggetto di stima i confini al catasto terreni, a nord ed in senso orario, risultano essere:

Fg. 10, m.n. 1162: m.n. 1101,1045, demanio (strada comunale Via Bosco),628,219.

D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

"La compravendita intenesi effettuata come la proprietà immobiliare attualmente si trova, a corpo e non a misura, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù attive e passive inerenti e con immediata trasfusione nella parte acquirente della proprietà e del possesso di diritto e di fatto" Così come citato all'art. 3 dell'atto notarile di compravendita ai rogiti del notaio dott. Giovanni Battista dall'Armi di Treviso del giorno 10/12/1999, rep. 93210, racc. 13950.

Stando a quanto citato nell'atto di compravendita 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. A, Fg. 10, m.n. 1162, subb. 1 - 2 - 3, nella quota di proprietà 1/2 ciascuno agli Esecutati 1 e 2, come da atto notarile di compravendita ai rogiti del Notaio dott. Dall'Armi Giovanni Battista del giorno 10/12/1999, rep. 93210.

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 09/06/2022, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono le seguenti formalità contro e/o a carico dei beni oggetto di pignoramento. La numerazione dell'elenco puntato fa riferimento all'allegato n. 5 – ispezione ipotecaria – elenco sintetico formalità – PER SOGGETTO:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/12/1999 - Registro Particolare 29998 Registro Generale 46584 Atto tra vivi – compravendita ai rogiti del pubblico ufficiale DALL'ARMI GIOVANNI BATTISTA di Treviso, Repertorio 93210 del 10/12/1999, relativo agli immobili siti in Salgareda di seguito descritti:

- C.T., Fg. 10, m.n. **1044**, di Ha 11.67.00 Salgareda (TV);

Note: "IL TERRENO OGGETTO DELL'ATTO STESSO FA PARTE DI UNA LOTTIZZAZIONE DEBITAMENTE AUTORIZZATA DAL COMUNE DI SALGAREDA, COME RISULTA DALLA CONVENZIONE AUTENTICATA NELLE FIRME IN DATA 9 LUGLIO 1998 AI NN. 79113 - 79123 DI REP. NOTAIO DALL'ARMI, TRASCRITTA A TREVISO IL 21 LUGLIO 1998 AI NN. 22528/15712 ED IN DATA 4 NOVEMBRE 1999 AI NN. 38545/24714."

2. ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/2009 - Registro Particolare 10406 Registro Generale 45115 IPOTECA VOLONTARIA – derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per l'importo capitale di €. 200.000,00 e l'importo totale pari a €. 400.000,00 ai rogiti del pubblico ufficiale DALL'ARMI GIOVANNI BATTISTA di Treviso, Repertorio 175036/26159 del 27/11/2009, relativo agli immobili siti in Salgareda di seguito descritti:

- C.F., Sez. A, Fg. 10, m.n. **1162**, sub. 1, cat. E;





- C.F., Sez. A, Fg. 10, m.n. **1162**, sub. 2, cat. C/6, cl. U, sup.cat. 59 mq, R = € 167,59, Via Dante Alighieri, piano T;
- C.F., Sez. A, Fg. 10, m.n. **1162**, sub.3, cat. A/7, cl.2, cons. 12 vani, sup.cat. 451 mq, R = € 1.084,56, Via Dante Alighieri, piano -1, T,1;

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/07/2022 - Registro Particolare 21159 Registro Generale 30235. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con atto giudiziario dell'UFF. GIUD. UNEP. di Treviso Repertorio 3549/2022 del 05/07/2022, relativo agli immobili siti in Salgareda di seguito descritti:

- C.F., Sez. A, Fg. 10, m.n. **1162**, sub. 1, cat. E;
- C.F., Sez. A, Fg. 10, m.n. **1162**, sub. 2, cat. C/6, cl. U, sup.cat. 59 mq, R = € 167,59, Via Dante Alighieri, piano T;
- C.F., Sez. A, Fg. 10, m.n. **1162**, sub.3, cat. A/7, cl.2, cons. 12 vani, sup.cat. 451 mq, R = € 1.084,56, Via Dante Alighieri, piano -1, T,1.

G. DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione del contesto generale

Le unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento, sopra individuate catastalmente e site nel Comune di Salgareda, sono situate in Via Bosco n.1. Il lotto in oggetto è posto a nord-est rispetto al fiume Piave, da cui dista 1 km ca.; a 1 km ca. a sud dal centro cittadino di Salgareda e dai relativi servizi. L'area circostante presenta un tessuto urbanistico di carattere residenziale e agricolo ad andamento pianeggiante con strade, marciapiedi e dotazioni a parcheggio. Gli immobili in oggetto sono accessibili per mezzo della strada pubblica denominata "Via Bosco", ossia una laterale di "Via Soldati" e sono situati al margine sud-ovest del centro edificato.

Descrizione dell'area scoperta:

Il sedime degli edifici pignorati è individuato al C.T., Fg. 10, m.n. 1162 e presenta una superficie catastale pari a 1167 mq. L'area scoperta





individuata al C.F., Sez. A, Fg. 10, m.n. 1162, sub. 1 è posta a contorno del fabbricato lungo tutti i lati. Le recinzioni, lungo il lato sud, sono costituite da murature piene in c.a.; lungo i lati ovest ed est sono costituite da muro/zoccolo in c.a. con sovrastante rete rettangolare plastificata intervallata da stanti in acciaio zincato e pilastri in calcestruzzo; in corrispondenza del lato nord è presente una recinzione costituita da uno zoccolo a raso in c.a. con sovrastante rete rettangolare plastificata intervallata da stanti in acciaio zincato. In corrispondenza dell'angolo sud-ovest è presente un cancello a due ante in acciaio zincato e in parte verniciato ad apertura automatizzata. Lungo il lato sud in adiacenza al marciapiede è presente un cancelletto pedonale in acciaio zincato e in parte verniciato.

Il fabbricato è situato approssimativamente al centro di un lotto di forma rettangolare. Detto lotto presenta lungo il lato sud gli accessi carrabile e pedonale. Dal cancello carrabile si accede ad una stradina sterrata di lunghezza pari a 40m ca. e larghezza pari a 500cm ca. pavimentata in ghiaio, che conduce al piazzale adibito ad area di manovra e parcheggio, posta a ovest, di superficie pari a 87mq ca., pavimentato in ghiaio che permette l'accesso all' autorimessa posta al piano terra ed accessibile lungo il medesimo lato. Lungo il lato nord è presente un ampio giardino con manto erboso nel quale sono presenti una serra e una piccola casetta in legno per il ricovero attrezzi. Sempre in corrispondenza del lato nord è presente un porticato di superficie coperta pari a 35,41mq ca., formato da tre colonne dal diametro di 30cm ca., travi e solaio in andamento in c.a., avente l'altezza interna pari a 370/280cm ca. I restanti





lati del fabbricato sono piantumati a giardino con manto erboso ed arbusti. Il fabbricato è perimetrato da un marciapiede in cls. privo di finitura superficiale o pavimentazione dedicata.

G 1.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. A, Fg. 10, m.n. 1162, sub. 3

Trattasi di un fabbricato unifamiliare costituito da 2 piani fuori terra e un piano interrato di recente costruzione, presenta finiture tipiche delle villette singole presenti nel luogo.

La copertura ricavata su più livelli a “due falde”, presenta un manto in coppi di laterizio con grondaie e pluviali in rame trattato, con due camini in acciaio inox. Le luci sono dotate di serramenti esterni che presentano struttura in legno con vetrocamera, scuri in legno verniciato con chiusura a scorrimento e soglie in granito, murature intonacate e tinteggiate a spugnatura.

Dallo scoperto pertinenziale a lato sud è possibile accedere al fabbricato, per mezzo di una porta blindata con specchiature in vetro, delle dimensioni pari a 110x220 cm ca. e si accede al soggiorno, che presenta una superficie pari a 45,66 mq ca. e altezza pari a 271cm ca., una pavimentazione in gres porcellanato, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Lungo la parete sud è presente una luce di dimensioni pari a 278x140cm ca., dotata di serramento in legno con vetrocamera, apertura a basculante automatizzata con sottostante soglia in granito. Nella zona centrale di detto soggiorno è situata la scala a chiocciola che comunica con il primo piano. Lungo il lato nord del medesimo soggiorno sono presenti due porte: una scorrevole a scomparsa in legno che comunica con l'antibagno 2 di dimensioni pari a 86x215cm ca. e una porta in legno con specchiatura





vetrata a due ante di dimensioni pari a 130x210cm ca., che conduce nel locale cucina-sala da pranzo.

La cucina, di superficie pari a 22,06mq ca., presenta una pavimentazione in gres porcellanato con murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Lungo il lato nord della suddetta cucina è presente una porta vetrata di dimensioni pari a 160x220cm ca., a due ante, dotata di serramento in legno con vetrocamera e soglia in granito, che affaccia e permette l'accesso al porticato.

Per mezzo di una porta scorrevole presente sul lato nord del soggiorno, si accede all'antibagno 2, di dimensioni pari a 4,72mq ca. e altezza di 220cm, che presenta una pavimentazione in gres porcellanato, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Sul lato nord dell'antibagno 2 è presente una porta in legno tamburato di dimensioni pari a 80x210cm ca., tramite la quale è possibile accedere al bagno 2 di superficie pari a 7,93mq ca. e altezza pari 271cm ca. che presenta una pavimentazione in gres porcellanato, murature rivestite in piastrelle di ceramica e soffitto intonacato; detto locale è dotato di: doccia lavandino, bidet e tazza wc e presenta a nord una luce di 160x130cm, dotata di serramento in legno, vetrocamera e soglia in granito.

Dal lato ovest del locale "antibagno 2" si accede, per mezzo di una porta scorrevole in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca., ad un corridoio-vano scala di superficie pari a 14,02mq ca., che presenta una pavimentazione in gres porcellanato, murature e soffitto intonacati e tinteggiati oltre ad un parapetto in vetro stratificato. Sul lato nord del corridoio-vano scala sono presenti: una porta blindata dotata di specchiatura in vetro di dimensioni





pari a 90x210cm ca. che affaccia sul porticato, una porta in legno dotata di specchiatura vetrata di dimensioni pari a 90x210 cm ca. che comunica con l'autorimessa (m.n. 1162, sub.2) e il vano scala che conduce al piano interrato. Lungo il lato sud del corridoio, per mezzo di una porta scorrevole in legno di dimensioni pari a 86x215cm ca., si accede ad uno studio di superficie pari a 24,86mq ca., dotato di pavimentazione in gres porcellanato, murature e soffitto intonacati e tinteggiati; sul lato est della stanza è presente una porta blindata di dimensioni pari a 100x220cm ca. che affaccia sullo scoperto pertinenziale (m.n. 1162, sub.1).

Sul lato sud dello studio è presente una luce di dimensioni pari a 160x130cm ca. dotata di serramento a due ante in legno, vetrocamera e soglia in granito, sul lato ovest è presente una porta scorrevole in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca. che permette l'accesso all'antibagno 1, che presenta una superficie di 4,96mq ca. e un'altezza di 220cm ca., pavimentazione in gres porcellanato, murature e soffitto intonacati e tinteggiati.

Sul lato ovest dell'antibagno 1 è presente una porta in legno tamburato di dimensioni pari a 80x210cm ca. che consente l'accesso al bagno 1.

Il locale "bagno 1" presenta una superficie pari a 7,93mq ca. e altezza pari 271cm ca., luce di 100x130cm, dotata di serramento in legno a un'anta, vetrocamera e soglia in granito, una pavimentazione in gres porcellanato, murature rivestite in piastrelle di ceramica, soffitto e parete restante intonacati e tinteggiati. Detto locale è dotato di: doccia, lavandino, bidet e tazza wc con doccia.

Sul lato sud dello antibagno 1 è presente una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210cm ca. che consente l'accesso ad una camera di





superficie pari a 18mq ca., dotata di pavimentazione in gres porcellanato, murature e soffitto intonacati e tinteggiati; sul lato sud della camera è presente una luce di 160x130cm, dotata di serramento in legno a doppia anta, vetrocamera e soglia in granito.

Per mezzo della scala presente nel corridoio-vano scala, sopra citato, si accede al corridoio del piano interrato, di superficie pari a 22,55mq ca. e altezza pari a 248cm ca., pavimentazione in gres porcellanato, murature rifoderate in listelli perlinati di legno d'abete e soffitto intonacato e tinteggiato.

Sul lato ovest del corridoio sopra citato è presente una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x214cm ca., che consente l'accesso al magazzino 2 di superficie pari a 32,4mq ca. e altezza pari a 246cm ca., dotato di pavimentazione in gres porcellanato, murature rifoderate in listelli perlinati di legno d'abete e soffitto intonacato e tinteggiato. Sul lato sud del magazzino 2 è presente una luce a bocca di lupo di 140x155cm ca. dotata di serramento a due ante in legno con vetrocamera, soglia in marmo e inferriate esterne.

Sul lato nord del corridoio sopra citato è presente una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x214cm ca., che consente l'accesso al magazzino 1 di superficie pari a 58,88mq ca. e altezza pari a 246cm ca., dotato di pavimentazione in gres porcellanato, murature rifoderate in listelli perlinati di legno d'abete e soffitto intonacato e tinteggiato. Sul lato nord del magazzino 1 è presente una luce a bocca di lupo di 140x155cm ca. dotata di serramento a due ante in legno con vetrocamera, soglia in marmo e inferriate esterne.





I due locali: magazzino 1 e magazzino 2 comunicano mediante un varco
Sul lato sud del corridoio sopra citato è presente una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 90x214cm ca., che consente l'accesso al magazzino 3 di superficie pari a 24,85mq ca. e altezza pari a 246cm ca., dotato di pavimentazione in gres porcellanato, murature rifoderate in listelli perlinati di legno d'abete e soffitto intonacato e tinteggiato. Sul lato nord del magazzino 3 è presente una luce a bocca di lupo di 140x155cm ca. dotata di serramento a due ante in legno con vetrocamera, soglia in marmo e inferriate esterne.

Lungo la parete a sud del corridoio è presente un varco di dimensioni pari a 147x220cm ca., che permette l'accesso ad un vano denominato "cantina" di superficie pari a 48,46mq ca. e altezza pari a 246cm ca., dotato di pavimentazione in gres porcellanato, murature rifoderate in listelli perlinati di legno d'abete e soffitto intonacato e tinteggiato. Sul lato sud del vano è presente una luce a bocca di lupo di dimensioni pari a 140x155cm ca. dotata di serramento a due ante in legno con vetrocamera e soglia in marmo; sul lato ovest è presente un camino murato con rivestimento in finto materiale lapideo.

Lungo il lato est del corridoio è presente una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x214cm ca., che consente l'accesso al magazzino 4, attualmente allo stato grezzo con pareti e soffitto privi di intonaco, pavimentazione al grezzo in cls., di superficie pari a 17,55mq ca. e altezza pari a 270cm ca., questo presenta una luce a bocca di lupo di 140x155cm ca. dotata di serramento a due ante in legno con vetrocamera, soglia in marmo e inferriate esterne.





Lungo il lato nord del corridoio è presente una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x214cm ca. che permette l'accesso al vano adibito a centrale termica, di superficie pari a 10,46mq ca., dotato di pavimentazione in gres porcellanato, murature e soffitto intonacati e tinteggiati, inoltre è presente, lungo la parete nord, una zona rivestita da piastrelle in ceramica presumibilmente adatta ad ospitare elettrodomestici per il lavaggio. Sempre lungo la parete nord è presente una porta in legno con schermatura vetrata di dimensioni pari a 80x214cm ca., che consente l'accesso al cavedio che contorna l'intero perimetro del piano interrato, è caratterizzato da una superficie di 142,15 mq ca. e attualmente risulta allo stato grezzo.

Per mezzo della scala a chiocciola presente nel locale "soggiorno", sopra citato, si accede al corridoio del piano primo, di superficie pari a 19,27mq ca. e altezza pari a 220/311cm ca., pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacato e tinteggiato.

Sul lato sud del corridoio è presente una luce di 130x90cm, dotata di serramento in legno a doppia anta, vetrocamera e soglia in granito.

Sul lato est sono presenti due porte, entrambe in legno tamburate di dimensioni pari a 80x210cm. ca., queste conducono rispettivamente ai locali "camera 2" e "camera 1", il primo di dimensioni pari a 15,54mq. ca. e altezza di 220/313cm ca. e il secondo di dimensioni pari a 18,28mq. ca. e altezza di 267cm ca., entrambi i locali sono dotati di pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitti intonacati e tinteggiati. Sul lato sud di "camera 2" è presente una luce di 160x90cm, dotata di serramento in legno a doppia anta, vetrocamera e soglia in granito; sul lato nord di "camera 1"





è presente una luce di 160x120cm, dotata di serramento in legno a doppia anta, vetrocamera e soglia in granito.

Sul lato nord del corridoio del primo piano è presente una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210cm ca., che consente l'accesso al bagno, di superficie pari a 13,65mq ca. e altezza pari a 267cm ca., dotato di: luce di 160x120cm, composta da serramento in legno a un'anta, vetrocamera e soglia in granito, una pavimentazione in gres porcellanato, murature rivestite in piastrelle di ceramica, soffitto e parete restante intonacati e tinteggiati. Detto locale è dotato di: vasca da bagno, lavandino, bidet e tazza wc.

Tramite una porta, posta a ovest rispetto al corridoio, in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede al locale "camera 3" di superficie pari a 20,5mq ca. e altezza di 267cm ca., pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacato e tinteggiato, sul lato nord di suddetto locale è presente una luce di dimensioni pari a 160x120cm ca.

Il locale "camera 3", a sud comunica, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 175x225cm ca., con il vano adibito a guardaroba di superficie pari a 9,24mq ca. e altezza di 208/287cm ca. anch'esso dotato di pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacato e tinteggiato.

Tramite una botola a soffitto presente nella zona centrale del soggiorno è possibile accedere al sottotetto non praticabile di dimensioni pari a 20,27mq ca. e altezze ridotte, che appare un volume di carattere tecnico.

G 1.2 Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

- impianto elettrico;





- impianto di audio-diffusione;
- impianto di ricezione televisiva;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto fotovoltaico;
- impianto citofonico;
- impianto fognario;

Tutti gli impianti appaiono in buono stato di manutenzione.

Gli impianti elettrici sono definibili "a isola", trattandosi di un impianto non allacciato e/o attestato ad un contatore ENEL. Infatti l'abitazione risulta dotata di un impianto fotovoltaico presuntivamente della potenza pari a 6 KWp posto in corrispondenza della copertura esposta a sud, che sono interconnessi, per mezzo di n.3 inverter, con un impianto d'accumulo costituito da accumulatori di derivazione automobilistica della potenza presunta pari a 15 KWh.

Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, di epoca recente e conforme all'epoca di costruzione, e prese con cavidotti entro traccia, pur mancando in molti punti, di placche di finitura (frutti) di interruttori e prese. Dalle indagini documentali si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico del 15/05/2006, a firma della ditta Citizeta s.a.s. di Mareno di Piave (TV).

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

L'impianto idro-sanitario e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico dell'acqua condotta, è costituito da una rete di distribuzione





interna in condotte presumibilmente in multistrato sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria alle cucine e ai bagni. Nel piano interrato, in corrispondenza del locale a centrale termica, è presente uno scalda-acqua elettrico per l'acqua calda sanitaria.

Tutti i vani abitabili sono dotati di impianto di riscaldamento ad aria per mezzo di canalizzazioni e scambiatori, che sono attestati alla pompa di calore ad alimentazione elettrica, posta in corrispondenza del cavedio del piano interrato. Dalla certificazione di conformità appare una "predisposizione impianto di riscaldamento a pavimento", che si presume non collegato e presente al piano terra e primo.

In corrispondenza dei bagni posti al piano terra sono presenti corpi scaldanti a "scaldasalviette" o di tipo convenzionale ad alimentazione elettrica. L'abitazione non risulta provvista di allaccio alla rete pubblica del metano.

Dalle indagini documentali si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto termoidraulico del 30/08/2006, a firma della ditta "idrotermica Mayer" di Cavallino (VE).

Dalla documentazione rinvenuta con accesso agli atti, 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 inoltre, presenta un certificato di abitabilità

G 1.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato residenziale con i rispettivi locali accessori emerge un buono stato generale di manutenzione delle strutture e degli impianti.





G 2.1 AUTORIMESSA - C.F., Sez. A, Fg. 10, m.n. 1162, sub. 2

Il fabbricato residenziale, sopra descritto, comunica direttamente con l'autorimessa, per mezzo di una porta presente nel locale "corridoio" del piano terra. Detta autorimessa, della superficie pari a 59,3mq ca. e altezza pari a 200/442cm ca., accessibile anche per mezzo di un accesso carrabile di dimensioni pari a 445x220cm ca. dotato di portone basculante in acciaio verniciato con sopra luce, è dotato di pavimentazione in gres porcellanato, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Sul lato nord dell'autorimessa sono presenti due luci di dimensioni pari a 155x87cm ca. dotate di serramento in legno con apertura a basculante, sottostante soglia in granito e vetrocamera.

Sul lato sud del garage, nello spazio sovrastante alla adiacente porzione abitativa è presente un soppalco, di superficie pari a 15,75mq ca., di altezza minima pari a 140 cm.

G 2.2 Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto antintrusione;
- impianto di audio-diffusione.

Tutti gli impianti appaiono in buono stato di manutenzione.

Gli impianti elettrici sono definibili "a isola", trattandosi di un impianto non allacciato e/o attestato ad un contatore ENEL. Infatti l'abitazione risulta dotata di un impianto fotovoltaico presuntivamente della potenza pari a 6





KWp posto in corrispondenza della copertura esposta a sud, che sono interconnessi, per mezzo di n.3 inverter, con un impianto d'accumulo costituito da accumulatori di derivazione automobilistica della potenza presunta pari a 15 KWh.

Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, di epoca recente e conforme all'epoca di costruzione, e prese con cavidotti entro traccia, pur mancando in molti punti, di placche di finitura (frutti) di interruttori e prese. Dalle indagini documentali si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico del 15/05/2006, a firma della ditta Citizeta s.a.s. di Mareno di Piave (TV).

L'immobile residenziale inoltre, presenta un certificato di abitabilità.

G 2.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame dell'autorimessa emerge un sufficiente stato generale di manutenzione generale, infatti si rilevano alcune zone di pavimentazione fratturata e/o ammalorata.

G 3 Beni comuni non censibili

Il complesso di immobili facente parte di un'abitazione unifamiliare, presenta beni comuni non censibili, rappresentati dal subalterno 1 mappale 1162, ovvero lo scoperto di pertinenza della proprietà medesima.

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 SALGAREDA (TV), C.F., Sez. A, Fg. 10, m.n. 1162, sub.3 - ABITAZIONE					
S1	magazzino 1	58,88	70,20	x 0,50 (50%) =	35,10
S1	magazzino 2	32,40	39,53	x 0,50 (50%) =	19,77
S1	magazzino 3	24,85	30,56	x 0,50 (50%) =	15,28
S1	magazzino 4	17,55	22,12	x 0,50 (50%) =	11,06
S1	cantina	48,46	57,94	x 0,50 (50%) =	28,97
S1	corridoio	22,50	27,20	x 0,50 (50%) =	13,60
S1	C.T.	10,46	12,88	x 0,50 (50%) =	6,44
S1	cavedio	142,15	168,9	x 0,25 (25%) =	42,23
S1	scala	6,05	7,56	x 0,50 (50%) =	3,78
T	bagno 1	7,88	10,11	x 1,00 (100%) =	10,11
T	antibagno 1	4,96	6,26	x 1,00 (100%) =	6,26
T	camera	18,00	23,15	x 1,00 (100%) =	23,15
T	studio	24,86	29,95	x 1,00 (100%) =	29,95
T	corridoio	14,02	23,4	x 1,00 (100%) =	23,40
T	bagno 2	7,93	9,07	x 1,00 (100%) =	9,07
T	antibagno 2	4,72	5,78	x 1,00 (100%) =	5,78
T	cucina	22,06	26,45	x 1,00 (100%) =	26,45
T	soggiorno	45,66	63,43	x 1,00 (100%) =	63,43
T	portico	35,41	35,41	x 0,35 (35%) =	12,39
T	scala	7,30	8,41	x 1,00 (100%) =	8,41
1	camera 1	18,28	22,72	x 1,00 (100%) =	22,72
1	camera 2	15,54	20,13	x 1,00 (100%) =	20,13
1	camera 3	20,5	25,64	x 1,00 (100%) =	25,64
1	corridoio	19,27	22,14	x 1,00 (100%) =	22,14
1	bagno	13,65	16,43	x 1,00 (100%) =	16,43
1	guardaroba	9,24	11,25	x 1,00 (100%) =	11,25
1	sottotetto non praticabile	20,27	26,36	x 0,20 (20%) =	5,27
Totale superficie commerciale=					518,21
Comune di SALGAREDA (TV), C.F., Sez. A, Fg. 10, m.n. 1162, sub.2 - AUTORIMESSA					
T	autorimessa	59,3	69,43	x 0,50 (50%) =	34,72
Totale superficie commerciale=					34,72
Comune di SALGAREDA (TV), C.F., Sez. A, Fg. 10, m.n. 1162, sub.1 - SCOPERTO					
T	autorimessa	552,92	552,92	x 0,10 (10%) =	55,29
T	autorimessa	311,08	311,08	x 0,02 (2%) =	6,22
Totale superficie commerciale=					61,51
**" sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					
Totale superficie commerciale =					614,44





I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO

Il sottoscritto tecnico ha accertato la conformità dei beni rispetto a quanto descritto nell'atto di pignoramento accertandone la conformità.

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

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

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

J.1 –C.F., Sez. A, Fg. 10, m.n. 1162, subb. 1, 2, 3

Z.T.O. C1: parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate ed è regolata dall'art. 42 delle N.T.O..

Si rileva il vincolo "aree a media pericolosità idraulica e idrogeologica (P2) in riferimento al P.G.R.A.;

Come si può desumere dal P.G.R.A. del "Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali", l'area risulta inquadrata per mezzo un vincolo con "classe di pericolosità P2" e "classe di rischio R3".

K. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.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. A, Fg. 10, m.n. 1162, sub. 1,2 e 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 Salgareda, a seguito della richiesta di accesso agli atti:

- Concessione edilizia n. 45/2000 del 14/09/2000 per nuova costruzione fabbricato ad uso residenziale;
- D.I.A. prot. 5140 del 29/05/2002, relativa alla costruzione della recinzione;
- Certificato di collaudo statico con denuncia al genio civile di Treviso, protocollo n. 3577 del 15/04/2003;
- D.I.A. prot. 5140 del 04/05/2005, relativa alla costruzione dell'unità residenziale;
- Certificato di agibilità n. 2000/045 del 12/09/2006.

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:

- In corrispondenza dello scoperto si rileva la presenza di una casetta in legno ad uso ricovero attrezzi agricoli, di superficie pari a 3,1 mq ca. posta a 180 cm ca. dal confine nord di proprietà;
- Si è rilevato una difformità dimensionale del porticato posto a nord-est, che presenta una profondità di 351cm ca. anziché 450cm. le altezze rilevate, risultano pari a 243/370 cm ca. anziché 242/365cm;
- il fabbricato residenziale al piano interrato, 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





locale “cantina” del piano interrato, si è rilevato il tamponamento di una nicchia, per il ricavo di una stufa “incassata”;

- in corrispondenza del locale “magazzino 4” del piano interrato, visto lo stato grezzo si rileva la difformità delle altezze, anche a causa della mancanza dello strato di pavimentazione;
- si è rilevata la mancanza della luce verso il cavedio del locale “centrale termica”, posta al piano interrato;
- in riferimento alle altezze rilevate si riscontrano lievi scostamenti rispetto all'altezza interna del piano interrato, pari a 246cm ca. anziché 240cm, che si sono determinati probabilmente per abbassamento della pavimentazione;
- in riferimento alle altezze rilevate si riscontrano lievi scostamenti rispetto all'altezza interna del piano terra, pari a 271cm ca. anziché 270cm nei locali abitabili. Si riscontra tuttavia, in corrispondenza degli antibagni pari a 220cm ca. anziché 270cm;
- in corrispondenza dell'autorimessa si riscontra un'altezza massima intermedia pari a 362cm ca., anziché 365cm e massima assoluta, pari a 442cm ca. anziché 443cm. si rileva inoltre la presenza di un soppalco di altezza ridotta, come già descritto al punto G2.1;
- in riferimento alle altezze rilevate al piano primo nei locali affacciati a nord, si è riscontrato un valore, pari a 267cm ca. anziché 270cm nei locali abitabili;
- in riferimento alle altezze rilevate al piano primo del locale “guardaroba”, si sono riscontrate pari a 208/287cm ca. anziché 216/310cm;
- in riferimento alle altezze rilevate al piano primo del locale “corridoio-





soppalco”, si sono riscontrate pari a 220/311cm ca. anziché 220/320cm.

tuttavia si rileva che una porzione di corridoio-soppalco adibito ad accesso alla camera posta a nord-ovest, presenta un'altezza pari a 220cm ca.

- in riferimento alle altezze rilevate al piano primo del locale “camera 2”, per continuità rispetto all'adiacente locale “corridoio-soppalco”, si sono riscontrate altezze pari a 220/313cm ca. anziché 220/320cm.

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 Salgareda (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 Salgareda (TV);
- della L.R.V. n. 12/1999;
- Lettera circolare DCPREV prot. n. 17496 del 18-12-2020;
- D.M. 26 giugno 2015, allegato 1, art. 2.3.4;
- del P.G.R.A. – piano generale rischio alluvioni dell'Autorità di Bacino distrettuale delle alpi orientali.

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





- pratica edilizia di manutenzione straordinaria e in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";
- opere di demolizione del controsoffitto degli antibagni posti al piano terra, al fine di raggiungere l'altezza minima prescritta pari a 240cm;
- tamponamento del soppalco, posto in corrispondenza dell'autorimessa al fine di ottenere un vano tecnico eventualmente accessibile, per mezzo di apertura locale;
- dotazione di controsoffitto coibente delle due camere poste a nord del piano primo, al fine di derogare all'altezza non conforme.

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

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della planimetria catastale riscontrando una sostanziale conformità.

K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali, 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:

- si è rilevato una difformità dimensionale del porticato al piano terra posto a nord-est, che presenta una profondità di 351cm ca. anziché 450cm. le altezze rilevate, risultano pari a 243/370 cm ca. anziché 242/365cm;
- il fabbricato residenziale al piano interrato, 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 locale "cantina" del piano interrato, si è rilevato il tamponamento di una nicchia, per il ricavo di una stufa "incassata";

- in corrispondenza del locale "magazzino 4" del piano interrato, visto lo stato grezzo si rileva la difformità delle altezze, anche a causa della mancanza dello strato di pavimentazione;
- si è rilevata la mancanza della luce verso il cavedio del locale "centrale termica", posta al piano interrato;
- in riferimento alle altezze rilevate si riscontrano lievi scostamenti rispetto all'altezza interna del piano interrato, pari a 246cm ca. anziché 240cm, che si sono determinati probabilmente per abbassamento della pavimentazione;
- in riferimento alle altezze rilevate si riscontrano lievi scostamenti rispetto all'altezza interna del piano terra, pari a 271cm ca. anziché 270cm nei locali abitabili. Si riscontra tuttavia, in corrispondenza degli antibagni pari a 220cm ca. anziché 270cm;
- in corrispondenza dell'autorimessa si riscontra un'altezza media pari a 304cm ca., che risulta lievemente difforme rispetto ai 297cm dichiarati nella scheda catastale;
- in riferimento alle altezze rilevate al piano primo nei locali affacciati a nord, si sono riscontrate altezze dei locali a nord pari a 267cm ca. anziché 270cm, in corrispondenza del "soppalco-corridoio" pari a 220/311cm ca. anziché 220/320cm, nel locale "guardaroba" e nel locale "camera 2" pari a 208/287cm ca. anziché 216/310cm.





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

In corrispondenza del corridoio del piano terra è presente una porta di accesso all'autorimessa che non risulta conforme alle normative di sicurezza antincendio. In particolare sarà necessario sostituire detta porta, con una porta metallica "tagliafuoco".

L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO

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

- procedere ad un progetto in sanatoria anche ai sensi del comma 5 dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001;
- procedere ad una rettifica delle schede catastali per mezzo di nuovo accatastamento delle porzioni immobiliari individuate.

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/autorimesse poste al piano terra,





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 i soggetti pignorati, denominati rispettivamente: "esecutato 1" ed "esecutato 2" risultano intestatari dei beni di cui al C.F. Sez. a, Fg. 10, m.n. 1162 sub. 1, 2 ,3, in quota di proprietà rispettivamente pari a 1/2 per ciascuno dei beni, determinando dunque il pignoramento per l'intero compendio immobiliare.

O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno mercoledì 08/11/2023, il sottoscritto, alla presenza del custode, del fabbro e delle forze dell'ordine (carabinieri) ha proceduto all'accesso degli immobili siti in via Bosco n.1, Salgareda (TV). Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dall'esecutato n.1.

P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.

Il sottoscritto ha esaminato il P.R.G. ed il P.I. vigenti nel comune e ha riscontrato la presenza di vincoli paesaggistici, facendo salvo quanto rilevato al punto "J", ambientali ed idrogeologici come di seguito riportati:

- aree a media pericolosità idraulica e idrogeologica (P2) in riferimento al P.R.G.A.

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".

R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA

Si dà atto che gli immobili sopra descritti sono pervenuti alla ditta eseguita per mezzo di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Giovanni Battista dall'Armi di Treviso (TV), rep. 93210/13950 del 10/12/1999.

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 1.476,00 €/mq, che mediato rispetto ai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) pari a 1.035,00 €/mq., determina un valore pari a 1.260,00 €/mq. ca..

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

S.1 – Valore di mercato dei beni

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV) Sez. A, Foglio 10

- m.n. **1162**, sub. 1, cat. E





- m.n. **1162**, sub. 2, cat. C/6, cl. U, sup.cat. 59 mq, R = € 167,59, Via Dante Alighieri, piano T
- m.n. **1162**, sub.3, cat. A/7, cl.2, cons. 12 vani, sup.cat. 451 mq, R = € 1.084,56, Via Dante Alighieri, piano -1, T,1;

LOTTO UNICO

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DELLA PORZIONE ABITATIVA	614,44
valore di mercato adottato =	1.260,00 €

614,44	mq	x	1260,00	€/mq	=	774.193,27 €
--------	----	---	---------	------	---	--------------

A detrarre per completamento porzione abitativa:	
- normalizzazione impianto di riscaldamento aggiunta pompa di calore	- 6.100,00 €
- demolizione soffitti in corrispondenza dei due antibagni del piano terra	- 1.000,00 €
- opere di completamento magazzino	- 6.100,00 €
- integrazione e normalizzazione impianto elettrico con placche	- 500,00 €
- riparazione locale pavimentazione in autorimessa	- 500,00 €
- riporto di controsoffitto coibente nelle n.2 camere del piano primo	- 3.416,00 €
- opere di chiusura sopralco affacciato ad autorimessa	- 976,00 €
- sostituzione porta autorimessa verso abitazione con porta metallica e/o REI	- 854,00 €
A detrarre per normalizzazione amministrativa porzione abitativa e accessoria:	
- 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 €
- spese tecniche per pratiche catastali (quota parte 50%)	- 888,16 €
- spese catastali	- 100,00 €
TOTALE A DEDURRE	- 27.394,16 €
Resta il valore	746.799,11 €
che si arrotonda a	746.800,00 €
TOTALE VALORE DI MERCATO	746.800,00 €
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.	- 112.020,00 €
TOTALE VALORE LOTTO UNICO	634.780,00 €
TOTALE VALORE LOTTO ARROTONDATO	635.000,00 €
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	635.000,00 €
Diconsi seicentotrentacinquemila euro/00	





Si precisa che la valutazione degli oneri e/o sanzioni amministrative è stata operata alla luce delle informazioni assunte e del confronto con l'U.T.C.. Pertanto, detta valutazione deve intendersi di massima, allo stato attuale, e rispetto alle condizioni attuali ed alle indagini eseguite in loco. Una più precisa quantificazione consuntiva potrà essere attuata solo previa la effettiva presentazione delle pratiche in sanatoria che potrebbe subire qualche variazione di entità ridotta inerente alla modalità e alle valutazioni tangibili del momento. Si precisa comunque che detta incertezza è di fatto anche ricompresa nella riduzione del valore "per assenza di garanzie per vizi" e "rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese" operata nella stima sopra riportata.

T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA

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

U. CONCLUSIONI

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

Montebelluna, 26/12/2023

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)





V. ALLEGATI

N.	TIPO DI DOCUMENTO
1.	scheda di corrispondenza degli esegutati;
2.	scheda sintetica e riepilogativa;
3.	documentazione fotografica;
4.	copia 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.

