

TRIBUNALE DI TREVISO

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

R.G.E. N° 379/2024

Promosso da: "PROCEDENTE 1"
Contro: "ESECUTATO 1"

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

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA
DI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV),
Via P. Nenni n.4 int. 2,
DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATO 1



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.....	5
G. DESCRIZIONE DEI BENI	6
Descrizione del contesto generale.....	6
Descrizione dell'area scoperta:.....	7
G 1.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. B, Fg. 7, m.n. 1756, subb. 5 e 13	7
G 1.2 Impianti	10
G 1.3 Stato conservativo e manutentivo	11
G 1.4 Beni comuni non censibili	11
H. SUPERIFICI COMMERCIALI	12
I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO	13
J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI	13
J.1 – C.F., Sez. B, Fg. 7, m.n. 1756, subb. 5 e 13	13
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.....	14
K.1 – C.F., Sez. B, Fg. 7, m.n. 1756, subb. 5 e 13.....	14
K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia.....	14
K 1.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni	16
K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali	16
K 1.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate	17
K 1.5 Eventuali normalizzazioni strutturali e/o edilizie	17
L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO	17
M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI	17
N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ	18
O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	18
O.1. CONTRATTI DI LOCAZIONE/COMODATO D'USO	18
P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.	18
Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	18
Q2. VINCOLI E SERVITÙ RILEVATE IN LOCO	18
R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA	19
S.1 – Valore di mercato dei beni	19
T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA	21
U. CONCLUSIONI.....	21
V. ALLEGATI	22



A1. INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Paola Torresan con nomina del 04/07/2025 per la stima di beni immobili siti in San Biagio di Callalta, Via Via P. Nenni n.4 int. 2, 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 07/07/2025 si è effettuata l'accettazione dell'incarico ed il giuramento telematico;
- in data 08/07/2025 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 09/07/2025 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 09/07/2025 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 10/11/2025;
- in data 09/07/2025 inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate di accesso atti degli eventuali contratti di locazione, il quale ha dato riscontro con documentazione in data 20/08/2025;
- in data 09/07/2025 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 25/08/2025;

- in data 14/07/2025 verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c.;
- in data 15/07/2025 a seguito di richiesta, l'amministratore condominiale ha inviato allo scrivente esperto estimatore il regolamento condominiale, le tabelle millesimali e l'importo delle rate insolute nell'ultimo biennio delle spese condominiali.
- in data 24/09/2025 si è eseguito il 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 07/11/2025 si è eseguita una ricerca finalizzata alla verifica della zonizzazione urbanistica nel Piano degli Intervento vigente ed uno studio approfondito della Z.T.O., dell'esistenza di vincoli ambientali, monumentali ecc;
- in data 07/11/2025 si è effettuata una ricerca di mercato ai fini della stima del bene oggetto di esecuzione.

B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La presente esecuzione immobiliare mira ad effettuare la stima di un'unità urbana con relativi accessori come meglio esposto di seguito:

LOTTO UNICO

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)

Sez. G, Foglio 4

- m.n. 127 Sub. 19, piano T, cat A/3, Cl. 2, vani 3,5 rendita € 207,87;
- m.n. 127 Sub. 32, piano S1, cat C/6, Cl. U mq 25, rendita € 77,47;
- m.n. 127 Sub. 8, area scoperta di mq 69;



- m.n. 127 Sub. 9, lastrico solare di mq 48;

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 San Biaggio di Callalta (TV), Fg. 51, m.n. 127, cons. 1785mq.

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. 51, m.n. 127: mm.n. 3, 5, 646, 643, 714, 644, 717, 715, 647, 792, 112 e 2.

D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

Da un accurato sopralluogo eseguito in loco non sono presenti servitù e/o vincoli apparenti che limitano l'uso, facendo salvo la comproprietà sui beni comuni non censibili e quanto rilevato nel punto G 1.4.

E. DITTA INTESTATARIA

Le ditte intestatarie dei beni oggetto di stima risultano essere:

C.F., Sez. G, Fg. 4, m.n. 127, sub. 8,9,19 e 32, nella quota di proprietà 1/1 all'Esecutato 1, come da atto notarile di compravendita ai rogiti del Notaio Fumo Enrico 30/08/2012 rep: 100991.

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 09/07/2025, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono le seguenti formalità a favore o contro 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 31/08/2012 - Registro Particolare 19775 Registro Generale 26952 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ai rogiti del pubblico ufficiale FUMO ENRICO Repertorio 100991/39319 del 30/08/2012, relativo agli immobili siti in San Biaggio di Callalta di seguito descritti:

- C.F. Sez. G, Fg. 4, m.n. 127 Sub. 19;
- C.F. Sez. G, Fg. 4, m.n. 127 Sub. 32;



- C.F. Sez. G, Fg. 4, m.n. 127 Sub. 8;
- C.F. Sez. G, Fg. 4, m.n. 127 Sub. 9;

Note: "Omissis"

2. ISCRIZIONE CONTRO del 31/08/2012 - Registro Particolare 3881 Registro Generale 26953 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ai rogiti del pubblico ufficiale FUMO ENRICO Repertorio 100992/39320 del 30/08/2012, relativo agli immobili siti in San Biagio di Callalta di seguito descritti:

- C.F. Sez. G, Fg. 4, m.n. 127 Sub. 19;
- C.F. Sez. G, Fg. 4, m.n. 127 Sub. 32;
- C.F. Sez. G, Fg. 4, m.n. 127 Sub. 8;
- C.F. Sez. G, Fg. 4, m.n. 127 Sub. 9;

Note: "Omissis"

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/11/2019 - Registro Particolare 31486 Registro Generale 44907 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ai rogiti del pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 5484 del 03/08/2019, relativo agli immobili siti in San Biagio di Callalta di seguito descritti:

- C.F. Sez. G, Fg. 4, m.n. 127 Sub. 19;
- C.F. Sez. G, Fg. 4, m.n. 127 Sub. 32;
- C.F. Sez. G, Fg. 4, m.n. 127 Sub. 8;
- C.F. Sez. G, Fg. 4, m.n. 127 Sub. 9;

Note: "Omissis"

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/09/2021 - Registro Particolare 26063 Registro Generale 37689 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ai rogiti del pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 3916 del 24/08/2021, relativo agli immobili siti in San Biagio di Callalta di seguito descritti:

- C.F. Sez. G, Fg. 4, m.n. 127 Sub. 19;
- C.F. Sez. G, Fg. 4, m.n. 127 Sub. 32;
- C.F. Sez. G, Fg. 4, m.n. 127 Sub. 8;
- C.F. Sez. G, Fg. 4, m.n. 127 Sub. 9;

Note: "Omissis"

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/11/2024 - Registro Particolare 29946 Registro Generale 41503 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ai rogiti del pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 5991 del 08/09/2024, relativo agli immobili siti in San Biagio di Callalta di seguito descritti:

- C.F. Sez. G, Fg. 4, m.n. 127 Sub. 19;
- C.F. Sez. G, Fg. 4, m.n. 127 Sub. 32;
- C.F. Sez. G, Fg. 4, m.n. 127 Sub. 8;
- C.F. Sez. G, Fg. 4, m.n. 127 Sub. 9;

Note: "Omissis"

G. DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione del contesto generale

L'unità immobiliare urbana oggetto di pignoramento, sita nel Comune di San Biaggio di Callalta, in Via P. Nenni, all'interno di un complesso condominiale con civico 4 interno 2.

Il lotto in oggetto è ubicato nel centro frazionale di Olmi, in una zona ben servita. Si trova



a circa 150 metri dalla Chiesa di Olmi San Floriano, a 250 metri dalla farmacia e a circa 800 metri dal centro commerciale e a soli 8 km dal centro di Treviso, raggiungibile in pochi minuti d'auto, dove sono presenti i principali servizi e attività commerciali del capoluogo.

L'area urbanistica circostante è caratterizzata da un tessuto misto residenziale-commerciale, in zona pianeggiante, dotata di strade, marciapiedi e aree a parcheggio. Gli immobili risultano accessibili dalla strada pubblica denominata "Via P. Nenni", laterale della Strada Regionale n. 53.

Descrizione dell'area scoperta:

Il fabbricato residenziale plurifamiliare è individuato al C.T., Fg. 51, m.n. 127. L'area scoperta circonda il fabbricato su tutti i lati e risulta per gran parte di competenza delle u.i. poste al piano terra. L'intero perimetro dell'area risulta delimitato da recinzione composta da zoccolo in calcestruzzo e sovrastanti cancellate in acciaio zincato, con adiacente vegetazione a siepe.

Il fabbricato è situato in un lotto di forma articolato. L'accesso condominiale pedonale è situato lungo il lato est, mentre dall'accesso condominiale carrabile è altresì situato a nord-est per mezzo di una rampa condominiale pavimentata in calcestruzzo che conduce alle autorimesse poste al piano interrato.

G 1.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. G, Fg. 4, m.n. 127, subb. 8, 9, 19 e 32

L'unità residenziale oggetto della presente relazione peritale è parte di un condominio composto da un piano interrato e tre piani fuori terra. L'edificio, realizzato negli anni '90, presenta caratteristiche tipiche dell'epoca, con finiture conformi allo stile costruttivo di quegli anni. La struttura portante è costituita presumibilmente da fondazioni nastriformi in calcestruzzo armato, con murature interrate in c.a., orizzontamenti del primo impalcato in c.a. a lastra, strutture in elevazione a telaio in c.a. e orizzontamenti con travi in c.a. e solai in latero-cemento. Il tetto è ricavato a due falde, con manto in tegole di laterizio ed è dotato di grondaie e pluviali in lamiera verniciata. Sulla



copertura sono presenti camini e lucernari oltre all'impianto di ricezione televisiva. Le tapparelle sono in PVC, le soglie sono realizzate in marmo, mentre i serramenti sono costituiti da infisso in legno verniciato con vetrocamera. Le murature di tamponamento esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'unità residenziale si trova al piano terra ed è composta da: soggiorno-cucina, un guardaroba, una camera, un bagno, un portico, una C.T., un lastrico solare e due scoperti. Al piano interrato è presente un'autorimessa.

Dallo scoperto pertinenziale condominiale sul lato nord, è possibile accedere all'abitazione attraverso un vano scale che porta al portoncino d'ingresso blindato di dimensioni pari a 90x210 cm ca.. Dall'ingresso si accede al soggiorno - cucina che presenta una superficie pari a 23,12 mq ca., altezza pari a 271 cm ca., dotato di una luce a porta finestra, che conduce ad un portico, con infisso in legno e vetro camera di dimensioni pari a 120x240 cm ca., rivolta verso lo scoperto pertinenziale posto a nord di superficie pari a 17,10 mq ca. delimitato da recinzione composta da ringhiera in acciaio zincato, con adiacente vegetazione a siepe. Si rileva un vano tecnico di alloggio dei contatori del metano a servizio del condominio che evidentemente sono apposti nel sedime dello scoperto privato e costituiscono di fatto una servitù passiva a carico dello scoperto oggetto di pignoramento. Il portico rivolto a sud, coperto e chiuso su tre lati, presenta una superficie pari a 4,49 mq ca., in corrispondenza della nicchia posta sul lato ovest, è stato ricavato un vano tecnico con chiusura a porta metallica ad uso C.T. ove è ubicata il generatore di calore a metano con produzione istantanea di acqua calda sanitaria. La pavimentazione della zona giorno è costituita in gres porcellanato, le pareti ed il soffitto risultano intonacate e tinteggiate.

Dal soggiorno-cucina si accede ad un guardaroba, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210 cm ca.. Il guardaroba presenta una superficie pari a 4,50 mq ca., un'altezza pari a 271 cm ca., ed è dotato di una luce con infisso in legno di dimensioni pari a 70x140 cm ca. con vetro camera e tapparella in PVC, rivolta



verso lo scoperto posto a nord. La pavimentazione costituita in gres porcellanato, le pareti ed il soffitto risultano intonacate e tinteggiate. Detto guardaroba permette l'accesso al bagno, alla camera e uno scoperto posto sul lato nord.

Dal guardaroba si accede al bagno, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 70x210 cm ca.. Il bagno presenta una superficie pari a 5,24 mq ca., un'altezza pari a 271 cm ca., ed è dotato di una luce con infisso in legno con vetro camera di dimensioni pari a 70x140 cm ca con tapparella in PVC, rivolta verso lo scoperto posto a nord. La pavimentazione e i rivestimenti delle pareti del bagno sono ricavate in piastrelle smaltate e soffitto intonacato e tinteggiato.

Dal medesimo guardaroba si accede alla camera padronale per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210 cm ca.. La camera presenta una superficie pari a 14,00 mq ca., un'altezza pari a 271 cm ca., dotato di una luce a porta finestra, che conduce allo scoperto pertinenziale rivolto verso nord, con infisso in legno e vetro camera di dimensioni pari a 120x240 cm ca. con tapparella in PVC. La pavimentazione di detta camera è costituita in legno parquet, le pareti ed il soffitto risultano intonacate e tinteggiate.

Da tale porta finestra si accede allo scoperto a lastrico solare di dimensioni pari a 41,17 mq ca. e un adiacente scoperto a verde di dimensioni pari a 47,38 mq ca..

Detta area risulta delimitato da recinzione composta da zoccolo in calcestruzzo e sovrastanti cancellate in acciaio zincato, con adiacente vegetazione a siepe. Il lastrico solare presenta sui lati est ed ovest un'aiuola fissa filiforme e una bocca di lupo a ventilazione del piano interrato che costituisce di fatto una servitù passiva a servizio del condominio.

Dallo scoperto pertinenziale posto a sud-est è possibile accedere al piano interrato per mezzo di una rampa carraia condominiale, che conduce alla autorimessa, identificato al sub.32, che presenta una superficie pari a 25,33 mq ca. ed un'altezza pari a 240 cm ca., dotata di un portone di accesso carraio in lamiera zincata di dimensioni pari a



258x210cm ca. e dotato di un serramento in alluminio avente dimensioni pari a 160x40 cm ca. a bocca di lupo. La pavimentazione di detta autorimessa è composta da un calcestruzzo liscio al quarzo, da murature in c.a. liscio cassero tinteggiati e da un soffitto faccia a vista in solai a lastra tinteggiati.

Il piano interrato con relative parti comuni quali tunnel di collegamento e corridoi sono raggiungibili anche per mezzo del vano scala comune che conduce anche ai piani superiori. Le strutture a parti comuni del piano interrato presentano pavimentazione in calcestruzzo liscio al quarzo, murature perimetrali in c.a. liscio cassero e soffitto a lastra in c.a. tinteggiati. Il vano scala condominiale è costituito da pavimentazioni in marmo con pareti intonacate e tinteggiate, serramenti in alluminio dotate di specchiatura a vetri e parapetti-corrimani in acciaio verniciato.

G 1.2 Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto citofonico;
- impianto fognario;

Tutti gli impianti appaiono in sufficiente stato di manutenzione. L'impianto elettrico è allacciato e/o attestato ad un contatore ENEL posto nel sottoscala condominiale. Da un esame visivo, l'impianto dei vani ad uso residenziali risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, conforme all'epoca di costruzione, ricavati in traccia. Altresì il vano ad uso autorimessa presenta impianti elettrici posti con cavidotti fuori traccia.

Dalle indagini documentali si è rinvenuta la dichiarazione di conformità del 25/01/1991 dell'impianto elettrico. L'impianto idro-sanitario e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico dell'acqua condotta posta in pozzetti all'ingresso della rampa delle autorimesse, è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte sotto



traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria alla cucina e al bagno. Nel vano ricavato nella nicchia del portico è presente una caldaia a gas metano della ditta Riello per il riscaldamento e con produzione istantanea di acqua calda sanitaria. Tutti i vani abitabili sono dotati di corpi scaldanti in acciaio stampato lamellare attestati alla caldaia. L'abitazione risulta provvista di allaccio alla rete pubblica del metano. Dalle indagini documentali si è rinvenuta la dichiarazione di conformità del 25/01/1991 dell'impianto termoidraulico.

Vista la zona e assunte le informazioni in loco la rete di scarico è allacciata alla pubblica fognatura comunale. L'unità immobiliare inoltre, presenta il certificato di abitabilità prot. n. 119/89 del 25/02/1991.

G 1.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato residenziale con i rispettivi locali accessori emerge un mediocre stato generale di manutenzione delle strutture e un sufficiente stato di manutenzione degli impianti. I serramenti esterni ed interni presentano ammaloramenti generici. Si rileva inoltre che l'immobile risulta ricolmo di materiale di varia natura da destinare a discarica e smaltimento di R.S.U..

G 1.4 Beni comuni non censibili

L'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni, consentono l'individuazione delle unità immobiliari ed i B.C.N.C. individuati al C.F. Sez. G, Fg. 4, m.n. 127, subb. 1, 2, 12, 39, 40 e 41 comprendente camminamenti, ingresso, vano scale, spazio di manovra e rampa di accesso ai locali interrati, comune a tutti i subalterni.

A seguito di una richiesta documentale rivolta all'amministrazione condominiale, si sono acquisiti il Regolamento Condominiale, le tabelle millesimali e le relative spese comuni.

Di seguito si riporta un estratto dell'art. 3 del Regolamento condominiale, relativo all'individuazione delle parti, cose ed impianti di proprietà ed uso comune dei condomini.

"ART. 3 – PARTI, COSE ED IMPIANTI DI PROPRIETÀ ED USO COMUNE ED INDISPENSABILE A TUTTI I CONDOMINI



Sono di proprietà ed uso comune indivisibile a tutti i condomini di ciascuno dei due stabili con reciproco diritto di servitù:

1. la metà della stradina pedonale e della piazzola d'ingresso e relativo cancello;
2. la metà circa dell'area destinata a verde-giochi comune.

Sono di proprietà ed uso comune indivisibile a tutti i condomini di ciascuno dei due stabili:

1. i suoli su cui sorgono gli edifici;
2. le opere di fondazione e tutti indistintamente i muri maestri (muri o altre strutture che sono necessari alla statica dell'intero edificio);
3. il tetto;
4. la corsia di distribuzione di accesso ai garages, la rampa e gli impianti di illuminazione comuni;
5. l'impianto di fognatura esterna comprese le canalizzazioni verticali di scarico;
6. le canalizzazioni per lo smaltimento delle acque pluviali;
7. gli impianti di acquedotto e di energia elettrica per l'illuminazione e la forza motrice, gli impianti gas dalle condotte e linee stradali sino ai singoli contatori;
8. le canalizzazioni per l'impianto del telefono dalle linee stradali sino all'ingresso delle singole proprietà individuali;
9. i condomini che hanno nella loro proprietà bocche di lupo, pozzetti di ispezione o altro, dovranno permettere la regolare ispezione, pulizia e manutenzione delle precitate opere.

Sono di proprietà ed uso comune indivisibile a tutti i condomini serviti da ciascun singolo vano scale:

1. il portone, l'ingresso e relativi anditi, le scale, i pianerottoli e quant'altro riguarda gli impianti complementari di qualsiasi natura o arredi ad essi pertinenti.

Sono invece di proprietà privata le aree a giardino prospicienti gli appartamenti al piano terra nonché le parti relative del lastrico solare posto a copertura della corsia interrata.

H. SUPERIFICI COMMERCIALI

Le superfici commerciali sono determinate in conformità alla norma UNI 10750/2005, e/o al D.P.R. n. 138/98, allegato C.

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 San Biaggio di Callalta (TV), C.F., Sez. G, Fg. 4, m.n. 127, subb. 8, 9 e 19					
P.T.	soggiorno-cucina	23,12	26,70	x 1,00 (100%) =	26,70
P.T.	portico	5,49	6,45	x 0,35 (35%) =	2,26
P.T.	guardaroba	4,50	5,44	x 1,00 (100%) =	5,44
P.T.	camera	14,00	17,01	x 1,00 (100%) =	17,01
P.T.	bagno	5,24	6,96	x 1,00 (100%) =	6,96
P.T.	lastrico solare	32,30	41,17	x 0,15 (15%) =	6,18
P.T.	scoperto	64,47	64,47	x 0,10 (10%) =	6,45
P.T.	C.T.	0,68	1,45	x 1,00 (100%) =	1,45
Comune di San Biaggio di Callalta (TV), C.F., Sez. G, Fg. 4, m.n. 127, sub. 32					
S1	garage	25,33	28,82	x 0,50 (50%) =	14,41
Totale superficie commerciale subb. 8, 9, 19 e 32=					86,85
B.C.N.C.					
C.F. Sez. G, Fg. 4, m.n. 127, subb. 1, 2, 12, 39, 40 e 41					
P.T.	scoperto	96,00	96,00	x 0,10 (10%) =	9,60
/	vano scala	11,17	11,17	x 0,50 (50%) =	5,59
P.T.	rampa autorimessa	87,96	87,96	x 0,25 (25%) =	21,99
S1	tunnel	230,07	230,07	x 0,50 (50%) =	115,04
Totale superficie commerciale condominiale =					152,21
millesimi di competenza subb. 1, 2, 12, 39, 40 e 41					/1000
Tot. sup. commerciale parti comuni afferenti ai subb. 1, 2, 12, 39, 40 e 41					9,44
Totale superficie commerciale u.i. =					96,29

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.

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 San Biaggio di Callalta classifica la zona in esame come di seguito riportato:

J.1 – C.F., Sez. G, Fg. 4, m.n. 127, subb. 8, 9, 19 e 32

L'immobile ricade nel territorio comunale del Comune di San Biaggio di Callalta (TV) ed è disciplinato dal Piano degli Interventi approvato con Delibera di Consiglio



Comunale Prot arrivo n 0003674 del 21/02/2025 per il quale sono stati esaminati l'estratto del Piano degli Interventi nonché l'estratto della tavola 1.1 A Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale in scala 1:5 000 oltre all'estratto delle Norme Tecniche Operative aggiornate con la Variante n 6 redatta ai sensi dell'art 18 della L R 23 aprile 2004 n 11 vigente.

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. G, Fg. 4, m.n. 127 subb. 8, 9, 19 e 32

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 San Biaggio di Callalta, a seguito della richiesta di accesso agli atti:

- Autorizzazione prot. n. 18257 del 22/11/1989;
- Certificato di collaudo statico n. 5018 del 27/07/1990;
- Certificato di abitabilità n. 119/89 del 25/02/1991;
- C.E. prot. n. 16946 del 25/02/1991;
- C.E. prot. n. 10267 del 28/11/1989;
- denuncia di inizio attività per nuova costruzione, con pratica edilizia concessione n. 119/89-338 del 28/11/1989;
- dichiarazione di conformità impianto termo-idro-sanitario ed elettrico del 25/01/1991;
- dichiarazione impianto termico n. 122/89-338 del 25/01/1991, depositato presso il comune di San Biaggio di Callalta con prot. 01983 del 13/02/1991.

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:



- le unità immobiliari poste al piano interrato e terra presentano lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- si rileva negli elaborati grafici legittimanti di cui all'accesso atti del comune di San Biaggio di Callalta, uno scostamento della recinzione posta ad ovest dello scoperto a lastrico solare e a verde rispetto alle linee di confine rinvenibili nella documentazione catastale. Detto scostamento è stato probabilmente indotto dalla diversa collocazione della feritoia di aerazione del tunnel comune posto al piano interrato;
- si rileva negli elaborati grafici legittimanti di cui all'accesso atti del comune di San Biaggio di Callalta, uno scostamento della recinzione posta a nord dello scoperto a verde rispetto alle linee di confine verso suolo demaniale come rinvenibile nella documentazione catastale. Vista la gerarchia della documentazione in termini di attestazione della proprietà si ritiene verosimile che la rappresentazione grafica riportata negli atti amministrativi comunali sia viziata da un refuso;
- in corrispondenza del portico posto a sud si rileva che la nicchia posta ad ovest è stata dotata di serramento metallico al fine di proteggere la C.T. murale a metano posta nella stessa.

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 in considerazione:

- 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;

Esaminato lo stato dei luoghi e gli atti legittimanti, si ritiene che le difformità possano



essere sanate attraverso:

- pratica edilizia in sanatoria, con valutazione ai sensi dei rilievi soprariportati, con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";
- risulta altresì necessario procedere ad uno spostamento della linea di confine ovest di 65 cm ca. dello scoperto posto a nord, in conformità alla documentazione catastale attestante la proprietà. In difetto si fanno salve tutte le procedure previste di dall'art. 1158 del C.C.;

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:

- le unità immobiliari poste al piano interrato e terra presentano lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- in corrispondenza del locale soggiorno-cucina si rileva la rappresentazione di una spalletta a tramezza non rilevata;
- si rileva uno scostamento della linea di recinzione posta ad ovest dello scoperto a lastrico solare ed a verde situati a nord della unità immobiliare posta al piano terra, rispetto alla linea di confine rinvenibile nella documentazione catastale. Detto scostamento è stato probabilmente indotto dalla diversa collocazione della feritoia di aerazione del tunnel comune posto al piano interrato;
- in corrispondenza del portico posto a sud si rileva che la nicchia posta ad ovest è stata



dotata di serramento metallico al fine di proteggere la C.T. murale a metano posta nella stessa.

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 delle schede catastali e con rifacimento dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni.

K 1.5 Eventuali normalizzazioni strutturali e/o edilizie

Non si ritiene necessario alcun intervento di normalizzazione strutturale e edilizia.

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 sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";
- procedere ad una rettifica delle schede catastali per mezzo di nuovo accatastamento delle porzioni immobiliari individuate.
- in riferimento allo scostamento della linea di confine posta ad ovest dello scoperto nord si rimanda ad una pratica catastale ed edilizia all'esito degli accordi giudiziari e/o extragiudiziari che si verranno a determinare tra le parti.

M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerato che gli immobili oggetto della presente esecuzione sono funzionalmente connessi anche per mezzo degli impianti, che l'abitazione è dotata di un garage, e 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 il soggetto pignorato, denominato "Esecutato 1", risulta intestatario dei beni di cui al C.F. Sez. G, Foglio 4 m.n. 127, subb. 8, 9, 19 e 32 in quota di proprietà pari a 1/1 determinando dunque il pignoramento per l'intero compendio immobiliare.

O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 24/09/2025, il sottoscritto, alla presenza del custode ha proceduto all'accesso degli immobili siti in San Biaggio di Callalta Via P. Nenni n. 4 interno 2. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dall'Esecutato 1.

P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.

Il sottoscritto ha esaminato il P.I. vigenti nel Comune e ha rilevato che non risultano presenti vincoli paesaggistici, ambientali né di natura idrogeologica.

Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'immobile residenziale oggetto della presente esecuzione presenta carattere condominiale. In merito alla situazione debitoria, come comunicato dall'Amministratore del Condominio, non risultano pagamenti insoluti riferiti agli esercizi anno 2023 e anno 2024. Si precisa inoltre che dall'esercizio preventivo dell'anno 2025 emerge una posizione irrisoria debitoria pari a €-6,29 non considerata nella presente.

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" facendo salvo la comproprietà sui beni comuni non censibili e quanto rilevato succitato nel punto G 1.4.

Tuttavia rispetto allo scoperto posto a sud individuato al sub. 8 emerge una marginale occupazione del manufatto di alloggio dei contatori del metano condominiale che costituisce di fatto una servitù passiva consolidata a favore del condominio. Analoga servitù si riscontra anche in riferimento alle feritoie di aerazione del tunnel condominiale



del piano interrato poste in corrispondenza del lastrico solare individuato al sub. 9.

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. Marchio Andrea 22/05/2007 rep: 32061.

S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI

Il sottoscritto esperto estimatore ha eseguito un'approfondita ricerca di mercato presso le agenzie immobiliari del territorio e attraverso i principali canali di riferimento del mercato immobiliare nazionale, estraendo beni immobili simili per ubicazione, tipologia e caratteristiche. Dall'analisi dei dati raccolti è stato determinato un valore unitario medio di mercato pari a € 1.903,29/mq, che si arrotonda a € 1.900,00/mq ca.. Il valore OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) non viene considerato ai fini della presente stima in quanto ritenuto non coerente e non rappresentativo rispetto ai valori effettivamente riscontrabili nel libero mercato per immobili con analoghe caratteristiche. Considerate lo stato mediocre di manutenzione con necessità di ripristini e riparazioni locali e l'incertezza rispetto alla normalizzazione della linea di confine dello scoperto nord, si ritiene di operare un abbattimento forfettario del valore pari al 10% come di seguito specificato.

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 SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)

Sez. G, Foglio 4

- m.n. 127 Sub. 19, piano T, cat A/3, Cl. 2, vani 3,5 rendita € 207,87;



- m.n. 127 Sub. 32, piano S1, cat C/6, Cl. U mq 25, rendita € 77,47;
- m.n. 127 Sub. 8, area scoperta di mq 69;
- m.n. 127 Sub. 9, lastrico solare di mq 48;

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 San Biaggio di Callalta (TV), Fg. 51, m.n. 127, cons. 1785mq.

TABELLA DI VALUTAZIONE - LOTTO 1		
Comune di Crocetta del Montello (TV), C.F., Sez. B, Fg. 7, m.n. 1756, subb. 5 e 13	mq	96,29
valore di mercato adottato =	€/mq	1.900,00 €
96,29 mq x 1900,00	€/mq	182.945,34 €
abbattimento per mediocri condizioni di manutenzioni	10%	- 18.294,53 €
A detrarre per normalizzazione fabbricato:		
spese tecniche per pratiche edilizie in sanatoria		- 3.552,64 €
sanzione amministrativa		- 516,00 €
diritti di segreteria pratica edilizia-amministrativa		- 100,00 €
spese tecniche per pratiche per accatastamento u.i.		- 697,84 €
diritti di segreteria pratica catastale		- 140,00 €
	TOTALE SPESE =	- 5.006,48 €
Resta il valore		159.644,32 €
che si arrotonda a		159.600,00 €
	TOTALE VALORE DI MERCATO	159.600,00 €
RIDUZIONE del 15% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	-15%	- 23.940,00 €
Resta il valore		135.660,00 €
che si arrotonda a		136.000,00 €
	TOTALE VALORE LOTTO UNICO	136.000,00 €
Diconsi:	centotrentaseimila / 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 forfettario 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, 05/01/2025

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)



V. ALLEGATI

N.	TIPO DI DOCUMENTO
1.	scheda di corrispondenza degli esecutati;
2.	scheda sintetica e riepilogativa;
3.	documentazione fotografica;
4.	copia atto di compravendita;
5.	ispezioni e trascrizioni ipotecarie;
6.	visura catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, schede catastali;
7.	autorizzazioni edilizie con relativi elaborati grafici progettuali, certificazioni, certificato di abitabilità;
8.	locazione agenzia delle entrate;
9.	regolamento condominiale, tabelle millesimali, consuntivo ripartizioni individuale 2023-2024 e consuntivo ripartizioni individuale 2024-2025.
10.	estratto di P.R.G. / P.I. con relative norme;
11.	elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato.

