

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Leonardo Bianco

R.G.E. N° 128/2024
(E.I. n. 217/2025 R.G.E. riunita)

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 GIAVERA DEL MONTELLO VIA DEGLI ALPINI n. 75,

DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATO 1



Sommario

A1. INTRODUZIONE.....	3
A2. ATTIVITA' SVOLTE	3
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	5
C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI	5
D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI E DIRITTI	5
E. DITTA INTESTATARIA	6
F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE	6
G. DESCRIZIONE DEI BENI	8
Descrizione del contesto generale	8
Descrizione dell'area scoperta:	9
G 1.1 ABITAZIONE - C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 1, 2, 3 e 4	10
G 1.2 Impianti.....	15
G 1.3 Stato conservativo e manutentivo.....	16
G 1.4 Beni comuni non censibili.....	17
H. SUPERFICI COMMERCIALI	17
I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO.....	18
J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI.....	18
J.1 – C.F., Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 1, 2, 3 e 4.....	19
K. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE E LA CORRISPONDENZA CON LE DESCRIZIONI CATASTALI	19
K.1 – C.F., Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, subb. 1, 2, 3 e 4.....	19
K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia	19
K 1.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni	23
K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali.....	23
K 1.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate	24
K 1.5 Eventuali normalizzazioni strutturali e/o edilizie	24
L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO	24
M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI	24
N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ.....	25
O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	25
P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.	25
Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	26
Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO	26
R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA	26
S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI	26
S.1 – Valore di mercato dei beni.....	27
T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA.....	28
U. CONCLUSIONI.....	28
V. ALLEGATI.....	29



A1. INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Treviso Dott. Leonardo Bianco, con nomina del 08/12/2024, per la stima di beni immobili siti in Comune di Giavera del Montello, Via degli Alpini n. 75, il sottoscritto esperto estimatore ha eseguito le prime operazioni peritali esplicitate per mezzo della presente relazione.

A seguito della rituale richiesta di completezza documentale ai sensi degli articoli 173 bis disp. att. c.p.c., 559, comma III, e 567 comma II del c.p.c., da parte del custode, si è rilevata una mancata corrispondenza tra la relazione notarile e i dati di intestazione dell'Esecutato 1. Pertanto, l'Ill.mo Giudice con provvedimento del 06/08/2025, ha disposto la riunione della E.I. n. 128/2024 nella E.I. n. 217/2025.

Il sottoscritto Dott. Ing. Daniele Calabretto, con studio in Montebelluna (TV), Via San Gaetano n. 51, ha provveduto dunque ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di rispondere con adeguatezza al quesito posto dagli Ill.mi Giudici.

A2. ATTIVITA' SVOLTE

Il sottoscritto esperto estimatore per la redazione della presente perizia ha eseguito le seguenti, attività e accertamenti peritali:

- in data 09/12/2024 si è effettuata l'accettazione dell'incarico ed il giuramento telematico;
- in data 10/12/2024 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;
- nelle date 10/12/2024 - 31/10/2025 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 10/12/2024 è stata inoltrata richiesta copia semplice, dell'Atto notarile pubblico per mezzo del quale l'esecutato 1 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 16/12/2024;
- in data 31/01/2025 verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c.;
- in data 10/03/2025 è stata inoltrata la richiesta di accesso atti con interrogazione rispetto ad eventuali contratti di locazione, all'Agenzia delle Entrate, la quale ha dato riscontro documentale in data 24/01/2025;
- in data 25/03/2025, il sottoscritto ha provveduto a depositare nel P.C.T. l'istanza per richiesta di proroga al fine di concedere il tempo al creditore per provvedere alla rettifica dei dati d'intestazione di proprietà;
- in data 18/04/2025 è stata 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 24/01/2025;
- in data 18/04/2025 è stato eseguito il sopralluogo. Durante il sopralluogo è stato verificato lo stato dei luoghi, si è eseguito un rilievo plani-altimetrico e un rilievo fotografico;
- in data 18/04/2025 è stato eseguito una ricerca presso il Comune al fine di verificare le tavole urbanistiche dei Piani di Intervento Vigenti e uno studio approfondito della Z.T.O., dei vincoli ambientali, monumentali ecc.
- in data 24/10/2025 è stata eseguita una ricerca di mercato al fine di determinare il valore 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 GIAVERA DEL MONTELLO (TV)

Sez. A, Foglio 5

- m.n. **548**, sub. 1, B.C.N.C. area scoperta di mq 1832 comune ai subb. 2, 3 e 4;
- m.n. **548**, sub. 2, cat. A/3, cl. 1, vani 5,5, R = € 255,65;
- m.n. **548**, sub. 3, cat. C/2, cl. 1, sup.cat. 41mq, R = € 76,23;
- m.n. **548**, sub. 4, cat. C/6, cl. 1, sup.cat. 23mq, R = € 55,83;

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 Giavera del Montello (TV), Fg. 5, m.n. 548, cons. 1934 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. 5, m.n. 548: m.n. 1138, 1091, 265, 547, 546 e 545.

D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI E DIRITTI

In conformità all'atto di compravendita e alla verifica dello stato dei luoghi, non si sono rilevate servitù attive e/o passive a carico dei beni oggetto di pignoramento, salvo il diritto di abitazione vitalizio spettante al genitore dell'Esecutato 1, costituito con atto di compravendita in data 12/10/2001, rep. 19097, rogato dal Notaio Oleg Nicola Acconcia. Tuttavia, con atto tra vivi di rinuncia al diritto di abitazione del succitato genitore, rogato dal Notaio Francesco imparato in data 27/01/2010, rep. 127426/38600, trascritto in data 05/02/2010 al Registro Particolare 2845 e Registro Generale 4280, tale diritto



risulta soggetto a rinuncia condizionata sospensivamente all'eventuale avvio dell'esecuzione forzata sull'immobile in caso di inadempimento contrattuale da parte dei mutuatari. Pertanto detto diritto non è opponibile alla procedura.

E. DITTA INTESTATARIA

Le ditte intestatarie dei beni oggetto di stima risultano essere: C.F., Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, subb. 1, 2, 3 e 4, nella quota di proprietà 1/1 all'Esecutato 1, come da atto notarile di compravendita ai rogiti del Notaio dott. Oleg Nicola Acconcia 12/10/2001 rep: 19097/1891. Si precisa che l'Esecutato 1 detiene il diritto di piena proprietà sugli immobili anche in considerazione in quanto specificato al punto D.

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

Dalla certificazione evasa dal portale telematico della Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 31/10/2025, 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. 8 – ispezione ipotecaria – elenco sintetico formalità – PER SOGGETTO.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/10/2001 - Registro Particolare 30102 Registro Generale 41968 Atto tra vivi – compravendita ai rogiti del pubblico ufficiale ACCONCIA OLEG NICOLA Repertorio 19097 del 12/10/2001, relativo agli immobili siti in Giavera del Montello di seguito descritti:

- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 1;
- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 2;
- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 3;
- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 4;
- Note: "Omissis"

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2001 - Registro Particolare 30103 Registro Generale 41969 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO ai rogiti del pubblico ufficiale ACCONCIA OLEG NICOLA Repertorio 19097 del 12/10/2001, relativo agli immobili siti in Giavera del Montello di seguito descritti:



- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 1;
- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 2;
- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 3;
- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 4;
- Note: "Omissis"

3. ISCRIZIONE CONTRO del 16/10/2001 - Registro Particolare 7260 Registro Generale 41970 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ai rogiti Pubblico ufficiale ACCONCIA OLEG NICOLA Repertorio 19098 del 12/10/2001, relativo agli immobili siti in Giavera del Montello di seguito descritti:

- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 1;
- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 2;
- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 3;
- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 4;

Note: "Omissis"

4. ISCRIZIONE CONTRO del 19/01/2005 - Registro Particolare 474 Registro Generale 2434 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ai rogiti del pubblico ufficiale ACCONCIA OLEG NICOLA Repertorio 78832/5137 del 12/01/2005, relativo agli immobili siti in Giavera del Montello di seguito descritti:

- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 1;
- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 2;
- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 3;
- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 4;

Note: "Omissis"

5. ISCRIZIONE CONTRO del 14/08/2006 - Registro Particolare 11120 Registro Generale 42877 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ai rogiti del pubblico ufficiale BERNINI EDOARDO Repertorio 7325/2231 del 09/08/2006, relativo agli immobili siti in Giavera del Montello di seguito descritti:

- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 1;
- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 2;
- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 3;
- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 4;

Note: "Omissis"

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/02/2010 - Registro Particolare 2845 Registro Generale 4280 ATTO TRA VIVI - RINUNCIA A DIRITTO DI ABITAZIONE ai rogiti del pubblico ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 127426/38600 del 27/01/2010, relativo agli immobili siti in Giavera del Montello di seguito descritti:

- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 1;
- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 2;



- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 3;
- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 4;

Note: "risparmio del veneto spa, con il mutuo per euro 300.000,00 di cui all'atto in data 27.1.2010 n. 127427 di rep. del notaio francesco imparato di asolo, in termini per le formalità, al diritto di abitazione allo stesso spettante in forza dell'atto di compravendita in data 12.10.2001 al n. 19097 di rep. del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, registrato a Treviso in data 26.10.2001 al n. 8308 serie 1v p.ci, trascritto a Treviso in data 16.10.2001 ai nn. 41968-9/30102-3, per spirito di liberalità nei confronti del signor Marcon Mauro, sul seguente immobile ad uso abitazione al piano terra, con annessi centrale termica, magazzino e garage al piano seminterrato, nonché area scoperta esclusiva di mq. 1832, il tutto sito in comune di Giavera del Montello, via degli alpini, precisamente: comune di Giavera del Montello - catasto fabbricati - sezione a - foglio 5: m.n. 548 sub 1 via degli alpini - B.C.N.C. - area scoperta di mq. 1832, comune di sub 2, 3 e 4; m.n. 548 sub 2 via degli alpini - (p s.l.t.) cat. a/3 cl. 1 vani 5,5 R.C.E. 255,65; m.n. 548 sub 3 via degli alpini - (p s.l.) cat. c/2 cl. 1 mq. 41 R.C.E. 76,23; m.n. 548 sub 4 via degli alpini - (p s.l.) cat. c/6 cl. 1 mq. 23 R.C.E. 55,83. la rinuncia al diritto di abitazione che precede è condizionata sospensivamente all'evento futuro ed incerto dell'esecuzione sull'immobile su descritto solo in caso di inadempimento contrattuale da parte dei mutuatari. la parte rinunciante acconsente che l'atto venga trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso, con rinuncia a qualsiasi diritto di ipoteca legale eventualmente spettante, nonché venga successivamente annotato di efficacia sulla scorta di qualsiasi documentazione idonea a dimostrare l'avvenuto inizio della procedura esecutiva, con esonero per il conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo."

7. ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/2010 - Registro Particolare 844 Registro Generale 4281 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ai rogiti del pubblico ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 127427/38601 del 27/01/2010, relativo agli immobili siti in Giavera del Montello di seguito descritti:

- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 1;
- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 2;
- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 3;
- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 4;

Note: "Omissis"

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/07/2025 - Registro Particolare 18702 Registro Generale 26346 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ai rogiti del pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4967 del 20/06/2025, relativo agli immobili siti in Giavera del Montello di seguito descritti:

- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 1;
- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 2;
- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 3;
- C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 4;

Note: "Omissis"

G. DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione del contesto generale

L'unità immobiliare urbana oggetto di pignoramento, sopra individuata è sita



nel Comune di Giavera del Montello in Via degli Alpini n. 75.

Il lotto in oggetto è posto in zona sommitale della collina denominata "il Montello" a quota pari a 233 m ca. lungo la strada dorsale in vicinanza della chiesetta in memoria della valle dei morti e a circa 350 m in direzione nord-est dalla pista di motocross denominata "Mx Giavera Park"; la Chiesa dei Santi Giacomo e Cristoforo di Giavera del Montello dista altresì 3,5 km ca., mentre il centro cittadino di Giavera del Montello posta alle pendici sud della collina, dista circa 4,1 km, ove sono presenti i principali servizi ed esercizi commerciali. L'area urbanistica circostante è caratterizzata da un tessuto misto agricolo-boschivo con insediamenti residenziali rurali sparsi, avente un andamento collinare con viabilità priva di marciapiedi e aree di parcheggio pubbliche.

Gli immobili in oggetto sono accessibili per mezzo di un accesso carrabile dotato di una cancellata a due ante dalla strada pubblica denominata "Via degli Alpini" al civico n. 75.

Descrizione dell'area scoperta:

Il fabbricato residenziale individuato al C.T. Fg. 5, m.n. 548 di forma articolata approssimativamente ad "L" è collocata a nord del lotto e presenta un accesso carraio posto sul lato sud. Il sedime del fabbricato è delimitato da recinzioni rispetto a tutto il perimetro costituita da zoccolo in calcestruzzo e sovrastante rete metallica romboidale sostenuta da stanti in acciaio zincato e/o da analogo recinzione semplice senza zoccolatura. Si rileva che sui lati nord, sud e ovest la recinzione risulta affiancata ed integrata da vegetazione a siepi. Sul lato sud-est del fabbricato si rileva la presenza di una struttura ad uso pergolato di superficie pari a 27,41 mq ca. ed altezza pari a 240 cm ca. con struttura metallica ricoperto da un manto vegetale ornamentali.

Lungo il confine est del sedime è presente un fabbricato accessorio di superficie pari a 45,31 mq ca. ed altezze pari a 184/207/210/223/231 cm ca.



con struttura lignea, metallica e laterizia a locale ad uso magazzino e porticati perimetrali. In adiacenza al cancello carraio è presente un fabbricato accessorio ad uso vano tecnico di superficie pari a 2,01 mq ca. ed altezza pari a 185 cm ca. con struttura in muratura con soletta c.a..

G 1.1 ABITAZIONE - C.F. Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 1, 2, 3 e 4

L'unità residenziale oggetto di perizia risalente agli anni '70, presenta caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca, con finiture conformi alle caratteristiche edilizie dell'epoca. La struttura portante è costituita presumibilmente da fondazioni nastriformi in calcestruzzo armato, con murature in elevazione portanti in laterizio e in c.a.. Gli orizzontamenti di primo e di secondo impalcato sono in laterocemento. La copertura a falde articolate, ricavate presumibilmente da una struttura in muretti e tavelloni è caratterizzato da un manto in tegole di calcestruzzo, con grondaie e pluviali in lamiera zincata e verniciata e canne fumarie in muratura rivestita e in rame collocate variamente sull'intera copertura. Le luci risultano tamponate con serramenti in legno dotati di vetrocamera e soglie in marmo e scuri a tapparella in legno. Le murature esterne sono intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con ciottolato e pietra squadrata a faccia a vista.

L'unità residenziale si sviluppa su un piano seminterrato e un piano fuori terra, collegati tra loro mediante scala interna ed esterna. Il piano seminterrato è composto da: garage, bagno con centrale termica, magazzino e sottoscala. Il piano terra comprende: soggiorno, cucina, ripostiglio, due logge, disimpegno, due camere da letto, un bagno e un terrazzo.

Dallo scoperto pertinenziale posto sul lato sud si accede all'abitazione mediante una scala esterna che conduce a una loggia, avente funzione di ingresso principale.

La loggia aperta su due lati, presenta una superficie pari a 10,40 mq ca. e



un'altezza pari a 300+22 cm ca., la pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti risultano intonacate e tinteggiate.

Dalla loggia, attraverso una porta di ingresso in legno di dimensioni pari a 100x215 cm ca., si accede al soggiorno, rialzato ed accessibile per mezzo di una scala a n. 3 alzate.

Il soggiorno presenta una superficie pari a 17,47 mq ca. e un'altezza interna pari a 272 cm ca. e risulta dotato di caminetto. Detto locale è dotato di una portafinestra con infisso in legno, vetrocamera e tapparelle in legno, avente dimensioni pari a 150x215 cm ca.. La pavimentazione è costituita in marmo, le pareti e il soffitto risultano intonacati e tinteggiati. Il soggiorno da accesso ad una cucina, un ripostiglio, un vano scala, un disimpegno e un terrazzo avente superficie pari a 6,78 mq ca., dotato di parapetto metallico con dogatura in legno di altezza pari a 82 cm ca., pavimentazione in piastrelle in ceramica che affaccia verso lo scoperto posto a sud.

Dal soggiorno si accede alla cucina attraverso un varco con cornice in legno di dimensioni pari a 114x272 cm ca..

La cucina presenta una superficie pari a 14,99 mq ca., un'altezza interna pari a 272 cm ca., ed è dotata di n. 2 luci con infissi in legno con vetrocamera e tapparelle in legno, di dimensioni pari a 100x130 cm ca., che affacciano verso lo scoperto posto a nord-ovest. È inoltre presente n. 1 porta-finestra in legno con vetrocamera e tapparelle in legno, di dimensioni pari a 85x215 cm ca., che conduce alla loggia 2, la quale affaccia verso lo scoperto nord-est.

La pavimentazione è in marmo, mentre le pareti e il soffitto risultano intonacati e tinteggiati.

La loggia 2, posta a quota inferiore rispetto alla abitazione è accessibile mediante una scala dotata di n. 3 scalini e presenta una superficie pari a 9,48 mq ca.. È in parte aperta su tre lati e presenta un'altezza variabile pari a



213/297 cm ca.. La pavimentazione è in gres porcellanato, la copertura ricavata con struttura lignea e le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Sul lato nord ed est, a parziale chiusura della loggia è stata ricavata una muratura di altezza variabile dell'ordine di 100 cm ca. atta a confinare lo spazio fruibile.

Dal soggiorno succitato si accede a un ripostiglio di superficie pari a 5,49 mq ca. e altezza interna pari a 272 cm ca.. Detto locale è dotato di una luce con infisso in legno, vetrocamera e tapparelle in legno, avente dimensioni pari a 120x130 cm ca.. La pavimentazione è ricavata in marmo, le pareti e il soffitto risultano intonacati e tinteggiati.

Dal soggiorno per mezzo di un varco con cornice in legno di dimensioni pari a 109x272 cm ca. si accede a un disimpegno, avente funzione di locale di distribuzione, dal quale si accede a n. 2 camere da letto e a un bagno.

Il disimpegno presenta una superficie pari a 1,54 mq ca. e un'altezza interna pari a 272 cm ca.. La pavimentazione è costituita in marmo, le pareti e il soffitto risultano intonacati e tinteggiati.

Dal medesimo disimpegno si accede alla camera 1, avente superficie pari a 13,51 mq ca. e altezza interna pari a 272 cm ca.. La camera è dotata di una luce con infisso in legno con vetrocamera e tapparelle in legno, affacciata sul lato est, di dimensioni pari a 150x130 cm ca.. La pavimentazione è in legno parquet, le pareti e il soffitto risultano intonacati e tinteggiati.

Dal medesimo disimpegno si accede al bagno, avente superficie pari a 3,91 mq ca. e altezza interna pari a 272 cm ca.. Il locale è dotato di una luce con infisso in legno con vetrocamera e tapparelle in legno, affacciata sul lato est, di dimensioni pari a 80x130 cm ca.. La pavimentazione ed i rivestimenti murari sono ricavati in piastrelle smaltate, il soffitto è intonacato e tinteggiato. Il servizio presenta gli accessori in ceramica composti da tazza wc, bidet,



lavello e vasca da bagno.

Dal medesimo disimpegno si accede alla camera 2, avente superficie pari a 10,33 mq ca. e altezza interna pari a 272 cm ca.. La camera è dotata di una luce con infisso in legno con vetrocamera e tapparelle in legno, affacciata sul lato sud, di dimensioni pari a 150x130 cm ca.. La pavimentazione è ricavata in legno parquet, le pareti e il soffitto risultano intonacati e tinteggiati.

Dal soggiorno succitato si accede al vano scala per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 70x210 cm ca.. Il vano scala presenta una superficie pari a 2,94 mq ca. e larghezza pari a 81 cm ca. è dotato di una luce con infisso in legno con vetrocamera e tapparella in legno di dimensioni pari a 80x130 cm ca., che affaccia verso lo scoperto posto a nord. Il rivestimento è ricavato in marmo, le pareti e il soffitto risultano intonacati e tinteggiati.

Dal vano scala si accede al piano seminterrato ove risulta collocato un magazzino, un sottoscala, un garage ed una centrale termica.

Il magazzino presenta una superficie pari a 38,30 mq ca. e un'altezza pari a 273 cm ca., ed è dotato di una luce con infisso in legno con vetrocamera e tapparelle in legno, di dimensioni pari a 150x130 cm ca., che affaccia verso lo scoperto posto a sud. Il locale è dotato di un caminetto e presenta la pavimentazione ricavata in marmo, le pareti e il soffitto intonacate e tinteggiate.

Dal medesimo magazzino si accede al vano sottoscala per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 71x210 cm ca., presenta una superficie pari a 2,67 mq ca., altezza variabile pari a 20/270 cm ca., dotata di lavello a canale, pavimentazione in marmo, pareti in parte rivestite in piastrelle smaltate e soffitto intonacato e tinteggiato.



Dal medesimo magazzino si accede ad una autorimessa per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 80x210 cm ca.. L'autorimessa presenta una superficie pari a 21,54 mq ca. e un'altezza interna pari a 273 cm ca.. La pavimentazione è ricavata in marmo, le pareti e il soffitto intonacati e tinteggiati. L'autorimessa è dotata di un portone ricavato in alluminio, con specchiature in vetro satinato, di dimensioni pari a 241x229 cm ca., con una porta integrata di dimensioni pari a 100x229 cm ca..

Dall'autorimessa, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 71x210 cm ca., si accede a un locale ad uso centrale termica con box doccia, avente superficie pari a 5,99 mq ca. e altezza interna pari a 273 cm ca.. La pavimentazione è ricavata in marmo, le pareti e il soffitto risultano intonacati e tinteggiati.

Dallo scoperto individuato al Fg. 5 m.n. 548, sul lato sud-est rispetto al fabbricato si rileva la presenza di un manufatto a pergolato di superficie pari a 27,41 mq ca. ed altezza pari a 240 cm ca. con struttura metallica ricoperto da vegetazione ornamentale come meglio rappresentato dagli elaborati grafici.

Lungo il confine est del sedime è presente un fabbricato accessorio di superficie complessiva pari a 45,31 mq ca. ed altezze variabili come di seguito specificate, con struttura lignea, metallica e laterizia ad uso magazzino e porticati perimetrali. Il magazzino con adiacente porticato è dotato di una struttura coperta precaria, realizzata lungo il confine est. Il fabbricato, in parte in precarie condizioni statiche e di manutenzione generale è composto da un nucleo di dimensioni planimetriche pari a 310x522 cm ca. e altezze pari a 207/223 cm ca., presenta una luce pari a 50x48 cm ca, una porta a due ante d'ingresso di dimensioni pari a 240x195 cm ca., composto da pareti in legno dello spessore pari a 10 cm ca. e



copertura con struttura lignea con sovrastante guaina elastomerica di impermeabilizzazione. In adiacenza a detto corpo principale sono stati aggiunti porticati di altezze variabili pari a 184/210/231 cm ca. con struttura prevalentemente metallica, manto in lamiera grecata e colonne con profili metallici e con blocchi in laterizio.

In adiacenza al cancello carraio è presente un fabbricato accessorio ad uso vano tecnico di superficie pari a 2,01 mq ca. ed altezza pari a 185 cm ca. dotata di porta metallica di accesso di dimensioni pari a 71x172 cm ca. con struttura in muratura intonacata con soletta c.a..

G 1.2 Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto citofonico e video;

Tutti gli impianti appaiono in sufficiente stato di manutenzione.

L'impianto elettrico è allacciato e/o attestato ad un contatore ENEL posto nell'autorimessa.

Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, di epoca vetusta ma comunque conforme all'epoca di costruzione, e prese con cavidotti in traccia e fuori traccia. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'impianto idro-sanitario e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico dell'acqua condotta ed è costituito da una rete di distribuzione interna presumibilmente con condotte in acciaio e/o rame sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria alla cucina ed ai bagni. Nella centrale termica, al piano seminterrato, è installata una caldaia a gasolio



marca "Eurofire" per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, bisognoso di manutenzione. Tutti i vani abitabili sono dotati di corpi scaldanti in acciaio lamellare attestati alla caldaia. In corrispondenza del soggiorno è presente altresì un ventilconvettore.

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

In corrispondenza del vano tecnico collocato in prossimità dell'ingresso carrabile è presente un impianto di pressurizzazione con autoclave in disuso e non funzionante.

Vista la zona e assunte le informazioni in loco la rete di scarico appare recapitare le acque luride in vasche di trattamento e smaltimento. L'unità immobiliare presenta inoltre un certificato di abitabilità n.8653 del 26/09/2001.

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 degli impianti. I serramenti esterni con relative persiane avvolgibili presentano ammaloramenti generici, scrostamenti e malfunzionamenti, necessitando dunque, di manutenzioni ordinarie e straordinarie.

Si riscontra che nella camera 1, posta al piano terra, l'intradosso delle murature perimetrali e le nicchie sottofinestra risultano interessate da ampie infiltrazioni di acque meteoriche, muffe e degradi locali.

Alcuni serramenti esterni ed interni presentano difetti di chiusura per deformazioni e/o degradi in genere.

Il pergolato esterno, ampiamente ricoperto da vegetazione, necessita di verifiche statiche e/o manutenzione con potatura al fine di non appesantire eccessivamente una struttura apparentemente esile e in parte di dubbia staticità.



Il fabbricato a magazzino-porticato presenta, in riferimento al porticato una struttura apparentemente esile e di dubbia staticità.

L'impianto elettrico, sprovvisto di certificazione di conformità, presenta la mancanza di alcune placche di finitura (frutti) di interruttori e prese. Detto impianto necessita, quantomeno, di una manutenzione con relativa produzione di certificazione.

L'impianto termico, sprovvisto di certificazione di conformità, presenta una caldaia a gasolio apparentemente malfunzionante con corpi scaldanti in parte vetusti, scrostati che necessitano dunque, di una manutenzione con relativa produzione di certificazione.

G 1.4 Beni comuni non censibili

Premesso che trattasi di fabbricato unifamiliare, gli immobili oggetto della presente, presentano un bene comune non censibile (B.C.N.C.), come da elaborato planimetrico depositato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Giavera del Montello (TV) individuato alla Sez. Urb. A, fg. 5, m.n. n. 548 sub. 1, che è comune ai subb. 2, 3 e 4, individua un'area scoperta avente superficie pari a 1.832 mq ca.

Si evidenzia, altresì, la mancata individuazione nell'elenco dei subalterni, della documentazione catastale, del sub. 1 che comunque compare nell'elaborato planimetrico.

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 Giavera del Montello (TV), C.F., Sez. A, Fg. 5, m.n.548, subb. 2,3, e 4					
P.T.	pergolato*	27,41	27,41	x 0,00 (0%) =	0,00
P.T.	magazzino-porticati*	45,31	46,77	x 0,00 (0%) =	0,00
P.T.	vano tecnico*	2,01	3,69	x 0,00 (0%) =	0,00
P. 1 S.	autorimessa	21,54	28,47	x 0,50 (50%) =	14,24
P. 1 S.	C.T.	5,99	8,16	x 0,50 (50%) =	4,08
P. 1 S.	magazzino	38,30	47,01	x 0,50 (50%) =	23,51
P. 1 S.	ripostiglio-sottoscala	2,67	3,55	x 0,35 (35%) =	1,24
P.T.-P.1	vano scala	2,94	3,80	x 0,50 (50%) =	1,90
P.T.	soggiorno	17,47	21,26	x 1,00 (100%) =	21,26
P.T.	cucina	14,99	19,10	x 1,00 (100%) =	19,10
P.T.	ripostiglio	5,49	6,57	x 1,00 (100%) =	6,57
P.T.	disimpegno	1,54	1,86	x 1,00 (100%) =	1,86
P.T.	camera 1	13,51	16,60	x 1,00 (100%) =	16,60
P.T.	bagno	3,91	4,82	x 1,00 (100%) =	4,82
P.T.	camera 2	10,33	13,49	x 1,00 (100%) =	13,49
P.T.	terrazza	6,78	6,78	x 0,25 (25%) =	1,70
P.T.	loggia 1	10,40	10,44	x 0,35 (35%) =	3,65
P.T.	loggia 2	9,48	10,33	x 0,35 (35%) =	3,62
Totale superficie commerciale=					137,63
Comune di Giavera del Montello (TV), C.F. Fg. 5, m.n. 548, sub. 1 - SCOPERTO					
P.T.	scoperto	1832			
P.T.	scoperto	137,63	137,63	x 0,10 (10%) =	13,76
P.T.	scoperto	1694,37	1694,37	x 0,02 (2%) =	33,89
Totale superficie scoperta =					185,28
*** Le superfici non legittimate non vengono computate in termini di superficie					

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 Giavera del Montello classifica la zona in esame,



su cui insistono gli immobili come di seguito elencato:

J.1 – C.F., Sez. A, Fg. 5, m.n. 548, sub. 1, 2, 3 e 4

L'immobile ricade inoltre nell'ambito del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), come risulta dalla documentazione allegata. Relativamente al P.A.T. sono riportati l'estratto della tavola P1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale in scala 1:10.000, che evidenzia la presenza di vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 11, nonché di vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 art. 12, di Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) ai sensi dell'art. 14 e di fascia di rispetto stradale ai sensi dell'art. 20. Risulta altresì l'estratto della tavola P3 – Carta delle fragilità in scala 1:10.000, riferita ad aree idonee a condizione ai sensi dell'art. 34, ad aree suscettibili di instabilità ai sensi dell'art. 36 e ad aree boschive o destinate al rimboschimento ai sensi dell'art. 37. Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto del Territorio sono state adottate con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 29/04/2021.

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. A, Fg. 5, m.n. 548, subb. 1, 2, 3 e 4

K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

Il compendio residenziale è stato costruito in forza delle seguenti pratiche edilizie ricevute dall'Ufficio tecnico del Comune di Giavera del Montello, a seguito della richiesta di accesso agli atti:

- concessione Edilizia C71/0031 del 23.03.1972;



- concessione Edilizia C8400045 del 08/11/1984;
- certificato di collaudo statico delle opere in C.A., rilasciato dal collaudatore in data 15/01/1981;
- certificato di abitabilità n. 8653 del 26/09/2001;

Dal sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato legittimato per mezzo delle concessioni e/o autorizzazioni sopraccitate e lo stato attuale rilevato, come meglio specificato di seguito e negli elaborati grafici allegati:

- il fabbricato residenziale al piano seminterrato e piano terra, presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- in corrispondenza del bagno posto al piano terra, si rileva uno scostamento della tramezza, con conseguente riduzione della superficie del bagno, a vantaggio della camera 1, che risulta ampliata rispetto alla configurazione progettuale originaria;
- il muro di spina interno risulta scostato di circa 30/40 cm ampliando di fatto la larghezza delle camere e riducendo le dimensioni del soggiorno e del vano scala;
- le colonne della loggia 2 proiettanti ad est risultano scostate di 20/30 cm ca. verso est;
- la parete della cucina risulta scostata di 10/15 cm ca. verso la loggia 1 posta a sud-ovest;
- la scala esterna risulta scostata di 40/50 cm ca. verso sud;
- il pergolato posto a sud-est non presenta alcuna legittimazione;
- in riferimento al magazzino porticato si rileva che lo stesso è posto in prossimità al confine catastale ampiamente inferiore alla distanza regolamentare pari a 5 m ca. e non presenta alcuna legittimazione. Si rileva inoltre che in passato è stata richiesta l'autorizzazione per



l'installazione di una struttura coperta precaria removibile posta a distanze e distacchi regolamentari, presentata in data 29/04/2020 con pratica n. 2002/054, Prot. n. 3577, che è stata oggetto di diniego;

- in riferimento del vano tecnico posto in adiacenza al cancello carraio non presenta alcuna legittimazione e risulta posto in adiacenza al confine catastale e comunque ampiamente inferiore alla distanza regolamentare;

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 Giavera del Montello 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. 34bis del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 34ter del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001;
- direttiva 92/43/CEE e il DPR 357/97 ;
- D.lgs 42/2004;
- del P.R.G. del Comune;
- del R.E. del Comune;
- del P.A.T. del Comune;

Ai sensi della nota di chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015, si dà atto che le difformità rilevate possono per loro natura essere sanate dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene. Pertanto sarà dunque compito del futuro proprietario



effettuare le opere e la pratica amministrativa in sanatoria presso l'U.T.C..

In riferimento al manufatto a pergolato considerando la probabile incongruenza dei materiali e della tipologia del manufatto, alla luce del vincolo paesaggistico, oltre alla dubbia idoneità statica si ritiene anche economicamente svantaggioso valutare una sanatoria del manufatto.

In riferimento al fabbricato a magazzino-porticati, considerato quanto sopra riportato, si ritiene che lo stesso debba essere oggetto di abbattimento.

In riferimento al vano tecnico, considerato quanto rilevato sopra e le dimensioni ridotte, alla luce del vincolo paesaggistico, si ritiene anche economicamente svantaggioso valutare una sanatoria del manufatto, prevedendo dunque la demolizione dello stesso.

In riferimento al fabbricato unifamiliare ed ai manufatti succitati, considerando che, per mezzo degli atti legittimanti succitati e dello stato dei luoghi e del relativo confronto con l'U.T.C., si ritiene, che le difformità possano essere sanate attraverso:

- pratica edilizia di manutenzione straordinaria ed in sanatoria condizionata relativa al fabbricato unifamiliare;
- sanatoria per mezzo della pratica di compatibilità paesaggistica ai sensi del art. 36bis comma 4, 5 e 5bis del D.P.R n. 380/01, relativa al fabbricato unifamiliare, con l'applicazione della sanzione pecuniaria come riportato nella tabella del punto "S";
- rispetto al fabbricato unifamiliare, opere edilizie di spostamento della tramezza del bagno al fine di ottenere una superficie minima pari a 4,00 mq ai sensi del art.51 del R.E.;
- opere di demolizione del pergolato, del magazzino-porticati e del vano tecnico con conformazione dello stato dei luoghi.



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

Facendo salvo quanto sopra, 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:

- il fabbricato residenziale al piano seminterrato e piano terra, presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- in corrispondenza del bagno posto al piano terra, si rileva uno scostamento della tramezza, con conseguente riduzione della superficie del bagno, a vantaggio della camera 1, che risulta ampliata rispetto alla configurazione progettuale originaria;
- le colonne della loggia 2 proiettanti ad est risultano scostate di 30/50 cm ca. verso est;
- la parete della cucina risulta scostata di 10/15 cm ca. verso la loggia 1 posta a sud-ovest;
- la scala esterna risulta scostata di 40/50 cm ca. verso sud;
- il magazzino porticato posto sullo scoperto non compare negli atti catastali;
- il vano tecnico posto in adiacenza al cancello carraio non compare negli atti catastali;



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 e 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 con rifacimento dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni.

K 1.5 Eventuali normalizzazioni strutturali e/o edilizie

Non si ritiene necessario, anche in base all'incarico ricevuto, alcun intervento di normalizzazione strutturale dei fabbricati legittimati e legittimabili.

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";
- pratica di compatibilità paesaggistica ai sensi del art. 36bis comma 4, 5 e 5bis del D.P.R n. 380/01, relativa al fabbricato unifamiliare;
- 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 l'abitazione è dotata di autorimessa, un magazzino e uno scoperto pertinenziale 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. A, Fg. 5, m.n. 548, subb. 1, 2, 3 e 4, nella quota di proprietà 1/1 all'Esecutato 1, come da atto notarile di compravendita ai rogiti del Notaio dott. Oleg Nicola Acconcia 12/10/2001 rep: 19097/1891. Si precisa che l'Esecutato 1 detiene il diritto di piena proprietà sugli immobili, altresì il genitore gode del diritto di abitazione vitalizio. Tuttavia, con atto tra vivi di rinuncia al diritto di abitazione, rogato dal Notaio Francesco Imparato in data 27/01/2010, rep. 127426/38600, trascritto in data 05/02/2010 al Registro Particolare 2845 e Registro Generale 4280, tale diritto risulta soggetto a rinuncia condizionata sospensivamente all'eventuale avvio dell'esecuzione forzata sull'immobile in caso di inadempimento contrattuale da parte dei mutuatari, determinando dunque il pignoramento per l'intero compendio immobiliare.

O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 18/04/2025, il sottoscritto, alla presenza del custode, dell'avvocato Zambianco e del genitore della parte eseguita, ha proceduto all'accesso degli immobili siti in Giavera del Montello, Via degli Alpini n. 75. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava arredato, allacciato delle utenze elettriche e acquedottistiche e apparentemente occupato.

P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.

Il sottoscritto ha esaminato il Piano Regolatore vigente nel Comune e ha rilevato la presenza di vincoli paesaggistici, ambientali e idrogeologici.



Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'immobile residenziale oggetto della presente esecuzione non presenta carattere condominiale.

Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO

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

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. Oleg Nicola Acconcia 12/10/2001 rep: 19097/1891.

S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI

Il sottoscritto esperto estimatore ha eseguito una approfondita ricerca di mercato presso le agenzie immobiliari del territorio, estraendo beni immobili simili per ubicazione, tipologie e caratteristiche, determinando un valore medio pari a 1.159,99 €/mq, che mediato rispetto ai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) pari a 1.010,00 €/mq., determina un valore pari a 1.085,00 €/mq ca. che arrotondato determina un valore di 1.100,00 €/mq..

Il valore di mercato totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione autorizzata ed accertata, della loro ubicazione e posizione — anche in relazione alla temporanea presenza di impianti per attività di motocross che possono arrecare disturbi limitati nel tempo — ma altresì della collocazione in un'area di notevole interesse paesaggistico quale quella del Montello, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del Piano Regolatore, dei vincoli urbanistici e/o ambientali e delle eventuali servitù attive e passive, è, a



giudizio del sottoscritto Tecnico, il seguente:

S.1 – Valore di mercato dei beni

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI GIAVERA DEL MONTELLO (TV)

Sez. A, Foglio 5

- m.n. **548**, sub. 1, B.C.N.C. area scoperta di mq 1832 comune ai subb. 2, 3 e 4;
- m.n. **548**, sub. 2, cat. A/3, cl. 1, vani 5,5, R = € 255,65;
- m.n. **548**, sub. 3, cat. C/2, cl. 1, sup.cat. 41mq, R = € 76,23;
- m.n. **548**, sub. 4, cat. C/6, cl. 1, sup.cat. 23mq, R = € 55,83;

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 Giavera del Montello (TV), Fg. 5, m.n. 548, cons. 1934 mq.

TABELLA DI VALUTAZIONE - LOTTO 1		
Comune di Giavera del Montello (TV), C.F., Sez. A, Fg. 5, m.n.548, subb. 1,2,3, e 4	mq	185,28
valore di mercato adottato =	€/mq	1.100,00 €
185,28 mq x 1100,00	€/mq	203.804,88 €
A detrarre per normalizzazione fabbricato:		
spese tecniche per pratiche edilizie in sanatoria, di compatibilità paesaggistica e di manutenzione straordinaria		- 10.150,40 €
sanzione amministrativa		- 516,00 €
stima sanzione pratica di compatibilità paesaggistica		- 2.064,00 €
diritti di segreteria pratica edilizia-amministrativa		- 100,00 €
spese tecniche per pratiche per accatastamento u.i.		- 888,16 €
diritti di segreteria pratica catastale		- 210,00 €
costo di demolizione di porticati e magazzini compresi gli oneri di smaltimento, di ripristino dello stato dei luoghi e della sicurezza, normalizzazione di cui al punto K, comprensivo di oneri fiscali		- 12.688,00 €
	TOTALE SPESE =	- 26.616,56 €
Resta il valore		177.188,32 €
che si arrotonda a		177.200,00 €
	TOTALE VALORE DI MERCATO	177.200,00 €
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 eventualmente derivanti da valutazioni imprevedute rispetto alla sanatoria.	-15%	- 26.580,00 €
Resta il valore		150.620,00 €
che si arrotonda a		151.000,00 €
	TOTALE VALORE LOTTO UNICO	151.000,00 €
Diconsi:	centocinquantomila / 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, 17/11/2025

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)



V. ALLEGATI

N.	TIPO DI DOCUMENTO
1.	scheda di corrispondenza degli eseguiti;
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.I. con relative norme;
10.	elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato.

