

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

---

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

**R.G.E. N° 447/2024**

---

Promosso da: "PROCEDENTE 1"  
Con l'intervento di: "INTERVENUTO 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 VITTORIO VENETO VIA FRANCESCO BARACCA n. 35,  
DI PROPRIETÀ DELLA PERSONA FISICA ESECUTATO 1*



Sommario

A1. INTRODUZIONE.....	3
A2. ATTIVITA' SVOLTE.....	3
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	4
C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI.....	4
D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI .....	4
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
G 1.1 ABITAZIONE - C.F. Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, sub. 8 .....	7
G 1.2 Impianti .....	9
G 1.3 Stato conservativo e manutentivo .....	10
G 1.4 Beni comuni non censibili .....	10
H. SUPERIFICI COMMERCIALI.....	10
I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO.....	11
J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI.....	11
J.1 - C.F., Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, sub. 8 .....	11
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	12
K.1 - C.F., Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, sub. 8.....	12
K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia.....	12
K 1.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni.....	14
K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali .....	14
K 1.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate .....	15
K 1.5 Eventuali normalizzazioni strutturali e/o edilizie .....	15
L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO.....	16
M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI .....	16
N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ.....	16
O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	16
P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC. ....	16
Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE .....	16
Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO .....	17
R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA .....	17
T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA.....	18
U. CONCLUSIONI.....	19
V. ALLEGATI .....	20



## **A1. INTRODUZIONE**

A seguito dell'incarico dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Paola Torresan con nomina del 13/08/2025 per la stima di beni immobili siti in Comune di Vittorio Veneto, Via Francesco Baracca n. 35, 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 20/08/2025 si è effettuata l'accettazione dell'incarico ed il giuramento telematico;
- in data 20/08/2025 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 22/09/2025 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 20/08/2025 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 02/09/2025;
- in data 20/08/2025 inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate di accesso atti degli eventuali contratti di locazione, il quale ha dato riscontro con documentazione in data 25/08/2025;
- in data 20/08/2025 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 24/09/2025;
- in data 24/09/2025 verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c.;
- in data 22/10/2025 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 05/02/2026 e ricerca presso il sito internet del Comune per verifica delle tavole urbanistiche del P.R.G. vigente e studio approfondito della Z.T.O., dell'esistenza di vincoli ambientali, monumentali ecc.
- in data 10/02/2026 ricerca di mercato ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione;
- in data 27/02/2026 il sottoscritto c.t.u. si è recato presso l'ufficio tecnico del comunale di Vittorio Veneto.

## **B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

La presente esecuzione immobiliare mira alla stima di un'unità urbana come meglio esposto di seguito:

### **LOTTO UNICO**

#### **CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI VITTORIO VENETO (TV)**

##### **Sez. B, Foglio 13**

- m.n. **480**, sub. 8, cat. A/4, cl. 1, consistenza vani 4,5, sup. cat. 104 mq R = €129,45;

#### **CATASTO TERRENI - COMUNE DI VITTORIO VENETO (TV)**

C.T. Fg. 35, m.n. 1541, in partita speciale e costituente BCNC, area scoperta di mq 84, comune ai subb. 8 e 9 del bene indentificato al C.F. Sez. B, Fg. 13, m.n. 480;

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 Vittorio Veneto (TV), Fg. 35, m.n. 480, cons. 240 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. 35, m.n. 480: 1541, strada demaniale denominata Via Francesco Baracca, 676, 675 e 1161.

Fg. 35, m.n. 1541: 1614, strada demaniale denominata Via Francesco Baracca, 480, 1161 e 1141.

## **D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

Stando a quanto citato negli atti e dallo studio dello stato dei luoghi, si rileva la presenza di parti comuni non censibili, individuate al C.F. Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, costituite verosimilmente dal portico e dalla corte comune ai subb. 5, 6, 7, 8, 9 e 10, nonché di uno scoperto comune individuato al C.T. Fg. 35, m.n. 1451, comune ai beni indentificati al C.F.



Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, subb. 8 e 9. Si fanno salve le comproprietà sui beni comuni non censibili e quanto rilevato nel punto G 1.4.

#### **E. DITTA INTESTATARIA**

La ditta intestataria dei beni oggetto di stima risulta essere l'Esecutato, in qualità di proprietario per la quota di 1/1, per l'unità immobiliare censita al C.F., Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, sub. 8, nonché comproprietario del bene identificato al m.n. 1541 con la rispettiva quota di comproprietà sul B.C.N.C. ai m.n. 480 subb. 8 e 9, come da atto notarile di compravendita ai rogiti del Notaio Alessandro Degan, rep./racc. 67275/2557 del 30/11/2006.

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

Dalla certificazione evasa dal portale telematico della Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 22/09/2025, 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. 6 – ispezione ipotecaria – elenco sintetico formalità – PER SOGGETTO.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/12/2006 - Registro Particolare 35548 Registro Generale 61540 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA ai rogiti del pubblico ufficiale DEGAN ALESSANDRO Repertorio 67275/2557 del 30/11/2006, relativo agli immobili siti in Vittorio Veneto di seguito descritti:

- C.F. Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, sub. 8;

Note: "Omissis"

2. ISCRIZIONE CONTRO del 15/12/2006 - Registro Particolare 15902 Registro Generale 61541 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ai rogiti del pubblico ufficiale DEGAN ALESSANDRO Repertorio 67276/2558 del 30/11/2006, relativo agli immobili siti in Vittorio Veneto di seguito descritti:

- C.F. Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, sub. 8;

Note: "Omissis"

3. ISCRIZIONE CONTRO del 25/02/2009 - Registro Particolare 1197 Registro Generale 6537 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 ai rogiti del pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 102999/113 del 16/02/2009, relativo agli immobili siti in Vittorio Veneto di seguito descritti:



- C.F. Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, sub. 8;

Note: "Omissis"

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2010 - Registro Particolare 17239 Registro Generale 27815 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ai rogiti del pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1620 del 14/07/2010, relativo agli immobili siti in Vittorio Veneto di seguito descritti:

- C.F. Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, sub. 8;
- C.T. Fg. 35, m.n. 480;
- C.T. Fg. 35, m.n. 1541;

Note: "Omissis"

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/11/2024 - Registro Particolare 31427 Registro Generale 43534 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ai rogiti del pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8011 del 14/11/2024, relativo agli immobili siti in Vittorio Veneto di seguito descritti:

- C.F. Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, sub. 8;
- C.T. Fg. 35, m.n. 1541;

Note: "Omissis"

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2025 - Registro Particolare 21075 Registro Generale 29547 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ai rogiti del pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 7007 del 14/06/2025, relativo agli immobili siti in Vittorio Veneto di seguito descritti:

- C.F. Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, sub. 8;
- C.T. Fg. 35, m.n. 480;
- C.T. Fg. 35, m.n. 1541;

Note: "Omissis"

## **G. DESCRIZIONE DEI BENI**

### Descrizione del contesto generale

L'unità immobiliare urbana oggetto di pignoramento è sita nel Comune di Vittorio Veneto, in Via Francesco Baracca n. 35.

Il lotto in oggetto è ubicato in una zona residenziale rurale, caratterizzata da viabilità a sezione ridotta, prive di marciapiedi e aree di parcheggio. Nelle immediate vicinanze sono ubicate la Chiesa Parrocchiale di Santa Giustina, Piazza S. Giustina, a 1 km ca., la Wing Tsun Vittorio Veneto - Independent Wing Tsun Academy e l'IIS Vittorio Veneto Città



della Vittoria - sede IPSIA, a 3,6 km ca., e la farmacia comunale di Vittorio Veneto, a 2,9 km ca. Il centro di Vittorio Veneto, dove sono presenti i principali servizi e le attività commerciali del capoluogo, dista a circa 3,5 km. L'area urbanistica circostante è caratterizzata da un tessuto residenziale rurale. Gli immobili risultano accessibili dalla strada pubblica denominata "Via Francesco Baracca", laterale della strada pubblica denominata "Via Trementina".

Descrizione dell'area scoperta:

Il fabbricato residenziale è individuato al C.T. Fg. 35, m.n. 480. Il terreno circostante presenta un andamento declivo da nord verso sud con murature anche di sostegno poste a nord che determinano un sedime sommariamente praticabile e piano.

La porzione di fabbricato facente parte di un borgo rurale, presenta uno scoperto a nord e ad est, individuato al C.T. Fg. 35, m.n. 1541, in comune con l'adiacente fabbricato a schiera ubicato a sud individuato al C.F. Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, sub. 9. Detta area comune scoperta risulta pavimentata con ghiaio e breccia di cava oltre ad alcune zone con massetto in calcestruzzo lisciato. A nord in fregio ed adiacente al confine nord insiste un manufatto a porticato con murature in blocchetti in c.a. e copertura in struttura lignea di altra proprietà.

G 1.1 ABITAZIONE - C.F. Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, sub. 8

L'unità residenziale oggetto di perizia, a schiera d'angolo nord-est, facente parte di un borgo rurale è composto da tre piani fuori terra. L'edificio risalente presumibilmente ai primi anni del 900, è stato oggetto di ristrutturazione negli anni seguenti. Pur non riportando titoli abilitativi che ne testimoniavano l'entità e il periodo di intervento.

La struttura portante è costituita da fondazioni nastriformi in calcestruzzo, con murature in elevazione portanti in materiale lapideo legato per mezzo di malte. Gli orizzontamenti intermedi sono stati ricavati, presumibilmente in epoca successiva alla costruzione, in laterocemento e la copertura presenta una struttura lignea ricavato con struttura lignea a trabeazioni ed assito in tavolato. Il tetto, a due falde presenta manto in coppi di laterizio, con grondaie e pluviali in rame solo in parte presenti. Nella facciata nord e sulla copertura è presente un camino aggettante. Le luci anche contornate da pietra presentano al piano terra un'inferriata anti-intrusiva e sono comunque prive di scuri, dotate di serramenti esterni con infisso in legno e specchiature a vetrocamera ai piani terra e primo. Al piano secondo sottotetto non sono presenti infissi. Le murature esterne sono intonacate.



L'unità residenziale si sviluppa su tre piani fuori terra, collegati tra loro per mezzo di scala interna in c.a. ed è composta al piano terra da: soggiorno-cucina e un sottoscala.

Al piano primo sono presenti: un corridoio, un bagno e due camere da letto.

Al secondo piano è presente un sottotetto.

Dallo scoperto pertinenziale comune individuato al C.T. Fg. 35 m.n. 1541 posto sul lato est, si accede all'abitazione per mezzo di una porta di ingresso, con infisso in legno, di dimensioni pari a 95x238 cm ca.. Dall'ingresso al piano terra si accede a un al soggiorno-cucina, avente una superficie pari a 24,62 mq ca., un'altezza pari a 240 cm ca. nel settore sud e un'altezza pari a 232 cm ca. nel settore nord a causa di un controsoffitto, e due luci si affacciano verso lo scoperto nord, di dimensioni pari a 80x120 cm ca. ed una luce affacciata verso lo scoperto est, di dimensioni pari a 77x86 cm ca.. Dette luci presentano infissi in legno di recente installazione con specchiatura a vetrocamera. La pavimentazione è costituita in gres, le pareti ed il soffitto risultano intonacate e tinteggiate.

Dal soggiorno-cucina si accede alla scala allo stato grezzo non rivestito che conduce al piano primo. Nello spazio sottostante è stato ricavato un sottoscala, di superficie pari a 2,05 mq ca., altezza media pari a 1 m ca. parzialmente pavimentata in gres, pareti e soffitto parzialmente intonacate e tinteggiate.

Dal piano terra si accede al piano primo mediante una scala interna a due rampe non rivestita priva di parapetto.

Al piano primo è presente un corridoio di disimpegno che conduce alle n. 2 camere e al bagno. Il corridoio presenta una superficie pari a 4,42 mq ca., un'altezza pari a 230 cm ca., pavimentazione in gres e pareti intonacate e tinteggiate.

Dal medesimo corridoio, si accede al bagno tramite una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210 cm ca.. Il bagno presenta una superficie pari a 4,60 mq ca., un'altezza pari a 244 cm ca., ed è dotato di una luce con infissi in legno con vetro camera e privo di scuri di dimensioni pari a 80x120 cm ca., rivolta verso lo scoperto posto ad est. La pavimentazione è ricavata in ceramica smaltata, le pareti sono in parte rivestite in ceramica ed il soffitto risulta intonacato e tinteggiato. Il bagno presenta accessori costituiti dal vaso w.c., un bidet, un lavabo in ceramica e una vasca da bagno.

Dal corridoio si accede alla camera 1 per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210 cm ca.. Detta a camera presenta una superficie pari a 14,83



mq ca., un'altezza pari a 246 cm ca., ed è dotato di due luci con infissi in legno con vetro camera di dimensioni pari a 80x120 cm ca. priva di scuri, rivolta verso lo scoperto posto a nord. La pavimentazione, ricavata in legno parquet, presenta uno scalino rivestito in gres a degradare verso la stanza, con pareti che risultano intonacate e tinteggiate.

Dal corridoio si accede alla camera 2 per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210 cm ca.. Detta a camera presenta una superficie pari a 17,11 mq ca., un'altezza pari a 249 cm ca., ed è dotato di una luce con infissi in legno con vetro camera di dimensioni pari a 80x120 cm ca. privo di scuri, rivolta verso lo scoperto posto a nord. La pavimentazione, ricavata in legno parquet, presenta uno scalino rivestito in gres a degradare verso la stanza, con pareti che risultano intonacate e tinteggiate.

Dal piano primo si accede al piano secondo ad uso sottotetto mediante una scala interna a due rampe non rivestita priva di parapetto. Detto locale presenta pavimentazione in tavolato grezzo di legno, murature intonacate al grezzo e soffitto ricavato con struttura lignea a trabeazioni ed assito in tavolato.

### G 1.2 Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto idro-sanitario;
- impianto fognario;

Tutti gli impianti rilevati appaiono di recente fattura seppur in parte incompleti.

L'impianto elettrico è allacciato e/o attestato ad un contatore ENEL posto sulla facciata est.

Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, di epoca recente seppur mancanti di placche di finitura (frutti). Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'impianto idro-sanitario, attestato al contatore volumetrico dell'acqua condotta, è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria alle cucine e ai bagni. In corrispondenza del bagno situato al piano primo è presente un bollitore elettrico ad accumulo per la produzione dell'acqua calda sanitaria. L'abitazione risulta sprovvista di allaccio alla rete pubblica del metano. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la



certificazione di conformità dell'impianto termoidraulico.

Vista la zona e assunte le informazioni in loco la rete di scarico appare allacciata ad un impianto autonomo di trattamento e di smaltimento anche condominiale.

#### G 1.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato residenziale e dei rispettivi locali accessori emerge uno stato di incompletezza della ristrutturazione eseguita verosimilmente in epoca recente ed uno stato generale di scarsa manutenzione di degrado dovuto ad umidità diffusa con sfarinamenti locali per effluorescenza sulle murature perimetrali. Gli impianti seppur di fattura recente necessitano di completamenti e collaudi finali.

#### G 1.4 Beni comuni non censibili

L'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni evidenziano le unità immobiliari con i relativi Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.). Considerando l'atto di compravendita, lo stato dei luoghi, si rileva la presenza di parti comuni non censibili individuate nel medesimo elaborato, costituite dal portico e dalla corte comune ai subalterni 5, 6, 7, 8, 9 e 10, nonché di uno scoperto comune individuato al C.T. Fg. 35, m.n. 1451, comune ai beni indentificati al C.F. Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, subb. 8 e 9.

#### 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)
<b>Comune di Vittorio Veneto (TV), C.F., Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, sub. 8</b>						
P.T.	soggiorno-cucina	24,62	30,36	x 1,00 (100%) =	1,00	30,36
P.T.	sotto scala	2,05	2,78	x 0,50 (50%) =	0,50	1,39
-	vano scala	2,57	3,62	x 1,00 (100%) =	1,00	3,62
P.1	corridoio	4,42	5,36	x 1,00 (100%) =	1,00	5,36
P.1	camera 1	14,83	18,96	x 1,00 (100%) =	1,00	18,96
P.1	camera 2	17,11	20,54	x 1,00 (100%) =	1,00	20,54
P.1	bagno	4,60	6,52	x 1,00 (100%) =	1,00	6,52
P.2.	sottotetto	34,36	45,12	x 0,50 (50%) =	0,50	22,56
Totale superficie commerciale=						109,31
<b>Comune di Vittorio Veneto (TV), C.T. Fg. 35, m.n. 1541 - SCOPERTO COMUNE 50%</b>						
P.T.	scoperto	84	84	x 0,10 (10%) =	0,1	8,40
Quota di competenza=					50%	0,5
Parziale superficie commerciale=						4,20
<b>Comune di Vittorio Veneto (TV), C.T. Fg. 35, m.n. 840 - SCOPERTO</b>						
P.T.	portico comune	27,23	32,48	x 0,35 (35%) =	0,35	11,368
P.T.	corte comune	39,72	39,72	x 0,10 (10%) =	0,1	3,972
Quota di competenza=					17%	2,56
Parziale superficie commerciale=						2,56
<b>Totale superficie commerciale =</b>						<b>116,07</b>

## **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 sostanziale 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.R.G. vigente del Comune di Vittorio Veneto classifica la zona in esame, su cui insistono gli immobili come di seguito elencato:

### J.1 – C.F., Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, sub. 8

L'immobile si trova all'interno di un lotto già insediato, come indicato negli elaborati del Piano Regolatore Generale allegati. L'area è classificata come zona B1 – zone edificate consolidate, in conformità con le disposizioni dell'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione, di cui alla variante adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 1 marzo 1993 e approvata con delibera della Giunta Regionale n. 2733 del 16 maggio 1995. Relativamente al P.R.G., sono riportati l'estratto della



tavola TAV. 13-3-19 in scala 1:2.000 e l'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione riferite alla suddetta zona territoriale omogenea.

**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 nei limiti consentiti dalla documentazione disponibile. Tuttavia, non è stato possibile procedere al confronto tra lo stato accertato e lo stato assentito mediante sovrapposizione grafica, in quanto presso gli archivi comunali non risultano depositati elaborati progettuali o tavole edilizie di riferimento.

K.1 – C.F., Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, sub. 8

K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

Il compendio immobiliare è stato oggetto di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune competente, come da istanza presentata dal sottoscritto Ing. Daniele Calabretto in qualità di C.T.U. nel procedimento R.G.E. n. 447/2024. Con nota di riscontro pervenuta dal Comune, a seguito dell'istanza di accesso, è stato attestato che, sulla base dei nominativi e delle informazioni fornite in sede di richiesta, non risulta presente presso gli archivi comunali alcuna pratica edilizia riferita all'immobile in oggetto. Alla luce di quanto comunicato dall'Amministrazione Comunale, non è stato possibile procedere alla verifica di conformità tra lo stato legittimato e lo stato di fatto per assenza di atti edilizi depositati agli archivi.

Pertanto, in mancanza di titoli abilitativi e/o autorizzazioni edilizie rinvenibili presso gli uffici competenti, la situazione urbanistico-edilizia dell'immobile non risulta verificabile sotto il profilo della conformità amministrativa.

Tuttavia quanto sopra si ritiene che il fabbricato, previa verifica di esistenza attuata anche per mezzo di indagini fotogrammetriche possa verosimilmente risalire ad un'epoca ampiamente antecedente al 1967.

Vista l'assenza di atti amministrativi, si configura la necessità di una dichiarazione di stato legittimo ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380 del 2001 facendo riferimento dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche e gli estratti cartografici. Da detta documentazione emerge che il fabbricato risulta presente alla data d'impianto catastale risalente agli anni '40.





- Estratto mappa d'impianto Fg. 35 Vittorio Veneto 1938 -

Dalla scheda catastale dimessa in data 24/05/2004 emerge una sommaria conformità del perimetro, mentre emergono alcune difformità rispetto alla distribuzione interna come meglio specificato di seguito e negli elaborati grafici allegati rispetto al catastale:

- il fabbricato residenziale al piano terra, primo e secondo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- si rileva il tamponamento della originaria porta d'ingresso posta ad ovest verso il portico comune ed il tamponamento del varco adiacente con relativa scala che conduceva al piano primo;
- si rileva la demolizione dell'originario camino posto al piano terra ad est con il ricavo della porta d'ingresso verso lo scoperto comune;
- si rileva la demolizione e la ricostruzione in altra posizione della scala che conduceva



dal piano terra ai piani superiori;

- demolizione al piano terra della muratura interna portante;
- si rileva al piano primo il ricavo di un bagno in corrispondenza del corridoio e l'estensione della camera 2 per mezzo di demolizione della tramezza;
- si rileva una altezza difforme al piano terra pari a 240/232 cm ca. anziché 250 cm, al piano primo un'altezza pari a 246/249/244/230 cm ca. anziché 260 cm.

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:

- dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 34 bis e ter del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/2001;
- dell'art 38.1 del R.E. del P.R.G./P.I.;
- del P.R.G./P.I. del Comune;

Esaminato lo stato dei luoghi e gli atti legittimanti, in considerazione delle tolleranze dimensionali introdotte dell'art. 34 bis e ter del D.P.R. 380/2001, dell'art 38.1 del R.E. del P.R.G./P.I., della sanatoria edilizia e strutturale con verifiche e progetto di conformità strutturale e/o adeguamento ai sensi del D.M. 09/01/1996 e la N.T.C. 2008/2018 si ritiene che le difformità possano essere sanate attraverso:

- pratica edilizia in sanatoria, rispetto ai rilevi soprariportati, con dichiarazione di stato legittimo ai sensi dell'art.9-bis D.P.R. 380/2001 con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";
- pratica edilizia strutturale in sanatoria con verifiche e progetto di conformità strutturale e/o adeguamento ai sensi del D.M. 09/01/1996 e la N.T.C. 2008/2018.

#### 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:

- il fabbricato residenziale al piano terra, primo e secondo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- si rileva il tamponamento della originaria porta d'ingresso posta ad ovest verso il portico comune ed il tamponamento del varco adiacente con relativa scala che conduceva al piano primo;
- si rileva la demolizione dell'originario camino posto al piano terra ad est con il ricavo della porta d'ingresso verso lo scoperto comune;
- si rileva la demolizione e la ricostruzione in altra posizione della scala che conduceva dal piano terra ai piani superiori;
- demolizione al piano terra della muratura interna portante;
- si rileva un lieve scostamento in danno di altra proprietà verso sud-est di forma triangolare con scostamento massimo al vertice di 30 cm ca. per tutti i piani. Considerando il nucleo antico rilevabile in loco si ritiene che detto scostamento sia un mero errore grafico riferito all'accatastamento risalente al 2004;
- si rileva al piano primo il ricavo di un bagno in corrispondenza del corridoio e l'estensione della camera 2 per mezzo di demolizione della tramezza;
- si rileva una altezza difforme al piano terra pari a 240/232 cm ca. anziché 250 cm, al piano primo un'altezza pari a 246/249/244/230 cm ca. anziché 260 cm.

#### 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 stesse schede e rifacimento dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni.

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

Visto l'intervento rilevato in loco con alterazione sostanziale delle strutture si ritiene necessaria una verifica strutturale ai sensi della N.T.C. 2018 con eventuale pratica di adeguamento/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, rispetto ai rilevati soprariportati, con dichiarazione di stato legittimo ai sensi dell'art.9-bis D.P.R. 380/2001 con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";
- pratica edilizia strutturale in sanatoria con verifiche e progetto di conformità strutturale e/o adeguamento ai sensi del D.M. 09/01/1996 e la N.T.C. 2008/2018;
- alla rettifica delle schede catastali per mezzo di una nuova pratica DOCFA con rielaborazione conforme delle stesse schede e rifacimento dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni.

## **M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Considerato che l'unità immobiliare risulta unica e funzionale rispetto ai vani in esso contenuto, per tale motivo, 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. B, Fg. 13, m.n. 480, sub. 8 in quota di proprietà pari a 1/1 determinando dunque il pignoramento per l'intero compendio immobiliare. Risulta altresì compreso nel pignoramento, quale bene comune non censibile (BCNC), il C.T. Fg. 35, m.n. 1541, in partita speciale, costituente area scoperta di superficie pari a 84 mq ca., comune ai subb. 8 e 9 del bene identificato al C.F. Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, con la relativa quota di pertinenza spettante all'unità sub. 8.

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

Il giorno 22/10/2025, il sottoscritto, alla presenza del custode ha proceduto all'accesso forzoso all'immobile sito in Vittorio Veneto, Via Francesco Baracca n. 35. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava libero da occupazione.

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

Il sottoscritto ha esaminato il P.R.G./P.I. vigente nel Comune e non ha rilevato la presenza di vincoli paesaggistici, ambientali e di natura idrogeologica.

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

Facendo salve e rimandando alle considerazioni fatte al punto G.1.4, le unità



immobiliari oggetto della presente esecuzione presentano solo in parte 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 Alessandro Degan del 30/11/2006, rep./racc. 67275/2557.

## **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 valutato un valore unitario medio di mercato che mediato con i valori OMI ha determinato un valore medio complessivo pari a 558,62 e che si arrotonda a € 560,00/mq ca.. Il valore OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) viene considerato ai minimi rispetto a fabbricati civili di tipo economico, in quanto gli altri valori sono ritenuti non coerenti e non rappresentativi rispetto a quanto effettivamente riscontrabile nel libero mercato per immobili con analoghe caratteristiche. 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.R.G./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 VITTORIO VENETO (TV)**

##### **Sez. B, Foglio 13**

- m.n. **480**, sub. 8, cat. A/4, cl. 1, consistenza vani 4,5, sup. cat. 104 mq R = €129,45;

#### **CATASTO TERRENI - COMUNE DI VITTORIO VENETO (TV)**

- C.T. Fg. 35, m.n. 1541, cons. 84 mq;

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 Vittorio Veneto (TV), Fg. 35, m.n.



480, cons. 240 mq.

TABELLA DI VALUTAZIONE - LOTTO 1		
Comune di Vittorio Veneto (TV), C.F., Sez. B, Fg. 13, m.n. 480, sub. 8	mq	116,07
valore di mercato adottato =	€/mq	560,00 €
116,07 mq	x	560,00 €/mq
		65.000,20 €
<b>A detrarre per normalizzazione fabbricato:</b>		
spese tecniche per pratiche edilizie in sanatoria	-	6.344,00 €
spese tecniche per pratiche strutturali in sanatoria	-	8.881,60 €
sanzione amministrativa	-	516,00 €
oneri di urbanizzazione e costo di costruzione	-	8.000,00 €
diritti di segreteria pratica edilizia-amministrativa	-	200,00 €
spese tecniche per pratiche per accatastamento u.i.	-	634,40 €
diritti di segreteria pratica catastale	-	70,00 €
opere di conformazione edilizia e strutturali	-	17.000,00 €
	TOTALE SPESE =	- 41.646,00 €
Resta il valore		23.354,20 €
che si arrotonda a		23.400,00 €
	TOTALE VALORE DI MERCATO	23.400,00 €
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%	- 3.510,00 €
Resta il valore		19.890,00 €
che si arrotonda a		20.000,00 €
	<b>TOTALE VALORE LOTTO UNICO</b>	<b>20.000,00 €</b>
Diconsi:	ventimila / 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, 02/03/2026

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.R.G. / P.I. con relative norme;
10.	elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato.

