



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -

TRIBUNALE DI TREVISO

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

R.G.E. N° 294/2022

Promosso da: "**PROCEDENTE 1**"

Contro: "**ESECUTATO 1**"

Con l'intervento di: "**INTERVENUTO 1**"

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

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI SITI
NEL COMUNE DI NERVESA DELLA BATTAGLIA (TV) VIA IVO LOLLINI n. 39,
DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATO 1.





Sommario

A. INTRODUZIONE.....	3
A2. ATTIVITA' SVOLTE	3
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	4
C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI	5
D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI.....	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
G 1 AREA SCOPERTA - C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1030, sub. 4	9
G 2 FABBRICATO - C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1030, sub. 3	9
G 2.1 PORZIONE RESIDENZIALE - C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1030, sub. 3	11
G 2.1.1 Impianti	13
G 2.1.2 Stato conservativo e manutentivo.....	14
G 2.2 PORZIONE ACCESSORIA - C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1030, sub. 3	15
G 2.2.1 Impianti	18
G 2.2.2 Stato conservativo e manutentivo.....	19
G 3 Beni comuni non censibili.....	19
H. SUPERIFICI COMMERCIALI	19
I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO	20
J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI	21
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.....	21
K.1 – C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1030, subb. 3-4.....	21
K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia.....	21
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	25
L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO.....	25
M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	25
N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ.....	26
O.1 ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	26
O.2 TITOLI LEGITTIMANTI IL POSSESSO O LA DETENZIONE	26
P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.	26
Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	27
Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO	28
R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA.....	28
S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI	28
S.1 – Considerazioni rispetto al valore di mercato dei beni.....	29
S.2 – Valore di mercato dei beni.....	30
T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA	32
U. CONCLUSIONI.....	32
V. ALLEGATI	33





A. INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Treviso Dott. Leonardo Bianco con nomina del 27/05/2023, per la stima di beni immobili siti in Comune di Nervesa della Battaglia (TV), Via Ivo Lollini n. 39, 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 29/05/2023 si è effettuata l'accettazione dell'incarico ed il giuramento telematico;
- in data 29/05/2023 verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT, la relativa check list;
- in data 30/05/2023 verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- in data 31/05/2023 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di estrarre copia di iscrizioni e trascrizioni ipotecarie;
- in data 01/06/2023 inoltrata richiesta copia semplice dell'Atto attraverso il quale la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione al Notaio e/o all'Archivio Notarile, il quale ha dato riscontro con documentazione in data 06/06/2023;





- in data 12/06/2023 inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate di accesso atti degli eventuali contratti di locazione, il quale ha dato riscontro con documentazione in data 23/08/2023;
- in data 30/05/2023 inoltrata richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune per accesso agli atti amministrativi, al fine di ottenere copia di titoli edilizi legittimanti, elaborati grafici, agibilità, certificati di conformità degli impianti, ecc., il quale ha dato riscontro con documentazione in data 27/06/2023;
- in data 27/10/2023 e in data 14/11/2023 eseguiti sopralluoghi. Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo plani-altimetrico e un rilievo fotografico;
- in data 14/11/2023 ricerca presso il sito internet del Comune per verifica delle tavole urbanistiche dei Piani di Intervento Vigenti e studio approfondito della Z.T.O., dell'esistenza di vincoli ambientali, monumentali ecc..
- in data 20/11/2023 effettuato colloquio con l'UTC del Comune per discussione relative alla sanatoria;
- in data 25/11/2023 ricerca di mercato ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione.

B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La presente esecuzione immobiliare ha lo scopo di eseguire la stima di una unità urbana come meglio esposto di seguito:

LOTTO UNICO

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI NERVESA DELLA BATTAGLIA (TV)

Sez. C, Foglio 2





- m.n. **1030**, subb. 3-4 (graffati), cat. A/4, classe 01, cons. 11,5 vani, sup. catastale 251 mq, escluse le aree scoperte 233 mq, R = €. 362,29, piano T-1-2, Via Ivo Lollini n. 39.

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 Nervesa della Battaglia (TV), Fg. 21, m.n. 1030, cons. 502 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. 21, m.n. 1030: m.n. 190, 191, 728, 725, 1205, 194, demanio (strada comunale Via Ivo Lollini).

D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La compravendita riporta testualmente:

"Gli immobili vengono venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive inerenti di qualsiasi specie. La parte acquirente prende atto ed accetta, che attualmente il tubo per il gas metano ed il contatore dello stesso sono situata sull'area di pertinenza dell'abitazione sopra acquistata e servono l'attigua proprietà del signor Zanchetta Ivo."

Si precisa pertanto che il m.n. 1030, oggetto di pignoramento, costituisce fondo servente per la presenza di servitù tecnologica (condotte gas metano) a servizio della proprietà posta a sud-est di cui ai mm.n. 1205 e 935.

Così come citato nell'atto notarile di compravendita ai rogiti del notaio dott. Giacomo Innocenti di Oderzo (TV) del 14/09/2004, rep. 381.946, racc. 12.350.





E. DITTA INTESTATARIA

L'Esecutato è divenuto proprietario dei beni oggetto di pignoramento, individuati al C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1030, subb. 3 e 4, per mezzo dei seguenti atti di compravendita:

- atto notarile di compravendita ai rogiti del notaio dott. Giacomo Innocenti di Oderzo (TV) del 14/09/2004, rep. 381.946, racc. 12.350 in cui veniva attribuita la quota di 1/2;
- atto notarile di compravendita ai rogiti del notaio dott. Giacomo Innocenti di Oderzo (TV) del 06/02/2007, rep. 401.617, racc. 15.223 in cui veniva attribuita la quota restante di 1/2.

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 31/05/2023, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono le seguenti formalità contro e/o a carico dei beni oggetto di pignoramento:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/09/2004 – Reg. Part. 24730 Reg. Gen. 38203 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio INNOCENTI GIACOMO di Oderzo (TV), Rep. 381946/12350 del 14/09/2004 sui beni immobili così censiti:
 - C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1030, subb. 3-4 (graffati), cat. A/4, classe 01, cons. 11,5 vani, sup. catastale 251 mq, escluse le aree scoperte 233 mq, R = €. 362,29, piano T-1-2, Via Ivo Lollini n. 39.
2. ISCRIZIONE CONTRO del 21/09/2004 - Reg. Part. 9434 Reg. Gen. 38204 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per l'importo capitale di €. 110.000,00 e l'importo totale di €. 198.000,00 ai rogiti del Notaio INNOCENTI GIACOMO Repertorio 381947/12351 del 14/09/2004, sui beni immobili così censiti:
 - C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1030, subb. 3-4 (graffati), cat. A/4, classe 01, cons.





11,5 vani, sup. catastale 251 mq, escluse le aree scoperte 233 mq, R = €. 362,29, piano T-1-2, Via Ivo Lollini n. 39.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3635 del 09/05/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

 3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/02/2007 - Reg. Part. 4558 Reg. Gen. 7194 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio INNOCENTI GIACOMO Rep. 401617/15223 del 06/02/2007 sui beni immobili così censiti:
 - C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1030, subb. 3-4 (graffati), cat. A/4, classe 01, cons. 11,5 vani, sup. catastale 251 mq, escluse le aree scoperte 233 mq, R = €. 362,29, piano T-1-2, Via Ivo Lollini n. 39.

 4. ISCRIZIONE CONTRO del 13/02/2007 - Reg. Part. 1760 Reg. Gen. 7195 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per l'importo capitale di €. 130.000,00 e l'importo totale di €. 234.000,00 ai rogiti del Notaio INNOCENTI GIACOMO Repertorio 401618/15224 del 06/02/2007 sui beni immobili così censiti:
 - C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1030, subb. 3-4 (graffati), cat. A/4, classe 01, cons. 11,5 vani, sup. catastale 251 mq, escluse le aree scoperte 233 mq, R = €. 362,29, piano T-1-2, Via Ivo Lollini n. 39.

 5. ISCRIZIONE CONTRO del 02/10/2007 - Reg. Part. 13075 Reg. Gen. 46884 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. per l'importo capitale di €. 1.796,18 e l'importo totale di €. 3.592,36 con atto amministrativo di EQUITALIA NOMOS SPA Rep. 128724/113 del 26/09/2007 46/99 e dal d.lgs. 193/01, sui beni immobili così censiti:
 - C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1030, subb. 3-4 (graffati), cat. A/4, classe 01, cons. 11,5 vani, sup. catastale 251 mq, escluse le aree scoperte 233 mq, R = €. 362,29, piano T-1-2, Via Ivo Lollini n. 39;
 - Altri immobili non oggetto di pignoramento.
- Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 160 del 09/01/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

 6. ISCRIZIONE CONTRO del 15/04/2014 - Reg. Part. 1461 Reg. Gen. 9810. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per l'importo capitale di €. 40.290,31 e l'importo totale di €. 4.946,36 con atto amministrativo del TRIBUNALE DI TREVISO Rep. 1358 del 07/03/2014 sui beni immobili così censiti:





- C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1030, subb. 3-4 (graffati), cat. A/4, classe 01, cons. 11,5 vani, sup. catastale 251 mq, escluse le aree scoperte 233 mq, R = €. 362,29, piano T-1-2, Via Ivo Lollini n. 39;
 - Altri immobili non oggetto di pignoramento.
7. ISCRIZIONE CONTRO del 03/10/2017 - Reg. Part. 5724 Reg. Gen. 33613 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO per l'importo capitale di €. 50.652,23 e l'importo totale di €. 101.304,46 con atto amministrativo dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Rep. 1933/11317 del 26/09/2017 sui beni immobili così censiti:
- C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1030, subb. 3-4 (graffati), cat. A/4, classe 01, cons. 11,5 vani, sup. catastale 251 mq, escluse le aree scoperte 233 mq, R = €. 362,29, piano T-1-2, Via Ivo Lollini n. 39;
 - Altri immobili non oggetto di pignoramento.
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/09/2022 - Reg. Part. 24433 Reg. Gen. 34875 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con atto dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TREVISO Rep. 4333 del 03/08/2022, sui beni così censiti:
- C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1030, subb. 3-4 (graffati), cat. A/4, classe 01, cons. 11,5 vani, sup. catastale 251 mq, escluse le aree scoperte 233 mq, R = €. 362,29, piano T-1-2, Via Ivo Lollini n. 39.

G. DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione del contesto generale:

Le unità immobiliari urbane residenziali e accessorie, oggetto di pignoramento, sopra individuate catastalmente, sono situate nel Comune di Nervesa della Battaglia, precisamente in Via Ivo Lollini. L'immobile è posto in prossimità della strada provinciale denominata "Via Schiavonesca", che collega Montebelluna (TV) con Nervesa della Battaglia (TV) e si trova a 1,3 km ca. a sud-ovest del centro cittadino di Nervesa della Battaglia, a 1,9 km ca. a nord-est del centro cittadino di Bavaria, a 1 km ca. a sud-est dai piedi del Montello e a 1,7 km ca. a sud-ovest dal fiume Piave.





L'area circostante presenta un tessuto urbanistico popolato, di carattere residenziale, commerciale e agricolo ad andamento collinare degradante da nord verso sud, dato dalla stretta vicinanza al Montello.

G 1 AREA SCOPERTA - C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1030, sub. 4

Il fondo di sedime dell'aggregato rurale e residenziale individuato al C.T., Fg. 21, m.n. 1030, presenta una superficie catastale pari a 502 mq e risulta accessibile da nord, per mezzo delle strade "Via Schiavonesca" e "Via Ivo Lollini", di dimensioni ridotte e da sud per mezzo delle strade denominate "Via Schiavonesca", "Via Moretti", "Piazzale della Chiesa" e "Via Ivo Lollini". L'immobile residenziale, di forma approssimativamente a "V" rovescia, è posto su un fondo di forma articolata, precisamente con i lati nord ovest a confine con la strada demaniale "Via Ivo Lollini" e il lato nord-est posto a confine con altro fabbricato di cui al m.n. 190. L'area esterna individuata al m.n. 1030, sub. 4 (graffata al m.n. 1030, sub. 3 – abitazione), di superficie catastale pari a 340mq, posta a sud e sud-est rispetto al fabbricato, è caratterizzata da una superficie a verde, con alberature e siepi e presenta lungo i lati delle recinzioni costituite da zoccolo in c.a. e sovrastante rete romboidale plastificata intervallata da stanti in acciaio. Lungo il lato sud è presente un cancello a due ante con struttura in metallo, ad apertura manuale.

G 2 FABBRICATO - C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1030, sub. 3

Trattasi di un fabbricato rurale di carattere residenziale e accessorio costituito da n. 3 piani fuori terra, facente parte di un tipico borgo rurale a cintura chiusa. Detto fabbricato, anche a schiera, è composto da una porzione abitativa posta a sud-ovest e una porzione ad uso accessorio posta a nord





ed ovest. Pertanto la valutazione sarà opportunamente suddivisa a seconda della destinazione e dell'utilizzo dei locali ad oggi.

L'immobile, preesistente alla data del 1° settembre 1967, presenta una struttura portante costituita da una fondazione presumibilmente nastriforme a ciottoli e/o pietrame, struttura in elevazione muratura in pietrame e/o laterizio portante, orizzontamenti di primo, secondo e terzo implacato di copertura in andamento, in struttura lignea. Le murature interne sono presumibilmente costituite da pareti pietrame e/o in laterizio dello spessore pari a 30/40cm ca., in parte intonacato. La copertura è costituita da travi di legno posti in andamento, arcarecci e/o tavolato in legno con sovrastante manto impermeabilizzante e di copertura in coppi. I serramenti esterni, ove presenti, sono costituiti da scuri in legno e/o alluminio lamellati a battente di varie tipologie.

L'immobile risulta accessibile al piano terra, dall'esterno, per mezzo dello scoperto individuato al sub. 4. Al piano terra il fabbricato presenta una cucina-pranzo, un ripostiglio, una cantina, una legnaia, un magazzino, una lavanderia e una stanza. Al piano primo l'immobile presenta una camera, un bagno, n.3 soffitte e n. 2 magazzini. Al piano secondo l'immobile presenta n. 2 locali a sottotetto. Al fine di esporre organicamente il compendio immobiliare si precisa che dai rilievi eseguiti si evidenzia un blocco situato ad ovest che funzionalmente separato dal restante compendio di carattere accessorio, presenta carattere e finiture residenziali. Il restante compendio situato a nord-est presenta altresì finiture e caratteristiche rurali e a magazzino. La sotto-riportata descrizione sarà dunque definita rispettando la suddetta divisione.





G 2.1 PORZIONE RESIDENZIALE - C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1030, sub. 3

Dallo scoperto pertinenziale di cui al sub. 4, per mezzo di una porta vetrata di dimensioni pari a 99x194cm ca. si accede alla cucina-pranzo di superficie pari a 22,46mq ca. e altezza pari a 216/219cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in cotto, murature in pietre e mattoni faccia a vista, intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in piastrelle di ceramica per la zona cottura. Il soffitto è intonacato e tinteggiato con travi in legno a vista. Lungo la parete est è presente una luce di dimensioni pari a 75x109cm ca., dotata di serramento in legno ad una anta, vetrocamera e soglia in mattoni faccia a vista. Lungo il lato sud del locale è presente una nicchia a forma di semi esagono, con relative luci di dimensioni pari a 60x95cm ca. e 76x80cm ca., poste rispettivamente in corrispondenza del lato est e sud, costituite da serramento in legno ad una anta e vetrocamera. Lungo la parete ovest è presente una luce di dimensioni pari a 61x74cm ca., dotata di serramento in legno ad una anta, vetrocamera e soglia in mattoni faccia a vista.

Da detto locale, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 113x205cm ca., si accede al disimpegno - pianerottolo di un vano scala che conduce al piano primo, di superficie pari a 0,84mq ca., pavimentazione in cotto, murature intonacate, in parte in cartongesso al grezzo e in parte in mattoni faccia a vista. La scala ad una rampa, di larghezza pari a 88cm ca., presenta gradini in legno e parapetto in legno al piano primo.

Dal vano scala, si accede ad un disimpegno di superficie pari a 4,92mq ca. e altezza pari a 215cm ca., che presenta una pavimentazione in tavolato di legno, murature intonacate e tinteggiate, soffitto in legno con travi a vista, una luce di dimensioni pari a 65x92cm ca., dotata di serramento in legno ad





una anta con vetrocamera che affaccia sul lato ovest e una luce di dimensioni pari a 75x110cm ca., dotata di serramento in legno ad una anta con vetrocamera che affaccia sul lato est.

Da detto disimpegno, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 75x177cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 16,53mq ca., che presenta una pavimentazione piastrelle in gres effetto legno, murature intonacate e tinteggiate e soffitto intonacato e tinteggiato con travi in legno a vista. Lungo la parete est sono presenti n. due luci di dimensioni pari a 75x110cm ca., dotate di serramento in legno ad una anta con vetrocamera. Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 75x177cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 10,75mq ca. e altezza pari a 209cm ca., che presenta una pavimentazione piastrelle in gres effetto legno, murature rivestite in piastrelle in gres, in parte rifoderate in cartongesso al grezzo e soffitto intonacato e tinteggiato con travi in legno a vista. Lungo la parete est è presente una luce di dimensioni pari a 75x110cm ca., dotata di serramento in legno ad una anta con vetrocamera. Detto servizio è dotato di doccia a nicchia, lavandino, tazza wc e bidet.

Dal disimpegno, per mezzo di una scala in legno ad una rampa, di larghezza pari a 77cm ca., dotata di parapetto in legno, si accede ai sottotetti posti al piano secondo. Al piano secondo sono presenti n. 2 vani denominati rispettivamente "sottotetto 1" e "sottotetto 2". Il sottotetto 1 posto a nord, di superficie pari a 19,09mq ca. e altezze minime pari a 132/139cm ca. e altezze massime pari a 176/189 cm ca., presenta una pavimentazione in tavolato di legno, murature intonacate al grezzo con struttura metallica in predisposizione per rifodera isolante in cartongesso e soffitto in legno in





andamento con travi a vista. Lungo i lati ovest ed est sono presenti rispettivamente n. 1 e n. 2 luci di dimensioni pari a 55x42cm ca., prive di serramento, dotate di scuro in legno ad una anta battente. Da detta soffitta, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 88x100cm ca., si accede ad un sottotetto 2 di superficie pari a 16,96mq ca. e altezze minime pari a 130/148cm ca. e altezze massime pari a 180/191cm ca., che presenta una pavimentazione in tavolato di legno, murature intonacate al grezzo con struttura metallica in predisposizione per rifodera isolante in cartongesso e soffitto in legno in andamento con travi a vista. Lungo i lati ed est sono presenti rispettivamente n. 2 e n. 2 luci di dimensioni pari a 55x42cm ca., prive di serramento, dotate di scuro in legno ad una anta battente.

G 2.1.1 Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

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

Gli impianti, al piano terra e primo, appaiono in uno stato di sufficiente manutenzione e in parte appaiono in un precario stato di manutenzione. Al piano secondo l'impianto elettrico risulta incompleto e allo stato grezzo.

L'impianto elettrico è attestato ad un contatore ENEL posto in corrispondenza del locale cucina-soggiorno. Da un esame visivo, l'impianto elettrico relativo alla porzione abitativa risulta datato di accessori quali interruttori e prese di epoca recente, con cavidotti entro traccia. Dalle indagini documentali non





si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

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

L'impianto idro-sanitario, attestato al contatore volumetrico dell'acqua condotta posto in corrispondenza di un pozzetto interrato posto su suolo pubblico, all'ingresso, è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte presumibilmente in multistrato poste sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria al bagno e alla cucina. In corrispondenza del ripostiglio del piano terra posto in adiacenza del vano scala, è presente un impianto di produzione di acqua calda sanitaria con accumulo ad alimentazione elettrica. Nel medesimo vano è presente un impianto "artigianale" per mezzo di resistenza termo-elettrica di produzione di calore per l'impianto di riscaldamento a pavimento posto nei piani terra e primo, alimentato ad energia elettrica. Detto impianto non presenta certificazione di conformità e non risulta certificabile per la porzione di generazione del calore.

Dalla documentazione rinvenuta presso l'Esecutato, si è rinvenuta una autorizzazione n. 102/2006 del 15/06/2006 per il taglio del manto stradale, finalizzato alla posa del tratto fognario di allacciamento alla fognatura pubblica, anche oltre il sedime di proprietà. Ad oggi, tuttavia, non si è rinvenuta alcuna autorizzazione allo scarico.

L'immobile residenziale, comunque dichiarato ante '67, non presenta ad oggi alcun certificato di abitabilità.

G 2.1.2 Stato conservativo e manutentivo

I locali residenziali suddetti, presentano ai piani primo e secondo un'attività di





ristrutturazione in corso. In corrispondenza del bagno si rilevano pareti in cartongesso al grezzo, mancanza del battiscopa in corrispondenza della camera, il disimpegno e la scala che conduce al piano secondo di carattere precario e comunque bisognosa di verifiche strutturali. Il parapetto di protezione della scala risulta precario e bisognoso di sostituzione. Al piano secondo, in corrispondenza delle soffitte, si rilevano pavimentazioni in tavolato di legno risalenti all'epoca di costruzione (ante 1967) che risultano vetuste e bisognosi di sostituzione/manutenzione. Le pareti presentano rifodere con strutture metalliche per pareti in cartongesso parzialmente montate. In corrispondenza di detto piano dovranno essere montati i serramenti mancanti. Il generatore di calore per l'impianto di riscaldamento dovrà essere sostituito con impianto idoneo.

G 2.2 PORZIONE ACCESSORIA - C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1030, sub. 3

Dallo scoperto, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 73x200cm ca., dotato di scuro in legno, si accede ad un ripostiglio posto a quota inferiore rispetto al piano di calpestio dell'area cortilizia, di superficie pari a 15,16mq ca., che presenta una pavimentazione in massetto al grezzo, murature in pietre, mattoni e sassi faccia a vista e soffitto in legno con travi a vista. Lungo la parete ovest è presente una luce di dimensione pari a 75x107cm ca., dotata di scuro in legno e priva di serramento.

Da detto ripostiglio, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 70x187cm ca., si accede ad un sottoscala ad uso wc, di superficie pari a 1,40mq ca., privo di pavimentazione, murature al grezzo e soffitto in legno. Dal ripostiglio, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 113x205cm ca., si accede ad un locale adibito a cantina, oggi a tutt'altezza, di superficie pari





a 19,00mq ca., che presenta una pavimentazione in massetto in cls. al grezzo, murature in pietre, mattoni e sassi faccia a vista e soffitto in legno in andamento, con travi e tavolato a vista. Lungo la parete ovest sono presenti n. 3 luci di dimensioni pari a 77x110cm ca., prive di serramento, dotate di scuro in legno e una luce di dimensioni pari a 107x186cm ca., priva di serramento, dotata di scuro in legno che accede alla strada comunale Via Ivo Lollini.

Dallo scoperto, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 300x230cm ca., si accede ad una legnaia di superficie pari a 13,60mq ca., che presenta pavimentazione e murature al grezzo, soffitto in legno con travi a vista. Detto locale presenta al piano primo una soffitta (1), raggiungibile per mezzo di scala mobile a pioli, di superficie pari a 13,87mq ca. e altezze minime pari a 150/166cm ca. e altezze massime pari a 323/337cm ca., che presenta una pavimentazione in tavolato di legno, murature in pietre e sassi faccia a vista, soffitto in legno con travi a vista e una luce di dimensioni pari a 75x115cm ca., priva di serramento, dotata di scuro in legno che affaccia sullo scoperto pertinenziale posto a sud-ovest.

Dallo scoperto, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 175x195cm, si accede ad un magazzino di superficie pari a 11,62mq ca. e altezza pari a 215cmca., che presenta pavimentazione e murature al grezzo, soffitto in legno con travi a vista. Lungo la parete sud-est è presente una luce di dimensioni pari a 40x110cm ca., priva di serramento e dotata di scuro in legno a battente. Lungo la parete nord-est sono presenti n. 2 luci di dimensioni pari a 50x56cm ca., prive di serramento, dotate di scuro in legno a battente.





Dallo scoperto, per mezzo di una porta in legno con specchiature in vetro, di dimensioni pari a 100x85cm ca., si accede ad un locale "lavanderia" adibito a magazzino di superficie pari a 12,59mq ca. e altezza pari a 215cm ca., che presenta una pavimentazione in mattoni, murature tinteggiate e soffitto in legno con travi a vista. Lungo la parete sud-ovest è presente una luce di dimensioni pari a 40x110cm ca. priva di serramento e dotata di scuro in legno a due ante. Lungo la parete nord-est sono presenti n. 2 luci di dimensioni pari a 50x56cm ca., dotate di serramento in legno e vetro singolo.

Da detto locale, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 70x195cm ca., si accede al locale adiacente "bagno" adibito a magazzino. Dallo scoperto, per mezzo di una porta in legno di dimensioni pari a 85x195cm ca., si accede al suddetto locale a magazzino, di superficie pari a 17,10mq ca. e altezza pari a 215cm ca., che presenta una pavimentazione in mattoni, murature in pietre, sassi e mattoni, soffitto in legno con travi a vista e n. 2 luci di dimensioni pari a 75x110cm ca., prive di serramento e dotate di scuro in legno che affacciano rispettivamente sullo scoperto sud-est e sud-ovest.

Da detto locale, per mezzo di un varco sul soffitto, originariamente adibito a vano scala, e per mezzo dell'uso di una scala a pioli, si accede al piano primo.

Dal varco sul solaio, per mezzo di una delimitazione in rete metallica con cancello, si accede ad un ripostiglio (1) posto al piano primo, di superficie pari a 14,58mq ca. e altezze minime pari a 241/255cm ca. e altezze massime pari a 297/309cm ca., che presenta una pavimentazione in tavolato in legno, murature in pietre e sassi faccia a vista, soffitto in legno con travi a vista.





Lungo la parete sud-ovest sono presenti n. 2 luci di dimensioni pari a 75x110cm ca., prive di serramento, dotate di scuro in legno. Da detto ripostiglio, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 80x190cm ca., si accede ad un ripostiglio (2) di superficie pari a 12,83mq ca. e altezze minime pari a 228/245cm ca. e altezze massime pari a 297/310cm ca. che presenta una pavimentazione in tavolato in legno, murature in pietre e sassi faccia a vista, soffitto in legno con travi a vista. Lungo la parete sud-ovest sono presenti n. 2 luci di dimensioni pari a 75x110cm ca., dotate di scuro in legno e lungo la parete nord-est è presente una luce di dimensioni pari a 72x110cm ca. dotata di scuro in legno, tutte prive di serramenti.

Da detto locale, per mezzo di una breccia sul muro costituita dalla demolizione della muratura in mattoni, si accede ad una soffitta (2) - fienile di superficie pari a 11,63mq ca. e altezze minime pari a 232/255cm ca. e massime pari a 309/324cm ca., che presenta una pavimentazione in tavolato in legno, murature in pietre e sassi faccia a vista, soffitto in legno con travi a vista e un varco di dimensioni pari a 243/250cm ca., che affaccia sullo scoperto pertinenziale posto a sud-ovest.

G 2.2.1 Impianti

L'unità immobiliare accessoria è dotata di impianti sotto-riportati, esclusivamente in corrispondenza del locale a ripostiglio del piano terra, adiacente all'unità abitativa. I restanti locali accessori sono privi di impianti.

Il locale a ripostiglio succitato presenta:

- impianto elettrico;
- impianto fognario.

Gli impianti al piano terra, appaiono in uno stato precario di manutenzione.





In wc posto nel sottoscala, appare allacciato all'impianto fognario di cui alla descrizione già succitata al punto G 2.1.2.

G 2.2.2 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del complesso accessorio emerge un precario stato generale di manutenzione delle strutture e degli impianti ove presenti. Infatti i locali accessori sono privi di intonaci, serramenti, pavimentazioni finite e scale di accesso ai piani superiori. Le murature appaiono a tratti disgregate e fratturate con brecce variamente dislocate. Gli orizzontamenti appaiono a tratti ammalorati e ormai prive di requisiti statici.

La copertura dei locali accessori presenta punti di crolli e cedimenti con vistosa marcescenza del tavolato e delle travi in legno che determinano ampie falle in corrispondenza della copertura e del solaio intermedio. Si evidenziano degradi in corrispondenza degli scuri dovuti alla vetustà e all'azione degli agenti atmosferici.

G 3 Beni comuni non censibili

Gli immobili succitati non presentano beni comuni non censibili (B.C.N.C.).

H. SUPERIFICI COMMERCIALI

Per i dati metrici si fa riferimento alla sintesi tabellare riportata a tergo.

La superficie commerciale convenzionale risulta:

PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMMERCIALE	SUP. COMMERCIALI (mq)
Comune di NERVESA DELLA BATTAGLIA (TV), C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1030, subb. 3-4					
Porzione abitabile					
T	cucina - pranzo	22,46	29,58	29,58 x 1,00 (100%)=	29,58
T	disimpegno	0,84	1,48	1,48 x 1,00 (100%)=	1,48
T-1	vano scale	2,40	2,53	2,53 x 1,00 (100%)=	2,53





1	camera	16,53	23,92	23,92 x 1,00 (100%)=	23,92
1	disimpegno	4,92	6,96	6,96 x 1,00 (100%)=	6,96
1	bagno ex camera	10,75	15,48	15,48 x 1,00 (100%)=	15,48
1-2	vano scala	1,92	2,2	2,2 x 1,00 (100%)=	2,20
2	sottotetto 1	19,09	24,73	24,73 x 0,50 (50%)=	12,37
2	sottotetto 2	16,96	22,17	22,17 x 0,50 (50%)=	11,09
Superficie commerciale porzione abitativa =					105,60
Porzione accessoria					
T	ripostiglio	15,16	19,45	19,45 x 1,00 (100%)=	19,45
T	bagno-wc	1,40	2,33	2,33 x 1,00 (100%)=	2,33
T	cantina	19,00	26,05	26,05 x 1,00 (100%)=	26,05
T	legnaia	13,6	18,86	18,86 x 0,70 (70%)=	13,20
T	magazzino	11,62	15,22	15,22 x 0,70 (70%)=	10,65
T	lavanderia	12,59	16,25	16,25 x 1,00 (100%)=	16,25
T	magazzino ex stanza wc	17,10	21,95	21,95 x 1,00 (100%)=	21,95
1	ex soffitta ora a tutt'altezza	19,00	26,05	26,05 x 0,00 (0%)=	0,00
1	soffitta 1	13,87	19,32	19,32 x 1,00 (100%)=	19,32
1	soffitta 2 - fienile	11,63	14,97	14,97 x 0,70 (70%)=	10,48
1	ripostiglio 1	14,58	22,05	22,05 x 1,00 (100%)=	22,05
1	ripostiglio 2	12,83	16,39	16,39 x 1,00 (100%)=	16,39
Superficie commerciale porzione magazzini =					178,13
T	scoperto	332	283,73	283,73 x 0,10 (10%)=	28,37
			48,28	48,28 x 0,02 (2%)=	0,97
Superficie commerciale scoperto =					29,34

***" sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.

Riepilogo superfici:

Porzione abitabile:	mq
Superficie commerciale porzione abitativa =	105,60
Superficie commerciale scoperto =	29,34
Superficie commerciale porzione abitativa + 1/2 superficie commerciale dello scoperto =	120,27

Porzione accessoria:	mq
Superficie commerciale porzione magazzini =	178,13
Superficie commerciale scoperto =	29,34
Superficie commerciale porzione magazzini + 1/2 superficie commerciale dello scoperto =	192,79

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 di cui ai beni immobili oggetto di pignoramento, accertando quanto segue.

Il Piano degli Interventi del Comune di Nervesa della Battaglia (TV) classifica la zona in esame, su cui insistono gli immobili come di seguito elencato:

Z.T.O. C1: parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate ed è regolata dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Operative. Si rimanda al punto P la trattazione dei vincoli urbanistici esistenti nell'area e rispetto al fabbricato.

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 come anche meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati.

K.1 – C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1030, subb. 3-4

K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

A seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Nervesa della Battaglia, non si sono rinvenuti atti legittimanti per la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento, risalente alla costruzione ante 1967. Si allega pertanto la dichiarazione del Comune. Tuttavia è stata rinvenuta, per mezzo dell'Esecutato, una pratica edilizia





relativa ai lavori di scasso della sede stradale finalizzati alla posa della fognatura di cui alla autorizzazione n. 102/2006 del 15/06/2006.

A fronte dello stato vetusto del fabbricato rurale, caratterizzato da strutture e delle finiture in parte ammalorate e alla luce delle modalità di dimensionamento adottate dagli strumenti urbanistici del Comune di Nervesa della Battaglia (TV), in considerazione:

- del comma 5 dell'art. 31 L. 47/85;
- dell'art.2 del D.M. 5.07.1975;
- del comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- del P.I., delle N.T.O. e del R.E. del Comune;

si ritiene dunque, che detto fabbricato possa essere sottoposto ai seguenti interventi di ristrutturazione, come anche riportato al grado di protezione n. 2, art. 14 delle N.T.O:

- ristrutturazione edilizia controllata con svuotamento e riposizionamento degli orizzontamenti al fine di ottenere altezze interne dei locali pari a 240cm;
- pratica edilizia di demolizione e ricostruzione (previa dimostrazione di precarietà statica);

Altresì si ritiene che considerando la costruzione dichiaratamente ante 1 settembre 1967, la mancata retroattività del D.M. 05.07.1975 e la evidente destinazione d'uso anche residenziale, si possa sanare l'immobile, seppur in difetto, rispetto ai requisiti igienico-sanitari, relativi alle altezze interne, per mezzo di una sanatoria edilizia con presa d'atto da parte del U.T.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. Tuttavia si segnala una lieve difformità dell'inserimento del perimetro del fabbricato e dei relativi confini di proprietà, considerando le tolleranze grafiche di mappe riprodotte in scala 1:2000.

K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali, riscontrando le seguenti difformità dell'abitazione con relativi beni accessori, come anche meglio rappresentato nell'allegato elaborato grafico e considerando le normali tolleranze di rappresentazione grafica in scala 1:200:

l'area esterna, presenta:

- lievi difformità nella posizione dei confini e delle relative recinzioni;
- lievi difformità nella posizione e rotazione del fabbricato.

Tuttavia, considerando la sostanziale conformità dell'inserimento del m.n. 1030, rispetto all'E.D.M. del catasto terreni, si ritiene che la difformità riscontrata nella scheda riferita al catasto fabbricati, possa essere rettificata e conformata.

L'unità abitativa, posta ai piani 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;
- in corrispondenza della zona cucina-pranzo del piano terra non si è rilevata la presenza della parete di suddivisione tra i due locali;
- in corrispondenza della nicchia a forma di semi esagono non è rappresentata in scheda la finestra che affaccia sul lato est;





- in corrispondenza del pianerottolo – disimpegno, è rappresentata una porta di collegamento con il locale ripostiglio posto in adiacenza. Detta porta dai rilievi eseguiti risulta murata;
- al piano primo è presente un locale ad uso bagno, catastalmente definito come “camera”. In detto locale inoltre è presente una parete a nicchia per l'alloggio della doccia, non rappresentata nella scheda;
- difformità delle altezze: al piano terra si rilevano altezze pari a 219/216cm ca., in scheda pari a 225cm; al piano secondo si rilevano altezze medie pari a 155cm ca., in scheda pari a 150cm.

I locali accessori, posti ai piani terra e primo presentano:

- lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- in corrispondenza del ripostiglio posto al piano terra, adiacente all'unità abitativa, si riscontra la presenza di un ripostiglio posto nel sottoscala, ad oggi ad uso wc;
- difformità in corrispondenza della cantina del piano terra e della relativa soffitta sovrastante: dai rilievi eseguiti detto locale è “tutt'altezza”;
- difformità di destinazione del locale “stanza wc”, oggi ad uso magazzino. In detto locale inoltre è rappresentato un vano scala con relativo muro di suddivisione che ad oggi non sono presenti;
- difformità di destinazione del locale “lavanderia”, oggi ad uso magazzino;
- in corrispondenza della parete di suddivisione tra i locali “ripostiglio 2” e “soffitta 2”, si rileva la presenza di una breccia, non rappresentato in scheda;
- difformità delle altezze: al piano terra si rilevano altezze pari a 215/230cm





ca., in scheda pari a 215/220/245cm; al piano secondo si rilevano altezze medie pari a 269/263/270/237cm ca., in scheda pari a 224/268cm.

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 dell'inserimento in mappa per mezzo di nuova pratica 3SPC al fine di porre rimedio alla difformità del perimetro del fabbricato principale;
- alla rettifica delle schede catastali per mezzo di una nuova pratica DOCFA con rielaborazione conforme ed eventuale rifacimento degli elaborati planimetrici.

L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO

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

- procedere ad un progetto in sanatoria anche ai sensi del comma 5 dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e di presa d'atto dello stato dei luoghi;
- procedere alla rettifica dell'inserimento in mappa per mezzo di nuova pratica 3SPC al fine di porre rimedio alla difformità del perimetro del fabbricato principale
- procedere ad una rettifica delle schede catastali per mezzo di nuovo accatastamento delle porzioni immobiliari.

M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerato che gli immobili oggetto della presente esecuzione sono





funzionalmente connessi anche per mezzo degli impianti, ove presenti, che la sola abitazione non presenta vani accessori posti ai piani terra e primo, che l'immobile risulterebbe privo di autorimessa anche scoperta, che trattasi di una tipica corte rurale unitaria per funzione d'uso e valore storico, 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 l'Esecutato 1 risultano unico intestatario dei beni di cui al C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1030, subb. 3-4, in quota di proprietà 1/1. Come già rilevato al punto "M", detti beni non risultano divisibili.

O.1 ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno venerdì 27/10/2023 alla presenza del custode e dell'esecutato e il giorno martedì 07/11/2023 alla sola presenza dell'esecutato, il sottoscritto ha proceduto all'accesso degli immobili siti in Nervesa della Battaglia. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che gli immobili, al momento del sopralluogo, risultavano occupati dall'Esecutato 1.

O.2 TITOLI LEGITTIMANTI IL POSSESSO O LA DETENZIONE

In data 01/06/2023, il sottoscritto ha inoltrato la richiesta di accesso agli atti con interrogazione rispetto a eventuali contratti/atti di locazione e/o di comodato registrati, riscontrando che non sono emersi contratti di locazione.

P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.

Il sottoscritto ha esaminato il P.R.G. ed il P.I. vigenti nel comune e non ha riscontrato la presenza di vincoli paesaggistici, ambientali ed idrogeologici.





Tuttavia, si rileva la presenza della schedatura del fabbricato “Edifici storico-testimoniali (Schede B)” che danno maggiori informazioni riguardo le caratteristiche costruttive e d'uso del fabbricato. Il fabbricato oggetto di pignoramento presenta n. progressivo 109. Nell'allegato n. 2 delle N.T.O., sono riportati i gradi di protezione degli edifici di valore storico testimoniale. Come è possibile verificare nell'allegato n. 8 della presente, il fabbricato n. 109, oggetto della presente, viene classificato con grado di protezione n. 2. All'art. 14 delle N.T.O. “Fabbricati storici soggetti a grado di protezione”, il grado di protezione n. 2 riporta i seguenti interventi:

“Edifici che definiscono un sistema insediativo significativo.

Ampliamento e Ristrutturazione edilizia (controllata)

L'intervento prevede:

- *lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, questo al fine di ottenere altezze utili abitabili di almeno ml. 2,40;*
- *l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;*
- *la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture dei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla “memoria storica” di questi edifici;*
- *la demolizione con fedele ricostruzione esclusivamente di quelle parti dell'edificio ove sia dimostrata la precarietà statica delle stesse (mediante perizia statica). È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato.”*

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 e stando a quanto viene citato nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio dott. Giacomo Innocenti di Oderzo (TV) del 14/09/2004, rep. 381.946, racc. 12.350, si sono evidenziate servitù e/o vincoli apparenti consistenti in:

- servitù di passaggio a favore dei mm.n. 1205 e 935 per il passaggio del tubo del gas e per la presenza del relativo contatore del metano sui fondi oggetto di pignoramento.

A titolo di maggiore approfondimento si rimanda anche a quanto riportato al punto "D".

R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA

L'Esecutato è divenuto proprietario dei beni oggetto di pignoramento, individuati al C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1030, subb. 3 e 4, per mezzo dei seguenti atti di compravendita:

- atto notarile di compravendita ai rogiti del notaio dott. Giacomo Innocenti di Oderzo (TV) del 14/09/2004, rep. 381.946, racc. 12.350 in cui veniva attribuita la quota di 1/2;
- atto notarile di compravendita ai rogiti del notaio dott. Giacomo Innocenti di Oderzo (TV) del 06/02/2007, rep. 401.617, racc. 15.223 in cui veniva attribuita la quota restante di 1/2.

S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI

Considerato quanto rilevato al punto "M", ed in particolare lo stato di manutenzione generale delle porzioni di fabbricato in essere, appare evidente e ragionevole che gli immobili possano essere oggetti di una manutenzione straordinaria, che risulta di completamento per quanto attiene la porzione residenziale attualmente abitata e di manutenzione straordinaria /





ristrutturazione "pesante" con eventuale cambio d'uso del fabbricato accessorio.

Pertanto si è ritenuto corretto attuare una stima distinguendo le porzioni di fabbricato disomogenei per destinazione d'uso e per lo stato di manutenzione in essere.

Il valore di mercato totale 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 di P.R.G., P.I., del Comune di Nervesa della Battaglia, dei vincoli urbanistici e/o ambientali e vincoli sovracomunali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico da esplicitarsi, a stretto rigore, per mezzo del più "probabile valore di trasformazione", attraverso la stima del valore di mercato del bene a cui si sottrae il costo e gli oneri per interventi di completamento e di normalizzazione.

S.1 – Considerazioni rispetto al valore di mercato dei beni

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 minimo rispetto ai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) pari a 1.100,00 €/mq., per la porzione abitativa e pari a 520,00 €/mq., per la porzione a magazzino-autorimessa. I valori derivanti dalla ricerca di mercato presso le varie agenzie di vendita, determina un valore medio pari a 929,41 €/mq. ca. per la porzione abitativa e pari a 477,81 €/mq., per la porzione a magazzino-autorimessa. Considerando lo stato di vetustà degli immobili, il degrado anche strutturale, lo scarso stato di manutenzione generale e particolare, le condizioni al contorno caratterizzate da un accesso con strade di larghezza ridotta e abitazioni anche in aderenza di carattere





rurale e a tratti degradate, si ritiene corretto applicare un abbattimento pari al 30% dei valori attinenti alla porzione abitativa e del 40% dei valori attinenti alla porzione magazzino-autorimessa, che rispettivamente determinano un valore medio arrotondato pari a 650,00 €/mq. ca. e pari a 290,00 €/mq.

A detti valori vanno dunque detratti gli oneri di completamento e le spese tecniche come da prospetto sotto riportato.

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 potenzialità edificatoria futura, 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.2 – Valore di mercato dei beni

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI NERVESA DELLA BATTAGLIA (TV)

Sez. C, Foglio 2

- m.n. **1030**, subb. 3-4 (graffati), cat. A/4, classe 01, cons. 11,5 vani, sup. catastale 251 mq, escluse le aree scoperte 233 mq, R = €. 362,29, piano T-1-2, Via Ivo Lollini n. 39.

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 Nervesa della Battaglia (TV), Fg. 21, m.n. 1030, cons. 502 mq.





LOTTO UNICO		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DELLA PORZIONE ABITATIVA subb. 3 -4 – unità RESIDENZIALE	mq	120,27
valore di mercato adottato =	€/mq	650,59 €
120,27 mq x 650,59 €/mq =		78.245,29 €
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DELLA PORZIONE ACCESSORIA	mq	192,79
valore di mercato adottato =	€/mq	286,69 €
192,79 mq x 286,69 €/mq =		55.271,26 €
A detrarre per completamento porzione abitativa:		
- normalizzazione impianto di riscaldamento	-	6.100,00 €
- sistemazione soffitta: completamento rifodere con isolante e controstruttura in cartongesso	-	5.490,00 €
- manutenzione e ristrutturazione della scala dal piano 1 al piano 2	-	1.220,00 €
- installazione di serramenti in soffitta	-	4.270,00 €
A detrarre per normalizzazione amministrativa porzione abitativa e accessoria:		
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto in sanatoria, manutenzione straordinaria, ed assistenza tecnica in genere.	-	6.344,00 €
- oneri sanzione art. 36 D.P.R. 380/01	-	516,00 €
- diritti di segreteria pratica edilizia amministrativa	-	100,00 €
- spese tecniche per pratiche catastali (quota parte 50%)	-	2.283,84 €
- spese catastali	-	294,00 €
TOTALE A DEDURRE		- 26.617,84 €
Resta il valore		106.898,71 €
che si arrotonda a		106.900,00 €
TOTALE VALORE DI MERCATO		106.900,00 €
RIDUZIONE del 20% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	-20%	- 21.380,00 €
TOTALE VALORE LOTTO UNICO		85.520,00 €
TOTALE VALORE LOTTO ARROTONDATO		86.000,00 €
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA		86.000,00 €
Diconsi ottantaseimila euro/00		

Si precisa che la valutazione degli oneri e/o sanzioni amministrative e gli oneri concessori è stata operata alla luce delle informazioni assunte e del confronto con l'U.T.C.. Analogamente si precisa che la stima del costo dei completamenti, delle spese tecniche è stata operata facendo una accurata





analisi dei dati che sono stati possibili rinvenire per operazioni similari, fonti ufficiali basati su prezziari provinciali, regionali e nazionali e in basa alle consuetudini e l'esperienza professionale.

Pertanto, dette valutazioni devono 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 e l'attuazione dei lavori, che potrebbero subire qualche variazione di costi 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, 22/12/2023

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)





V. ALLEGATI

N.	TIPO DI DOCUMENTO
1.	scheda di corrispondenza degli esegutati;
2.	scheda sintetica e riepilogativa;
3.	documentazione fotografica;
4.	copia atto di compravendita 1 – atto di compravendita 2;
5.	ispezioni e trascrizioni atto di mutamento 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.	estratto di P.R.G. / P.I. con relative norme;
9.	visura agenzia delle entrate per contratti di locazione;
10.	elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato.

