



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Paola Torresan

R.G.E. N° 433/2021

Promosso da: “**PROCEDENTE 1**”

Contro: “**ESECUTATO 1**”

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

ESPERTO STIMATORE DOTT. ING. DANIELE CALABRETTO

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI SITI

NEL COMUNE DI MOTTA DI LIVENZA (TV) VIA CONTARINA nn. 18-22,

DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATO 1.





Sommario

A. INTRODUZIONE	3
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	3
C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI	3
D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI	4
E. DITTA INTESATARIA	4
F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE	4
G. DESCRIZIONE DEI BENI	6
Descrizione del contesto generale	6
Descrizione dell'area scoperta:	7
G 1.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. A, Fg. 7, m.n. 321, sub. 3 -4	7
G 1.2 Impianti	13
G 1.3 Stato conservativo e manutentivo	13
G 2.1 MAGAZZINO - C.F., Sez. A, Fg. 7, m.n. 321, sub. 5	14
G 1.2 Impianti	16
G 1.3 Stato conservativo e manutentivo	16
G 3 Beni comuni non censibili	17
H. SUPERIFICI COMMERCIALI	17
H 1 Determinazione dei volumi esistenti	18
I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO	19
J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI	19
K. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI	20
K.1 -C.F., Sez. A, Fg. 7, m.n. 321, subb. 3-4-5	20
K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia	20
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 1.3.1 - ABITAZIONE - C.F., Sez. A, Fg. 7, m.n. 321, sub. 3	23
K 1.3.2 - ABITAZIONE - C.F., Sez. A, Fg. 7, m.n. 321, sub. 4	24
K 1.3.3 - MAGAZZINO - C.F., Sez. A, Fg. 7, m.n. 321, sub. 5	24
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	26
N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ	26
O.1 ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	27
O.2 TITOLI LEGITTIMANTI IL POSSESSO O LA DETENZIONE	27
P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.	27
Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	28
Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO	28
R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA	29
S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI	29
S.1 – Considerazioni rispetto al valore di mercato dei beni	30
S.2 – Valore di mercato dei beni	32
T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA	34
U. CONCLUSIONI	34
V. ALLEGATI	35





A. INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico dell'Ill.ma Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Paola Torresan con nomina del 20/12/2022, per la stima di beni immobili siti in Comune di Motta di Livenza (TV), Via Contarina nn. 18-22, 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.

B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La presente esecuzione immobiliare ha lo scopo di eseguire la stima di n.3+1 unità urbane come meglio esposto di seguito:

LOTTO UNICO

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MOTTA DI LIVENZA (TV) - Sez. A, Foglio 7

- m.n. **321**, sub. 3, cat. A/2, classe 03, cons. 12 vani, sup. catastale 296 mq, escluse le aree scoperte 296mq, R = €. 1.146,53, piano T-1-2;
- m.n. **321**, sub. 4, cat. A/2, classe 03, cons. 9 vani, R = €. 859,90, piano T-1-2;
- m.n. **321**, sub. 5, cat. C/2, classe 02, cons. 220 mq, R = €. 318,14, piano T-1;
- m.n. **321**, sub. 7, ente urbano.

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 Motta di Livenza (TV), Fg. 7, m.n. 321, cons. 1178 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. 7, mm.n. 813, strada pubblica "Via Contarina", 389, 390, 320, 809, 1141, 200, 203, 812.





D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La compravendita, effettuata originariamente dalla società “ante mutamento di denominazione”, riportava testualmente:

“La compravendita si intende effettuata come quanto in oggetto attualmente si trova, a corpo e non a misura, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù attive e passive inerenti – in particolare con le servitù derivanti dalla tipologia del fabbricato e con quelle a carico dell'area scoperta m.n. 321 sub. 7 ed a favore del m.n. 321 sub. 6, per l'interramento di tubazioni e cavi relativi ad impianti tecnologici in genere – e con immediata trasfusione nella parte acquirente della proprietà e del possesso di diritto e di fatto, con ogni utile e peso inerenti.” Così come citato all'art. 2 dell'atto notarile di compravendita ai rogiti del notaio dott. Pietro Pellizzari il giorno 17/11/2009, rep. 87.891, racc. 25.984. Si precisa che in data 30/12/2014 la società succitata è stata oggetto di mutamento di denominazione per mezzo di atto ai rogiti del Notaio dott. Giuseppe Sciolì di Montebelluna (TV), rep. 9522 diventando in seguito ditta esecutata della presente Esecuzione Immobiliare.

E. DITTA INTESTATARIA

Le ditte intestatarie dei beni oggetto di stima risultano essere:

- C.F., Sez. A, Fg.7, m.n. 321, subb. 3, 4, 5, 7, nella quota di proprietà 1/1 all'Esecutato 1, come da atto notarile di mutamento di denominazione ai rogiti del Notaio dott. Giuseppe Sciolì di Montebelluna (TV), rep. 9522, del 30/12/2014.

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 21/12/2022, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono le seguenti formalità contro e/o a carico dei beni oggetto di pignoramento:

1. TRASCRIZIONE del 24/11/2009 - Registro Particolare 26501 Registro Generale 43686. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio PELLIZZARI PIETRO di Valdobbiadene (TV), Repertorio 87891/25984 del 17/11/2009, sui beni immobili così censiti:
 - m.n. **321**, sub. 3, cat. A/2, classe 03, cons. 12 vani, sup. catastale 296 mq, escluse le aree scoperte 296mq, R = €. 1.146,53, piano T-1-2;
 - m.n. **321**, sub. 4, cat. A/2, classe 03, cons. 9 vani, R = €. 859,90, piano T-1-2;
 - m.n. **321**, sub. 5, cat. C/2, classe 02, cons. 220 mq, R = €. 318,14, piano T-1;
 - m.n. **321**, sub. 7, ente urbano.
2. ISCRIZIONE del 24/11/2009 - Registro Particolare 1004 Registro Generale 43687. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per l'importo capitale pari a €. 1.400.000,00 e importo totale pari a €. 2.800.000,00, ai rogiti del Notaio PELLIZZARI PIETRO di Valdobbiadene (TV), Repertorio 87892/25985 del 17/11/2009, sui beni immobili così censiti:
 - Fg. 7, m.n. **321**, sub. 3, cat. A/2, classe 03, cons. 12 vani, sup. catastale 296 mq, escluse le aree scoperte 296mq, R = €. 1.146,53, piano T-1-2;
 - Fg. 7, m.n. **321**, sub. 4, cat. A/2, classe 03, cons. 9 vani, R = €. 859,90, piano T-1-2;
 - Fg. 7, m.n. **321**, sub. 5, cat. C/2, classe 02, cons. 220 mq, R = €. 318,14, piano T-1;
 - Fg. 7, m.n. **321**, sub. 7, ente urbano.
3. ISCRIZIONE del 06/11/2012 - Registro Particolare 4819 Registro Generale 33221. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per l'importo capitale pari a €. 212.473,78 e importo totale pari a €. 120.000,00, con atto





pubblico del Tribunale di Venezia rep. 291/2001 del 02/08/2001 sui beni così censiti:

- Fg. 7, m.n. **321**, sub. 3, cat. A/2, classe 03, cons. 12 vani, sup. catastale 296 mq, escluse le aree scoperte 296mq, R = €. 1.146,53, piano T-1-2;
- Fg. 7, m.n. **321**, sub. 4, cat. A/2, classe 03, cons. 9 vani, R = €. 859,90, piano T-1-2;
- Fg. 7, m.n. **321**, sub. 5, cat. C/2, classe 02, cons. 220 mq, R = €. 318,14, piano T-1;
- Fg. 7, m.n. **321**, sub. 7, ente urbano;
- Altri immobili.

4. TRASCRIZIONE del 10/11/2021 - Registro Particolare 31313 Registro Generale 45268. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con atto giudiziario, Repertorio 5118 del 24/09/2021, sui beni così censiti:

- Fg. 7, m.n. **321**, sub. 3, cat. A/2, classe 03, cons. 12 vani, sup. catastale 296 mq, escluse le aree scoperte 296mq, R = €. 1.146,53, piano T-1-2;
- Fg. 7, m.n. **321**, sub. 4, cat. A/2, classe 03, cons. 9 vani, R = €. 859,90, piano T-1-2;
- Fg. 7, m.n. **321**, sub. 5, cat. C/2, classe 02, cons. 220 mq, R = €. 318,14, piano T-1;
- Fg. 7, m.n. **321**, sub. 7, ente urbano;

G. DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione del contesto generale

Le unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento, sopra individuate catastalmente, site nel Comune di Motta di Livenza in Via Contarina, sono poste nel centro storico cittadino di Motta di Livenza, precisamente a 50m ca. a sud-est dal Duomo, a 130 m ca. dal Canale del Livenza.

L'area circostante presenta un tessuto urbanistico densamente popolato, di





carattere residenziale e commerciale ad andamento pianeggiante.

Descrizione dell'area scoperta:

Il fondo di sedime del complesso residenziale individuato al C.T., Fg. 7, m.n. 321, presenta una superficie catastale pari a 1.178 mq e risulta accessibile per mezzo della strada denominata "Via Contarina". Trattasi di un complesso immobiliare costituito da uno scoperto comune identificato al sub. 7 con n. 2 fabbricati insistenti sullo scoperto medesimo. Il fabbricato di forma approssimativamente quadrata avente 3 piani fuori terra, é posto in fregio a "Via Contarina", risulta accatastato con individuazione ai subalterni n. 3 e n. 4, precisamente suddiviso in due unità residenziali. In adiacenza è collocato un fabbricato di forma rettangolare avente 2+1 piani fuori terra, accatastato al subalterno n. 5 come magazzino.

G 1.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. A, Fg. 7, m.n. 321, sub. 3-4

Il fabbricato oggetto di pignoramento posto a nord est, avente pianta a forma quadrata, presenta n. 3 piani fuori terra ed è posto nel centro storico di Motta di Livenza in fregio alla via pubblica denominata "Via Contarina". Il fabbricato, a forma di barchessa, presumibilmente risalente all'800, presenta finiture conformi e tipiche dell'epoca, con pianta quadrata costituita da una navata centrale e n. 2 stanze poste rispettivamente ai lati, copertura a capanna con travi in legno nell'orditura primaria e secondaria, tavelle, manto di copertura in coppi e sporti a capitello. Esternamente presenta inoltre scuri in legno, pluviali in rame e facciate, originariamente intonacate a calce rasata.

Detto fabbricato presenta, ad oggi, le murature perimetrali esterne, alcune partizioni interne, il solaio del secondo impalcato, in quanto il solaio del primo





impalcato risulta demolito, e la copertura. Il fabbricato pertanto è privo di impianti, serramenti esterni ed interni, parapetti e ogni altro onere atto a rendere un immobile residenziale abitabile.

Il suddetto fabbricato padronale presenta una struttura portante costituita da una fondazione presumibilmente nastriforme in calcestruzzo e/o pietrame, struttura in elevazione muratura di pietrame e/o laterizio portante, orizzontamenti di primo, secondo e terzo implacato di copertura in andamento, in struttura lignea. Le murature interne sono sempre presumibilmente costituite da pareti pietrame e/o in laterizio dello spessore pari a 35/270/25cm ca., il tutto intonacato, al fine di ottenere uno spessore complessivo di 38/30/28cm ca.. La copertura risulta costituita da solaio in andamento in travi di legno posti in senso trasversale all'andamento con struttura secondaria, arcarecci in legno e tavelle in laterizio con sovrastante manto impermeabilizzante e di copertura in coppi.

L'immobile risulta accessibile al piano terra, da nord-est, per mezzo dell'ingresso posto lungo Via Contarina e da sud-ovest per mezzo dello scoperto individuato al C.F., Sez. A, Fg. 7, m.n. 321, sub. 7.

Al piano terra, il fabbricato presenta una navata centrale, n. 2+2 stanze poste rispettivamente ai lati e un vano scala che conduce ai piani superiori.

Al piano primo il fabbricato presenta il solaio, di primo impalcato, demolito (non presente) con conseguente limitazione di accessibilità ai piani superiori. Tuttavia la pianta e le partizioni principali del piano primo rispecchiano, per forme e locali, caratteristiche e dimensioni la pianta del piano terra.

Il piano secondo, adibito a soffitta, presenta una navata centrale, due stanze poste a sud e una lunga navata a nord in corrispondenza del vano scala.





Si precisa che detto fabbricato, risulta suddiviso catastalmente, in due unità residenziali, subb. 3 e 4, ed ad oggi si presenta privo di suddivisioni e caratteristiche atti a consentire una dettagliata descrizione di ciascuna unità. Si è dunque costretti a rendere, con la presente relazione peritale, una descrizione dello stato attuale rilevato.

Dalla strada pubblica denominata Via Contarina, per mezzo di una porta a due ante di dimensioni pari a 140x265cm ca. dotata di specchiature, dà accesso al piano terra dell'immobile in oggetto, precisamente alla navata centrale di superficie pari a 57,14mq ca. e altezza al grezzo pari a 284cm ca., che presenta una pavimentazione in cemento al grezzo, murature in parte intonacate, in parte parzialmente demolite e in parte in blocchi di laterizio al grezzo in corrispondenza della chiusura di alcuni varchi.

Il soffitto del primo impalcato risulta demolito. Tuttavia lungo le pareti sono presenti dei monconi di travi in legno che fuoriescono dalla muratura per una lunghezza pari a 20 cm ca.. Lungo la parete nord-est sono presenti n. 2 finestre ovali di dimensioni pari a 50x100cm ca., poste ai lati della porta d'ingresso, che affacciano lungo Via Contarina e n. 2 finestre di dimensioni pari a 91x150cm ca., che affacciano sullo scoperto comune di cui al sub. 7.

Da detto salone centrale, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 92x250cm ca., si accede ad una stanza n.1 di superficie pari a 22,36mq ca., e altezza pari a 282cm ca., che presenta una pavimentazione in cemento al grezzo, murature in parte intonacate, in parte al grezzo, soffitto del primo impalcato demolito con pezzi di travi in legno che fuoriescono dalla muratura per una lunghezza pari a 20 cm ca.. Lungo la parete nord-est sono presenti n. 2 finestre di dimensioni pari a 91x150cm ca., che affacciano lungo





Via Contarina e una finestra di dimensioni pari a 92x147cm ca., posta sul lato sud che affaccia sullo scoperto comune di cui al sub. 7.

Dalla stanza n. 1, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 100x210cm ca., si accede ad una stanza n.2 di superficie pari a 17,78mq ca., e altezza pari a 282cm ca., che presenta una pavimentazione in cemento al grezzo, murature in parte intonacate, in parte al grezzo e soffitto del primo impalcato demolito con pezzi di travi in legno che fuoriescono dalla muratura di 20 cm ca.. Lungo la parete sud sono presenti una finestra di dimensioni pari a 81x150cm ca., e un varco di dimensioni pari a 85x110cm ca., poste lungo il lato sud che affacciano e accedono sullo scoperto comune di cui al sub. 7.

Dalla navata principale, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 132x255cm ca., si accede ad una stanza n.3 di superficie pari a 30,30mq ca., e altezza al grezzo pari a 631cm (286cm) ca., che presenta una pavimentazione in cemento al grezzo, murature in parte intonacate, in parte al grezzo e soffitto del primo impalcato demolito con monconi di travi in legno che fuoriescono dalla muratura per una lunghezza pari a 20 cm ca.. Lungo la parete sud è presente una finestra di dimensioni pari a 91x170cm ca. che affaccia sullo scoperto comune di cui al sub. 7. Lungo la parete sud-ovest è presente un camino che a nicchia e ai lati del medesimo sono presenti n. 2 finestre di dimensioni pari a 91x150cm ca., che affacciano sullo scoperto comune di cui al sub. 7.

Dalla navata principale, per mezzo di n. 2 varchi di dimensioni pari a 133x250cm e 95x250cm ca., si accede ad una stanza n.4 di superficie pari a 47,47mq ca., e altezza al grezzo pari a 631cm (286cm) ca., che presenta una pavimentazione in cemento al grezzo, murature in parte intonacate, in parte





al grezzo e soffitto del primo impalcato demolito con monconi di travi in legno che fuoriescono dalla muratura per una lunghezza pari a 20 cm ca.. Lungo la parete sud-ovest è presente un camino a nicchia e ai lati del medesimo è presente una finestra di dimensioni pari a 90x170cm e un varco di dimensioni pari a 163x260cm ca., che affacciano sullo scoperto comune di cui al sub. 7. In corrispondenza del camino è presente una piccola luce di dimensioni pari a 80x50cm ca.. Lungo la parete nord-est sono presenti una finestra di dimensioni pari a 114x170cm e un varco di dimensioni pari a 112x245cm ca., che affacciano sullo scoperto comune di cui al sub. 7.

Da detto vano, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 104x236cm ca., si accede ad una stanza n.5 dotata di vano scala, che presenta una superficie pari a 14,89mq ca., e altezza pari a 281cm ca., che presenta una pavimentazione in cemento al grezzo, murature in parte intonacate, in parte al grezzo e soffitto del primo impalcato demolito con pezzi di travi in legno che fuoriescono dalla muratura per una lunghezza pari a 20 cm ca.. La scala a pianta rettangolare, è costituita da n. 2 rampe ripetute, dotata di struttura in c.a., parapetto in acciaio e corrimano in legno. Detta scala tuttavia risulta precaria e pericolante, parzialmente priva di parapetti.

Dalla navata principale, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 92x250cm ca., si accede ad una stanza n.6 di superficie pari a 27,67mq ca., e altezza al grezzo pari a 631cm (286cm) ca., che presenta una pavimentazione in cemento al grezzo, murature in parte intonacate, in parte al grezzo e soffitto del primo impalcato demolito con monconi di travi in legno che fuoriescono dalla muratura per una lunghezza pari a 20 cm ca.. Lungo la parete nord-ovest sono presenti n. 2 finestre di dimensioni pari a





91x150cm ca., che affacciano sullo scoperto comune di cui al sub. 7. Lungo la parete nord-est sono presenti n. 2 finestre di dimensioni pari a 91x150cm ca., che affacciano lungo Via Contarina.

Per mezzo del vano scala si accede al piano primo dell'immobile di fatto impraticabile a causa della demolizione del pavimento e relativo solaio. Tuttavia si rileva e si desume che il piano primo risulta sovrapponibile alla pianta del piano terra, presentando le medesime stanze, aventi medesime superfici e altezza pari a 325cm ca. al grezzo.

In corrispondenza del pianerottolo del piano secondo è presente una finestra di dimensioni pari a 94x150cm ca., che affaccia sul lato nord-ovest.

Per mezzo del vano scala si accede al piano secondo che anch'esso presenta una navata centrale e delle stanze ai lati.

La navata centrale di superficie pari a 58,22mq ca. e altezze al grezzo pari a 448cm ca. in corrispondenza del colmo e 136/128cm ca. in corrispondenza delle imposte, presenta una pavimentazione in tavolato grezzo in legno, murature al grezzo e soffitto in andamento con travi di prima e seconda orditura in legno e a vista con arcarecci e tavelle. Lungo la parete nord-est è presente una finestra di dimensioni pari a 936x57cm ca., e lungo la parete sud-ovest sono presenti n. 2 finestre di dimensioni pari a 94x74cm ca.. In corrispondenza di quest'area del soffitto è presente un lucernario con sovrastante abbaino di dimensioni pari a 120x44cm ca..

Da detto locale a soffitta, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 90x250cm ca., si accede ad una soffitta n. 1 di superficie pari a 95.05mq ca. La soffitta n. 1 di superficie pari a 85,4mq ca. e altezza all'imposta pari a 125cm ca., presenta una pavimentazione in tavolato in legno, murature al





grezzo e soffitto in andamento con travi di prima e seconda orditura in legno e a vista con tamponamento a tavelle. Lungo la parete nord-est sono presenti n. 2 finestre di dimensioni pari a 95x37cm ca., lungo la parete nord ovest sono presenti n. 4 finestre di dimensioni pari a 95x80, 92x84, 95x80, 95x80, cm ca., e lungo la parete sud-ovest sono presenti n. 2 finestre di dimensioni pari a 95x80cm ca..

Dalla navata centrale, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 104x194cm ca., si accede alla soffitta n. 2 di superficie pari a 43,92mq ca., altezza minima pari a 125cm ca., che presenta una pavimentazione in tavolato grezzo di legno, murature al grezzo e soffitto in andamento con travi di prima e seconda orditura in legno e a vista. Lungo la parete nord-est sono presenti n. 2 finestre di dimensioni pari a 93x37cm ca., lungo la parete sud-est sono presenti n. 2 finestre di dimensioni pari a 93x118cm ca. e 114x173cm ca.. Da detto vano, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 111x204cm ca., si accede ad una soffitta n. 3 di superficie pari a 30,37mq ca., che presenta una pavimentazione in tavolato grezzo in legno, murature al grezzo e soffitto in andamento con travi di prima e seconda orditura in legno e a vista. Lungo la parete nord-est sono presenti n. 2 finestre di dimensioni pari a 93x80cm ca. e 93x125cm ca..

G 1.2 Impianti

Il fabbricato non presenta impianti.

G 1.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato emerge un pessimo stato di manutenzione dello stato generale del fabbricato.

Trattasi di fabbricato colabente in stato di abbandono che presenta degradi





strutturali in corrispondenza delle murature, dei solai, della scala interna, delle aperture e della copertura. Il solaio del primo impalcato risulta demolito. Non sono presenti impianti e/o altre finiture atte a rendere il fabbricato abitabile. Non sono infatti presenti serramenti, pavimenti, impianti, alcuni scuri, porte interne, ecc...

G 2.1 MAGAZZINO - C.F., Sez. A, Fg. 7, m.n. 321, sub. 5

Il fabbricato oggetto di pignoramento posto a nord Ovest, avente pianta di forma rettangolare, presenta n. 2+1 piani fuori terra ed è posto nel centro storico di Motta di Livenza. Il fabbricato, presumibilmente risalente all'800, presenta finiture conformi e tipiche dell'epoca. All'interno sono presenti un ampio locale catastalmente adibito a cantina e n. 2 magazzini con vano scala posti lungo il lato nord-est. Il piano primo di medesime caratteristiche con il piano terra, presenta un ampio granaio e un magazzino posto a nord-est.

Esternamente il fabbricato presenta infissi in legno con vetro singolo, scuri in legno, pluviali in rame e facciate intonacate originariamente a calce rasata. Le luci del piano primo presentano forma ad arco.

Il fabbricato pertanto risulta privo di impianti, serramenti interni, parapetti e ogni altro onere atto a rendere un immobile agibile.

Il fabbricato accessorio a magazzino presenta una struttura portante costituita da una fondazione presumibilmente nastriforme in calcestruzzo e/o pietrame, struttura in elevazione muratura di pietrame e/o laterizio portante, pilastri presumibilmente riportati in epoca successiva rispetto all'impianto originario, in c.a., orizzontamenti di primo, secondo e terzo implacato di copertura in andamento, in struttura lignea. Le murature interne ed esterne





sono presumibilmente costituite da pareti pietrame e/o in laterizio dello spessore pari a 28cm ca., il tutto intonacato, al fine di ottenere uno spessore complessivo di 30/31cm ca.. La copertura risulta costituita da solaio in andamento con capriate palladiane lignee con saettoni, in travi secondarie in legno posti in senso trasversale all'andamento con struttura secondaria, arcarecci in legno e tavelle in laterizio con sovrastante manto impermeabilizzante e di copertura in coppi.

L'immobile risulta accessibile al piano terra, da sud, per mezzo dell'ingresso posto in corrispondenza dello scoperto individuato al C.F., Sez. A, Fg. 7, m.n. 321, sub. 7.

Dallo scoperto comune individuato al sub. 7, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 247x246cm ca. dotato di portone in legno a due ante, si accede al piano terra dell'immobile in oggetto, precisamente al locale catastalmente adibito a cantina, di superficie pari a 93,49mq ca. e altezza pari a 225/238 cm ca., che presenta una pavimentazione in calcestruzzo al grezzo, murature al grezzo e parzialmente intonacate e soffitto in legno con travi a vista. Lungo la parete nord sono presenti n. 6 luci, di cui 4 di dimensione pari a 70x100cm ca. poste ad una quota dal pavimento pari a 340cm ca., e le restanti due luci di dimensioni pari a 78x120cm ca., sono poste a quota 100 cm ca. dal pavimento. Queste ultime presentano un serramento in legno a due ante con vetro singolo. Le restanti 4 presentano serramento fisso in alluminio e vetro singolo.

Lungo la parete sud sono presenti, oltre al portone d'ingresso, n. 4 luci di dimensioni pari a 99x190cm ca., dotate di serramento in legno a due ante con vetro singolo.





Lungo la parete ovest è presente una luce di dimensioni pari a 99x190cm ca., con sovrastante luce murata.

Da detto locale, per mezzo di un varco di dimensioni pari a 100x205cm ca., si accede ad un magazzino di superficie pari a 13,91mq ca., che presenta una pavimentazione in calcestruzzo al grezzo, murature al grezzo e parzialmente intonacate e soffitto in legno con travi a vista. Lungo la parete sud è presente una luce di dimensioni pari a 160x266cm ca., che conduce allo scoperto comune di cui al sub. 7. In detto locale inoltre è presente una scala ad una rampa, in legno, che conduce ai piani superiori.

Dal locale a magazzino, per mezzo di varco di dimensioni pari a 99x190cm ca., si accede ad un magazzino di superficie pari a 8,3mq ca., che presenta una pavimentazione in calcestruzzo al grezzo, murature al grezzo e parzialmente intonacate e soffitto in legno con travi a vista. Lungo la parete sud è presente una luce di dimensioni pari a 95x86cm ca., che affaccia sullo scoperto comune di cui al sub. 7.

È presente un piano intermedio raggiungibile attraverso la scala succitata.

Detto piano presenta un magazzino di superficie pari a **28,26mq.**

G 2.2 Impianti

Il fabbricato non presenta impianti.

G 2.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato emerge un pessimo stato di manutenzione dello stato generale del fabbricato.

Trattasi di fabbricato colabente in stato di abbandono che presenta degradi strutturali in corrispondenza delle murature, dei solai, della scala interna, delle aperture e della copertura. Non sono presenti impianti e/o altre finiture che





tuttavia rendono il fabbricato agibile solo in relazione ad un uso accessorio a cantina e soffitta. Si rileva al piano primo sottotetto una infestazione di piccioni con relativi nidi che contribuiscono allo stato generale di degrado. Si rileva inoltre, in corrispondenza della facciata nord-ovest la presenza di una protezione a "mantovana" che fa presumere la caduta di calcinacci su altra proprietà.

G 3 Beni comuni non censibili

Gli immobili presentano i seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

1. sub. 7 – B.C.N.C. ai sub. 3-4-5 – trattasi di area scoperta di mq 445, che presenta superficie a verde.

H. SUPERIFICI COMMERCIALI

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

La superficie commerciale convenzionale risulta:

PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMMERCIALE	SUP. COMMERCIALE (mq)
Comune di MOTTA DI LIVENZA (TV), C.F., Sez. A, Fg. 7, m.n. 321, sub. 3-4-5-7					
LOTTO UNICO - sub. 3-4					
T	navata centrale	57,14	64,77	1	64,77
T	stanza 1	22,36	28,07	1	28,07
T	stanza 2	17,78	21,27	1	21,27
T	stanza 3	30,30	37,18	1	37,18
T	stanza 4	47,47	55,54	1	55,54
T	stanza 5	14,89	17,89	1	17,89
T	stanza 6	27,67	34,07	1	34,07
l	navata centrale**	57,14	64,77*	1	64,77
l	stanza 7**	22,36	28,07*	1	28,07
l	stanza 8**	17,78	21,27*	1	21,27
l	stanza 9**	30,30	37,18*	1	37,18
l	stanza 10**	47,47	55,54*	1	55,54
l	stanza 11**	14,89	17,89*	1	17,89
l	stanza 12**	27,67	34,07*	1	34,07





2	navata centrale	58,22	64,9	0,5	32,45
2	soffitta 1	95,08	107,18	0,5	53,59
2	soffitta 2	43,92	35,71	0,5	17,86
2	soffitta 3	30,37	49,64	0,5	24,85
Totale superficie commerciale =					646,30
*** sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					
*** sono state computate le superfici virtuali attualmente prive di pavimentazione e solaio.					

LOTTO UNICO - sub. 5

T	cantina	93,49	104,7	1	104,70
T	magazzino	8,3	11,07	1	11,07
T	magazzino	13,91	17,46	1	17,46
1/2	Magazzino	13,91	17,28	1	17,28
1/2	magazzino	8,26	10,98	1	10,98
1	granaio	93,54	104,52	1	104,52
1	magazzino	8,4	10,97	1	10,97
1	magazzino	14,21	17,67	1	17,67

Totale superficie commerciale =

294,65

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

Beni Comuni Non Censibili afferenti ai sub. 3-4-5

COMUNE DI MOTTA DI LIVENZA (TV) - Sez. A, Foglio 7 m.n. 321 sub.7;
area scoperta di mq. 445

Superficie ragguagliata di competenza	mq.	44,5
Totale superficie B.C.N.C. (mq)		44,5
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE B.C.N.C. (mq)		44,5

H 1 Determinazione dei volumi esistenti

Comune di MOTTA DI LIVENZA (TV), C.F., Sez. A, Fg. 7, m.n. 321, sub. 3-4

LOTTO UNICO - sub. 3-4-5-7

	Sup. coperta (mq)	Altezza (m)	Volume (mc)
Fabbricato principale sub. 3-4	257,16	7,87	2.023,85
Fabbricato accessorio sub. 5	133,21	7,72	1.028,38
Volume virtuale incidenza scoperto (445 mq x 10%) : 3,00 =			14,83
VOLUME TOTALE =			3.067,06





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 S.I.T. (Sistema informativo territoriale) e il Piano degli Interventi del Comune di Motta di Livenza (TV) classifica la zona in esame, su cui insistono gli immobili come di seguito elencato:

Z.T.O. A: centro storico ed è regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Centri Storici, come riportato in estratto nell'allegato n. 8.

Ai sensi del Piano degli Interventi – tavole nn. 4.1 e 4.2, si desume che:

- l'area risulta inquadrata in una unità minima d'intervento che si estende anche oltre i beni pignorati;
- il compendio immobiliare formato da n. 2 fabbricati presenta una schedatura n. 116 e n. 116a che, da informazioni assunte presso l'U.T.C., non sono ad oggi aggiornate;
- il fabbricato padronale ed accessorio presentano rispettivamente un grado di protezione 2 e 3.

L'area riporta apparentemente il vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – corsi d'acqua. Tuttavia dal confronto con il responsabile dell'U.T.C., appare che detto vincolo non sia applicabile nella zona in oggetto "A" centro storico di istituzione ante 1985. Dal S.I.T. si rilevano inoltre i seguenti vincoli:

- aree a media pericolosità idraulica e idrogeologica (P2) in riferimento al





P.A.I.;

- generatori di vincoli: viabilità;
- carta delle fragilità: compatibilità geologica – area idonea;
- carta delle trasformabilità: aree di urbanizzazione consolidata: aree per la residenza e servizi per la residenza.

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

K. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.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. A, Fg. 7, m.n. 321, subb. 3-4-5

K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

Gli immobili identificati ai subalterni 3, 4 e 5, non presentano titoli edilizi legittimanti e originari. Tuttavia, a seguito dell'accesso agli atti è stata rinvenuta una pratica edilizia “D.I.A. – denuncia di inizio attività”, scaduta e non conclusa, allegata alla presente, avente codice DA/2010/004, prot. 418 del 12/01/2010, in cui si “denunciava l’inizio di attività”, genericamente per lavori di manutenzione straordinaria dei fabbricati con verifiche strutturali, senza alcun elaborato grafico e/o relazione tecnica illustrativa allegata.

A seguito dei rilievi eseguiti in loco, si è constatato che sono stati effettuati cospicui lavori di manutenzione straordinaria e demolizione di paramenti





interni, orizzontamenti di primo impalcato, scale e varchi su paramenti esterni rispetto al fabbricato principale identificato ai subb. 3 e 4.

Si rileva inoltre che non si sono rinvenute pratiche relative alla progettazione strutturale e/o denunce ai sensi della legge 1086/1971, che a giudizio del sottoscritto, sarebbero stati necessari e cogenti.

A fronte delle difformità rilevate e citate sopra, come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, dopo un ampio confronto con il responsabile dell'U.T.C., considerando che le stesse non hanno determinato apprezzabili scostamenti planimetrici delle linee perimetrali dei fabbricati, alla luce delle modalità di dimensionamento adottate dagli strumenti urbanistici del Comune di Motta di Livenza (TV), in considerazione:

- dell'art.2 del D.M. 5.07.1975;
- del comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- del P.I. del Comune di Motta di Livenza (TV);
- della L.R.V. n. 12/1999;
- del P.G.R.A. – piano generale rischio alluvioni dell'Autorità di Bacino distrettuale delle alpi orientali;
- D.lgs. 42/2004 facendo salvo quanto rilevato al p.to J.1;

si ritiene dunque, che le difformità relative all'unità immobiliare residenziale con relativi vani accessori, siano sanabili come di seguito meglio riportato.

Si premette che, alla luce dell'analisi del titolo abilitante e dello stato attuale rilevato dell'immobile, appare necessario attribuire all'immobile un futuro sviluppo di recupero e riqualificazione per mezzo di un intervento edilizio atto a





valorizzare e ridare vita all'intero compendio immobiliare. Appare dunque necessario ipotizzare un percorso della riqualificazione suddetta per mezzo di:

1. progetto in sanatoria e di presa d'atto dello stato dei luoghi con indicazione puntuale degli interventi già eseguiti;
2. pratica di ridefinizione della "unità minima d'intervento" ai sensi del comma 2 dell'art. 86 delle N.T.O. del P.I. con individuazione dell'ambito limitato al lotto relativo ai beni pignorati;
3. pratica edilizia, di fatto, di restauro e risanamento conservativo con possibilità di ricavo di più unità abitative, ai sensi dell'art. 6 delle N.T.A. dei Centri Storici, comunque nel rispetto dei vincoli su-descritti, il tutto riferito al fabbricato principale individuato ai subb. 3-4. Si precisa inoltre che detti interventi dovranno conservare le tipologie formali dell'edificio e la destinazione d'uso residenziale;
4. pratica edilizia, anche congiunta alla precedente, di restauro e risanamento conservativo con possibilità di cambio d'uso da accessorio ad abitativo con ricavo di più unità abitative, ai sensi dell'art. 7 delle N.T.A. dei Centri Storici, comunque nel rispetto dei vincoli su-descritti, il tutto riferito al fabbricato accessorio individuato al sub. 5. Si precisa inoltre che detta pratica dovrà conservare le tipologie formali dell'edificio e la destinazione d'uso residenziale;
5. pratiche correlate di richiesta nulla osta agli organi preposti relativi a titolo esemplificativo e non esaustivo, di denuncia ai sensi della 1086/1971, di nulla osta presso l'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali" (A.D.A.O.), eventuale pratica paesaggistica, eventuale pratica di nulla osta vincolo idrogeologico;
6. tutte le pratiche correlate ai fini dell'ottenimento della richiesta relativa





alla Segnalazione Certificata di Agibilità.

Si precisa infine che lo studio su riportato risulta frutto della correlazione e/o sovrapposizione di norme comunali e sovracomunali il cui esito finale è stato desunto considerando la norma maggiormente restrittiva.

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 un lieve difformità dell'inserimento del perimetro del fabbricato (superfetazione) lungo il lato sud-est, di fatto oggi già abbattuta.

K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali, accertandone la conformità dell'abitazione con relativi beni accessori, anche considerando le normali tolleranze di rappresentazione grafica in scala 1:200.

Si precisa che il fabbricato principale a destinazione abitativa, presenta n. 2 schede catastali che individuano rispettivamente n. 2 unità abitative affiancate.

K 1.3.1 - ABITAZIONE - C.F., Sez. A, Fg. 7, m.n. 321, sub. 3

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;
- al piano terra e primo non risultano presenti delle appendici in superfetazione, aggettanti rispetto al perimetro originario;





- ai vari piani si rilevano l'assenza di alcune partizioni interne e della scala di collegamento;
- in riferimento alle altezze rilevate si riscontrano valori compatibili con l'altezza dichiarata nelle schede, considerando l'assenza del solaio di primo impalcato con relativi controsoffitti, pavimenti e la copertura in andamento con relativi ammaloramenti;

K 1.3.2 - ABITAZIONE - C.F., Sez. A, Fg. 7, m.n. 321, sub. 4

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;
- ai vari piani si rilevano l'assenza di alcune partizioni interne e della scala di collegamento;
- in riferimento alle altezze rilevate si riscontrano valori compatibili con l'altezza dichiarata nelle schede, considerando l'assenza del solaio di primo impalcato con relativi controsoffitti, pavimenti e la copertura in andamento con relativi ammaloramenti;
- in corrispondenza dell'androne centrale non appare alcun segno relativo all'abbaino su copertura;

K 1.3.3 - MAGAZZINO - C.F., Sez. A, Fg. 7, m.n. 321, sub. 5

In particolare, come meglio rappresentato nell'allegato elaborato grafico, si sono riscontrate difformità come di seguito riassunte:

- il fabbricato accessorio al piano terra, ammezzato e primo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle





posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;

- il fabbricato accessorio al piano terra, presenta la mancanza di una tramezzatura di contorno alla scala;
- mancata rappresentazione del piano ammezzato rispetto alle schede catastali;

in riferimento alle altezze rilevate si riscontrano valori sommariamente compatibili con l'altezza dichiarata nelle schede, considerando anche l'eventuale assenza, dei controsoffitti di primo impalcato, dei pavimenti e la copertura in andamento con relativi ammaloramenti.

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 individuate ai subb. 3-4-e 5.

M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerato che:

- l'immobile principale risulta attualmente in fase avanzata di un intervento edilizio di manutenzione straordinaria "pesante", privo di alcune partizioni interne, del primo impalcato, delle pavimentazioni, degli impianti dei serramenti e di ogni finitura;
- che allo stato attuale pur prendendo atto della divisione in n.2 unità immobiliari del fabbricato principale, rinvenibile nelle schede catastali, l'immobile risulta unitario;
- che l'immobile accessorio risulta vetusto, degradato anche dai volatili che attualmente ospita e comunque bisognoso di una pesante manutenzione straordinaria;

Tutto ciò premesso appare utile e ragionevole che detti immobili possano essere oggetti di una manutenzione straordinaria profonda con cambio d'uso del fabbricato accessorio ed eventuale ricavo di più unità immobiliari residenziali, cosa che può essere realizzata o attuata solo attraverso un unico operatore economico che possa agire sull'intero bene.

Per i suddetti motivi, il sottoscritto tecnico ritiene che non vi siano le premesse condizioni economicamente vantaggiose per una suddivisione in lotti.

N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ

Dalla documentazione emerge che l'esecutato risulta unico intestatario dei beni di cui al Fg. 7, m.n. 321, subb. 3,4,5 e 7, in quota di proprietà 1/1 di ciascuno dei beni. Come già rilevato al punto "M", detti beni non risultano





divisibili.

O.1 ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno mercoledì 07/04/2023, il sottoscritto, alla presenza del custode, ha proceduto all'accesso forzoso degli immobili siti in Motta di Livenza. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che gli immobili, al momento del sopralluogo, risultavano liberi.

O.2 TITOLI LEGITTIMANTI IL POSSESSO O LA DETENZIONE

In data 21/12/2022, con protocollo n. 284471 e relativo pagamento dei diritti di segreteria, 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 ha riscontrato la presenza di vincoli paesaggistici, facendo salvo quanto rilevato al punto "J", ambientali ed idrogeologici come di seguito riportati:

C.F., Sez. A, Fg. 7, m.n. 321, subb. 3-4-5

- aree a media pericolosità idraulica e idrogeologica (P2) in riferimento al P.A.I.;
- generatori di vincoli: viabilità;
- carta delle fragilità: compatibilità geologica – area idonea;
- carta delle trasformabilità: aree di urbanizzazione consolidata: aree per la residenza e servizi per la residenza;
- Z.T.O. A - Unità minime di intervento che comprende anche un'area non oggetto della presente esecuzione, posta ad ovest di cui al medesimo mappale del catasto terreni.





È emerso inoltre un vincolo sovracomunale imposto dall' "Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali" (A.D.A.O.) con classe di pericolosità "P2" ed elemento di rischio "R2" che, ai sensi delle norme di attuazione dell' A.D.A.O., in particolare l'art. 12-13-14, impone, di fatto *"manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici, opere pubbliche o di interesse pubblico, impianti produttivi artigianali o industriali, impianti di depurazione delle acque reflue urbane"*, come citato alla lettera b dell'art. 11 delle Norme tecniche di attuazione dell'allegato V dell'aggiornamento e revisione del PGRA dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali.

Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'immobile residenziale oggetto della presente esecuzione non presenta apparentemente carattere condominiale. Infatti pur presentando una documentazione catastale che individua, virtualmente, n. 2+1 unità immobiliari con uno scoperto comune, esso risulta di proprietà, in quota 1/1 dell'esecutato, soggetto singolo, e risulta in avanzato stato di *"manutenzione straordinaria pesante"* e quindi, ad oggi, privo di effettivo carattere condominiale. Non si sono dunque rilevati vincoli ne oneri condominiali.

Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO

Da un accurato sopralluogo eseguito in loco e anche dall'esame della documentazione agli atti, si sono evidenziate servitù e/o vincoli apparenti consistenti in:

- servitù derivanti dalla tipologia del fabbricato e con quelle a carico dell'area scoperta m.n. 321 sub. 7 ed a favore del m.n. 321 sub. 6, per l'interramento di tubazioni e cavi relativi ad impianti tecnologici in genere;
- risulta presente un cancelletto che collega lo scoperto individuato al sub. 7





con analogo scoperto di altra proprietà individuato al sub. 6 che apparentemente non risulta intercluso e appare unicamente funzionale alla manutenzione dei sottoservizi succitati. Altresì non si è rilevato apparentemente una servitù di passaggio reciproca tra i fondi succitati.

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

R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA

Si dà atto che gli immobili sopra descritti sono pervenuti alla ditta esecutata per mezzo di atto notarile di mutamento di denominazione ai rogiti del Notaio dott. Giuseppe Sciolì di Montebelluna (TV), rep. 9522, del 30/12/2014. Alla società precedente i beni immobili sono già pervenuti per mezzo di atto notarile di compravendita ai rogiti del notaio dott. Pietro Pellizzari il giorno 17/11/2009, rep. 87.891, racc. 25.984.

S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI

Considerato quanto rilevato al punto "M", appare utile e ragionevole che gli immobili possano essere oggetti di una manutenzione straordinaria profonda con cambio d'uso del fabbricato accessorio ed eventuale ricavo di più unità immobiliari residenziali, cosa che può essere realizzata o attuata solo attraverso un unico operatore economico che possa agire sull'intero bene.

Per i suddetti motivi, considerando anche lo stato attuale dei fabbricati, il sottoscritto tecnico ritiene dunque che la stima debba essere attuata rispetto all'intero bene in base al criterio del più probabile valore di [trasformazione](#).

Il valore di mercato totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione autorizzata ed accertata, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e





manutenzione, della sistemazione dei locali, del valore complementare, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.R.G., P.I., del Comune di Motta di Livenza, dei vincoli urbanistici e/o ambientali e vincoli sovracomunali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico da esplicitarsi per mezzo del più “probabile valore di **trasformazione**” attraverso la stima del valore parametrico del complesso immobiliare agibile e completato e i costi di manutenzione straordinaria, normalizzazione e di rimessa in pristino dei luoghi del lotto unico.

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 medio rispetto ai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) pari a 1.400,00 €/mq., e i valori derivanti dalla ricerca di mercato presso le varie agenzie di vendita, determina un valore medio pari a 1.800,00 €/mq. ca.. Si ritiene che il valore OMI riferito al secondo semestre 2022 non sia adeguato considerando l'importante aumento dei prezzi edili e al consumo riferito allo scorso anno e all'anno in corso. Pertanto si ritiene di adottare il valore medio dell'analisi di mercato che risulta attuale. Il suddetto valore di mercato considerando un'altezza media lorda delle unità pari a circa 3,00 m ca., determina un valore parametrico per unità di volume pari a 600,00 €/mc. Considerando l'analisi condotta al punto “H”, si determina un volume totale disponibile per il ricavo di unità residenziali, attuata anche attraverso il cambio d'uso della porzione accessoria, pari a 3.067,06 mc che determina un valore di mercato complessivo pari a € 1.840.238,00.





Considerando lo stato dei fabbricati e l'intervento di "manutenzione straordinaria" che si è ipotizzato di realizzare per mezzo di un insieme di opere che sommariamente e non in modo esaustivo possono essere riassunti in: consolidamento delle murature; cerchiature; rifacimento e/o recupero degli impalcati lignei; partizione e rifodere isolanti in strutture di cartongesso; rifacimento e dotazione di scale; restauro parziale delle facciate; rifacimento, coibentazione ed impermeabilizzazione delle coperture, serramenti, impiantistica fognaria e allacciamenti vari; impiantistica elettrica e termoidraulica; finiture, pavimentazioni, rivestimenti e tinteggiature; sistemazioni esterne, ecc...

Da una attenta valutazione parametrica del costo di manutenzione straordinaria del fabbricato principale individuato ai subb. 3 e 4 e del fabbricato accessorio emerge un valore pari a € 440,00/mc che determina un costo pari a € 1.349.507,87.

A detto costo di manutenzione straordinaria vanno dunque detratti gli oneri concessori, le spese tecniche e l'utile d'impresa dell'operazione immobiliare 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 accertata, 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 MOTTA DI LIVENZA (TV) - Sez. A, Foglio 7

- m.n. **321**, sub. 3, cat. A/2, classe 03, cons. 12 vani, sup. catastale 296 mq, escluse le aree scoperte 296mq, R = €. 1.146,53, piano T-1-2;
- m.n. **321**, sub. 4, cat. A/2, classe 03, cons. 9 vani, R = €. 859,90, piano T-1-2;
- m.n. **321**, sub. 5, cat. C/2, classe 02, cons. 220 mq, R = €. 318,14, piano T-1;
- m.n. **321**, sub. 7, ente urbano.

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 Motta di Livenza (TV), Fg. 7, m.n. 321, cons. 1178 mq.

LOTTO UNICO		
TOTALE VOLUME COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI subb. 3, 4, 5 e 7 – unità immobiliare residenziale	mc	3.067,06
3.067,06 mc x 600,00 €/mc =	€.	1.840.238,00
A detrarre per:		
- costo opere di manutenzione straordinaria oneri 3.067,06 mc x 440,00 €/mc =	-	€. 1.349.507,87*
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto in sanatoria, manutenzione straordinaria, ed assistenza tecnica in genere.	-	€ 90.000,00*
- spese tecniche per pratiche catastali	-	€ 1040,00*
- Oneri concessori per cambio d'uso	-	€ 2.000,00
- oneri sanzione art. 36 D.P.R. 380/01	-	€ 1.032,92
- diritti di segreteria pratica edilizia amministrativa	-	€ 400,00
- spese catastali	-	€ 250,00
- utile d'impresa operazione immobiliare (8%)	-	€ 107.960,63
- oneri vari (2%)	-	€ 26.990,16
TOTALE A DEDURRE	-	€ 1.579.181,57
Resta il valore	€	261.056,43
che si arrotonda a	€	261.000,00





TOTALE VALORE DI MERCATO	€ 261.000,00
<u>RIDUZIONE</u> 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.	- € 39.150,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO	€ 221.850,00
TOTALE VALORE LOTTO ARROTONDATO	€ 222.000,00
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€. 222.000,00
Diconsi duecentoventidue milaeuro/00	
"*)" non si è considerato l'iva in quanto l'operazione eseguita da soggetto imprenditoriale determina la relativa deducibilità	

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 d'intervento, delle spese tecniche e l'utile d'impresa 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 base 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 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 ha ricevuto, in data 12.06.2023 delle osservazioni da parte del legale della parte procedente che viene allegata alla presente.

In particolare si riscontra e si risponde alle succitate osservazioni, per mezzo delle "controdeduzioni" di cui all'allegato 11 e integrando e/o ratificando la presente relazione peritale con carattere cromatico "blu".

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, 16/06/2023



L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)





V. ALLEGATI

N.	TIPO DI DOCUMENTO
1.	scheda di corrispondenza degli esecutati;
2.	scheda sintetica e riepilogativa;
3.	documentazione fotografica;
4.	copia denominazione e atto di compravendita;
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.	elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato;
10.	visura agenzia delle entrate;
11.	controdeduzione dell'esperto estimatore e osservazioni alla perizia di stima.

