

TRIBUNALE DI TREVISO

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

R.G.E. N° 217/2024

Promosso da: "PROCEDENTE 1"
Con l'intervento di "INTERVENUTO 1 e INTERVENUTO 2"
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 CROCETTA DEL MONTELLO (TV),
Via Don Antonio Carlo Massara n. 17/E,
DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATO 1



Sommario

A1. INTRODUZIONE.....	3
A2. ATTIVITA' SVOLTE	3
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI.....	5
D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI.....	5
E. DITTA INTESTATARIA	5
F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE.....	5
G. DESCRIZIONE DEI BENI	6
Descrizione del contesto generale.....	6
Descrizione dell'area scoperta:.....	7
G 1.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. B, Fg. 7, m.n. 1756, subb. 5 e 13	7
G 1.2 Impianti	10
G 1.3 Stato conservativo e manutentivo.....	11
G 1.4 Beni comuni non censibili	11
H. SUPERIFICI COMMERCIALI	12
I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO	12
J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI	13
J.1 – C.F., Sez. B, Fg. 7, m.n. 1756, subb. 5 e 13	13
K. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE E LA CORRISPONDENZA CON LE DESCRIZIONI CATASTALI.....	13
K.1 – C.F., Sez. B, Fg. 7, m.n. 1756, subb. 5 e 13	13
K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia.....	13
K 1.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni	15
K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali	15
K 1.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate	16
K 1.5 Eventuali normalizzazioni strutturali e/o edilizie	16
L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO	16
M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI	16
N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ	17
O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	17
O.1. CONTRATTI DI LOCAZIONE/COMODATO D'USO	17
P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.	17
Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	17
Q2. VINCOLI E SERVITÙ RILEVATE IN LOCO	18
R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA	18
S.1 – Valore di mercato dei beni	18
T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA	20
U. CONCLUSIONI.....	20
V. ALLEGATI	21



A1. INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Paola Torresan con nomina del 14/03/2025 per la stima di beni immobili siti in Comune di Crocetta del Montello, Via Don Antonio Carlo Massara n. 17/E, 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 17/03/2025 si è effettuata l'accettazione dell'incarico ed il giuramento telematico;
- in data 17/03/2025 verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- in data 18/03/2025 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di estrarre copia di iscrizioni e trascrizioni ipotecarie;
- in data 18/03/2025 inoltrata richiesta copia semplice dell'Atto attraverso il quale la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione al Notaio e/o all'Archivio Notarile, il quale ha dato riscontro con documentazione in data 19/03/2025;
- in data 18/03/2025 inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate di accesso atti degli eventuali contratti di locazione, il quale ha dato riscontro con documentazione in data 21/03/2025;
- in data 18/03/2025 inoltrata richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune per



accesso agli atti amministrativi, al fine di ottenere copia di titoli edilizi legittimanti, elaborati grafici, agibilità, certificati di conformità degli impianti, ecc., il quale ha dato riscontro con documentazione in data 30/05/2025;

- in data 07/04/2025 verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c.;
- in data 28/05/2025 si è eseguito il sopralluogo. Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo plani-altimetrico e un rilievo fotografico;
- in data 19/08/2025 si è eseguita una ricerca finalizzata alla verifica della zonizzazione urbanistica nel Piano degli Intervento vigente ed uno studio approfondito della Z.T.O., dell'esistenza di vincoli ambientali, monumentali ecc;
- in data 28/08/2025 si è effettuata una ricerca di mercato ai fini della stima del bene oggetto di esecuzione.
- In data 07/08/2025 a seguito di richiesta, l'amministratore condominiale ha inviato allo scrivente esperto estimatore il regolamento condominiale, le tabelle millesimali e l'importo delle rate insolute nell'ultimo biennio delle spese condominiali.

B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

LOTTO UNICO

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO (TV)

Sez. B, Foglio 7

- m.n. **1756**, sub. 5, cat. A/2, cl. 2, vani 3, R = € 294,38;
- m.n. **1756**, sub. 13, cat. c/6, cl. 3, sup.cat. 25mq R = € 60,68;



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 Crocetta del Montello (TV), Fg. 13, m.n. 1756, cons. 726mq.

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. 13, m.n. 1756: mm.n. 1700, 1735, 1798, e 1719.

D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

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

E. DITTA INTESTATARIA

Le ditte intestatarie dei beni oggetto di stima risultano essere:

C.F., Sez. B, Fg. 7, m.n. 1756, sub. 5 e 13, nella quota di proprietà 1/1 all'Esecutato 1, come da atto notarile di compravendita ai rogiti del Notaio dott. Marchio Andrea 22/05/2007 rep: 32061.

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 18/03/2025, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono le seguenti formalità a favore o contro a carico dei beni oggetto di pignoramento. La numerazione dell'elenco puntato fa riferimento all'allegato n. 9 – ispezione ipotecaria – elenco sintetico formalità – PER SOGGETTO.

1. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)
2. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)
3. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)
4. "Omissis" (bene non oggetto di pignoramento)
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/05/2007 - Registro Particolare 14308 Registro Generale 25333 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA ai rogiti del Pubblico ufficiale MARCHIO ANDREA Repertorio 32061/15296 del 22/05/2007, relativo agli immobili siti in Crocetta del Montello di seguito descritti:



- C.F. Sez. B, Fg. 7, m.n. 1756, sub. 5;
- C.F. Sez. B, Fg. 7, m.n. 1756, sub. 13.

Note: "Omissis"

6. ISCRIZIONE CONTRO del 28/05/2007 - Registro Particolare 6895 Registro Generale 25334 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ai rogiti del pubblico ufficiale MARCHIO ANDREA Repertorio 32062/15297 del 22/05/2007, relativo agli immobili siti in Crocetta del Montello di seguito descritti:

- C.F. Sez. B, Fg. 7, m.n. 1756, sub. 5;
- C.F. Sez. B, Fg. 7, m.n. 1756, sub. 13.

Note: "Omissis"

7. ISCRIZIONE CONTRO del 16/07/2020 - Registro Particolare 3600 Registro Generale 21886 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ai rogiti del pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1395/2020 del 08/07/2019, relativo agli immobili siti in Crocetta del Montello di seguito descritti:

- C.F. Sez. B, Fg. 7, m.n. 1756, sub. 5;
- C.F. Sez. B, Fg. 7, m.n. 1756, sub. 13.

Note: "Omissis"

8. ISCRIZIONE CONTRO del 29/03/2023 - Registro Particolare 1607 Registro Generale 11669 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO ai rogiti del pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4311/11323 del 28/03/2023, relativo agli immobili siti in Crocetta del Montello di seguito descritti:

- C.F. Sez. B, Fg. 7, m.n. 1756, sub. 5;
- C.F. Sez. B, Fg. 7, m.n. 1756, sub. 13.

Note: "Omissis"

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/06/2024 - Registro Particolare 15887 Registro Generale 21829 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ai rogiti del pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3309/2024 del 18/05/202, relativo agli immobili siti in Crocetta del Montello di seguito descritti:

- C.F. Sez. B, Fg. 7, m.n. 1756, sub. 5;
- C.F. Sez. B, Fg. 7, m.n. 1756, sub. 13.

Note: "Omissis"

G. DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione del contesto generale

L'unità immobiliare urbana oggetto di pignoramento, sopra individuata catastalmente e sita nel Comune di Crocetta del Montello, è ubicata in Via Don Antonio Carlo Massara, all'interno di un complesso condominiale con civico 17/E. Il lotto in oggetto ubicato più precisamente presso il centro frazionale di Ciano del Montello, dista a circa 280 metri dalla Farmacia, a circa 2,5 km dal centro del capoluogo ove sono ubicati gli esercizi commerciali principali.



L'area urbanistica circostante è caratterizzata da un tessuto misto agricolo-residenziale, in zona pianeggiante, posta al piede del Montello, in una zona di recente lottizzazione, dotata di strade, marciapiedi e aree a parcheggio. Gli immobili risultano accessibili dalla strada pubblica denominata "Via Don Antonio Carlo Massara", laterale di "Via Unione", che dirama dalla strada pubblica "Via Lodovico Boschieri".

Descrizione dell'area scoperta:

Il fabbricato residenziale plurifamiliare è individuato al C.T., Fg. 13, m.n. 1756. L'area scoperta circonda il fabbricato su tutti i lati e risulta per gran parte di competenza delle u.i. poste al piano terra. I lati sud, est e nord risultano delimitati da una recinzione costituita da zoccolo in calcestruzzo e sovrastante ringhiera in acciaio zincato, con adiacente vegetazione a siepe, mentre il lato ovest risulta delimitato dalla sola recinzione in zoccolo di calcestruzzo e ringhiera in acciaio zincato.

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

G 1.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. B, Fg. 7, m.n. 1756, subb. 5 e 13

L'unità residenziale oggetto della presente relazione peritale è parte di un condominio composto da un piano interrato, due piani fuori terra ed un piano sottotetto. L'edificio, realizzato negli anni 2000, presenta caratteristiche tipiche dell'epoca, con finiture conformi allo stile costruttivo di quegli anni. La struttura portante è costituita da fondazioni nastriformi in calcestruzzo armato, con murature interrate in c.a., orizzontamenti del primo impalcato in c.a. a lastra, strutture in elevazione a telaio in c.a. e orizzontamenti con travi in c.a. e solai in latero-cemento. Il tetto è ricavato a due falde, con manto in coppi di laterizio ed è dotato di grondaie e pluviali in rame. Sulla copertura sono presenti camini e lucernari oltre all'impianto di ricezione televisiva. Gli oscuri alla vicentina sono ricavati in legno verniciato, le soglie sono realizzate in marmo



ed i serramenti con infisso in legno e vetrocamera. Le murature di tamponamento esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'unità residenziale si trova al primo piano ed è composta da: soggiorno-cucina, un disimpegno, una camera da letto, un ripostiglio, un bagno e due logge. Al piano interrato è presente una autorimessa.

Dal marciapiede e dallo scoperto pertinenziale sul lato est, è possibile accedere all'abitazione attraverso un vano scale che porta al portoncino d'ingresso blindato di dimensioni pari a 95x212 cm ca.. Dall'ingresso si accede al soggiorno - cucina che presenta una superficie pari a 22,47 mq ca., altezza pari a 273 cm ca., dotato di una luce a porta finestra, che conduce ad una loggia, con infisso in legno e vetro camera di dimensioni pari a 121x241 cm ca., rivolta verso lo scoperto di altra u.i. posto a sud. La loggia è coperta e contornata da murature su tre lati, presenta una superficie pari a 3,88 mq ca. ed, in corrispondenza della nicchia posta sul lato ovest, è stato ricavato un vano tecnico ove è ubicata il generatore di calore. La pavimentazione della zona giorno è costituita in gres porcellanato, le pareti ed il soffitto risultano intonacate e tinteggiate.

Dal soggiorno-cucina si accede ad un disimpegno, per mezzo di una porta scorrevole in legno tamburata di dimensioni pari a 75x210 cm ca.. Il disimpegno presenta una superficie pari a 1,00 mq ca., un'altezza pari a 273 cm ca.. La pavimentazione costituita in gres porcellanato, le pareti ed il soffitto risultano intonacate e tinteggiate. Detto corridoio permette l'accesso alla camera e il bagno.

Dal disimpegno si accede al bagno, per mezzo di una porta a battente in legno tamburata di dimensioni pari a 75x210 cm ca.. Il bagno presenta una superficie pari a 5,29 mq ca., un'altezza pari a 274 cm ca., ed è dotato di una luce a porta finestra con infisso in legno con vetro camera e oscuro in legno di dimensioni pari a 82x241 cm ca., rivolta verso lo scoperto di altra u.i. posto a ovest. La pavimentazione del bagno è in gres, le pareti risultano parzialmente rivestite con piastrelle in gres ed il soffitto risulta



intonacato e tinteggiato.

Da tale porta finestra si accede ad una loggia coperta e contornata da murature su tre lati, avente una superficie pari a 2,76 mq ca..

Dal medesimo disimpegno si accede alla camera padronale per mezzo di una porta a battente in legno tamburata di dimensioni pari a 75x210 cm ca.. La camera presenta una superficie pari a 12,87 mq ca., un'altezza pari a 272 cm ca., due luci che affacciano verso lo scoperto ovest di altra u.i., dotati di infissi in legno con vetro camera, di dimensioni pari a 101x141 cm ca.. La pavimentazione di detta camera è costituita in legno parquet, le pareti ed il soffitto risultano intonacate e tinteggiate. In detta camera è stata ricavata un ripostiglio a guardaroba avente una superficie pari a 2,60 mq ca., accessibile per mezzo di porta scorrevole in legno tamburata di dimensioni pari a 60x210 cm ca..

Dallo scoperto pertinenziale sul lato nord è possibile accedere al piano interrato per mezzo di una rampa carraia condominiale, che conduce alla autorimessa, identificato al sub.13, che presenta una superficie pari a 18,53 mq ca. ed un'altezza pari a 270 cm ca., dotata di un portone in lamiera zincata di dimensioni pari a 310x240 cm ca., pavimentazione in calcestruzzo liscio al quarzo, murature perimetrali in c.a. liscio cassero e soffitto a lastra in c.a. tinteggiati. La parete di suddivisione tra l'autorimessa ed il magazzino è stata ricavata in cartongesso non tinteggiato.

L'autorimessa è collegata direttamente ad un magazzino per mezzo di un varco di dimensione pari a 83x211 cm ca..

Detto magazzino presenta una superficie pari a 7,24 mq ca. ed è dotato di un serramento in alluminio avente dimensioni pari a 130x100 cm ca. che proietta verso la bocca di lupo.

Il piano interrato con relative parti comuni quali tunnel di collegamento e corridoi sono raggiungibili anche per mezzo del vano scala comune che conduce anche ai piani superiori. Le strutture a parti comuni del piano interrato presentano pavimentazione in



calcestruzzo liscio al quarzo, murature perimetrali in c.a. liscio cassero e soffitto a lastra in c.a. tinteggiati. Il vano scala condominiale è costituito da pavimentazioni in gres porcellanato e scale in marmo con pareti intonacate e tinteggiate, serramenti in alluminio dotate di vetri stratificati e parapetti-corrimani in acciaio verniciato.

G 1.2 Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

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

Tutti gli impianti appaiono in sufficiente stato di manutenzione. L'impianto elettrico è allacciato e/o attestato ad un contatore ENEL posto nel sottoscala condominiale. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, conforme all'epoca di costruzione, ricavati in traccia. Dalle indagini documentali si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico della ditta "██████████" del 15/12/2006. L'impianto idro-sanitario e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico dell'acqua condotta posta in pozzetti all'ingresso della rampa delle autorimesse, è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria alla cucina e al bagno. Nel vano ricavato nella nicchia della loggia è presente una caldaia a gas metano della ditta "Baxi" per il riscaldamento e con produzione istantanea di acqua calda sanitaria. Tutti i vani abitabili sono dotati di corpi scaldanti in acciaio stampato lamellare attestati alla caldaia. L'abitazione risulta provvista di allaccio alla rete pubblica del metano. Dalle indagini documentali si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto termoidraulico della ditta "██████████" del 06/12/2006.



L'immobile risulta inoltre dotato di un impianto di climatizzazione di marca "Mitsubishi" con pompa di calore posta in corrispondenza della loggia posta a sud, con n. 1 scambiatore a "split" posto in corrispondenza del disimpegno. Vista la zona e assunte le informazioni in loco la rete di scarico è allacciata alla pubblica fognatura comunale. L'unità immobiliare inoltre, inoltre, presenta il certificato di abitabilità prot. n. 556 del 18/01/2007.

G 1.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato residenziale con i rispettivi locali accessori emerge un mediocre stato generale di manutenzione delle strutture e un sufficiente stato di manutenzione degli impianti. Nei vani si sono rinvenute ampie tracce di attacchi micacei (muffa). I serramenti esterni ed interni presentano abbondanti abrasioni dovuti ad animali domestici ed ammaloramenti generici.

G 1.4 Beni comuni non censibili

Il condominio in oggetto risale all'anno di costruzione 2005. L'elaborato planimetrico ed l'elenco subalterni, consentono l'individuazione delle unità immobiliari ed i B.C.N.C. individuati al C.F. Sez. B, Fg. 7, m.n. 1756, sub. 18, comprendente camminamenti, ingresso, vano scale, spazio di manovra e rampa di accesso ai locali interrati, comune a tutti i subalterni.

A seguito di una richiesta documentale rivolta all'amministrazione condominiale, si sono acquisiti il Regolamento Condominiale, le tabelle millesimali e le relative spese comuni. Dall'esame del Regolamento, è bene evidenziare che il suolo comune, le strutture portanti, le parti impiantistiche comuni, le aree di accesso e circolazione, nonché le facciate e la copertura dell'edificio, sono di proprietà comune di tutti i condomini e la loro manutenzione e gestione devono essere ripartite secondo le quote millesimali indicate nella Tabella 1. In particolare, l'art. 4 del Regolamento specifica dettagliatamente quali siano le parti di proprietà comune, sottolineando l'obbligo di contribuzione per le spese di conservazione, riparazione e uso di tali elementi, inclusi



impianti idrici, fognari, elettrici, opere di fondazione e strutture principali, copertura e facciate.

Al fine di valorizzare detti beni comuni è stato attribuito un valore forfettario pari al 10% della superficie commerciale dell'unità residenziale.

H. SUPERIFICI COMMERCIALI

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

Per i dati metrici si fa riferimento alla sintesi tabellare riportata a tergo. La superficie commerciale convenzionale risulta:

PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMMERCIALE	SUP. COMMERCIALE (mq)
Comune di Crocetta del Montello (TV), C.F., Sez. B, Fig. 7, m.n. 1756, sub. 5					
P.1	soggiorno-cucina	22,47	26,94	x 1,00 (100%) =	26,94
P.1	loggia 1	3,88	3,88	x 0,35 (35%) =	1,36
P.1	disimpegno	1,00	1,23	x 1,00 (100%) =	1,23
P.1	camera	12,87	16,57	x 1,00 (100%) =	16,57
P.1	ripostiglio	2,60	3,46	x 1,00 (100%) =	3,46
P.1	bagno	5,29	7,54	x 1,00 (100%) =	7,54
P.1	loggia 2	2,76	2,76	x 0,35 (35%) =	0,97
Comune di Crocetta del Montello (TV), C.F., Sez. B, Fig. 7, m.n. 1756, sub. 13					
P.T.	garage	18,53	21,58	x 0,50 (50%) =	10,79
P.T.	magazzino	7,24	9,56	x 0,50 (50%) =	4,78
Totale superficie commerciale subb. 5 e 13=					73,63
Comune di Crocetta del Montello (TV), C.T. Fig. 13, m.n. 1756 - SCOPERTO					
P.T.	scoperto	96,00	96,00	x 0,10 (10%) =	9,60
/	vano scala	19,90	19,90	x 0,50 (50%) =	9,95
P.-1	tunnel	128,64	128,64	x 0,50 (50%) =	64,32
Totale superficie commerciale condominiale =					83,87
millesimi di competenza subb. 5 e 13				114	/1000
Totale superficie commerciale parti comuni afferenti ai subb. 5 e 13					9,56
Totale superficie commerciale u.i. =					83,20

I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO

Il sottoscritto tecnico ha accertato la conformità dei beni rispetto a quanto descritto



nell'atto di pignoramento.

J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il sottoscritto ha effettuato la verifica della destinazione urbanistica dei terreni in cui si trovano i beni accertando quanto segue. Il P.I. vigente del Comune di Crocetta del Montello classifica la zona in esame come di seguito riportato:

J.1 – C.F., Sez. B, Fg. 7, m.n. 1756, subb. 5 e 13

L'immobile si trova all'interno di un lotto già insediato, come indicato nella documentazione allegata. L'area è classificata in Z.T.O. "C1", destinata a parti di territorio per nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate, in conformità con le disposizioni dell'art. 26 delle N.T.O. e con quanto previsto dall'art. 10 in materia di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) confermato. Relativamente al P.I., sono riportati l'estratto delle Norme Tecniche Operative, aggiornato con la Variante n. 1 al P.I., adottata con D.C.C. n. 3 del 19/01/2016 e approvata con D.C.C. n. 24 del 06/05/2016, nonché l'estratto della tavola 1.1 – Zonizzazione territorio comunale ovest in scala 1:5.000.

K. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE E LA CORRISPONDENZA CON LE DESCRIZIONI CATASTALI

Il sottoscritto ha effettuato la verifica di conformità dei beni oggetto di stima fra lo stato accertato e lo stato assentito, meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati.

K.1 – C.F., Sez. B, Fg. 7, m.n. 1756, subb. 5 e 13

K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

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

- P.d.C. prot. 673 del 21/01/2005;
- P.d.C. prot. 8581 del 26/09/2005;
- D.I.A. n. 11258 del 17/12/2006;



- Certificato di abitabilità n. 556 del 18/01/2007;

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

- il fabbricato residenziale al piano interrato e primo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- in corrispondenza del soggiorno si è rinvenuta una appendice muraria presumibilmente di tipo strutturale ed idraulico;
- In corrispondenza della camera si è rinvenuta un ripostiglio, avente superficie pari a 2,60 mq ca., dotato di una porta scorrevole in legno tamburato, di dimensioni pari a 60 x 210 cm ca.. Detta modifica ha determinato una riduzione della superficie della camera che risulta rilevante ai sensi del D.M. 5.07.1975;
- in corrispondenza del box auto individuato al sub. 13, si rileva che il portone con relativa imbotte sono stati realizzati a filo muro esterno, anziché in luce, determinando di fatto una lieve invasione del serramento nella parte comune. All'interno del garage è stato ricavato un magazzino mediante la costruzione di una parete divisoria in cartongesso, dotata di varco con dimensione pari a 83 x 211 cm ca., che alla luce delle norme di prevenzione incendi riveste rilievo.

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 Crocetta del Montello in considerazione:

- dell'art.2 del D.M. 5.07.1975;
- del comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001;



- dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- del P.I. del Comune di Crocetta del Montello (TV);
- Lettera circolare DCPREV prot. n. 17496 del 18-12-2020 (VVF)

Esaminato lo stato dei luoghi ed gli atti legittimanti, si ritiene che le difformità possano essere sanate attraverso:

- pratica edilizia in sanatoria, con valutazione ai sensi dei rilievi soprariportati, con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";

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

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della planimetria catastale riscontrando una sostanziale conformità.

K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali

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

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

- il fabbricato residenziale al piano primo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- In corrispondenza della camera si è rinvenuta un ripostiglio, avente superficie pari a 2,60 mq ca., dotato di una porta scorrevole in legno tamburato, di dimensioni pari a 60 x 210 cm ca.;
- In corrispondenza del box auto individuato al sub. 13, il vano presenta in serramento posto su parte comune rispetto all'elaborato planimetrico. All'interno del garage è stato ricavato un magazzino mediante la realizzazione di una parete divisoria in cartongesso, dotata di varco con dimensione pari a 83 x 211 cm ca..



K 1.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate

Il sottoscritto tecnico estimatore ha eseguito delle verifiche di conformità dell'estratto di mappa e delle schede catastali, ritiene che al fine di regolarizzare e conformare le planimetrie catastali e/o le schede catastali sia necessario procedere:

- alla rettifica delle schede catastali per mezzo di una nuova pratica DOCFA con rielaborazione conforme delle schede catastali con rifacimento dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni;
- risulta altresì economicamente sconveniente e in termini di legittimazione delle proprietà, non ragionevole procedere con un nuovo accatastamento della fascia pari a 20 cm ca. del serramento posto su parte comune. Pertanto si ritiene utile procedere ad una delibera condominiale di presa d'atto di detto avanzamento con autorizzazione da parte della medesima assemblea di occupazione "temporanea" o "permanente" su tunnel in bene comune del serramento.

K 1.5 Eventuali normalizzazioni strutturali e/o edilizie

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

L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO

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

- pratica edilizia in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";
- procedere ad una rettifica delle schede catastali per mezzo di nuovo accatastamento delle porzioni immobiliari individuate;
- delibera condominiale di presa d'atto di avanzamento del serramento dell'autorimessa con autorizzazione da parte della medesima assemblea di occupazione "temporanea" o "permanente" su tunnel in bene.

M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerato che gli immobili oggetto della presente esecuzione sono funzionalmente



connessi anche per mezzo degli impianti, che l'abitazione è dotata di un garage, e che un'eventuale suddivisione determinerebbe un deprezzamento del bene principale e dei beni accessori, per questi motivi, il sottoscritto tecnico ritiene che non vi siano le premesse e condizioni economicamente vantaggiose per una suddivisione in lotti.

N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ

Dalla documentazione emerge che il soggetto pignorato, denominato "esecutato 1", risulta intestatario dei beni di cui al C.F. Sez. B, Foglio 7 m.n. 1756, subb. 5 e 13 in quota di proprietà pari a 1/1 determinando dunque il pignoramento per l'intero compendio immobiliare.

O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 28/05/2025, il sottoscritto, alla presenza del custode ha proceduto all'accesso degli immobili siti in Crocetta del Montello, Via Don Antonio Carlo Massara n. 17/E. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dall'esecutato 1.

O.1. CONTRATTI DI LOCAZIONE/COMODATO D'USO

Dalla richiesta inoltrata presso l'agenzia delle entrate in data 18/03/2025 è emerso un contratto di "comodato precario gratuito" relativo alla sola u.i. individuata al C.F. Sez. B, Foglio 7 m.n. 1756, sub. 5, a favore di soggetto terzo registrato al n.850 del 11/02/2009 serie 3 datato 25/01/2009 di durata annuale, con rinnovo automatico senza disdetta, che appare mai disdetto. Fermo restando, ogni migliore determinazione dell'ill.mo Giudice, si ritiene che per la natura del contratto lo stesso sia non opponibile alla procedura.

P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.

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

Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'immobile residenziale oggetto della presente esecuzione presenta carattere



condominiale. In merito alla situazione debitoria, come comunicato dall'Amministratore del Condominio, non risultano pagamenti insoluti riferiti agli esercizi 2023 e 2024.

Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO

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

R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA

Si dà atto che gli immobili sopra descritti sono pervenuti alla ditta eseguita per mezzo di atto di compravendita ai rogiti del Notaio dott. Marchio Andrea 22/05/2007 rep: 32061.

S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI

Il sottoscritto esperto estimatore ha eseguito una approfondita ricerca di mercato presso le agenzie immobiliari del territorio, presso i siti di interesse nazionale e di maggiore riferimento del mercato immobiliare, estraendo beni immobili simili per ubicazione, tipologie e caratteristiche, determinando un valore medio pari a 1.155,00 €/mq, che mediato rispetto ai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) pari a 1.005,00 €/mq., determina un valore medio globale pari a 1.080,00 €/mq. ca. che si arrotonda a 1.100,00 €/mq. ca.. Considerate lo stato mediocre di manutenzione con necessità di ripristini e riparazioni locali si ritiene di operare un abbattimento del valore pari al 5% come di seguito specificato.

Il valore di mercato totale, dunque, attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione autorizzata ed accertata, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del P.I., dei vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico, il seguente:

S.1 – Valore di mercato dei beni

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO (TV)



Sez. B, Foglio 7

- m.n. **1756**, sub. 5, cat. A/2, cl. 2, vani 3, R = €294,38;
- m.n. **1756**, sub. 13, cat. c/6, cl. 3, sup.cat. 25mq R = € 60,68;

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 Crocetta del Montello (TV), Fg. 13, m.n. 1756, cons. 726mq.

TABELLA DI VALUTAZIONE - LOTTO 1		
Comune di Crocetta del Montello (TV), C.F., Sez. B, Fg. 7, m.n. 1756, subb. 5 e 13	mq	83,87
valore di mercato adottato =	€/mq	1.100,00 €
83,87 mq x 1100,00	€/mq	92.257,00 €
abbattimento per mediocri condizioni di manutenzioni	5%	- 4.612,85 €
A detrarre per normalizzazione fabbricato:		
spese tecniche per pratiche edilizie in sanatoria	-	3.552,64 €
sanzione amministrativa	-	516,00 €
diritti di segreteria pratica edilizia-amministrativa	-	100,00 €
spese tecniche per pratiche per accatastamento u.i.	-	697,84 €
diritti di segreteria pratica catastale	-	140,00 €
TOTALE SPESE =	-	5.006,48 €
Resta il valore		82.637,67 €
che si arrotonda a		82.600,00 €
TOTALE VALORE DI MERCATO		82.600,00 €
RIDUZIONE del 15% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	-15%	- 12.390,00 €
Resta il valore		70.210,00 €
che si arrotonda a		70.000,00 €
TOTALE VALORE LOTTO UNICO		70.000,00 €
Diconsi:	settantamila / 00€	

Si precisa che la valutazione degli oneri e/o sanzioni amministrative è stata operata alla luce delle informazioni assunte e del confronto con l'U.T.C.. Pertanto, detta valutazione deve intendersi di massima, allo stato attuale, e rispetto alle condizioni attuali ed alle indagini eseguite in loco. Una più precisa quantificazione consuntiva potrà essere attuata solo previa la effettiva presentazione delle pratiche in sanatoria che potrebbe subire qualche variazione di entità ridotta inerente alla modalità e alle valutazioni tangibili del momento. Si precisa comunque che detta incertezza è di fatto anche ricompresa nella riduzione del valore "per assenza di garanzie per vizi" e "rimborso forfettario di eventuali



ulteriori spese" operata nella stima sopra riportata.

T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA

Il sottoscritto esperto estimatore ha inviato nei termini prescritti per mezzo di e-mail pec e/o posta ordinaria e/o a mano, la bozza della relazione peritale. A seguito di tale invio non ha ricevuto alcuna osservazione.

U. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del c.p.c. si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rassegna la presente relazione peritale rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Montebelluna, 15/09/2025

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;
5.	ispezioni e trascrizioni ipotecarie;
6.	visura catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, schede catastali;
7.	autorizzazioni edilizie con relativi elaborati grafici progettuali, certificazioni, certificato di abitabilità;
8.	locazione agenzia delle entrate;
9.	regolamento condominiale, tabelle millesimali, consuntivo ripartizioni individuale 2023-2024 e consuntivo ripartizioni individuale 2024-2025.
10.	estratto di P.R.G. / P.I. con relative norme;
11.	elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato.

