



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -

TRIBUNALE DI TREVISO

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

R.G.E. N° 318/2021

Promosso da: **“PROCEDENTE 1”**

Con l'intervento di: **“INTERVENUTO 1”**

Contro: **“ESECUTATO 1”**

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

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI SITI
NEL COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV) VIA MONTE PASUBIO n. 2/4,
DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATO 1

1 di 29





Sommario

A. INTRODUZIONE.....	3
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	3
C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI.....	3
D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI.....	4
E. DITTA INTESTATARIA.....	4
F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE.....	5
G. DESCRIZIONE DEI BENI.....	6
G 1. Descrizione del contesto generale.....	6
G 2. Descrizione dell'area scoperta:.....	7
G 3. ABITAZIONE - C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. 660, sub. 3.....	7
G 3.1 Impianti.....	11
G 3.2 Stato conservativo e manutentivo.....	13
G 4. GARAGE - C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. 660, sub. 19.....	13
G 4.1 Impianti.....	13
G 4.2 Stato conservativo e manutentivo.....	14
G 5 Beni comuni non censibili.....	15
H. SUPERIFICI COMMERCIALI.....	16
I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO.....	17
J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI.....	17
J.1 –C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n.660, subb. 3, 19.....	18
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.....	18
K.1 –C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. 660, subb. 3-19.....	18
K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia.....	18
K 1.2 - Verifica di conformità della planimetria catastale.....	22
K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali.....	22
K 1.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate	23
L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO.....	24
M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	24
N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ.....	24
O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	25
P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.....	25
Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	25
Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO.....	25
R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA.....	25
S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI.....	26
S.1 – Valore di mercato dei beni.....	26
T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA.....	28
U. CONCLUSIONI.....	28
V. ALLEGATI.....	29





A. INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico dell'Ill.ma Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Francesca Vortali con nomina del 28.04.2022, sostituita in seguito dal Giudice dott.ssa Clarice Di Tullio, ora Giudice dott. Leonardo Bianco, per la stima di beni immobili siti in Comune di Montebelluna (TV), Via Monte Pasubio n. 2/4, 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 mira alla stima di due unità urbane come meglio esposto di seguito:

LOTTO UNICO

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV) - Sez. E, Foglio 1

- m.n. **660**, sub. 3, cat. A/2, classe 3, cons. 6,5 vani, sup. catastale 123 mq, escluse le aree scoperte 121mq, R = €. 670,39, piano 1;
- m.n. **660**, sub. 19, cat. C/6, classe 3, cons. 12 mq, sup. catastale 12 mq, R = €. 35,95, piano T;

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 Montebelluna (TV), Fg. 31, m.n. 660, cons. 794 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:

demanio stradale "Via Monte Grappa", demanio stradale "Via Monte Pasubio", Fg. 31, mm.n. 664, 659.





D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

All'art. 2 dell'atto di donazione ai rogiti del notaio dott. Matteo Contento di Montebelluna (TV), rep. 13.498, racc. 8.315 del 18.01.2012 si cita testualmente: “[...] Quanto oggetto del presente atto viene donato a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, connessi, accessori e pertinenze, e con le servitù attive e passive (in particolare si richiamano tutti gli obblighi, limitazioni, riserve e servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero fabbricato), nonché con gli obblighi derivanti dal passaggio sotterraneo delle reti tecnologiche nell'area scoperta comune, in forza dei quali il condominio ha il diritto di accesso sia per le ispezioni sia per la manutenzione, con il solo obbligo del ripristino. Compete alle unità oggetto del presente atto una quota proporzionale di comproprietà sugli enti e sugli spazi comuni ai sensi dei titoli di provenienza e delle vigenti disposizioni di legge; in particolare le parti fanno espresso riferimento a quanto previsto ed indicato all'articolo 2 dell'atto ricevuto da Andrea Marchio, Notaio in Montebelluna, in data 5 aprile 2000 repertorio n. 5451, più oltre indicato. Si precisa che i beni comuni del complesso in oggetto risultano indicati ed individuati nell'elaborato planimetrico con annesso elenco dei subalterni che, debitamente firmato dalle parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "C".[...]

E. DITTA INTESTATARIA

Le ditte intestatarie dei beni oggetto di stima risultano essere:

- C.F., Sez. E, Fg.1, m.n. 660, subb. 3, 19, nella quota di proprietà 1/1 all'Esecutato 1, come da atto notarile di donazione ai rogiti del Notaio dott. Matteo Contento di Montebelluna (TV), rep. 13498, racc. 8315 del 18.01.2012.





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

Dalla certificazione evasa dal portale telematico della Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 04/05/2022, 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 10/04/2000 – Reg. Part. 10170 Reg. Gen. 14342 Pubblico ufficiale MARCHIO ANDREA Repertorio 5451 del 05/04/2000 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA tra altri soggetti.

2. ISCRIZIONE del 10/04/2000 – Reg. Part. 2384 Reg. Gen. 14343 Pubblico ufficiale MARCHIO ANDREA Repertorio 5452 del 05/04/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 896 del 05/02/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/04/2015. Cancellazione totale eseguita in data 08/02/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 14/07/2006 - Reg. Part. 20915 Reg. Gen. 35976 Pubblico ufficiale CONTENTO MATTEO Repertorio 4675/2580 del 30/06/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA tra altri soggetti.

4. TRASCRIZIONE del 24/01/2012 – Reg. Part. 1966 Reg. Gen. 2460 Pubblico ufficiale CONTENTO MATTEO Repertorio 13498/8315 del 18/01/2012. ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA su immobili di seguito elencati:

- Comune di Montebelluna, C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. **660**, sub. 3, cat. A/2, classe 3, cons. 6,5 vani, sup. catastale 123 mq, escluse le aree scoperte 121mq, R = €. 670,39, piano 1;
- Comune di Montebelluna, C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. **660**, sub. 19, cat. C/6, classe 3, cons. 12 mq, sup. catastale 12 mq, R = €. 35,95, piano T.

5. ISCRIZIONE del 14/06/2019 – Reg. Part. 3698 Reg. Gen. 22793 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per l'importo capitale di €. 12.800,53 e per la somma totale di €. 20.000,00 con atto giudiziario del Tribunale di Rovereto, Rep. 382 del 29/10/2018, sui beni così censiti:

- Comune di Montebelluna, C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. **660**, sub. 3, cat. A/2, classe 3, cons. 6,5 vani, sup. catastale 123 mq, escluse le aree





scoperte 121mq, R = €. 670,39, piano 1;

- Comune di Montebelluna, C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. **660**, sub. 19, cat. C/6, classe 3, cons. 12 mq, sup. catastale 12 mq, R = €. 35,95, piano T.

6. ISCRIZIONE del 12/12/2019 – Reg. Part. 7977 Reg. Gen. 49078 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per l'importo capitale pari a €. 3.829,44 e per l'importo totale €. 7.000,00 con atto giudiziario rep. 1237 del 02/05/2018 del GIUDICE DI PACE DI VERONA Rep. 1237 del 02/05/2018, sui beni così censiti:

- Comune di Montebelluna, C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. **660**, sub. 3, cat. A/2, classe 3, cons. 6,5 vani, sup. catastale 123 mq, escluse le aree scoperte 121mq, R = €. 670,39, piano 1;
- Comune di Montebelluna, C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. **660**, sub. 19, cat. C/6, classe 3, cons. 12 mq, sup. catastale 12 mq, R = €. 35,95, piano T.

7. TRASCRIZIONE del 15/09/2021 – Reg. Part. 25605 Reg. Gen. 37027 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di "Procedente 1", con atto giudiziario del Tribunale di Treviso Rep. 3017/2021 del 26/07/2021, sui beni così censiti:

- Comune di Montebelluna, C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. **660**, sub. 3, cat. A/2, classe 3, cons. 6,5 vani, sup. catastale 123 mq, escluse le aree scoperte 121mq, R = €. 670,39, piano 1;
- Comune di Montebelluna, C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. **660**, sub. 19, cat. C/6, classe 3, cons. 12 mq, sup. catastale 12 mq, R = €. 35,95, piano T.

G. DESCRIZIONE DEI BENI

G 1. Descrizione del contesto generale

Le unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento, sopra individuate catastalmente e site nel Comune di Montebelluna, precisamente in Via Monte Pasubio, sono poste a 100m ca. a sud dall'Ospedale civile, a 1,0 km ca. ad ovest dal centro storico della città e dai relativi servizi e a 1,8 km ca. ad ovest dalla stazione ferroviaria di Montebelluna (TV).

L'area circostante presenta un tessuto urbanistico di carattere residenziale densamente abitato, ad andamento pianeggiante. Gli immobili in oggetto sono accessibili per mezzo di una strada pubblica denominata "Via Monte Pasubio", diramante dalla strada comunale principale denominata Via Monte Grappa.





G 2. Descrizione dell'area scoperta:

Il fondo di sedime del complesso residenziale individuato al C.T., Fg. 31, m.n. 660, presenta una superficie catastale pari a 794 mq e risulta accessibile per mezzo della strada privata denominata "Via Monte Pasubio". Trattasi di un fabbricato condominiale residenziale costituito da una pianta a forma trapezoidale articolata, costituito da n. 4 piani fuori terra. L'area scoperta, non individuata da relativo subalterno e posta a contorno lungo i lati nord, est e sud, presenta una superficie pari a 223 mq ca., ricavata dalla mappa catastale. L'area presenta una pavimentazione in c.a. e alla palladiana in corrispondenza dei marciapiedi posti a nord ed est.

G 3. ABITAZIONE - C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. 660, sub. 3

Il fabbricato condominiale presenta finiture esterne conformi e tipiche delle zone residenziali di Montebelluna degli anni '60, con murature intonacate e rivestite da finitura plastica (graffiato), soglie in marmo, serramenti in legno o alluminio, tapparelle in pvc, terrazze con parapetti in c.a. con sovrastanti corrimani in acciaio verniciato, pluviali in rame di sezione quadrata, copertura a tetto piano con cornici a parapetto.

Dai rilievi eseguiti si rileva la presenza della copertura piana accessibile dal vano scala comune, che ai sensi dell'art. 1117 del c.c., risulta di fatto di proprietà comune a tutte le unità facendo salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dall'art. 1127 del c.c..

Il fabbricato presenta al piano terra esercizi commerciali poste a nord ed est, con ampie aperture/luci vetrate dotate di serrande metalliche e una autorimessa posta a sud-est dotata di portone basculante in metallo e luci





con grate.

Il fabbricato presenta una struttura portante a telaio in c.a. costituita da una fondazione presumibilmente nastriforme in c.a., struttura in elevazione in setti e pilastri in c.a. tamponato con blocchi di laterizio semipieno, orizzontamenti di primo, secondo, terzo e quarto implacato a travi in spessore e fuori spessore in c.a., e solai latero-cementizi. Le murature di tamponamento dei piani sono presumibilmente costituite da pareti in laterizio dello spessore pari a 30/35cm ca., il tutto intonacato, al fine di ottenere uno spessore complessivo di 35/40cm ca.. La copertura risulta costituita da solaio a tetto piano in latero-cementizio e travi in c.a..

La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento ad uso residenziale, posta al piano primo, presenta una pianta di forma articolata, inscrivibile in un rettangolo di dimensioni massime pari a 14,00x10,22 m ca., con serramenti esterni in pvc dotati di vetrocamera e zanzariera, tapparelle in alluminio ad apertura automatizzata, porte interne in legno laccato bianco. L'unità, composta da vari locali è stata evidentemente oggetto di manutenzione straordinaria che oltre ad innovare i serramenti esterni ed interni, gli impianti, le pavimentazioni ed i bagni, hanno anche apportato alcuni rivestimenti in contro struttura di cartongesso sulle murature e i soffitti.

L'unità risulta accessibile da est per mezzo dello scoperto individuato al C.T., Fg. 31, m.n. 660 da cui si accede ad un vano scala comune, dotato anche di vano ascensore, che conduce al piano primo e piani superiori.

L'unità immobiliare in oggetto presenta una cucina-soggiorno con terrazza, un disimpegno che conduce a n.3 camere e a n. 2 bagni.





Dal vano scala, per mezzo di un portoncino d'ingresso di dimensioni pari a 95x214cm ca., si accede ad una cucina-soggiorno di superficie pari a 46,51mq ca. e altezza pari a 278cm ca., che presenta una pavimentazione in legno prefinito, pareti intonacate e tinteggiate e soffitto dotato di controsoffitto. Lungo il lato sud dell'unità residenziale, è presente una finestra a due ante, di dimensioni pari a 100x140cm ca., che affaccia su un cavedio scoperto. Lungo il lato nord sono presenti una portafinestra di dimensioni pari a 85x230cm ca., e una finestra a due ante di dimensioni pari a 200x140cm ca., che accede e affaccia alla terrazza esterna posta a nord. La terrazza, di superficie pari a 3,03mq ca., presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica e parapetto costituito da muretto in ca. e sovrastante ringhiera metallica.

Dalla cucina-soggiorno, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un disimpegno di superficie pari a 8,51mq ca. e altezza pari a 262cm ca., che presenta una pavimentazione in legno prefinito, murature intonacate e tinteggiate e soffitto dotato di controsoffitto. Da detto locale, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 20,37mq ca. e altezza pari a 277cm ca., che presenta una pavimentazione in parquet prefinito, murature intonacate e tinteggiate e soffitto dotato anche di controsoffitto. Lungo il lato nord sono presenti una finestra a due ante di dimensioni pari a 100x140cm ca., che affaccia a nord e una portafinestra di dimensioni pari a 85x230cm ca., che accede ad una terrazza esterna scoperta di superficie pari a 3,22mq ca., dotata di pavimento in piastrelle di ceramica e parapetto costituito da





muretto in ca. e sovrastante ringhiera metallica.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 8,03mq ca. (intervento ante DM 05.07.1975) e altezza pari a 275cm ca., che presenta una pavimentazione in legno prefinito, murature intonacate e tinteggiate e soffitto intonacato e tinteggiato. Lungo il lato ovest è presente una finestra a due ante di dimensioni pari a 100x140cm ca., che affaccia su un cavedio interno.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno scorrevole di dimensioni pari a 70x210cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 5,47mq ca. e altezza pari a 262cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in gres, murature intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in piastrelle in gres e soffitto dotato di controsoffitto. Detto servizio è dotato di una vasca, un lavandino, un bidet e una tazza wc. Lungo il lato nord è presente una finestra a due ante di dimensioni pari a 100x140cm ca., che affaccia sul cavedio interno.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno scorrevole di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un piccolo disimpegno di superficie pari a 1,05mq ca. che presenta una pavimentazione in legno prefinito, murature intonacate e tinteggiate e soffitto dotato di controsoffitto.

Da detto vano, per mezzo di una porta in legno scorrevole di dimensioni pari a 70x210cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 2,78mq ca. e altezza pari a 263cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in gres, murature intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in gres e vetro, con soffitto dotato di controsoffitto. Detto servizio è dotato di





un box doccia, un lavandino e una tazza wc.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno scorrevole di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 12,08mq ca. e altezza pari a 277cm ca., che presenta una pavimentazione in legno prefinito, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Lungo il lato sud è presente una finestra a due ante, di dimensioni pari a 180x140cm ca., che affaccia sul cavedio interno.

Dallo scoperto comune, sul lato est, si accede all'autorimessa ubicata al piano terra ove è presente il posto auto individuato al sub. 19.

G 3.1 Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

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

Gli impianti di pertinenza dell'unità immobiliare, oggetti da una recente manutenzione straordinaria, si presentano in buono stato.

L'impianto elettrico è attestato ad un contatore ENEL posto al piano terra in corrispondenza del vano scala comune. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, di epoca recente e anche in buono stato. L'unità è dotata infatti di frutti elettrici in vetro.

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

L'impianto di ricezione televisiva è attestato ad un'antenna comune posta





in corrispondenza del tetto.

L'impianto idro-sanitario e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico dell'acqua condotta con fornitura unica di carattere condominiale e ripartizione del costo ricompresa nelle medesime spese condominiali, è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte presumibilmente in acciaio poste sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria ai bagni e alle cucine. Tutti i vani abitabili sono dotati di corpi scaldanti tubolari in acciaio di colore bianco. Il generatore di calore è costituito da una caldaia a metano presumibilmente a camera stagna, con produzione dell'acqua calda sanitaria istantanea, della ditta "Baxi", posta in corrispondenza della cucina, e termoregolazione a termostato digitale posto in corrispondenza dei locali.

L'impianto di raffrescamento è composto da una pompa di calore posta in corrispondenza della terrazza del soggiorno con n. 2 split interni, posti rispettivamente in cucina-soggiorno e nel corridoio della zona notte.

Il contatore del metano è posto in corrispondenza della facciata est, in prossimità dell'ingresso. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto termoidraulico.

Dalla documentazione rinvenuta dall'accesso agli atti, non si è rilevata rappresentazione della rete degli scarichi, che, vista la zona centrale e assunte le informazioni in loco, appare evidentemente allacciata alla pubblica fognatura comunale.

L'immobile commerciale-residenziale presenta tuttavia un certificato di agibilità: n. 1506/88 del 15/03/1988 che tuttavia risulta di fatto parziale e limitato al piano terra.





G 3.2 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato condominiale residenziale con i rispettivi locali accessori emerge un mediocre stato generale di manutenzione delle strutture e degli impianti di carattere comune. Infatti si evidenziano degradi in corrispondenza delle facciate esterne, dei terrazzi e in maggior parte in corrispondenza del cornicione del tetto, interessato da notevoli scrostamenti.

Tuttavia, l'unità immobiliare presenta all'interno un buono stato di manutenzione e conservazione: serramenti interni ed esterni, pavimenti e controsoffitti, accessori dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento di recente fattura. Si rileva tuttavia, in corrispondenza del bagno posto nella camera matrimoniale, privo di aerazione diretta, la presenza di tracce di muffa.

G 4. GARAGE - C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. 660, sub. 19

L'unità residenziale gode inoltre di un posto auto coperto identificato al m.n. 660 sub. 19, posta al piano terra, raggiungibile per mezzo dello scoperto. Detto posto auto, individuato nella scheda catastale, di superficie pari a 12,04mq ca., e altezza pari a 422cm ca., presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio al grezzo, murature e soffitto intonacato ed un portone in acciaio zincato ad una anta con apertura a basculante e serramenti in acciaio verniciato con vetri retinati.

G 4.1 Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

- impianto elettrico;





- impianto fognario di smaltimento delle acque provenienti dalla pavimentazione;
- Si rinvencono in loco alcuni scambiatori termici di epoca vetusta che risultano evidentemente in disuso.

Tutti gli impianti sono in mediocre stato di manutenzione.

L'impianto elettrico è attestato ad un contatore ENEL posto al piano terra in corrispondenza del vano scala comune. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese datate e conformi all'epoca di costruzione, con cavidotti entro e fuori traccia. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

Si rileva la presenza di alcune caditoie poste in corrispondenza della pavimentazione, che presumibilmente sono allacciate alla pubblica fognatura.

L'immobile commerciale-residenziale presenta tuttavia un certificato di agibilità: n. 1506/88 del 15/03/1988 che tuttavia risulta di fatto parziale e limitato al piano terra.

G 4.2 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del piano terra adibito ad autorimessa, emerge uno scarso stato generale di manutenzione delle strutture e degli impianti. I serramenti e gli impianti necessitano di una manutenzione generale con eventuale normalizzazione degli impianti.

Dai rilievi eseguiti in loco e come risulta rinvenibile dalla documentazione fotografica, si rilevano infiltrazioni di umidità ascendente con ammaloramenti e scrostamenti della pavimentazione. I serramenti esterni





necessitano di manutenzione.

Gli impianti tecnologici necessitano di una manutenzione generale.

G 5 Beni comuni non censibili

L'immobile condominiale presenta i seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

1. area scoperta esterna individuata al m.n. 660; detta superficie presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio, pavimentazione alla palladiana ed in c.a. poste lungo il lato est.
2. sub. 30: spazio di manovra e di passaggio B.C.N.C. dal sub. 17 al sub. 28; detta superficie presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio;
3. vano scala comune a due rampe: presenta finiture conformi all'epoca di costruzione con pavimentazione in piastrelle in marmo, gradini rivestiti in lastre di marmo, parapetto in metallo e corrimano in legno, murature intonacate, tinteggiate e in parte rivestite in legno. Lungo la facciata ovest sono presenti delle luci dotate di serramento in alluminio e vetro singolo retinato.

In corrispondenza del piano terra, in prossimità del vano scala – vano contatori, è presente un varco chiuso per mezzo di porta in legno che conduce ad un vano scala del piano interrato. Al piano interrato è presente un vano a centrale termica oramai dismesso, vuoto e inaccessibile. Tuttavia, lungo la facciata est, è presente un cavedio di accesso "ex scala", chiuso per mezzo di botola;

4. lastrico solare a copertura: presenta una superficie piana impermeabilizzata con guaina elastomerica, a protezione anche dei muri a zoccolo perimetrali, dotati di sovrastante parapetto in acciaio zincato. Si rileva la presenza di canne fumarie, sfiati, antenne paraboliche e satellitari a servizio del condominio. Si rileva inoltre la presenza di un ripetitore di telefonia mobile costituito n. 2





antenne di ripetizione mascherate poste in corrispondenza dei vertici del fabbricato nord-est e sud-est. In aderenza al vano scala, sono presenti n. 4 armadi tecnici rialzati da una struttura in acciaio zincato adibite al controllo di detti impianti. Dette antenne sono collegate al ripetitore telefonico per mezzo di canale in acciaio zincato a protezione dei collegamenti elettrici.

Da informazioni acquisite da parte dell'amministratore, esiste un contratto di locazione commerciale con una società di telecomunicazioni stipulato in data 31.08.2015 per l'importo di € 12.000,00 annui (da suddividere tra i Condomini secondo il criterio di riparto tabella "millesimali di proprietà"). Da informazioni verbali assunte dallo stesso amministratore, detto contratto ha durata di anni n. 9 con rinnovo automatico se una delle parti non disdice lo stesso con preavviso di almeno 12 mesi.

In data 02.12.2019 la gestione delle infrastrutture è stata trasferita ad una nuova società. Detto contratto costituisce di fatto aggio a carico dell'intero condominio.

H. SUPERIFICI COMMERCIALI

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

La superficie commerciale convenzionale risulta:

PIANO	LOCALE	SUP. NETT A (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMMERCIALE	SUP. COMMERCIALE (mq)
Comune di MONTEBELLUNA (TV), C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n. 660, sub. 3 - 19					
1	soggiorno- cucina	46,51	53,8	100%	53,80
1	disimpegno	8,51	9,58	100%	9,58
1	camera 1	20,37	26,1	100%	26,10
1	camera 2	8,03	9,29	100%	9,29
1	camera 3	12,08	15,74	100%	15,74
1	bagno 1	5,47	7,51	100%	7,51
1	bagno 2	2,78	4,31	80%	3,45





l	terrazza 1	3,03	3,3	25%	0,83
l	terrazza 2	3,22	3,66	25%	0,92
T	posto auto	12,04	13,57	40%	5,43
Totale superficie commerciale =					132,64
"*" sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					

Il calcolo delle superfici delle parti comuni di pertinenza viene effettuato considerando i coefficienti di parzializzazione afferenti a ciascuna categoria di immobile opportunamente rapportati rispetto ai millesimi di proprietà e di competenza, che danno luogo al quadro riassuntivo sotto riportato.

Beni Comuni Non Censibili afferenti ai subb. 3 e 19		
<i>Comune di Montebelluna, C.F.: Sez. E, Fg. 1, m. n. 660, scoperto;</i>		
Superficie ragguagliata di competenza	1,7	
<i>Comune di Montebelluna, C.F.: Sez. E, Fg. 1, m. n. 660, sub. 30;</i>		
Superficie ragguagliata di competenza	1,3	
<i>Comune di Montebelluna, C.F.: Sez. E, Fg. 1, m. n. 660, lastrico solare rilevato in loco;</i>		
Superficie ragguagliata di competenza	1,7	
<i>Comune di Montebelluna, C.F.: Sez. E, Fg. 1, m. n. 660, vano scala-cantina;</i>		
Superficie ragguagliata di competenza	0,7	
<i>Comune di Montebelluna, C.F.: Sez. E, Fg. 1, m. n. 660, vano scala;</i>		
Superficie ragguagliata di competenza	3,1	
Totale superficie B.C.N.C. (mq)		8,7
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)		141,34

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 Montebelluna (TV) classifica la zona in esame, su cui insistono gli immobili come di seguito elencato:

J.1 –C.F., Sez. E, Fg. 1, m.n.660, subb. 3, 19

Z.T.O. B2: zona di riqualificazione ed è regolata dall'art. 18 delle N.T.O..

L'area non riporta alcun vincolo idrogeologico e/o paesaggistico-ambientale.

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. E, Fg. 1, m.n. 660, subb. 3-19

K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

La porzione di immobile, posta al piano primo, identificata al LOTTO 1 appartiene ad un fabbricato articolato, a destinazione ricettiva. A seguito dello studio della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna, sono state riscontrate numerose pratiche edilizie generiche riferite al fabbricato condominiale oggetto del presente punto. Infatti come meglio esposte in seguito, si riportano esclusivamente le pratiche che riguardano la porzione in oggetto:

- concessione edilizia prot. n. 12117 del 05/12/1967, prat. 354/67, per lavori di ampliamento fabbricato per ricavo di n. 16 abitazioni con annesso magazzino al piano terra, con relativi elaborati grafici;
- richiesta del 12.06.1968 per rinnovo della licenza di cui sopra per ulteriori





6 mesi. È seguito nulla osta da parte del Comune in data 09.08.1968;

- richiesta del 26.05.1969 di poter modificare il progetto di sopraelevazione approvato con C.E. prot. n. 12117 del 05/12/1967, con relativi n. 2 disegni variati allegati alla richiesta (non rinvenuti dall'accesso agli atti). È seguito nulla osta da parte del Comune in data 04.07.1969;
- variante al progetto di cui alla del C.E. prot. n. 12117 del 05/12/1967, presentata il 04.07.1969, priva di elaborati grafici;
- collaudo statico del 04.03.1971 a firma dell'Ing. Fernando Castagna;
- concessione edilizia in sanatoria prat. 125, prot. 17721/86 del 09.12.1987 per cambio di destinazione ad uso attività commerciale con relativi elaborati grafici;
- domanda di sanatoria per gli abusi di cui alla legge n. 47 del 25.02.1985 – del 31.07.1986;
- domanda di sanatoria per gli abusi di cui alla legge n. 47 del 25.02.1985 – del 18.09.1986;
- certificato di agibilità prot. 1506/88 del 15.03.1988 (solo piano terra);
- autorizzazione edilizia n. 22625 del 24.11.1997 per l'esecuzione di manutenzione straordinaria;
- autorizzazione edilizia n. 22296 del 08.10.1999 per l'esecuzione di manutenzione straordinaria;
- concessione n. 2578 del 09.06.1998 per lavori di ristrutturazione interna, modifiche e cambio di destinazione (garages al piano terra) con ricavo di due nuovi appartamenti. Si precisa che detto titolo edilizio riguarda unità non oggetto di esecuzione. Tuttavia negli elaborati grafici – stato





di fatto – è rappresentata anche l'unità in oggetto, che, visto il mancato rinvenimento del titolo abilitativo specifico della unità, risulta legittimante per la stessa.

Si precisa che dall'accesso agli atti è stato rinvenuto il progetto originario di cui alla C.E. prat. n. 354/67, del 05/12/1967 con relativi elaborati grafici ed un "cartiglio" il quale riporta la dicitura: "Variante al progetto del 05/12/1967 n. 12117, del 04.07.1969", privo di una estesa rappresentazione della intera tavola. Pertanto si presume che detta variante riporti una corretta suddivisione dei locali interni. Si rileva che nella "Concessione n. 2578 del 09.06.1998" compare l'unità immobiliare, se pur non oggetto del provvedimento concessorio, con una corretta destinazione d'uso e una sommaria corrispondenza planimetrica, che fa presumere l'esistenza di un atto legittimante pregresso, probabilmente contenuto nella variante suddetta, che legittima di fatto l'unità immobiliare in trattazione. Si precisa inoltre che il certificato di agibilità rinvenuto non comprende i piani superiori rispetto al piano terra.

In base a quanto sopra, per quanto è stato possibile confrontare lo stato legittimato per mezzo dei documenti rinvenuti dall'accesso agli atti con lo stato rilevato, sono emerse alcune difformità tra lo stato legittimato e lo stato attuale rilevato, come meglio specificato di seguito e negli elaborati grafici allegati.

- l'unità residenziale al piano primo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- mancanza di partizioni di suddivisione tra la cucina, il corridoio ed il





soggiorno, rappresentate in scheda ma non presenti in loco. Tuttavia si rileva la presenza di un muretto di altezza pari a 100 cm c.a, posto tra la cucina ed il soggiorno;

- presenza di un cavedio di piccole dimensioni sul quale affacciano le finestre della camera e del bagno. Detto cavedio non è riportato negli elaborati grafici originari di cui alla C.E. prot. n. 12117 del 05/12/1967, bensì compare negli elaborati grafici di cui alla Concessione in sanatoria prot. 17721/86 del 09.12.1987 e negli elaborati grafici di cui alla C.E. n. 2578 del 09.06.1998;
- negli elaborati grafici sopra citati è riportata un'altezza interna del piano primo pari a 280cm ca. (717cm – 407cm - 30cm), diversamente da quanto rilevato in loco, pari a 278cm ca, comunque rientrante del 2% di cui all'art. 34bis del D.P.R. 380/01;
- in corrispondenza del piano interrato si rileva la presenza di una centrale termica non funzionante, rappresentata con relativo accesso per mezzo di vano scala esterno. Detto vano scala ad oggi risulta chiuso per mezzo di cavedio in c.a. e relativa griglia di aerazione;
- dalla documentazione dell'accesso agli atti, fornita dall'Ufficio tecnico del Comune, è stato rinvenuto un certificato di agibilità, riguardante solo il piano terra.

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 Montebelluna (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 Montebelluna (TV);
- della L.R.V. n. 12/1999;

si ritiene dunque, che le difformità relative all'unità immobiliare residenziale con relativi vani accessori, siano sanabili per mezzo di:

- pratica edilizia in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";
- presentazione della pratica di segnalazione certificata di agibilità.

K 1.2 - Verifica di conformità della planimetria catastale

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

K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali, accertandone in parte la conformità 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 e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;





- mancanza di partizioni di suddivisione tra la cucina, il corridoio ed il soggiorno, rappresentate in scheda ma non presenti in loco. Tuttavia si rileva la presenza di un muretto di altezza pari a 100 cm c.a, posto tra la cucina ed il soggiorno;
- in corrispondenza del piano interrato si rileva la presenza di una centrale termica non funzionante, rappresentata con relativo accesso per mezzo di vano scala esterno. Detto vano scala ad oggi risulta chiuso per mezzo di cavedio in c.a. e relativa griglia di aerazione.
- nell'elaborato planimetrico è rappresentato un passaggio tra il garage posti al piano terra e il relativo vano scala posto in adiacenza. Detto passaggio ad oggi risulta murato.
- In corrispondenza del vano scala del piano terra è presente un vano a ripostiglio non rappresentato nell'elaborato planimetrico;
- lo scoperto comune non presenta subalterno dedicato;
- dall'esame della mappa catastale al catasto terreni e dell'elaborato planimetrico, emerge una discrepanza rispetto all'area scoperta posta a sud, che appare dovuta ad una difforme rappresentazione del medesimo elaborato planimetrico.

K 1.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate

Il sottoscritto tecnico estimatore, a seguito delle verifiche 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 della scheda catastale per mezzo di una nuova pratica DOGFA con rielaborazione conforme ed eventuale rifacimento degli





elaborati planimetrici;

- presentazione di una pratica catastale di rettifica dell'elaborato planimetrico riferito alle parti comuni.

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 con relativa pratica di segnalazione certificata di agibilità;
- procedere ad una rettifica della scheda catastale per mezzo di nuovo accatastamento delle porzioni immobiliari individuate al sub. 3.

M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerato che gli immobili oggetto della presente esecuzione sono funzionalmente connessi anche per mezzo degli impianti, che la sola abitazione non presenta vani accessori, che un'eventuale suddivisione determinerebbe un deprezzamento del bene principale e dei beni accessori, per questi motivi, il sottoscritto tecnico ritiene che non vi siano le premesse e condizioni economicamente vantaggiose per una suddivisione in lotti.

N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ

Dalla documentazione emerge che l'esecutato risulta unico intestatario dei beni di cui al C.F. Sez. E, Fg. 1, m.n. 660 sub. 3, 19, in quota di proprietà 1/1 di ciascuno dei beni. Come già rilevato al punto "M", detti beni non risultano divisibili.





O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno giovedì 16/06/2022, il sottoscritto, alla presenza del custode, ha proceduto all'accesso agli immobili siti in Montebelluna, Via Monte Pasubio. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che gli immobili sono occupati dall'Esecutato, moglie e prole.

P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.

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

Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il complesso immobiliare residenziale di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente esecuzione, presenta un regolamento condominiale con relative tabelle millesimali allegato alla presente. Il complesso immobiliare composto da 28 unità (14 unità residenziali, 12 unità ad autorimessa, 2 unità a negozio), presenta un amministratore che a seguito di una richiesta da parte del sottoscritto, ha comunicato che ad oggi l'esecutato non presenta pendenze nei confronti del Condominio. Si allega alla presente la documentazione e/o le tabelle millesimali, comprovanti la situazione contabile delle spese condominiali.

Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO

Da un accurato sopralluogo eseguito in loco sono presenti servitù e/o vincoli come 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 di compravendita ai rogiti del Notaio Contento Matteo di Montebelluna (TV), rep. 13.498 del 18/01/2012.





S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI

Il sottoscritto esperto estimatore ha eseguito una approfondita ricerca di mercato presso le agenzie immobiliari del territorio, estraendo beni immobili simili per ubicazione, tipologie e caratteristiche, determinando un valore medio pari a **1.365,00 €/mq**, che mediato rispetto ai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) pari a **1.250,00 €/mq.**, determina un valore arrotondato pari a **1.307,56 €/mq. ca.**

Si è ritenuto di applicare un abbattimento pari al 15% per il contesto circostante caratterizzato anche da una strada pubblica principale con conseguente molestia acustica, dalla vetustà e dallo stato di manutenzione del fabbricato ed in particolare delle parti comuni, determinando un valore unitario finale pari a **1.111,43 €/mq.** che arrotondato determina il valore pari a **1.100,00 €/mq.**

Il valore di mercato totale, dunque, attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del P.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 MONTEBELLUNA (TV)

Sez. E, Foglio 1

- m.n. **660**, sub. 3, cat. A/2, classe 3, cons. 6,5 vani, sup. catastale 123 mq, escluse le aree scoperte 121mq, R = €. 670,39, piano 1;





- m.n. **660**, sub. 19, cat. C/6, classe 3, cons. 12 mq, sup. catastale 12 mq, R = €. 35,95, piano T;

LOTTO UNICO	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI subb. 3 -19 – unità immobiliare residenziale	mq 141,34
141,34 mq x 1.100,00 €/mq =	€. 155.472,51
A detrarre per:	
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto in sanatoria, pratica di agibilità ed assistenza tecnica in genere.	- € 5.709,60
- spese tecniche per pratiche amministrative e catastali del condominio in quota	- € 400,00
- oneri sanzione art. 36 D.P.R. 380/01	- € 516,46
- diritti di segreteria pratica edilizia amministrativa	- € 150,00
- spese tecniche per pratiche catastali	- € 634,40
- spese catastali	- € 50,00
- Spese condominiali insolute	- € 0,00
TOTALE A DEDURRE	- €. 7.460,46
Resta il valore	€. 148.012,05
che si arrotonda a	€. 148.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 148.200,00
RIDUZIONE del 15% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	- €. 22.200,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO	€. 125.800,00
Che si arrotonda a:	
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€. 126.000,00
Diconsi centoventiseimilaeuro/00	

Si precisa che la valutazione degli oneri e/o sanzioni amministrative è stata operata alla luce delle informazioni assunte e del confronto con l'U.T.C..





Pertanto, detta valutazione deve intendersi di massima, allo stato attuale, e rispetto alle condizioni attuali ed alle indagini eseguite in loco. Una più precisa quantificazione consuntiva potrà essere attuata solo previa la effettiva presentazione delle pratiche in sanatoria che potrebbe subire qualche variazione di entità ridotta inerente alla modalità e alle valutazioni tangibili del momento. Si precisa comunque che detta incertezza è di fatto anche ricompresa nella riduzione del valore “per assenza di garanzie per vizi” e “rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese” operata nella stima sopra riportata.

T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA

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

U. CONCLUSIONI

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

Montebelluna, 03/10/2022

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)





V. ALLEGATI

N.	TIPO DI DOCUMENTO
1.	scheda di corrispondenza degli eseguitati;
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.	Agibilità (piano terra);
9.	collaudo statico;
10.	locazione agenzia delle entrate;
11.	regolamento di condominio e tabelle millesimali;
12.	estratto di P.R.G. / P.I. con relative norme;
13.	elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato.

