Relazione scritta del Consulente Tecnico d'Ufficio.

Il sottoscritto arch. Guadagnini Marino con studio in Montebelluna, via Ospedale,6/2, CF GDG MRN 49H13 D530Z, tel. 0423 602725 e fax 0423 602725, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza in epigrafe in data 0 in data 07.04.2016 innanzi al Cancelliere sottoscriveva il giuramento, e veniva a conoscenza del "*quesito per perizia*", allegato al fascicolo consegnatomi.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il successivo 08/04/2016, richiesta al notaio Matteo Contento di Montebelluna per acquisizione atto di acquisto.

In data 11 e 14/04/2016 previa richiesta accesso all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna per ispezione e ricerca contratti di affitto.

In data 12/04/2015, accesso al Servizio Telematico della Conservatoria Registri Immobiliari di Treviso per ispezioni ipotecari – catastali.

In data 12/04/2016 previa richiesta accesso, all'ufficio Anagrafe Sicurezza del Comune per acquisizione schede di cessione di fabbricato. Ospitalità ecc. ai sensi art. 12 D.L. 21.03.1978, n. 59.

In data 12/4-14/06/2016 previa richiesta, mi sono recato presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Trevignano per acquisire informazioni urbanistiche/edilizie e documentali sugli strumenti urbanistici, sull'agibilità, sui progetti, sulle autorizzazioni, concessioni/permessi a costruire, condoni/sanatorie, rilasciati e per verifica possibilità di sanatoria opere abusive. Il successivo 08/06/2016 alle ore 9,30, previo contatto, da parte dell' I.V.G. (che aveva acquisito da parte dell'ufficio anagrafe del Comune di Tricase gli indirizzi per le comunicazioni), ho proceduto ad effettuare il sopralluogo di ricognizione generale e particolare presso l'immobile sito in Signoressa di Trevignano, via F. Baracca 6, int. 1, nel fabbricato condominiale denominato condominio "Al Mulino", con il [redacted] dell'I.V.G. e con il fabbro per l'apertura della porta di ingresso. Ho proceduto alla verifica urbanistica degli ingombri planimetrici, delle altezze, della morfologia dell'alloggio, della dotazione degli impianti, degli spazi e

Firmato Da: GUADAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68885136e6adf64a94d596a519f1b4e1

accessi condominiali, nonché della verifica esterna del fabbricato, delle aree ad uso comune esterne, compreso i parcheggi, annotando nel rilievo le variazioni rispetto ai titoli abilitativi, all'accatastamento , nonché le caratteristiche e le qualità generali dell'immobile e del condominio, procedendo anche al rilievo fotografico sia interno che esterno.

In data 15/06/2016 presso lo studio dell'amministratore del condominio per informazioni riguardanti: sospesi condominiali-regolamento condominiale, quote millesimali, vincoli-oneri. In data 11.18.2106 in Cancelleria del Tribunale per verificare nuovi domicili e intervenuti. In date varie indagine di mercato per determinare il più probabile valore medio di mercato.

1. ***Identificazione dei beni pignorati, dati catastali, confini, corrispondenza dei beni alle indicazioni catastali***

Le unità immobiliari sottoriportate sono situate a Signoressa di Trevignano, in via, F. Baracca n. 6, int 1, facente parte di un fabbricato di condominio, di 2 e 3 piani fuori terra e di complessive n° 7 unità immobiliari. L'alloggio è con tipologia simplex al piano terra, e con autorimessa al piano interrato. (All. 5 foto).

I beni oggetto di perizia sono identificati all'Agenzia del Territorio di Treviso:

Comune di Trevignano, Sez. C, Foglio 1:

CATASTO FABBRICATI:

_ Particella 653 Sub.14, cat.: A/2, cl.: 2, consistenza: 4 vani,
Sup. 73 mq – tot. escluse aree scoperte 66 mq, piano: T, Rendita € 320,20,
via: F. Baracca;

_ Particella 653 Sub.15, lastrico solare di mq 97,00, via F. Baracca, unità graffata con la precedente p.lla 653 sub 14;

_ Particella 653 Sub.11, cat.: C/6, cl.:5, cons.: 20 mq, sup. cat.: 23 mq,
piano: S1, Rendita € 50,61, via F. Baracca;

Comuni alle particelle in oggetto le seguenti unità immobiliari:

CATASTO FABBRICATI:

_ Particella 653 sub 22, piano S1-T, via F. Baracca, b.c.n.c. - rampa di accesso al piano interrato e area di manovra comune ai sub dall'1 al sub 21;

Firmato Da: GIARDAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68885136e6adf64a94d0596a519f1b4e1

_ Particella 653 sub 23, piano S1-T-1, via F. Baracca, b.c.n.c. – vano scale comune ai sub dal sub 9 al sub 21;

_ Particella 653 sub 24, piano: T, via F. Baracca, b.c.n.c., area scoperta di mq 410 comune ai sub dall'1 al sub 21;

_ Particella 653 sub 25, piano: S1, via F. Baracca, b.c.n.c., ripostiglio comune ai sub dall'1 al sub 21;

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste l'intero fabbricato di cui fanno parte gli immobili descritti è riportata al:

CATASTO TERRENI, Comune di Trevignano Foglio 14:

_ Particella 953, Ente Urbano di ha 00.10.44;

Le particelle 653 sub 14-15 graffate e sub 11, sono identificate nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio, in data 19.10.1994, prot. n. TV0361340.

Confini abitazione e lastrico solare: a nord: sub 6 e 8; a est: sub. 2-6-23, a sud: sub 2 e 4, a ovest: p.lla 80 - Confini autorimessa: a nord: sub 12-13 ; a est: sub 22; a sud e ovest: muri perimetrali;

notizie catastali:

CATASTO TERRENI F. 14

A) - al ventennio il terreno sito in Comune di Trevignano F. 14 p.lle 321 di mq 90, 323 di mq 570 e 324 di mq 267 e il fabbricato sito nello stesso Comune F. C/1, p.lla 82 sub 2 (altresì descritto, unitamente alla p.lla 82 sub 1, al Catasto Terreni F. 14 p.lla 82 fabbr. rurale di mq 310, quest'ultimo frazionato mediante frazionamento d'ufficio n. 272.1/2002 del 25.09.2002 in p.lla 82 di mq 117 e p.lla 624 di mq 193, con scorporo e soppressione delle p.lle 82 sub 1 e 82 sub 2 giusta variazione d'ufficio al Catasto Fabbricati di pari data n. 598.1/2002;

B) – al ventennio il terreno sito in Comune di Trevignano F.14 p.lle 80 di mq 405, 322 di mq 310 e 83 di mq 80 e il fabbricato sito nello stesso Comune F. C/1 p.lla 82 sub 1 (altresì descritto, unitamente alla p.lla 82 sub 2, al Catasto Terreni F. 14 p.lla 82 fabbr. rur. di mq 310, quest'ultimo frazionato mediante frazionamento d'ufficio n. 272.1/2002 del 25.09.2002 in p.lla 82 di mq 117 e p.lla 624 di mq 193, con scorporo e soppressione delle p.lle 82 sub 1 e 82 sub 2 giusta variazione d'ufficio al catasto Urbano di pari data n. 598.1/2002;

Firmato Da: GUADAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68865136e6adf64a94d596a519f1b4e1

_ p.lla 82, ente urbano di mq 1044 – Tipo mappale n. 3803.1/1984 del 20.10. 1984, in atti del 25.09.2002, i terreni siti in Comune di Trevignano F. 14, le p.lle 82 di mq 117,323 di mq 570, 321 di mq 90 e 324 di mq 267 venivano unite creando la p.lla 82;

_ p.lla 626 di mq 1011 – Frazionamento n. 8310.1/2002 del 20.11.2002, l'area sita in Comune di Trevignano F. 14 p.lla 82 di mq 1044 veniva frazionata creando la p.lla 626;

_ p.lla 653 ente urbano di mq 1.044, Tipo mappale del 08.10.2004, prot. n. TV0329961, derivante dalla riunificazione dei mappali 625 di mq 33 e 626 di mq 1.011;

CATASTO FABBRICATI. Sez. C, F. 1

- p.lle 953 sub 14 e 15 graffati e sub 11, identificate nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio, in data 19.10.2004 n. 3984.1/2004 in atti dal 19.10.2004 (prot. n. TV0361340) COSTITUZIONE;

OSSERVAZIONI:

Si precisa che nel titolo di provenienza e nella relativa nota di trascrizione, in particolare nel quadro "B", viene indicato che alle unità immobiliari p.lle 653 sub 14-15 e sub 11, compete una quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni di cui agli art. 1117 e segg. del c.c., **b.c.n.c. non citati nel pignoramento e nella nota di trascrizione**, sui seguenti immobili:

_ CATASTO FABBRICATI p.lle 653 sub 22-23-24-25, (All. 1.1.0 e 2.1.6);

Inoltre nell'Atto di Pignoramento (All. 2.10.) e sua trascrizione (All. 2.1.11) non sono identificati i seguenti immobili:

_ CATASTO TERRENI: p.lla 653 ente urbano di mq 1.044;

L' ente urbano individuato con mappale a se stante a rigore dovrebbe essere riportato nell'Atto di Pignoramento con i dati catastali che l'individuano. Ciò nonostante dai dati concreti e dalla conformazione dei beni, potrebbe essere considerato come pertinenza.

Poiché le osservazioni non impediscono l'identificazione del bene, in quanto connaturate con il fabbricato stesso, si ritiene che ciò non lascia dubbi, ritenendo che i beni citati nell'identificazione catastale siano effettivamente nella situazione di diritto appropriata, come riportato negli atti di provenienza e nelle trascrizioni.

Firmato Da: GUADAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68865136e6adf61a94d5590a519f1b4e1

Se così fosse la descrizione catastale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Nel fascicolo degli allegati vengono inserite le visure aggiornate al 12/04/2014, effettuate con Ispezione Telematica all'Agenzia del Territorio (All. 2).

Allegate anche le mappe e le planimetrie catastali, estratte con Ispezione telematica al catasto di Treviso in data 12.04. 2016 (All. 2).

- *Corrispondenza dei beni alle indicazioni catastali*

In riferimento a quanto sopradescritto e dal sopralluogo effettuato, ho riscontrato che l'immobile si sviluppa come alloggio al piano terra, con autorimessa al piano interrato.

Dal confronto dello stato di fatto- stato autorizzato (All. 3.1.1) con le planimetrie catastali dell'alloggio, Dichiarazione in data 19.10.2004 n. 3984.1/2004 in atti dal 19.10.2004 (prot. n. TV0361340) COSTITUZIONE (All. 2.2.4 e 2.2.5) risulta che: L'appartamento, p.lla 653 sub 14-15 graffate e l'autorimessa p.lla 653 sub 11, **risultano conformi alle planimetrie catastali** negli aspetti fondamentali di superficie complessiva, di tipologia, di numero di vani e accessori

2.Verifica della proprietà dei beni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravami, formalità, vincoli, oneri

La parte esecutante ha allegato agli atti la relazione notarile ipotecaria catastale, (All. 2.1.1) per completezza si riportano le ispezioni all'Agenzia delle Entrate (All. da 2.1.0 a 2.1.12).

Trascrizioni a favore.

-Gli esecutati [redacted] no entrati in possesso, dei Mapp. 653 Sub.14 e Sub 15 graffati, e del Mapp. 653 Sub 11 in forza dell'atto di compravendita in data 14.05.2007 rep. 6432/3812 del Notaio Matteo Contento di Montebelluna -Tv-, registrato a Montebelluna il 25.05.2007 al n° 2669 serie 1T (All.1.1.0), **trascritto a Treviso il 25.05.2007, n.ri 25145/14196** (All. 2.1.6), **venditore** [redacted] I beni sono pervenuti alla parte venditrice in forza dell'atto di compravendita in data

Firmato Da: GUADAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68885136e6adf643a94d596a519f1b4e1

12.01.2006 rep. 3840/1975 del Notaio Matteo Contento di Montebelluna, ivi registrato il 16.01.2006 al n. 211 serie 1T, (1.1.1) e trascritto a Treviso in data 17.01.2006 ai nn. 2181/1432 (2.1.7).

Gli immobili vengono venduti e rispettivamente acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con i relativi annessi, connessi, accessori e pertinenze, con le servitù attive e passive (in particolare si richiamano tutti gli obblighi, limitazioni, riserve derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso condominiale), nonché con gli obblighi derivanti dal passaggio sotterraneo delle reti tecnologiche nell'area scoperta esclusiva o comune, in forza dei quali il condominio ha il diritto di accesso sia per le ispezione sia per la manutenzione, con il solo obbligo del ripristino. Compete alle unità in oggetto una quota proporzionale di comproprietà sugli enti e sugli spazi comuni ai sensi dei titoli di provenienza, delle vigenti disposizioni di legge, nonché di quanto previsto del vigente Regolamento di Condominio. Detto Regolamento, unitamente alle tabelle Millesimali di comproprietà (1.1.2), trovasi allegato all'atto da me Notaio ricevuto in data 05.11.2004, rep. n. 1888, registrato a Montebelluna il 19.11.2004 al n. 4373 serie 1T e trascritto a Treviso 10.11.2004 ai nn. 47054/30461. Si precisa che sono beni comuni all'intero condominio "Al Mulino":

_p.lla 653 sub 22, rampa di accesso ai garage ed area di manovra, b.c.n.c. ai sub dall'1 al sub 22;

_p.lla 653 sub 23, vano scale, b.c.n.c. ai sub dal 9 al 21;

_p.lla 653 sub 24, area scoperta di mq 140, b.c.n.c. ai sub dall'1 al 21;

_p.lla 653 sub 25, ripostiglio, b.c.n.c. ai sub dall'1 al 21;

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste l'intero fabbricato di cui fanno parte gli immobili descritti è riportata in Catasto Terreni: Comune di Trevignano F. 14, mapp.653 ente urbano di mq 1.044.

_**Nota trascritta a Treviso il 17.01.2006 ai nn. 2181/1432** dell'atto di compravendita in data 12.01.2006, rep 3840/1975 del Notaio Matteo Contento di Montebelluna, ivi registrata in data 16.01.2006 n. 211 serie 1T, *unità negoziale n. 1- immobile n. 1*: p.lla 653 sub 14 A/2, 4 vani, piano T, via F. Baracca – *gruppo 1 graffati – immobile n. 2*: p.lla 653 sub 15, A/2, 4 vani, piano: T, via F. Baracca – *gruppo 1 graffati – immobile n. 3:* plla 653 sub 11, C/6, cons. 20 mq, piano: T, via

Firmato Da: GUADAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68886136e8adf84a84d586a519f1b4e1

F. Baracca. – *unità negoziale n. 2 – immobile n. 1:* p.lla 653 sub 22, ente comune – *immobile n. 2:* p.lla 653 sub 23, ente comune - *immobile n.3* p.lla 653 sub 24 ente comune – *immobile n. 4:* p.lla 653 sub 25 ente comune – Comune di Trevignano Catasto Fabbricati Sez. C, F 1.

A favore: [redacted], relativamente *all'unità negoziale n. 1* per diritto di proprietà, per la quota 1/1, in regime di separazione dei beni, e relativamente *all'unità negoziale n. 2* per diritto di proprietà, per la quota 1/1, in regime di separazione dei beni.

Contro: [redacted] relativamente *all'unità negoziale n. 1* per diritto di proprietà, per la quota 1/1, relativamente *all'unità negoziale n. 2* per diritto di proprietà, per la quota.....

Nella sezione D – ulteriori informazioni: note sulle servitù attive e passive sugli obblighi derivanti dal passaggio sotterraneo delle reti tecnologiche, sui beni comuni dell'intero condominio (All. 2.1.7).

_**Nota trascritta a Treviso il 07.10.2003 ai nn. 42227/28382** dell'atto di compravendita in data 22.09.2003, rep 171336/34862 del Notaio Battista Parolin già di Montebelluna, *unità negoziale n. 1- immobile n. 1*: p.lla 626 fabbricato rurale, cons. 10 are 11ca, – *Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:* p.lla 80/A - *immobile n. 2*: p.lla 625, T – Terreno, cons. 33 ca.
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: p.lla 80/B,
Comune di Trevignano- Catasto Terreni, F. 14.

A favore: [redacted] relativamente *all'unità negoziale n. 1* per diritto di proprietà, per la quota 1/1;

Contro: [redacted], relativamente *all'unità negoziale n. 1* per diritto di proprietà, per la quota 1/1, in regime di separazione dei beni (All. 2.1.8).

Nella sezione D – ulteriori informazioni: si chiarisce che l'immobile compravenduto è costituito da un vecchio fabbricato rurale con area scoperta pertinenziale con precisazioni sulla derivazione delle particelle.

Con riferimento all'immobile 1.2: PERMUTA CON REGOLARIZZAZIONE DI CONFINI con atto in data 22.09.2003 , rep. n. 171335/34861, Notaio B. Parolin di Montebelluna, ivi registrato il 26.09.2003 al n. 1594 S. 1v, passa da [redacted] comproprietari a : [redacted] per la piena proprietà.

Firmato Da: GUADAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68885136e8adf64a94d590a519f1b4e1

_**Nota trascritta a Treviso il 02.10.2003 ai nn. 41601/27987** dell'atto di permuta in data 22.09.2003, rep 171335/34861 del Notaio Battista Parolin già di Montebelluna, *unità negoziale n. 1- immobile n. 1*: p.lla 627 fabbricato rurale, cons: 22 ca, – *Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:* p.lla 82/B - *immobile n. 2*, - p.lla 628 T - Terreno, cons: 11 ca, –
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: p.lla 82/C
Comune di Trevignano, Catasto terreni F. 14
unità immobiliare n. 2 - immobile n. 1: p.lla 625, T – Terreno, cons. 33 ca.
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: p.lla 80/B
Comune di Trevignano- Catasto Terreni, F. 14.
A favore:
Soggetto n. 1- [redacted] *relativamente all'unità negoziale n. 1,* per il diritto di proprietà , per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con [redacted];
Soggetto n. 2- [redacted], *relativamente all'unità negoziale n. 1,* per il diritto di proprietà , per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con [redacted];
proprietà , per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con [redacted]
Soggetto n. 3- [redacted], *relativamente all'unità negoziale n. 1,* per il diritto di proprietà , per la quota di 1/1 in regime separazione di beni;
Contro:
soggetto n 1: [redacted], *relativamente all'unità negoziale n. 2,* per il diritto di proprietà , per la quota di 1/1 in regime separazione di beni;
Soggetto n. 2- [redacted], *relativamente all'unità negoziale n. 2,* per il diritto di proprietà , per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con [redacted];
Soggetto n. 3- [redacted] *relativamente all'unità negoziale n. 2,* per il diritto di proprietà , per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con [redacted]

Firmato Da: GUADAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68885136e6aa9f04a94d5996a519f1b461

SEZIONE D – Ulteriori informazioni: notizie sulla derivazione delle p.lle 625 - 627 e 628 (All. 2.1.9);

_**Nota trascritta a Treviso il 24.10.1997 ai nn. 31371/22425** dell'atto di compravendita in data 29.09.1997, rep.1957 del Notaio Graziella Barone di Cornuda, *unità negoziale n. 1- immobile n. 1*: p.lla 82 sub 2, Fabbricato rurale – *immobile n. 2*: p.lla 321, T-Terreno, cons. 90 ca – *immobile n. 3:* plla 323, T-Terreno, cons: 5 are 70ca. – *immobile n. 4:* p.lla 324, T-Terreno, cons: 2 are 67 ca – *immobile n. 5:* p.lla 85, T-Terreno, cons: 44 are 5 ca., Comune di Trevignano, Catasto Terreni F. 14

A favore:

Soggetto n. 1- [redacted] *relativamente all'unità negoziale n. 1,* per il diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/1 in regime separazione di beni;

Contro:

Soggetto n. 1: [redacted] *relativamente all'unità negoziale n. 1,* per il diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/2;

Soggetto n. 2: [redacted] *relativamente all'unità negoziale n. 1,* per il diritto di nuda proprietà, per la quota di ½ (All. 2.1.10);

Trascrizioni contro e pregiudizievoli.

-Verbale di pignoramento immobili in data 08.10.2012 rep. 4694/2012 Ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto a Treviso il 29.11.2012 ai n.ri. 33656/25865, *Unità negoziale n. 1 – immobile n. 1* - pignorate le particelle 653 sub 14, e 653 sub 15, cat A/2 abitazione di tipo civile, consistenza: 4 vani, 73 mq, via F. Baracca, piano T e *immobile n. 2* – particella 653 sub 11, natura: C6, Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, cons.: mq 20, via F. Baracca, piano: S1, Comune Trevignano -Tv- , Catasto Fabbricati, Sez. C. - F. 1, a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA, con sede a Padova, C.F. 02088931204, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 dell'*Unita negoziale n. 1*, contro il sigg.. *soggetto n. 1:* [redacted] per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà, per *l' unita negoziale n.1;*

Firmato Da: GUADAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6868513f6e6adfb4a94d596a519f1b4e1

soggetto n. 2: [redacted] per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà, per *l' unita negoziale n.1* (All. 2.1.11);

- *Iscrizioni contro*

-Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per totali € 177.840,00, capitale Lire 118.560,00 durata 20 anni, **iscritta in data 25.05.2007ai n.ri 25146/6855,**
con atto Notaio Matteo Contento, di Montebelluna, in data 14.05.2007, rep. 6643/3813 - immobili *Unità negoziale n.1 – immobile n.1 – gruppo graffati 1* particella 653 sub 14, cat A/2 abitazione di tipo civile, consistenza: 4 vani, via F. Baracca, piano T , *immobile n.2 – gruppo graffati*, particella 653 sub 15, cat.: A/2 abitazione di tipo civile, consistenza: 4 vani, via F. Baracca, piano T, Comune Trevignano -Tv- , Catasto Fabbricati, Sez. C. - F. 1,
immobile n.3 – particella 653 sub 11, consistenza: 20 mq, via F. Baracca, piano S1 , a favore di INTESA SAN PAOLO SPA di Torino (TO) C.F. 00799960158, per la quota di 1/1, per diritto di proprietà dell'*Unita negoziale n. 1*, contro i sigg.
soggetto n. 1: [redacted] per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà, *in regime di separazione di beni* per *l' unita negoziale n.1;*
soggetto n. 2: [redacted] per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà, *in regime di separazione di beni* per *l' unita negoziale n.1* (All. 2.1.12);

3. Descrizione tipologica del bene, millesimi, beni affittati o locati, comunicazioni pubblica sicurezza, condominio.

- ***Descrizione tipologica del bene***

L'immobile oggetto di stima fa parte del condominio "AL MULINO" di complessive n° 7 unità immobiliari a residenza ai piani T-1°-2° con autorimesse interrate, edificato nel 2004, in via F. Baracca a Signoressa di Trevignano -TV. Il condominio è ubicato poco più a nord del centro di Signoressa -TV- in direzione Montebelluna (All. 5 scheda 1, coni ottici). L'appartamento al civico 6 int. 1 è ubicato sui lati sud e ovest del condominio con tipologia simplex al piano terra e lastrico solare/terrazza sullo stesso piano, mentre l'autorimessa è interrata (All. 5 scheda 2-3-4, foto 2-4-5-6)

Firmato Da: GUADAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68805136e6adff64a94d596a51911b4e1

L'accesso al condominio avviene da via Francesco Baracca, attraverso un accesso sull'area scoperta mapp. 653 sub 24 (All. 5 scheda 3, foto 3), accedendo dall'atrio del condominio (All. 5 scheda 10, foto 17), e ai parcheggi da cui attraverso la rampa (All. 5 scheda 3 foto 4) si raggiunge l'interrato.

La zona è viabilisticamente ben collegata con i centri del comune con i servizi esistenti e con i Comuni contermini.

Strutture e parti comuni

Le parti comuni condominiali all'alloggio sono:

area coperta e scoperto circostante, fondazioni e muri maestri, atrio di ingresso e vano scale, rampa, aree di manovra autorimessa, corridoi, ripostiglio ecc. (cfr. elaborato. planimetrico ed elenco sub All. 2.2.6-2.2.7).

La struttura portante del fabbricato è costituita da murature in mattoni irrigidite da pilastri e da travi in C.A. Le strutture di fondazione sono costituite da cordoli e da plinti in C.A. Il primo solaio al piano terra è del tipo a lastre "Predalles" di h 4+20+5 cm, il secondo e terzo in latero-cemento di h. 20+5, copertura in parte su muretti e tavelloni ed in parte in legno. I tamponamenti sono stati eseguiti con murature in laterizio da cm 25. Le finiture sono del tipo normale, con serramenti in alluminio nelle scale., rivestimenti scale in marmo trani filetto rosso, rampa e pavimenti nell'autorimessa in calcestruzzo gettato in opera, accessi e parcheggi pavimentati in conglomerato bituminoso. L'impianto di fognatura delle acque nere è costituito da un trattamento primario mediante n. 2 fosse "Imhoff" e successivo convogliamento in n. 3 vasche a tenuta a svuotamento periodico. Le acque bionde di cucine e lavanderie sono convogliate in n. 2 pozzetti condensagrassi/chiarificatori e successivamente nelle vasche a tenuta. Le acque meteoriche sono convogliate in n. 2 pozzi perdenti. Le vasche sono ubicate negli spazi privati a nord e sud dell'edificio e nell'area a parcheggi (All. 3.1.1). I posti auto coperti nell'autorimessa sono n. 7 e quelli esterni n. 9 (All.3.1.2).

Il fabbricato risulta collegato, alla rete idrica, elettrica e telefonica di via F. Baracca.

Appartamento oggetto di stima:

L' alloggio comprende i seguenti vani e accessori:

Piano Terra: cucina/pranzo soggiorno di mq 24,67, camera di mq 14,00, camera di mq 9,18, bagno di mq 5,09 (dotato di vaso-wc, bidet, lavabo, doccia)

Firmato Da: GUADAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68885136e6adf64a94d596a519f1b4e1

disimpegno di mq 2,84, terrazza/lastrico solare di mq 97,00. Altezza di piano m 2,70 (All. 5 scheda 5-6-7-8, foto 8-9-10-11-12-13-14).

Tutti i locali hanno illuminazione e aerazione diretta ad eccezione del disimpegno.

Piano Interrato: autorimessa di mq 20,00, h. di piano m 2,45 (All. 5 scheda 9, foto 15-16).

I serramenti e gli scuretti sono in legno, con vetrocamera, portoncino d'ingresso di sicurezza, soglie/davanzali in marmo trani, porte interne tamburate in legno laccate bianche, pavimenti in ceramica nel soggiorno e corridoio, in parchetti di legno nelle camere. Bagno con pavimento e rivestimento in ceramica, pavimento terrazza/lastrico solare in quadrotti di calcestruzzo colorato. Il pavimento dell'autorimessa è in calcestruzzo gettato in opera. Il riscaldamento è a radiatori lamellari con produzione di calore e acqua calda sanitaria mediante caldaietta murale a gas metano (Beretta), posta all'esterno in nicchia, di potenza inferiore a 30 Kw, e regolazione calore mediante cronotermostato. L'alimentazione del posto cottura avviene mediante gas metano. L'impianto elettrico ha standard comuni di punti luce e prese, quadro elettrico con protezioni, citofono e suoneria zona ingresso, placche e frutti ordinari. Inoltre l'appartamento è fornito di impianto idrico sanitario.

Caratteristiche tecniche strutture:

Le pareti esterne perimetrali sono costituite da muratura in laterizio di cm 25 + intercapedine con isolamento, foratina interna, ed intonaci civili. Pareti divisione unità immobiliari interne: doppie pareti in laterizio e intercapedine con isolamento + intonaci.. Le pareti interne sono in laterizio.

. Solaio autorimessa: tipo a lastre "Predalles" cm 4+20+5, per i strati superiori si presume che abbiano lo strato di livellamento impianti, eventuale isolamento, con sottofondo e pavimento in legno/ceramica.

. Solaio di piano: in laterizio armato da cm 20 + 5, per i strati superiori si presume che abbiano lo strato di livellamento impianti, eventuale isolamento, con sottofondo e pavimento in legno/ceramica.

Nell'alloggio non ho riscontrato vizi e difetti visibili.

Il grado di qualità dell'alloggio può definirsi medio con stato di buona manutenzione, conservazione dell'edificio e dell'alloggio in particolare. Bisogna

Firmato Da: GUADAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68885136a6adf64a94d596a5101fb4e1

considerare anche la non recentissima costruzione dell'edificio che non ha standard prestazionale comparabili agli edifici degli ultimi anni.

Millesimi

CONDOMINIO AL MULINO – Signoressa di Trevignano -TV- via F. Baracca

TAB 1 - Millesimi di proprietà e di ripartizione spese di ordinaria e straordinaria manutenzione:

p.lla 653 sub 14-15 appart. - 118,66/1000 (centodiciotto,sessantasei/millesimi);

p.lla 653 sub 11 garage - 19,05/1000 (diciannove,zerocinque/millesimi);

Totale proprietà - 137,71/1000 (centotrentasette,settantuni/millesimi),

TAB. 2 - Millesimi di ripartizione spese di ordinaria e straordinaria manutenzione e pulizia dell'area esterna p.lla 653 sub 24, rampa e corsia di manovra p.lla 653 sub 22, del ripostiglio p.lla 653 sub 25:

p.lla 653 sub 11 garage - 123,59/1000 (centoventitre,cinquantanove/millesimi);

TAB 3 - Millesimi di ripartizione delle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione e pulizia dell'ingresso e vano scale p.lla 643 sub 23:

p.lle 653 sub 14-15 app. – 198,48/1000 (centonovant'otto,quarantaotto/millesini):

Il Regolamento di Condominio e le tabelle millesimali (All. 1.12.) sono allegate alla lettera "A" dell'atto a rogito del notaio Matteo Contento, di Montebelluna, in data 05.11.2004, rep. 1888, registrato a Montebelluna il 09.11.2004 al n. 4373 Serie 1T e trascritto a Treviso il 10.11.2004 ai nn. 47054/30461.

- ***locazioni/comunicazioni all'autorità di pubblica sicurezza***

I soggetti esecutati non sono presenti al sopralluogo effettuato al bene oggetto di perizia. Dal sopralluogo presso l'Ufficio delle Entrate Ufficio di Montebelluna in data 11-14.04.2016, con richiesta scritta, e dall'interrogazione effettuata al terminale da parte del funzionario addetto, questi mi riferisce che attualmente a nome del sigg. [redacted] risulta registrato un contratto di locazione in qualità di dante causa fino a pari data tra i sigg. [redacted] (locatari) e il sig. [redacted] (conduttore) con durata di 4 anni dal 01.01.2011 al 31.12.2014, rinnovabile per altri 4 anni nel caso in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto (All. 1.1.4). All'Agenzia delle Entrate non è mai stata comunicata la disdetta del contratto, ma dall'ispezione effettuata l'alloggio risulta a tutti gli effetti libero. Il conduttore, all'anagrafe del Comune di Trevignano, risulta trasferito ad altro indirizzo dal

Firmato Da: GUADAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68885136e6adf84a94d6596a519f1b4e1

15.05.2015. **Pertanto l'alloggio deve ritenersi libero** con la sola formalità di chiusura del contratto all'Agenzia delle Entrate.

Si allegano anche le comunicazioni (nn. 173 e 174 del 14.05.2007) all'autorità di pubblica sicurezza ai sensi del D.L. 23.03.1978 n. 59 della cessione per compravendita tra la sig.ra [redacted] (cedente) e il sig. [redacted] (cessionario), al Comune di Trevignano del (All. 1.1.5). Non risultano altre comunicazioni.

- ***Condominio: posizione condomini - vincoli - oneri – modifiche***

  Insoluti condominiali

A seguito di richiesta di informazioni presso l'amministratore del "Condominio al Mulino", questi mi riferisce che la posizione del condomino esecutato risulta debitoria dell'ultimo esercizio (a conguaglio) di **€ 508,57** al 31.12.2015, e di **€ 591,93** le spese maturate ante 2014 per un **totale di € 1.100,50**. Le spese da bilancio preventivo per il 2016 sono di € 377,07 (da preventivo), come da comunicazione allegata (All. 1.1.3).

Allo stato attuale non sono previsti interventi di manutenzione straordinaria,

4 Verifica della congruità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia

Vincoli storici/artistici

- ***Titoli urbanistici-edilizi***

I titoli urbanistici edilizi sono:

- Permesso a Costruire n. 182/2003 del 09.10.2003, intesto a "[redacted] Costruzione fabbricato ad uso abitazione a sette alloggi" da eseguirsi in via F. Baracca - Catasto Terreni: comune di Trevignano F.14, mapp. 625-626 (All. 3.1.0);
- Denuncia inizio Attività Edilizia (D.I.A.) del 11.03.2004, pr[redacted] "Costruzione nuovi tratti di recinzione", da eseguirsi in via F. Baracca - Catasto Terreni: comune di Trevignano F.14, mapp. 625-626 (All. 3.1.2) – Presa d'atto Comune in data 29.03.2004 (All. 3.1.2);
- Denuncia Inizio Attività Edilizia (D.I.A.) del 02.10.2004, prot 20357 intestat[redacted]: "Variante in sanatoria al Permesso di Costruire n. 182/2003 (Costruzione fabbricato ad uso abitazione a sette alloggi) per alcune modifiche di

Firmato Da: GUADAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68885136e5adf64a04d595a519f1b4e1

distribuzione interna e di facciata, da eseguirsi in via F. Baracca - Catasto Terreni: comune di Trevignano F.14, mapp. 625-626 (All. 3.1.1) – Presa d'atto Comune in data 19.10.2004 (All. 3.1.1);

- Deposito C.A. in data 23.10.2003, prot. 139;
- "Certificato di Collaudo Statico" in data 27.07.2004 dell[redacted] depositato al genio Civile in data 14.10.2004, prot. 139 (All. 3.1.4);
- Permesso di agibilità n. 2/2015 in data 18.01.2005, intestato a[redacted] "Fabbricato ad uso residenziale a sette alloggi"(All. 3.1.3);
- Dichiarazione di conformità impianto Idro-Termo-Sanitario – Fabbricato a sette alloggi – d[redacted] del 20.12.2004 (All. 3.1.5);
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico – [redacted] data dicembre 2004 (All. 3.1.6);

L'area è soggetta alle attuali norme urbanistiche ed edilizie del PIANO degli INTERVENTI – (P.I).- approvato con D.C.C. n° 24 del 03.06 2015 (All. 3.2.0 e 3.2.1). Il bene nel P.I. si trova in zona: Zona Territoriale Omogenea"C1", art. 25 N.T.O. (All. 3.2.0 - 3.2.1 e 3.2.2). Parametri: Indice edificabilità fondiario: If. max = 1,20 mc/mq – If. min. = 0,90 mc/m – altezza degli edifici = 7,50 m.

Il Comune è dotato anche del PIANO di ASSETTO del TERRITORIO (P.A.T). approvato con Conferenza dei Servizi del 02.12.2012,e approvato dalla Giunta Provinciale con D. n. 289 del 09.07.2012 (All. 3.2.3 e 3.2.4).

Vincoli storico/artistici/ambientali/paesaggistici: assenti nell'area e nel fabbricato.

- ***Congruità dei beni ai progetti edilizi***

Dal confronto con la documentazione agli atti del comune, (All. 3.1.1 – 4.1.0) con l'accesso all'alloggio e allo stato di fatto (All. 4.1.1), risulta che l'appartamento, p.lla 653 sub 14-15 e l'autorimessa p.lla 653 sub 11, risultano conforme agli elaborati approvati: D.I.A. del 02.10.2004 prot. 20357 - Variante Perm. Costr. n. 182/2003 , negli aspetti fondamentali di superficie complessiva, di tipologia, di numero di vani e accessori., mentre non risultano conformi i prospetti per modifiche esterne.

Variazioni prospettiche condominiali

Firmato Da: GUADAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68685136e6adf64a94d596a519f1b4e1

sia i prospetti sud ed ovest interessanti l'appartamento oggetto di stima che quelli nord ed est sono interessati da variazioni che si possono sintetizzare (All. 4.1.2):

_ eliminazione delle canne fumarie esterne sulle facciate con le relative sporgenze murarie e installazione di nuovi comignoli in rame al di sopra della copertura;

_ variazioni delle rigature basamentali dei prospetti

_ installazione di alcune caldaiette murali in nicchia prospetti ovest ed est;

_ variazione della tipologia dei parapetti con tessitura verticale anziché orizzontale;

Ipotesi di sanatoria

Ai sensi del testo Unico Edilizio D.P.R. 380/2001 art. 46 comma 5, nella procedura esecutiva immobiliare è possibile la sanatoria qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il permesso a Costruire in Sanatoria. Il D.P.R. 380/2001 art. 1 prevede la possibilità di sanatoria quando le opere non siano in contrasto con la disciplina urbanistica, sia al momento della realizzazione che al momento della domanda, con il pagamento di una sanzione amministrativa non inferiore a € 516,00 stabilita dal responsabile del procedimento.

Per le difformità riscontrate, viste le norme urbanistiche e il parere dell'istruttore dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Trevignano si indica ipotesi di sanatoria e i relativi costi, visto che la determinazione sulla sanabilità spetta al Comune.

Sanatoria per "Modifiche Prospettiche" Condominiali per: _ eliminazione delle canne fumarie esterne sulle facciate con le relative sporgenze murarie e installazione di nuovi comignoli in rame al di sopra della copertura _ variazioni delle rigature basamentali dei prospetti _ installazione di alcune caldaiette murali in nicchia prospetti ovest ed est _ variazione della tipologia dei parapetti con tessitura verticale anziché orizzontale - mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività S.C.I.A, al costo **di € 516,00 + 100,00** per diritti di segreteria, per complessivi **€ 616,00** + spese tecniche quantificate in **€ 700,00** + oneri di legge a mezzo di tecnico abilitato. (All. 4.1.2).

- *Condoni*

Nel corso del sopralluogo effettuato presso gli uffici comunali, il tecnico mi riferisce che non vi sono agli atti abusi precedentemente condonati o sanati.

Firmato Da: GUADAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68885136e6adf64a94d596a519f1b4e1

5 Certificazione Energetica

L'unità immobiliare non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.M. Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009.

Ai sensi delle nuove disposizioni del Tribunale, l'Attestato di prestazione Energetica, verrà redatto e registrato agli uffici competenti , successivamente all'aggiudicazione del bene.

6 Determinazione del valore commerciale

- *Caratteristiche estrinseche*

Il bene oggetto di perizia si trova poco più a nord del centro di Signoressa , in direzione di Montebelluna in zona suburbana/frazionale, in un contesto di edificazione consolidata a case singole con qualche edificio plurifamiliare, in via Francesco Baracca. Altre componenti positive possono essere considerate la facilità dei collegamenti, la presenza nelle adiacenze delle attrezzature sociali, e dei

Caratteristiche intrinseche

Buone le caratteristiche della luminosità del soleggiamento, della prospicienza.

Caratteristiche tecniche

Il grado di finitura dell'unità immobiliare e più in generale del fabbricato può definirsi normale con stato di buona manutenzione, conservazione dell'edificio e dell'alloggio in particolare, considerando anche che l'edificio che non ha standard prestazionale comparabili alle costruzioni degli ultimi anni.

Stima del più probabile valore di mercato

E' stato adottato un criterio di stima legato al valore di mercato, con metodo sintetico comparativo. La dinamica della situazione immobiliare degli ultimi anni ha evidenziato una tendenza del mercato edilizio orientata alla richiesta di alloggi di medie dimensioni con prezzi mediamente sostenibili, compensati da una viabilità di spostamento sul territorio limitrofo per un facile raggiungimento dei servizi.

Firmato Da: GUADAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6886136e8adf64a94d596a518f1b4e1

La dinamica sopradescritta vale per immobili con normali ed accettabili standard di qualità anche se si è interrotta durante l'anno 2007 per l'incertezza economica, il rallentamento dell'economia che ha portato progressivamente ad una diminuzione dei prezzi del mercato immobiliare fino ad arrivare alla crisi immobiliare del 2008/2009 che ha ridotto notevolmente il mercato. Dal 2005 al 2012 il volume degli scambi del segmento residenziale si è quasi dimezzato con una contrazione del 48%, anche se nel 2015 e nel 1° trimestre 2016 si è registrata una ripresa,

Valutazione

In considerazione delle valutazioni contingenti, della tipologia edilizia del manufatto, della sua collocazione nella zona suburbana/frazionale, alla recente ma non recentissima realizzazione del fabbricato, al maggior rischio di esposizione al livello sismico dovuto alle norme presenti nell'epoca di costruzione, ai livelli di finitura medi, al buon stato di manutenzione dell'alloggio, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza, nonché in riferimento ai prezzi di mercato rilevabili nella zona, riferiti a tipologia di appartamenti di nuova costruzione con caratteristiche simili all'alloggio in oggetto, che oscillano tra €/mq 1.100,00 ed €/mq 1.300,00, trattandosi di edificio costruito nel 2004, qualità e stato di manutenzione - età: edificio 10-20 anni - qualità edilizia: media - stato manutenzione buono: coefficiente 0,75 – livello di piano terra senza ascensore: coefficiente 0,97 - coefficiente unico 0,75 x 0,97 = 0,7275.(*)

pertanto il valore medio di mercato a metroquadro sarà: €/mq 1.200,00 x 0,7275= **873,000 €/mq**, arrotondando a **870,00 €/mq** valore che intendo congruo applicare.

Parametri tecnici STATO DI FATTO

Alloggio piano terra	mq	67,00
Terrazza/lastrico solare al piano	mq	97,00
Autorimessa piano interrato	mq	23,26

Firmato Da: GUADAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68885136e6adf64a94d596a519f1b4e1

Superfici ragguagliate STATO DI FATTO

Alloggio piano terra	mq	67,00
Terrazza/lastrico solare al piano Mq 96,00 x 0,15 =	mq	14,55
Autorimessa piano interrato mq23,26x0,5 =	mq	11,63
Parti comuni - mq 93,03 x 10% =	mq	9,30
Totale superfici ragguagliate	**mq**	**102,48**

STIMA : il più probabile valore di mercato

Mq 102,48 x 870,00 €/mq =	€	89.158,00

)

Per arrotondamento	€	89.000,00

(ottantanovemilaEurovirgolazerozero)

-SANATORIA

Sanatoria per "Modifiche Prospettiche" Condominiali per: _ eliminazione delle canne fumarie esterne sulle facciate con le relative sporgenze murarie e installazione di nuovi comignoli in rame al di sopra della copertura _ variazioni delle rigature basamentali dei prospetti _ installazione di alcune caldaiette murali in nicchia prospetti ovest ed est _ variazione della tipologia dei parapetti con tessitura verticale anziché orizzontale - mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività S.C.I.A, al costo **di € 516,00 + 100,00** per diritti di segreteria, per complessivi **€ 616,00** + spese tecniche quantificate in **€ 700,00** + oneri di legge a mezzo di tecnico abilitato (All. 4.1.2 ipotesi sanatoria).

7. ***Valutazioni sulla vendita in lotti e frazionata del compendio***

Considerato che l'oggetto dell'esecuzione è un singolo alloggio di metratura contenuta non è possibile la vendita in lotti. I beni sono pignorati per la quota intera a carico dell'esecutato.

I beni sopra sono riconducibili a una disposizione distributiva, consistenza funzionale e tipologica media e di prassi del mercato immobiliare e in quanto tale commercialmente indispensabili perché completa negli spazi ritenuti essenziali , pertanto la scrivente non ritiene possibile la vendita frazionata del compendio, data la consistenza dell'alloggio.

Firmato Da: GUADAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68885136e6adf64a94d596a519f1b4e1

8 Elementi utili per le operazioni di vendita.

Per le operazioni di vendita, considerato che la tipologia del bene, nonché la località in cui si trova sono già stati ampiamente descritti nei paragrafi precedenti, la scrivente propone, per consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto, di porre in primo piano i seguenti dati:

Lotto unico: appartamento in condominio di 2/3 piani fuori terra a destinazione residenziale di n° 7 unità immobiliari a residenza, con posti macchina interrati e anche fuori terra, sito a Signoressa di Trevignano-Tv-, via Francesco Baracca, al civico n° 6, int. 1, Comune di Trevignano, Catasto Fabbricati. P.lla 653 sub. 14-15 graffati, cat A/2, Piano: T-Terra e P.lla 653 sub 11, cat. C/6 autorimessa, piano: S1.

Il condominio è ubicato poco più a nord del centro di Signoressa -TV- in direzione Montebelluna, in zona suburbana/frazionale, in un contesto di edificazione consolidata a case singole con qualche edificio plurifamiliare. L'appartamento al civico 6 int. 1 è ubicato sui lati sud e ovest del condominio, con tipologia simplex al piano terra. L'autorimessa è interrata. Altri 9 posti macchina esterni si trovano sull'area scoperta a nord del Condominio.

L' alloggio comprende i seguenti vani e accessori di superfici utili:

Piano Terra: cucina/pranzo soggiorno di mq 24,67, camera di mq 14,00, camera di mq 9,18, bagno di mq 5,09, disimpegno di mq 2,84, terrazza/lastrico solare di mq 97,00. Altezza di piano m 2,70. Tutti i locali hanno illuminazione e aerazione diretta ad eccezione del disimpegno.

Piano Interrato: autorimessa di mq 20,00, h.di piano m 2,45;

Anno di costruzione: 2004, età anni 11, livello medio delle finiture. Stato di conservazione buono.

Per variazioni di opere condominiali necessita: Sanatoria per "Modifiche Prospettiche".

Libero dagli esecutati

Libero da locazioni.

9 Deposito della relazione e degli allegati.

La presente relazione con gli allegati viene depositata telematicamente con deposito in cancelleria di 1 originale cartaceo della perizia con gli allegati e le

Firmato Da: GUADAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68885136e8adf64a94d596a519f1b4e1

fotografie. Vengono contestualmente depositati anche n° 1 CD- Rom, contenente la perizia in formato Word, con tutti gli allegati documentali comprese le foto.

Gli allegati documentali comprendono:

All. 1 Atto di provenienza/compravendita – Regolamento Condominiale e Tabelle Millesimali – Sospesi Condominiali – Contratto di affitto – Comunicazioni di Pubblica sicurezza;

All. 2 Atto di pignoramento – relazione notarile ipotecaria catastale - Documentazione Conservatoria e U.T.E.,

All. 3 Documentazione urbanistico-edilizia;

All. 4 Stato autorizzato - stato di fatto (prospetti)- comparazione stato di fatto immobile e stato autorizzato (prospetti) - Ipotesi di sanatoria;

All. 5 Schede fotografiche n° 9 con n° 18 foto;

All. 6 Scheda a): dati necessari per l'ordinanza di vendita;

All. 7 Scheda b): dati necessari per la pubblicità straordinaria della vendita;

All. 8 Attestazione di trasmissione, con prova di invio alle parti;

Tanto riferisce il sottoscritto in questa sua relazione, a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Montebelluna, li 12.09.2016

L'esperto estimatore

arch. Guadagnini Marino

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di TREVISO
MARINO GUADAGNINI
n° 889
sezione A
ARCHITETTO

Firmato Da: GUADAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68585136e6adf64a94c598a519f1b4e1

(*) letteratura di riferimento

TAMBORRINO M., 2009. *Come si stima il valore degli immobili*. Cap. 4. 9° ed. Milano: Il Sole 24 Ore.

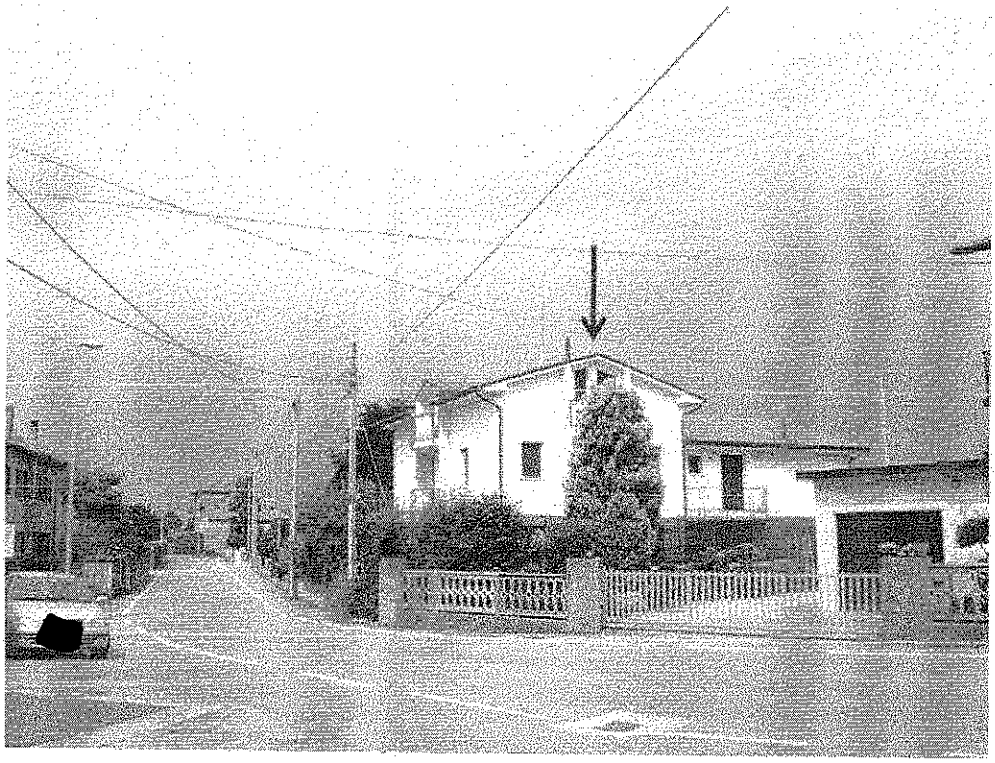
MODA G.C., 2009. *Estimo professionale*. 5° ed. Roma: Legislazione Tecnica

Indice

- 0 introduzione, svolgimento delle operazioni pag. 2
- 1 identificazione dei beni pignorati, dati catastali, confini, corrispondenza dei beni alle indicazioni catastali pag. 3
- 2 verifica della proprietà dei beni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravami, formalità, vincoli, oneri pag. 6
- 3 descrizione tipologica del bene, millesimi, beni affittati o locati, comunicazione pubblica sicurezza, condominio pag. 11
- 4 verifica della congruità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, vincoli storico artistici pag. 15
- 5 certificazione energetica pag. 18
- 6 determinazione del valore commerciale pag. 18
- 7 valutazione sulla vendita in lotti e frazion. del compendio pag. 20
- 8 elementi utili per le operazioni di vendita pag. 21
- 9 deposito della relazione e degli allegati pag. 21

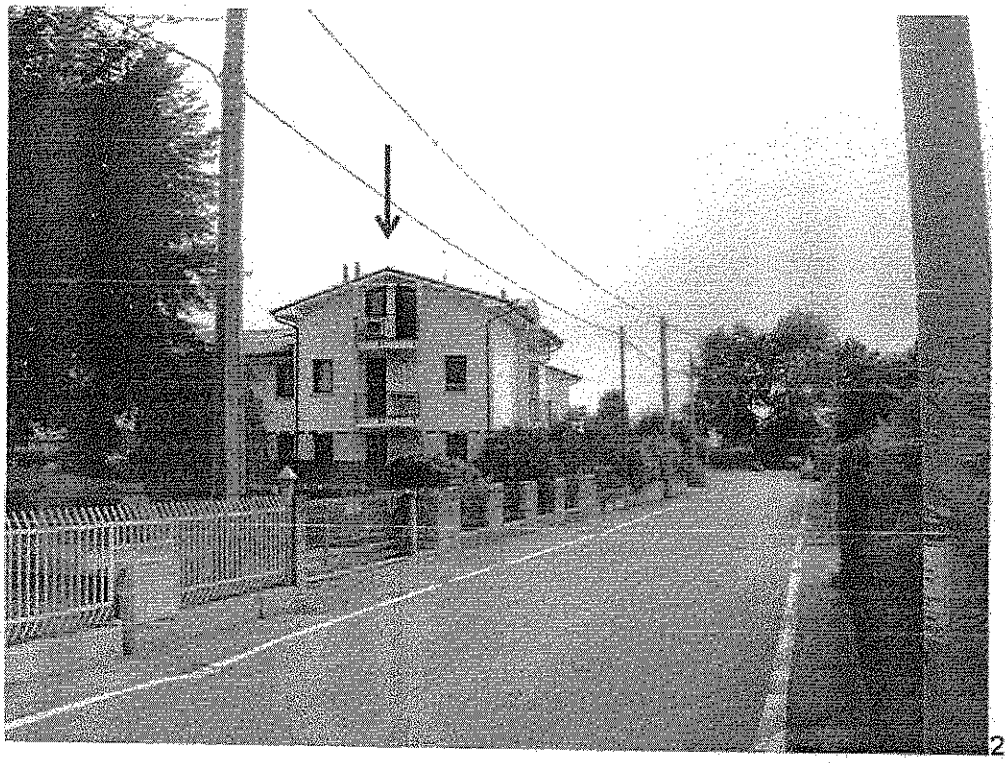
Firmato Da: GIUDAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68685136e6adf64a94d596a519f1b4e1

Scheda 2



1

Il contesto – condominio verso ovest



2

Il contesto – condominio verso est

ALLOGGIO VIA F. BARACCA

TREVIGNANO

N° 6
INT. 1

SEZ. C
F. 1
Mapp. 653
SUB 14-15
E
653
SUB 11

Firmato Da: GUADAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68865136e8adf64a94d596a519f1b4e1

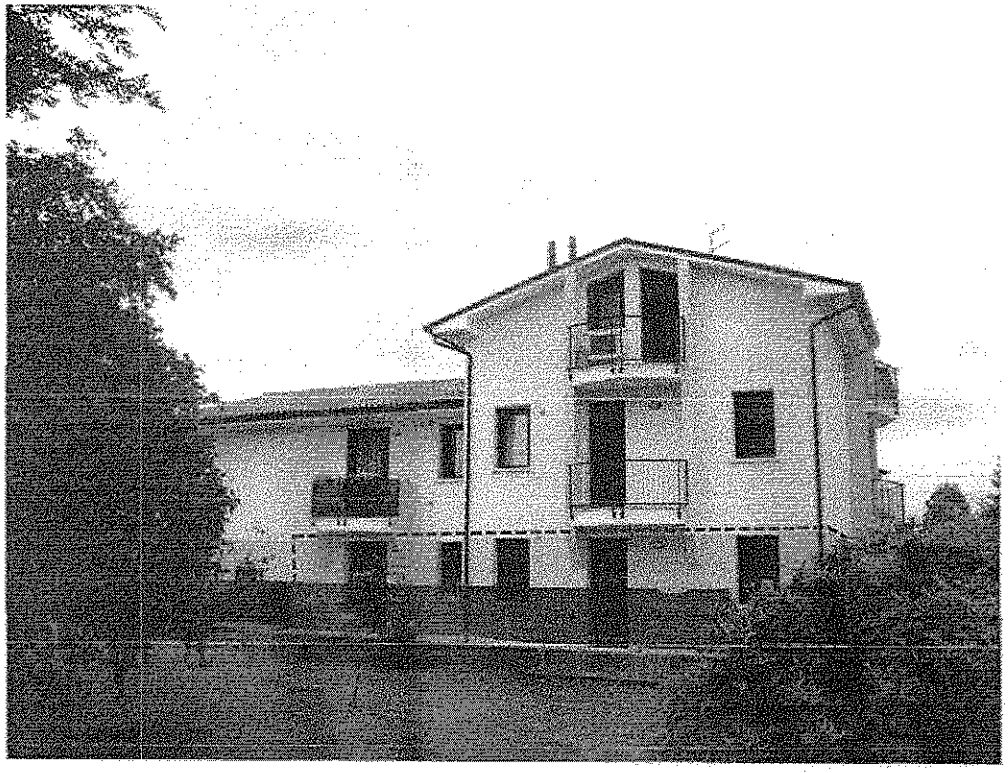
Scheda 4

ALLOGGIO TREVIGNANO

VIA F. BARACCA

N° 6
INT. 1

SEZ. C
F. 1
Mapp. 653
SUB 14-15
E
653
SUB 11



5

Alloggio civ. 6 int. 1 fronte ovest

6

Alloggio ci. 6 int. 1 fronte sud e ovest

Firmato Da: GUADAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68885138e5ad864a94d598a516f1c4e1

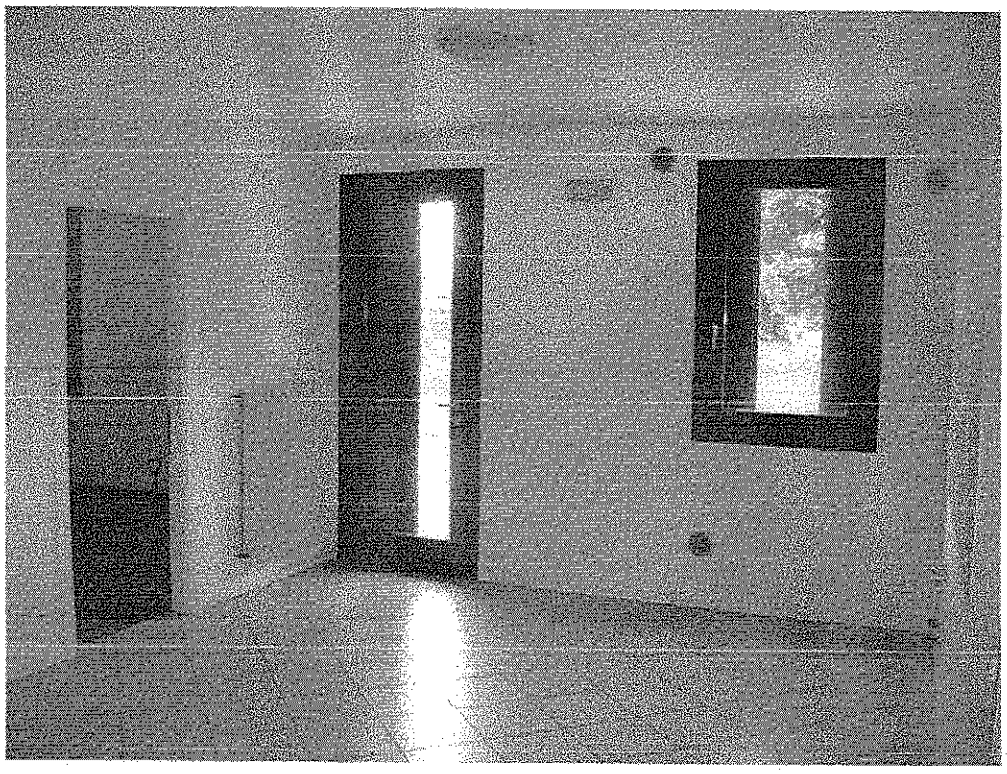
Scheda 6

ALLOGGIO VIA F. BARACCA

TREVIGNANO

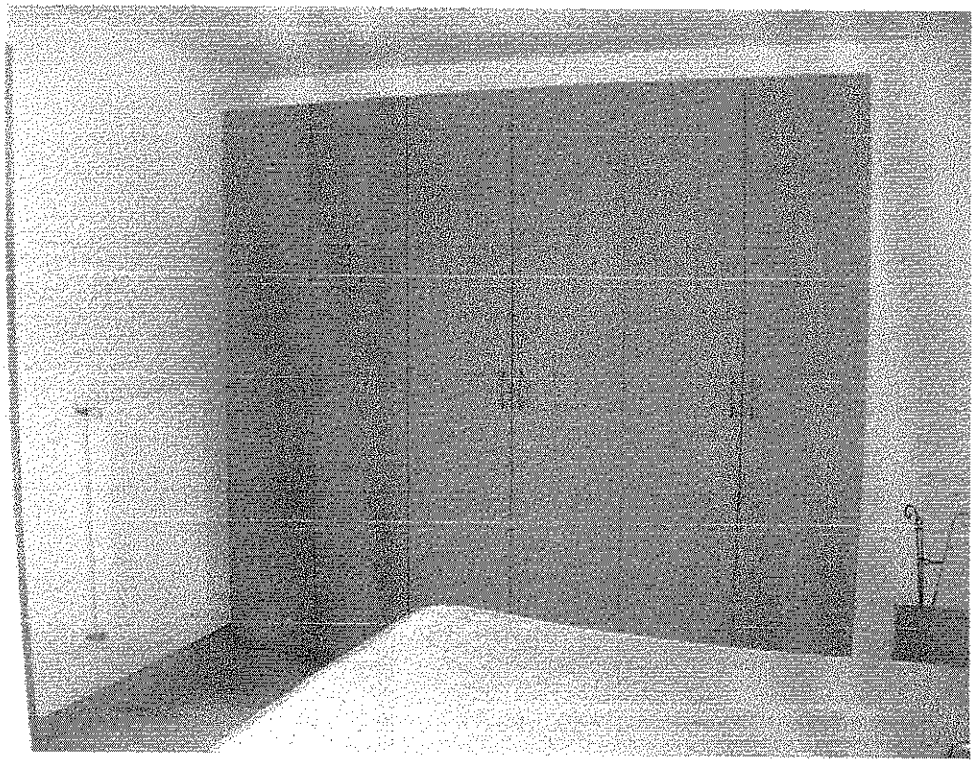
N° 6
INT. 1

SEZ. C
F. 1
Mapp. 653
SUB 14-15
E
653
SUB 11



9

Cucina/soggiorno



10

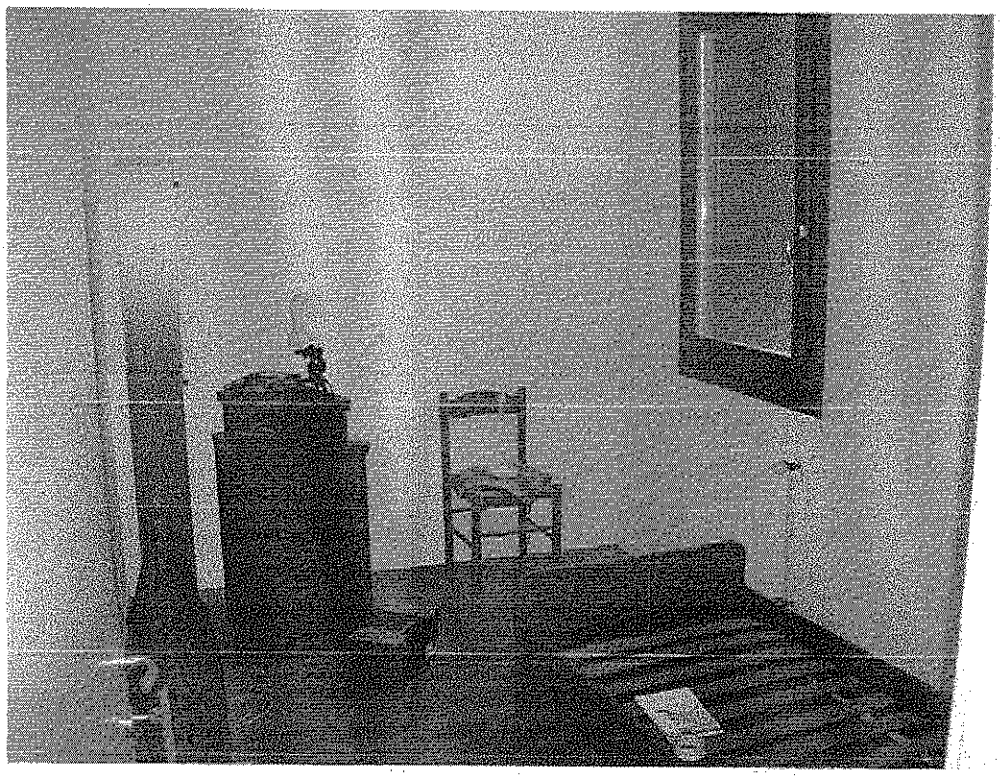
Camera matrimoniale

Firmato Da: GUADAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68885136e6adf64a9940596a516f1b4e1

Scheda 7

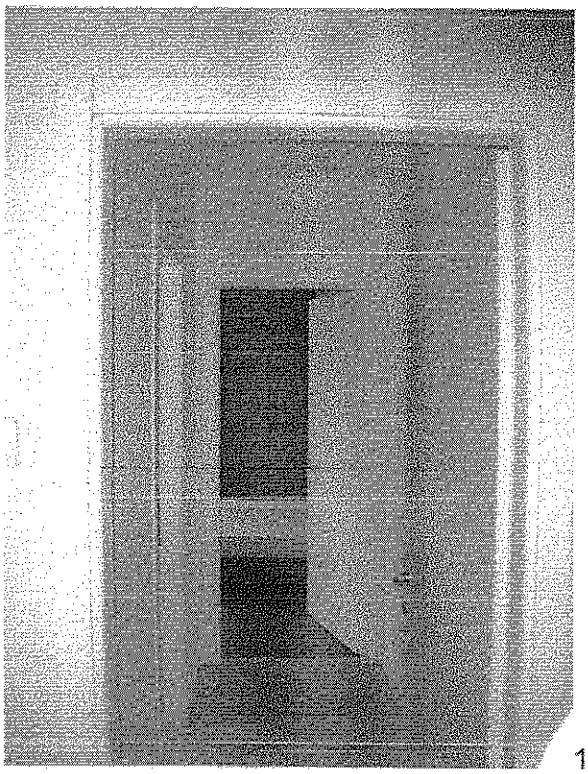
A L L O G G I O V I A F. B A R A C C A N° 6 INT. 1

SEZ. C
F. 1
Mapp. 653 SUB 14-15
E
653 SUB 11



11

Camera



12

Corridoio

A T T R E V I G N A N O

Firmato Da: GUADAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68885136e8adf64a94d5969a519f1b4e1

Scheda 8

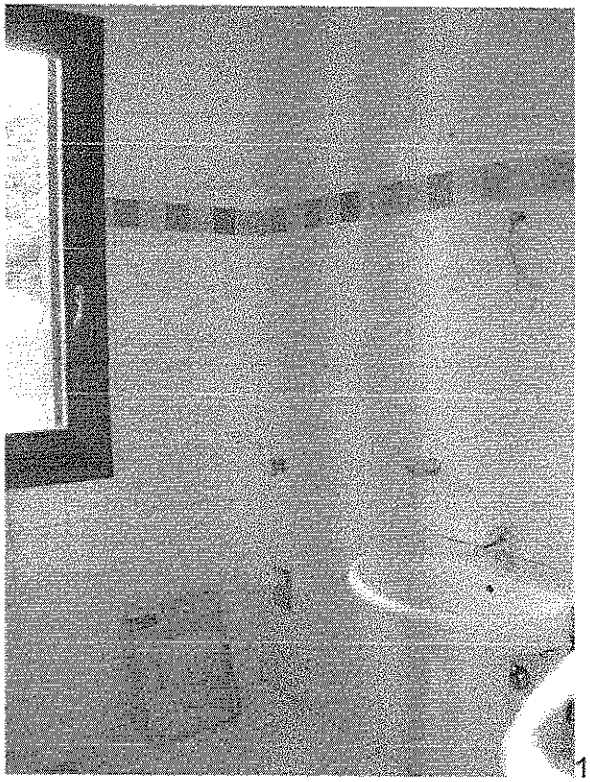
A T
L R
L E
O V
G I
G G
I N
O A
N
V O
I
A

F.

B
A
R
A
C
C
A

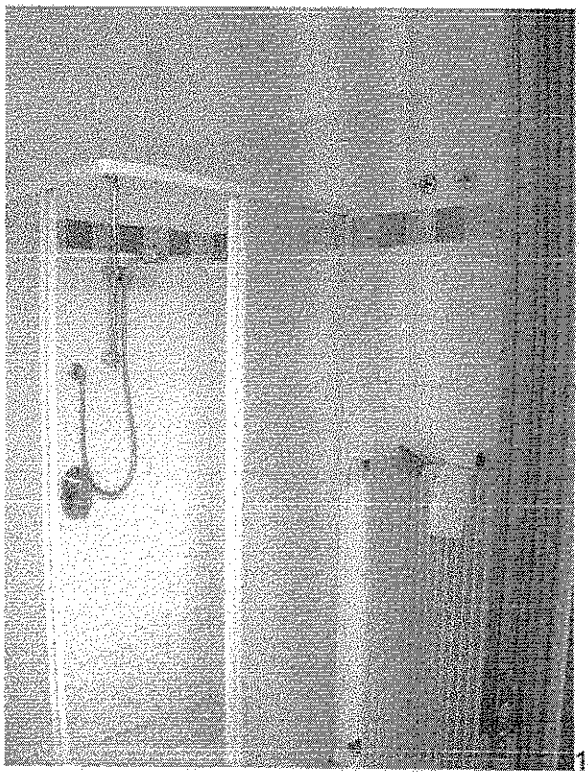
N° 6
INT. 1

SEZ. C
F. 1
Mapp.
653
SUB 14-
15
E
653
SUB 11



13

Bagno



14

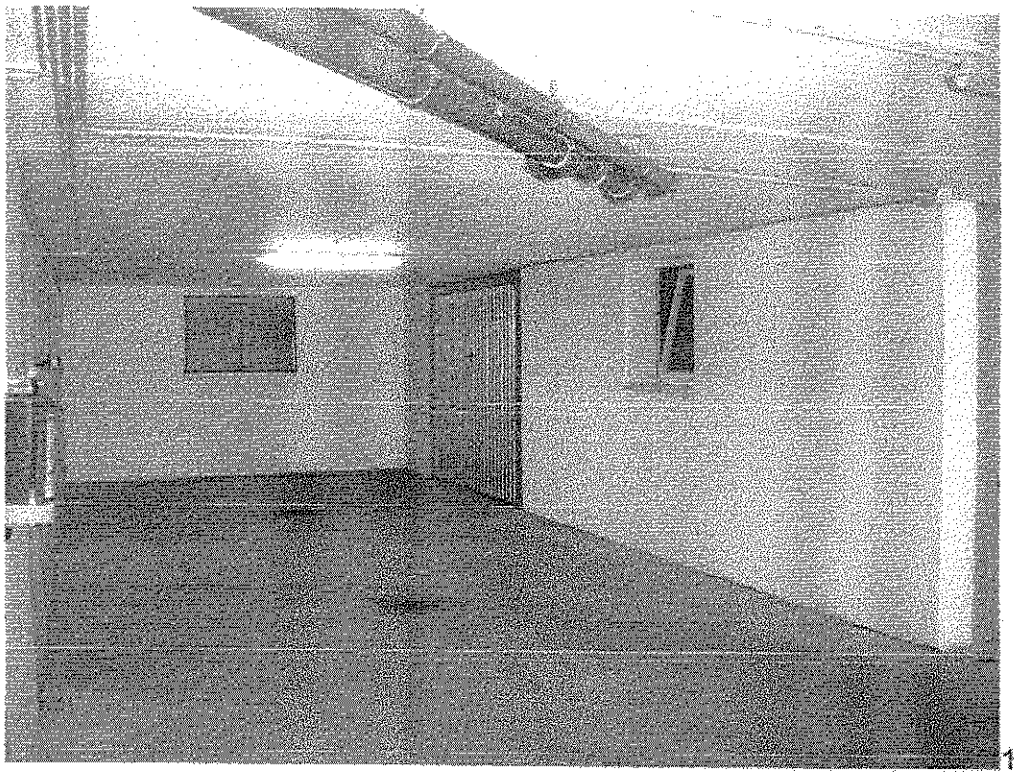
Bagno

Firmato Da: GUADAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68885136e9adf641a94d596a519f1b4e1

Scheda 9

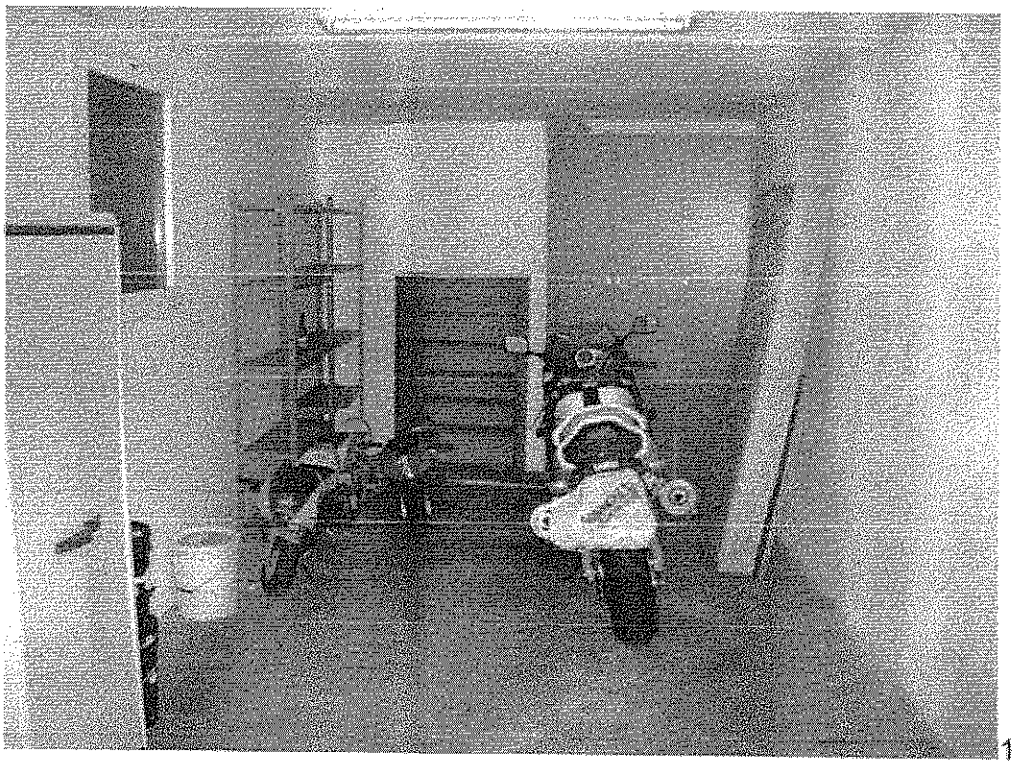
A L L O G G I O V I A F. B A R A C C A N° 6 INT. 1 SEZ. C F. 1 Mapp. 653 SUB 14-15 E 653 SUB 11

A T R E V I G N A N O



15

Ingresso box autorimessa mapp. 653 sub. 11



16

Box autorimessa mapp. 653 sub. 11

Firmato Da: GUADAGNINI MARINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 683b5136e8adf64e94d598a519f1b4e1