

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione immobiliare N° 1/2009 R.G.E.**

promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

contro

*[omissis]*

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Andrea Valerio Cambi

**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI IN  
COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO (TV) DI PROPRIETÀ  
DELLA DITTA ESECUTATA**

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott. Andrea Valerio Cambi in data 17/04/2012 per la stima di beni immobili in Comune di Caerano di San Marco (TV) di proprietà della ditta [REDACTED] il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Lanfranco con studio a Montebelluna in piazza G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

- la descrizione dei beni;
- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo alla ditta esecutata;
- il valore commerciale attuale dei beni.

### **PREMESSE**

Il giorno 17/04/2012, il sottoscritto Perito, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha ritirato l'atto di pignoramento e la relazione notarile in cancelleria.

Non ha proceduto alle verifiche per accertare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in quanto il creditore ha allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva prevista dalla richiamata disciplina.

Successivamente ha acquisito l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e le visure catastali.

In forza del fatto che le U.I. risultano essere "in corso di costruzione" non è stato possibile acquisire le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare in quanto non disponibili presso gli uffici Catastali.

Previi accordi con il custode nominato del compendio immobiliare e con il legale rappresentante della ditta esecutata, il sottoscritto inviava comunicazione e-mail in data 10/05/2012 indirizzata al sig. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] presso gli uffici dell'IVG di Treviso, custode del compendio immobiliare, con cui fissava il sopralluogo per il giorno 08/06/2012 alle ore 09,30.

In data 08/06/2012 effettuava accesso presso l'Ufficio Tecnico del comune di Caerano di San Marco (TV) per prendere visione e copia della progettazione edilizia assentita e della situazione urbanistica relativa ai beni oggetto di pignoramento.

Successivamente, lo stesso giorno, nell'ora concordata, il sottoscritto, alla presenza del custode e del legale rappresentante della ditta esecutata, effettuava accesso ai beni oggetto di stima.

Effettuava un'attenta ricognizione dei beni immobili ed effettuava pure un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

In data 28/08/2012 veniva effettuato accesso presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso per verificare l'esistenza di formalità contro successive alla data dell'ultima formalità riportata nella relazione notarile in atti.

In data 28/08/2012 veniva anche effettuato accesso presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari per accertare l'eventuale esistenza di intervenuti.

Ritenuto di aver acquisito notizie sufficienti per espletare l'incarico, completava la perizia di stima dei beni.

#### **FORMAZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Considerato il fatto che i beni pignorati, seppur facenti parti dello stesso complesso edilizio condominiale, costituiscono unità immobiliari distinte assentite dal Comune di Caerano di San Marco ad uso abitazione e autorimessa, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione dei seguenti 6

(sei) lotti i cui beni sono così descritti all'Agenzia del Territorio di Treviso.

**NOTA IMPORTANTE**

Necessita precisare che le U.I. oggetto di esecuzione immobiliare risultano tutte in corso di costruzione e quindi accatastate tutte in "F3 - unità in corso di costruzione" ossia ancora prive di classamento definitivo.

Risultando in F3 esse sono state rappresentate graficamente al Catasto Fabbricati soltanto in elaborati planimetrici ed attualmente nell'elaborato planimetrico (dimostrazione grafica dei subalterni) che, ultimo in atti, risulta al prot. N. TV0129540 del 09/03/2007.

Tale elaborato ha fatto seguito alle precedenti denunce di variazione presentate al Catasto Fabbricati rispettivamente in data 25/03/2004 prot. n. 0086048, in data 09/01/2006 prot. TV0002458 e in data 25/01/2006 prot. 0017700.

All'epoca di validità dell'elaborato planimetrico in data 25/01/2006 prot. 0017700, la ██████████ vendette, con atto in data 12/04/2006 al rep. 114331 ai rogiti del notaio Imparato di Asolo, a ditta terza due U.I. facenti parte dello stesso complesso edilizio e più precisamente le U.I. di cui ai mappali N. 1248 sub 19 e N. 1248 sub 21 (escluse ovviamente dalla presente procedura).

Successivamente il Comune di Caerano di San Marco rilasciò il permesso di costruire di variante in sanatoria N. 2003024 del 10/10/2007 con cui venne anche sanata la diversa posizione planimetrica del fabbricato all'interno del lotto (fabbricato spostato più ad est di circa 1 m rispetto ai confini del lotto). Tale diversa collocazione del fabbricato avrebbe richiesto una nuova denuncia di variazione con una nuova rappresentazione grafica dei subalterni

rispetto a quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico allora vigente ossia quello al prot. N. TV0129540 del 09/03/2007, con intervento nella sottoscrizione della denuncia anche della ditta terza che aveva comperato due U.I., ma ciò non risulta essere avvenuto.

Poiché la nuova denuncia di variazione comporterebbe la necessità di un atto notarile di rettifica per le due U.I. già oggetto di compravendita, lo scrivente ha ritenuto di non poter procedere ad una nuova denuncia di variazione e ha espletato il proprio lavoro peritale sulla base dell'elaborato planimetrico in atti relativamente alle aree scoperte.

Per la superficie delle abitazioni e delle autorimesse lo scrivente ha utilizzato quanto risulta dalla rappresentazione grafica contenuta negli elaborati progettuali assentiti dal Comune di Caerano di San Marco le cui misure sono state verificate a campione nel corso del sopralluogo.

Pertanto le **vendite saranno effettuate a corpo** e non a misura per poter ovviare alle modeste variazioni di superficie che le aree scoperte hanno subito rispetto alle superfici rappresentate nell'elaborato planimetrico in atti in forza della diversa collocazione del fabbricato all'interno del lotto.

Va pure segnalato che allo stato attuale sono collocate sulle aree scoperte alcune recinzioni che però non risultano tutte corrispondenti ai confini rappresentati nell'elaborato planimetrico vigente.

Ovviamente esse potranno essere asportate ed eventualmente ricollocate lungo i confini delle U.I. rappresentate nell'elaborato planimetrico.

L'estratto di mappa, la visura catastale del M.N. 1248 del Catasto Terreni, l'elenco dei subaltemi e l'elaborato planimetrico sono tutti allegati alla presente relazione.

## **LOTTO 1 (UNO)**

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO**

**per l'intero della piena proprietà**

**Foglio 4**

**M.N. 1248 sub 7**, via Monte Grappa, p. S1-T, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione, assentita come abitazione al piano terra e come magazzino con ulteriore vano, non meglio identificato, al piano interrato con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente area scoperta ad uso esclusivo al piano terra

**M.N. 1248 sub 14**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano interrato, assentita come autorimessa con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco

e con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

- M.N. 1248 sub 4, via Monte Grappa, p. T ad uso scoperto comune ai sub dal 7 al 22;
- M.N. 1248 sub 5, via Monte Grappa, p. S1-T ad uso rampa e area di manovra comuni ai sub dal 7 al 22;
- M.N. 1248 sub 6, via Monte Grappa, p. S1-T-1 ad uso vano scala comune ai sub dal 7 al 22;

e con la precisazione che tali U.I. fanno parte del complesso edilizio eretto sul terreno descritto al C.T. in Comune di Caerano di San Marco (TV) nel F<sup>o</sup> 4 con il M.N. 1248, ente urbano di ha 0.16.07, che deriva dalla riunificazione degli originari mappali N. 2 di ha 0.02.62, N. 3 di ha 0.05.90, N. 1175 di ha 0.07.55 (ex Mappale N. 214 di ha 0.12.50), giusta Mod. 3SPC prot. 71171 del 22/03/2004 e successivo Mod. 3SPC prot. 357362 del 07/12/2005;

e con la precisazione che le unità immobiliari di cui ai Mappali N. 1248 sub 7 e N. 1248 sub 14 sono meglio graficamente identificate nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione per divisione, ampliamento e ristrutturazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 09/01/2006 prot. TV0002458 come richiamata nella relazione notarile in atti, identicamente confermate nelle successive denunce di variazione presentate al Catasto Fabbricati di Treviso in data 25/01/2006 prot. 0017700 e in data 09/03/2007 prot. TV0129540;

e con la precisazione che l'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 7 dovrà essere variata per frazionamento in quanto ad essa si dovrà escludere il locale al piano interrato, assentito con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, in prospicenza alla base della rampa, che dovrà costituire U.I. ad uso B.C.N.C. a tutti i sub in quanto adibito a vano contatori ENEL;

e con la precisazione che l'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 14 dovrà essere variata per ampliamento in quanto ad essa si dovrà aggiungere la porzione ricavata fra la stessa U.I. e la rampa di cui al M.N. 1248 sub 5, così come assentita con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato

dal Comune di Caerano di San Marco.

L'estratto di mappa catastale per il M.N. 1248, la visura catastale al Catasto Terreni del M.N. 1248, l'elenco dei subalterni per la particella 1248, l'elaborato planimetrico per la particella 1248 e le visure catastali al Catasto Fabbricati per i mappali N. 1248 sub 4, N. 1248 sub 5, N. 1248 sub 6, N. 1248 sub 7 e N. 1248 sub 14 sono rispettivamente allegati da sub 1 a sub 9 alla presente relazione.

### **LOTTO 2 (DUE)**

#### **CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO per l'intero della piena proprietà**

##### **Foglio 4**

**M.N. 1248 sub 8**, via Monte Grappa, p. T, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano terra, assentita come abitazione con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente area scoperta ad uso esclusivo al piano terra

**M.N. 1248 sub 17**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano interrato, assentita come autorimessa e come magazzino con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco

e con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):



- M.N. 1248 sub 4, via Monte Grappa, p. T ad uso scoperto comune ai sub dal 7 al 22;
- M.N. 1248 sub 5, via Monte Grappa, p. S1-T ad uso rampa e area di manovra comuni ai sub dal 7 al 22;
- M.N. 1248 sub 6, via Monte Grappa, p. S1-T-1 ad uso vano scala comune ai sub dal 7 al 22;

e con la precisazione che tali U.I. fanno parte del complesso edilizio eretto sul terreno descritto al C.T. in Comune di Caerano di San Marco (TV) nel F° 4 con il M.N. 1248, ente urbano di ha 0.16.07, che deriva dall'unificazione dei mappali N. 2 di ha 0.02.62, N. 3 di ha 0.05.90, N. 1175 di ha 0.07.55 (ex Mappale N. 214 di ha 0.12.50), operata con mod. 3SPC prot. 71171 del 22/03/2004 e con successivo mod. 3SPC prot. 357362 del 07/12/2005;

e con la precisazione che le unità immobiliari di cui ai Mappali N. 1248 sub 8 e N. 1248 sub 17 sono meglio graficamente identificate nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione per divisione, ampliamento e ristrutturazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 09/01/2006 prot. TV0002458 come richiamata nella relazione notarile in atti, identicamente confermate nelle successive denunce di variazione presentate al Catasto Fabbricati di Treviso in data 25/01/2006 prot. 0017700 e in data 09/03/2007 prot. TV0129540;

e con la precisazione che l'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 17 dovrà essere variata per frazionamento e ampliamento in quanto ad essa si dovrà aggiungere il locale al piano interrato in corso di costruzione immediatamente a sud della scala condominiale accessibile unicamente da tale U.I. e assentito come magazzino con il permesso di costruire N.

2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, ed in quanto ad essa si dovrà togliere il locale al piano interrato in corso di costruzione immediatamente ad ovest della scala condominiale, non facente parte di fatto di detta U.I. e assentito come magazzino con accesso autonomo con detto permesso di costruire.

L'estratto di mappa catastale per il M.N. 1248, la visura catastale al Catasto Terreni del M.N. 1248, l'elenco dei subalterni per la particella 1248, l'elaborato planimetrico per la particella 1248 e le visure catastali al Catasto Fabbricati per i mappali N. 1248 sub 4, N. 1248 sub 5, N. 1248 sub 6, N. 1248 sub 8 e N. 1248 sub 17 sono rispettivamente allegate da sub 1 a sub 7 e da sub 10 a sub 11 alla presente relazione.

### **LOTTO 3 (TRE)**

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO**  
**per l'intero della piena proprietà**

#### **Foglio 4**

**M.N. 1248 sub 9**, via Monte Grappa, p. T, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano terra, assentita come abitazione con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente area scoperta ad uso esclusivo al piano terra

**M.N. 1248 sub 18**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano interrato, assentita come autorimessa e come magazzino con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di

Caerano di San Marco

e con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

- M.N. 1248 sub 4, via Monte Grappa, p. T ad uso scoperto comune ai sub dal 7 al 22;
- M.N. 1248 sub 5, via Monte Grappa, p. S1-T ad uso rampa e area di manovra comuni ai sub dal 7 al 22;
- M.N. 1248 sub 6, via Monte Grappa, p. S1-T-1 ad uso vano scala comune ai sub dal 7 al 22;

e con la precisazione che tali U.I. fanno parte del complesso edilizio eretto sul terreno descritto al C.T. in Comune di Caerano di San Marco (TV) nel F° 4 con il M.N. 1248, ente urbano di ha 0.16.07, che deriva dall'unificazione dei mappali N. 2 di ha 0.02.62, N. 3 di ha 0.05.90, N. 1175 di ha 0.07.55 (ex Mappale N. 214 di ha 0.12.50), operata con mod. 3SPC prot. 71171 del 22/03/2004 e con successivo mod. 3SPC prot. 357362 del 07/12/2005;

e con la precisazione che le unità immobiliari di cui ai Mappali N. 1248 sub 9 e N. 1248 sub 18 sono meglio graficamente identificate nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione per divisione, ampliamento e ristrutturazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 09/01/2006 prot. TV0002458 come richiamata nella relazione notarile in atti, identicamente confermate nelle successive denunce di variazione presentate al Catasto Fabbricati di Treviso in data 25/01/2006 prot. 0017700 e in data 09/03/2007 prot. TV0129540;

e con la precisazione che una fascia dell'area scoperta ricompresa nel M.N.

1248 sub 9 per una larghezza di circa m 3,0 a confine con via Tiepolo dovrà essere destinata ad uso comune condominiale in quanto sono ivi installati i manufatti fuori terra destinati a contenere i contatori del gas e le pompe di sollevamento dell'impianto fognario e le relative linee impiantistiche interrato.

Tale porzione risulta già esterna alla recinzione che allo stato attuale delimita l'area scoperta ad uso esclusivo del M.N. 1248 sub 9 da quella sopra descritta.

Ed infine con la precisazione che sul M.N. 1248 sub 9, per una fascia avente larghezza di circa 1 m a confine con il M.N. 597 di terzi, insistono servitù impiantistiche interrato a servizio delle U.I. facenti parte del complesso condominiale.

L'estratto di mappa catastale per il M.N. 1248, la visura catastale al Catasto Terreni del M.N. 1248, l'elenco dei subalterni per la particella 1248, l'elaborato planimetrico per la particella 1248 e le visure catastali al Catasto Fabbricati per i mappali N. 1248 sub 4, N. 1248 sub 5, N. 1248 sub 6, N. 1248 sub 9 e N. 1248 sub 18 sono rispettivamente allegate da sub 1 a sub 7 e da sub 12 a sub 13 alla presente relazione.

#### **LOTTO 4 (QUATTRO)**

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO**  
**per l'intero della piena proprietà**

**Foglio 4**

**M.N. 1248 sub 12**, via Monte Grappa, p. S1-T-I, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione, assentita come

abitazione al piano primo e come magazzino al piano interrato con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente area scoperta ad uso esclusivo al piano terra

**M.N. 1248 sub 15**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano interrato, assentita come autorimessa con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco

e con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

- M.N. 1248 sub 4, via Monte Grappa, p. T ad uso scoperto comune ai sub dal 7 al 22;
- M.N. 1248 sub 5, via Monte Grappa, p. S1-T ad uso rampa e area di manovra comuni ai sub dal 7 al 22;
- M.N. 1248 sub 6, via Monte Grappa, p. S1-T-1 ad uso vano scala comune ai sub dal 7 al 22;

e con la precisazione che tali U.I. fanno parte del complesso edilizio eretto sul terreno descritto al C.T. in Comune di Caerano di San Marco (TV) nel F° 4 con il M.N. 1248, ente urbano di ha 0.16.07, che deriva dall'unificazione dei mappali N. 2 di ha 0.02.62, N. 3 di ha 0.05.90, N. 1175 di ha 0.07.55 (ex Mappale N. 214 di ha 0.12.50), operata con mod. 3SPC prot. 71171 del 22/03/2004 e con successivo mod. 3SPC prot. 357362 del 07/12/2005;

e con la precisazione che le unità immobiliari di cui ai Mappali N. 1248 sub

12 e N. 1248 sub 15 sono meglio graficamente identificate nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione per divisione, ampliamento e ristrutturazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 09/01/2006 prot. TV0002458 come richiamata nella relazione notarile in atti, identicamente confermate nelle successive denunce di variazione presentate al Catasto Fabbricati di Treviso in data 25/01/2006 prot. 0017700 e in data 09/03/2007 prot. TV0129540.

L'estratto di mappa catastale per il M.N. 1248, la visura catastale al Catasto Terreni del M.N. 1248, l'elenco dei subalterni per la particella 1248, l'elaborato planimetrico per la particella 1248 e le visure catastali al Catasto Fabbricati per i mappali N. 1248 sub 4, N. 1248 sub 5, N. 1248 sub 6, N. 1248 sub 12 e N. 1248 sub 15 sono rispettivamente allegate da sub 1 a sub 7 e da sub 14 a sub 15 alla presente relazione.

#### **LOTTO 5 (CINQUE)**

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO**

**per l'intero della piena proprietà**

**Foglio 4**

**M.N. 1248 sub 13**, via Monte Grappa, p. S1-T-1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione, assentita come abitazione al piano primo e come magazzino al piano interrato con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente area scoperta ad uso esclusivo al piano terra

**M.N. 1248 sub 16**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di

costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano interrato, assentita come autorimessa con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco

e con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

- M.N. 1248 sub 4, via Monte Grappa, p. T ad uso scoperto comune ai sub dal 7 al 22;
- M.N. 1248 sub 5, via Monte Grappa, p. S1-T ad uso rampa e area di manovra comuni ai sub dal 7 al 22;
- M.N. 1248 sub 6, via Monte Grappa, p. S1-T-1 ad uso vano scala comune ai sub dal 7 al 22;

e con la precisazione che tali U.I. fanno parte del complesso edilizio eretto sul terreno descritto al C.T. in Comune di Caerano di San Marco (TV) nel F° 4 con il M.N. 1248, ente urbano di ha 0.16.07, che deriva dall'unificazione dei mappali N. 2 di ha 0.02.62, N. 3 di ha 0.05.90, N. 1175 di ha 0.07.55 (ex Mappale N. 214 di ha 0.12.50), operata con mod. 3SPC prot. 71171 del 22/03/2004 e con successivo mod. 3SPC prot. 357362 del 07/12/2005;

e con la precisazione che le unità immobiliari di cui ai Mappali N. 1248 sub 13 e N. 1248 sub 16 sono meglio graficamente identificate nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione per divisione, ampliamento e ristrutturazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 09/01/2006 prot. TV0002458 come richiamata nella relazione notarile in atti, identicamente confermate nelle successive denunce di variazione presentate

al Catasto Fabbricati di Treviso in data 25/01/2006 prot. 0017700 e in data 09/03/2007 prot. TV0129540;

e con la precisazione che l'U.I. di cui ai Mappali N. 1248 sub 13 dovrà essere variata per ampliamento in quanto ad essa si dovrà aggiungere la porzione ricavata sopra il vano scale con il relativo terrazzino antistante, così come assentito con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, porzione che nell'elaborato planimetrico catastale al prot. TV 0129540 del 09/03/2007 fa parte dell'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 6 (vano scale costituente B.C.N.C.);

e con la precisazione che l'U.I. di cui ai Mappali N. 1248 sub 16 dovrà essere variata per frazionamento in quanto ad essa si dovrà togliere il locale al piano interrato in corso di costruzione immediatamente a sud della scala condominiale, assentito come magazzino accessibile unicamente dall'autorimessa di cui al M.N. 1248 sub 17 con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco.

L'estratto di mappa catastale per il M.N. 1248, la visura catastale al Catasto Terreni del M.N. 1248, l'elenco dei subalterni per la particella 1248, l'elaborato planimetrico per la particella 1248 e le visure catastali al Catasto Fabbricati per i mappali N. 1248 sub 4, N. 1248 sub 5, N. 1248 sub 6, N. 1248 sub 13 e N. 1248 sub 16 sono rispettivamente allegate da sub 1 a sub 7 e da sub 16 a sub 17 alla presente relazione.

#### **LOTTO 6 (SEI)**

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO  
per l'intero della piena proprietà**



#### **Foglio 4**

**M.N. 1248 sub 22**, via Monte Grappa, p. T-1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano primo, assentita come abitazione con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente area scoperta ad uso esclusivo al piano terra

**M.N. 1248 sub 20**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano interrato, assentita come autorimessa con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco

e con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

- M.N. 1248 sub 4, via Monte Grappa, p. T ad uso scoperto comune ai sub dal 7 al 22;
- M.N. 1248 sub 5, via Monte Grappa, p. S1-T ad uso rampa e area di manovra comuni ai sub dal 7 al 22;
- M.N. 1248 sub 6, via Monte Grappa, p. S1-T-1 ad uso vano scala comune ai sub dal 7 al 22;

e con la precisazione che tali U.I. fanno parte del complesso edilizio eretto sul terreno descritto al C.T. in Comune di Caerano di San Marco (TV) nel F<sup>o</sup> 4 con il M.N. 1248, ente urbano di ha 0.16.07, che deriva dall'unificazione dei mappali N. 2 di ha 0.02.62, N. 3 di ha 0.05.90, N. 1175 di ha 0.07.55 (ex

Mappale N. 214 di ha 0.12.50), operata con mod. 3SPC prot. 71171 del 22/03/2004 e con successivo mod. 3SPC prot. 357362 del 07/12/2005; e con la precisazione che l'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 20 è meglio graficamente identificata nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione per divisione, ampliamento e ristrutturazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 09/01/2006 prot. TV0002458 come richiamata nella relazione notarile in atti, identicamente confermata nelle successive denunce di variazione presentate al Catasto Fabbricati di Treviso in data 25/01/2006 prot. 0017700 e in data 09/03/2007 prot. TV0129540; e con la precisazione che l'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 22 è graficamente identificata nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di frazionamento e fusione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 25/01/2006 prot. 0017700, identicamente confermata nella successiva denuncia di variazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 09/03/2007 prot. TV0129540; e con la precisazione che l'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 22 dovrà essere variata per ampliamento in quanto ad essa si dovrà aggiungere il pertinente il magazzino con accesso autonomo al piano interrato in corso di costruzione immediatamente ad ovest della scala condominiale, assentito con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco.

L'estratto di mappa catastale per il M.N. 1248, la visura catastale al Catasto Terreni del M.N. 1248, l'elenco dei subalterni per la particella 1248, l'elaborato planimetrico per la particella 1248 e le visure catastali al Catasto Fabbricati per i mappali N. 1248 sub 4, N. 1248 sub 5, N. 1248 sub 6, N.

1248 sub 22 e N. 1248 sub 20 sono rispettivamente allegate da sub 1 a sub 7 e da sub 18 a sub 19 alla presente relazione.

### **CONFINI**

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 1248 ove sorge il complesso residenziale che comprende le U.I. formanti i 6 (sei) lotti oggetto di stima, i confini, da nord in senso orario, risultano:

via Giambattista Tiepolo, M.N. 597, M.N. 171 e M.N. 1174, tutti salvo altri e/o più precisi.

Vengono qui di seguito elencati i confini dei beni di ciascun lotto.

### **LOTTO 1 (UNO)**

#### **Per il M.N. 1248 sub 7**

Con riferimento alla porzione al piano T facente parte dell'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 7, assentita come abitazione dal Comune di Caerano di San Marco con adiacente area scoperta pertinenziale, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 21, N. 1248 sub 6, N. 1248 sub 4 e N. 1248 sub 22, tutti salvo altri e/o più precisi.

Con riferimento al locale al piano S1 facente parte dell'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 7, assentito come magazzino dal Comune di Caerano di San Marco, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 19, N. 1248 sub 5 e N. 1248 sub 12, tutti salvo altri e/o più precisi.

Con riferimento al locale al piano S1 facente parte dell'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 7, assentito come locale non meglio identificato dal Comune di Caerano di San Marco, ma da escludere da quest'ultima in quanto da

accatastare come U.I. ad uso B.C.N.C., i confini risultano da nord in senso orario:

sottosuolo e M.N. 1248 sub 5, tutti salvo altri e/o più precisi.

Per il M.N. 1248 sub 14

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 14 al piano S1, così come dovrà risultare variata per dare la stessa in conformità a quanto è assentito come autorimessa e magazzino dal Comune di Caerano di San Marco, assentita come autorimessa dal Comune di Caerano di San Marco i confini risultano da nord in senso orario:

M.N. 1248 sub 5, sottosuolo e M.N. 1248 sub 15, tutti salvo altri e/o più precisi.

**LOTTO 2 (DUE)**

Per il M.N. 1248 sub 8

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 8 al piano T, assentita come abitazione dal Comune di Caerano di San Marco con adiacente area scoperta pertinenziale, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 9, N. 1248 sub 5, N. 1248 sub 4 e N. 1248 sub 6, tutti salvo altri e/o più precisi.

Per il M.N. 1248 sub 17

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 17 al piano S1, così come dovrà risultare variata per dare la stessa in conformità a quanto è assentito come autorimessa e magazzino dal Comune di Caerano di San Marco, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 5, N. 1248 sub 22, N. 1248 sub 6, N. 1248 sub 16, sottosuolo e M.N. 1248 sub 18, tutti salvo altri e/o più precisi.

### **LOTTO 3 (TRE)**

#### **Per il M.N. 1248 sub 9**

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 9 al piano T, assentita come abitazione dal Comune di Caerano di San Marco con adiacente area scoperta pertinenziale, i confini risultano da nord in senso orario i confini risultano da nord in senso orario:

via Giambattista Tiepolo, Mappali N. 597, N. 1248 sub 5, N. 171, Mappali N. 1248 sub 8, N. 1248 sub 4, N. 1248 sub 6 e N. 1248 sub 21, tutti salvo altri e/o più precisi.

#### **Per il M.N. 1248 sub 18**

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 18 al piano S1, assentita come autorimessa e magazzino dal Comune di Caerano di San Marco, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 5, N. 1248 sub 17, sottosuolo e M.N. 1248 sub 13, tutti salvo altri e/o più precisi.

### **LOTTO 4 (QUATTRO)**

#### **Per il M.N. 1248 sub 12**

Con riferimento alla porzione al piano 1 facente parte dell'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 12, assentita come abitazione dal Comune di Caerano di San Marco, i confini risultano da nord in senso orario:

cielo, Mappali N. 1248 sub 6 e N. 1248 sub 22, tutti salvo altri e/o più precisi.

Con riferimento al locale al piano S1 facente parte dell'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 12, assentito come magazzino dal Comune di Caerano di San Marco, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 19, N. 1248 sub 7, N. 1248 sub 5, N. 1248 sub 13 e sottosuolo, tutti salvo altri e/o più precisi.

Con riferimento all'area scoperta pertinenziale al piano T facente parte dell'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 12, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 13, N. 1248 sub 4, N. 171 e M.N. 1174, tutti salvo altri e/o più precisi.

Per il M.N. 1248 sub 15

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 15 al piano S1, assentita come autorimessa dal Comune di Caerano di San Marco, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 5, N. 1248 sub 14, sottosuolo e M.N. 1248 sub 16, tutti salvo altri e/o più precisi.

#### **LOTTO 5 (CINQUE)**

Per il M.N. 1248 sub 13

Con riferimento alla porzione al piano 1 facente parte dell'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 13, assentita come abitazione dal Comune di Caerano di San Marco, i confini risultano da nord in senso orario:

cielo e Mappali N. 1248 sub 6, tutti salvo altri e/o più precisi.

Con riferimento al locale al piano S1 facente parte dell'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 13, assentito come magazzino dal Comune di Caerano di San Marco, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 12, N. 1248 sub 5, N. 1248 sub 18 e sottosuolo, tutti salvo altri e/o più precisi.

Con riferimento all'area scoperta pertinenziale al piano T facente parte

dell'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 13, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 4, N. 1248 sub 12 e M.N. 1174, tutti salvo altri e/o più precisi.

Per il M.N. 1248 sub 16

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 16 al piano S1, così come dovrà risultare variata per dare la stessa in conformità a quanto è assentito come autorimessa dal Comune di Caerano di San Marco, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 5, N. 1248 sub 15, sottosuolo, N. 1248 sub 17 e N. 1248 sub 6, tutti salvo altri e/o più precisi.

**LOTTO 6 (SED)**

Per il M.N. 1248 sub 22

Con riferimento alla porzione al piano 1 facente parte dell'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 22, assentita come abitazione dal Comune di Caerano di San Marco, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 12, N. 1248 sub 6 e cielo, tutti salvo altri e/o più precisi.

Con riferimento al locale al piano S1 che attualmente fa parte del M.N. 1248 sub 17 ma che dovrà essere scorporato da questa per costituire un'U.I. autonoma per dare la stessa in conformità a quanto è assentito come autorimessa dal Comune di Caerano di San Marco, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 5, N. 1248 sub 6, N. 1248 sub 17, tutti salvo altri e/o più precisi.

Con riferimento all'area scoperta pertinenziale al piano T facente parte dell'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 22, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 21, N. 1248 sub 7 e M.N. 4, tutti salvo altri e/o più precisi.

Per il M.N. 1248 sub 20

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 20 al piano S1, assentita come autorimessa dal Comune di Caerano di San Marco, i confini risultano da nord in senso orario:

sottosuolo, Mappali N. 1248 sub 5 e N. 1248 sub 19, tutti salvo altri e/o più precisi.

#### **SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

La vendita avrà luogo con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui i beni costituenti i 6 (sei) lotti attualmente si trovano e si possiedono dalla parte esecutata con le relative accessioni e pertinenze nonché con gli oneri e le servitù sia attive che passive inerenti, se ed in quanto legalmente esistenti, così come dalla parte esecutata si possiede, nulla escluso o eccettuato, e così come pervenuto alla parte esecutata con atto di compravendita in data 20/05/2004 al rep. 102939 del notaio Francesco Imparato di Asolo, ivi registrato il 28/05/2004 al N. 1890 Serie 1T e trascritto alla Cons. RR.II. di Treviso in data 31/05/2004 ai nn. 22646/14585 ed in particolare con la servitù di metanodotto a favore della ██████████ costituita con atto in data 23/04/1993, autenticata nelle firme dal Dott. Paolo Talice, notaio in Montebelluna, al rep. n. 19222, ivi registrato il 06/05/1993 al n. 162 serie 2V atti privati, trascritto a Treviso il 21/05/1993 ai nn. 12965/9744.



## **DITTA INTESTATARIA**

La Ditta intestataria dei beni formanti i 6 (sei) lotti risulta:

- [REDACTED]  
[REDACTED]

per la quota di 1/1 della piena proprietà

in forza dell'atto di compravendita in data 20/05/2004 al rep. 102939 del notaio Francesco Imparato di Asolo (TV), ivi registrato il 28/05/2004 al N. 1890 Serie 1T e trascritta alla Cons. RR.II. di Treviso in data 31/05/2004 ai nn. 22646/14585 con il quale la ditta intestataria ha acquistato i seguenti beni, da cui sono derivate a seguito di denuncia di variazione le U.I. oggetto della presente perizia di stima:

Catasto Fabbricati, Foglio 4

M.N. 1248 sub 1, via Monte Grappa, B.C.N.C., area scoperta;

M.N. 1248 sub 2, via Monte Grappa, 152, p. T, cat. C/2, cl. 2, m<sup>2</sup> 12, R.C. € 26,65, magazzino;

M.N. 1248 sub 3, via Monte Grappa, 152, p. T-1-2, cat. A/3, cl. 1, vani 8,5, R.C. € 430,21, abitazione di tipo economico.

L'atto di compravendita viene allegato sub 20 alla presente relazione.

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE**

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 28/08/2012 risulta che successivamente alla data del 05/06/2009, data riportata nella certificazione notarile rilasciata dal notaio Oleg Nicola Acconcia, notaio in Treviso, non sono state reperite ulteriori formalità contro (cfr. allegato sub 21 alla

presente relazione).

Dalla certificazione notarile rilasciata dal notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso in data 05/06/2009, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso esistono le seguenti formalità contro:

### **TRASCRIZIONI**

#### **\* Prima ed unica trascrizione**

A carico di IMMOBILARE NOVE S.R.L.

Trascrizione N. 28 del 02/01/2009 - N. generale 45

Atto di pignoramento immobiliare al rep. 1728 in data 23/12/2008 del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'unità negoziale costituita dai seguenti beni:

Comune di Caerano di San Marco, Catasto Fabbricati, Foglio 4

M.N. 1248 sub 7, via Monte Grappa, p. S1-T, in corso di costruzione (cat. F/3);

M.N. 1248 sub 8, via Monte Grappa, p. T, in corso di costruzione (cat. F/3);

M.N. 1248 sub 9, via Monte Grappa, p. T, in corso di costruzione (cat. F/3);

M.N. 1248 sub 12, via Monte Grappa, p. S1-T-1, in corso di costruzione (cat. F/3);

M.N. 1248 sub 13, via Monte Grappa, p. S1-T-1, in corso di costruzione (cat. F/3);

M.N. 1248 sub 14, via Monte Grappa, p. S1, in corso di costruzione (cat. F/3);

M.N. 1248 sub 15, via Monte Grappa, p. S1, in corso di costruzione (cat. F/3);

M.N. 1248 sub 16, via Monte Grappa, p. S1, in corso di costruzione (cat. F/3);

M.N. 1248 sub 17, via Monte Grappa, p. S1, in corso di costruzione (cat. F/3);

M.N. 1248 sub 18, via Monte Grappa, p. S1, in corso di costruzione (cat. F/3);

M.N. 1248 sub 20, via Monte Grappa, p. S1, in corso di costruzione (cat. F/3);

M.N. 1248 sub 22, via Monte Grappa, p. S1-T-1, in corso di costruzione (cat. F/3)

## **ISCRIZIONI**

### **\* Prima ed unica iscrizione**

A carico di [omissis]

Iscrizione N. 5252 del 28/05/2005 - N. generale 22651

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo contratto in data 13/05/2005 rep. 104759 ai rogiti del notaio Francesco Candiani di Venezia, per l'importo capitale di € 1.000.000,00 e totale di € 1.500.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'unità negoziale costituita dai seguenti beni:

Comune di Caerano di San Marco, Catasto Fabbricati, Foglio 4

M.N. 1248 sub 1, via Monte Grappa, B.C.N.C., area scoperta;

M.N. 1248 sub 2, via Monte Grappa, 152, p. T, cat. C/2, cl. 2, m<sup>2</sup> 12, R.C. € 26,65, magazzino;

M.N. 1248 sub 3, via Monte Grappa, 152, p. T-1-2, cat. A/3, cl. 1, vani 8,5, R.C. € 430,21, abitazione di tipo economico,

ossia sui beni da cui sono derivate a seguito di denuncia di variazione le U.I. oggetto della presente perizia di stima.

### **INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso risulta come unica intervenuta nell'esecuzione immobiliare N° 1/2009 R.G.E.:

-

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

#### **Descrizione generale del fabbricato condominiale che comprende le U.I. oggetto di stima**

I 6 (sei) lotti formati fanno parte di un fabbricato condominiale a due piani fuori terra assentito per la realizzazione di sette appartamenti, di cui quattro al piano terra e tre al piano primo, con relative autorimesse e ripostigli al piano interrato ed aree scoperte, alcune ad uso esclusivo e altre ad uso comune.

L'unico appartamento già ultimato è ubicato a nord-ovest del piano terra e risulta di proprietà di terzi.

Tutte le altre unità risultano in avanzata fase realizzativa ma non ancora ultimate.

Il fabbricato è ubicato a Caerano di San Marco (TV) in via Monte Grappa, a circa 2 km dal centro.

Esso presenta pianta grossomodo rettangolare.

Il complesso ha la struttura portante realizzata in c.a.

La muratura di tamponamento e divisoria è di laterizio.

Il solaio del piano interrato è in lastre "predalles" e quello dei piani superiori è in latero-cemento.

Il tetto dei fabbricati è a falde inclinate con manto di copertura in coppi e con grondaie e pluviali in lamiera preverniciata.

Le pareti esterne sono per lo più intonacate a civile con soprastante dipintura di colore crema e in parte finite con mattoni a faccia vista.

Le porzioni con mattoni a faccia vista sono quelle della facciata del piano primo a nord-est, di alcuni elementi architettonici verticali, dei parapetti delle terrazze e dei comignoli.

I serramenti esterni da finestra e da porta sono costituiti da oscuri (balconi) di legno, con apertura a doppia anta a libro.

I davanzali e le soglie sono in marmo chiaro tipo Trani.

Al fabbricato si accede da via Monte Grappa tramite l'area scoperta comune di cui al M.N. 1248 sub 4.

Al piano interrato si accede attraverso la rampa e la corsia carraia comune di cui al M.N. 1248 sub 5.

Ai vari livelli del fabbricato si accede tramite il vano scala comune di cui al M.N. 1248 sub 6.

Alle due unità collocate a nord del piano terra si può accedere direttamente da via Giambattista Tiepolo, oltre che da via Monte Grappa tramite l'area scoperta ad uso comune di cui al M.N. 1248 sub 4.

Il complesso condominiale è ancora in fase realizzativa per le unità oggetto di stima.

### **Descrizione generale delle U.I. costituenti B.C.N.C.**

Trattasi delle U.I. di cui ai mappali N. 1248 sub 4, N. 1248 sub 5 e N. 1248 sub 6.

L'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 4 costituisce B.C.N.C. ai sub dal 5 al 22.

Comprende l'area scoperta destinata a ingresso pedonale e carraio da via Monte Grappa e a corsie pedonali e carraie per accedere alla rampa di collegamento con il piano interrato di cui al M.N. 1248 sub 5 e alle arce scoperte pertinenziali delle U.I. comprese nel complesso condominiale che, dopo essere state ultimate, saranno destinate ad abitazioni così come prevede il progetto di cui al permesso di costruire a suo tempo assentito con il n. 2003024 del 10/10/2007.

L'accesso non è ancora ultimato. È stato soltanto realizzato il muro di cemento armato per il futuro sostegno del cancello carraio e una colonnina metallica.

La porzione di corsia carraia, che permette di accedere all'ingresso principale del fabbricato e alla rampa di collegamento con il piano interrato, risulta pavimentata con betonelle normali di cemento.

La pavimentazione presenta qualche dissesto e avvallamento.

Nelle porzioni restanti l'area scoperta ad uso comune risulta essere ancora incolta con superficie in misto natura e presenza di materiali di risulta provenienti dalla costruzione del fabbricato.

Si dovrà demolire il muro in c.a. con soprastante paletti e rete metallica, che attualmente divide la parte pavimentata in betonelle da quella in misto natura, al fine di dare continuità all'area scoperta stessa, così come graficamente rappresentata nell'elaborato planimetrico prot. TV0129540 del

09/03/2007.

Per una lunghezza di circa 1,2 m, in prossimità dell'estremità nord-ovest, il M.N. 1248 sub 4 è assoggettato alla servitù di metanodotto a favore della SNAM S.P.A. già descritta nel precedente paragrafo "servitù ed altri oneri".

L'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 5 costituisce B.C.N.C. ai sub dal 4 al 22.

Comprende la rampa carraia che permette di accedere al piano interrato e la corsia carraia di manovra ubicata nel piano interrato del fabbricato condominiale.

La rampa è pavimentata in betonelle.

La corsia carraia del piano interrato è pavimentata in calcestruzzo lisciato finito a quarzo.

Manca il serramento alla base della rampa.

Esiste la griglia di raccolta delle acque piovane alla base della rampa ed esistono alcune caditoie in asse alla corsia carraia.

L'impianto elettrico della corsia carraia è da ultimare.

Infatti ci sono cavi a vista che pendono dalla canalette di protezione, mancano alcune apparecchiature di protezione e di sezionamento e alcuni comandi nei quadri elettrici.

Dell'impianto non è disponibile alcun documento. Manca una relazione ed uno schema qualitativo e quantitativo dell'avvenuto posizionamento dei cavi.

In conclusione sarà necessario accertare puntualmente quanto è stato effettivamente realizzato, soprattutto per le parti non più direttamente ispezionabili, e poi procedere al completamento dell'impianto secondo le vigenti disposizioni normative.

L'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 6 costituisce B.C.N.C. ai sub dal 4 al 22.

Comprende il vano scala che collega i vari livelli del fabbricato condominiale.

Al vano scala si accede tramite l'area scoperta comune di cui al N.N. 1248 sub 4.

La scala e i pianerottoli di piano sono rivestiti in marmo granito rosa, ma mancano ancora di battiscopa.

Il vano scala permette di accedere alle due unità immobiliari ubicate a sud del piano terra e, tramite la scala condominiale, alle tre unità immobiliari ubicate al primo piano e a tutte quelle del piano interrato.

Sulle murature del primo piano ci sono tracce di infiltrazioni di acqua che hanno danneggiato l'intonaco e la dipintura.

#### **Descrizione particolare dei beni costituenti i sei lotti formati**

Vengono ora descritti i beni formanti i vari lotti.

#### **LOTTO 1 (UNO)**

Il lotto 1 è formato dai beni di cui alle seguenti due U.I.:

**M.N. 1248 sub 7**, via Monte Grappa, p. S1-T, cat. F/3 (in corso di costruzione)

**M.N. 1248 sub 14**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

#### **Descrizione dell'unità immobiliare di cui al M.N. 1248 sub 7**

L'unità è in corso di costruzione e risulta assentita come abitazione al piano terra e come magazzino con ulteriore vano, non meglio identificato, al piano interrato con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente area scoperta ad uso



esclusivo al piano terra.

La parte abitativa si sviluppa nella porzione sud-ovest al piano terra del complesso condominiale.

Si tratta della prima unità a sinistra del civ. 228/C con accesso da via Monte Grappa.

Essa ha pianta assimilabile ad un trapezio rettangolo con lato obliquo ad ovest e ha un'altezza utile pari a 2,7 m.

Comprende il locale soggiorno-cottura, il disimpegno, due camere, un bagno, un ripostiglio.

Il pavimento della zona giorno è in piastrelle in gres ceramicato di dimensioni 35x35 cm di tonalità chiara con posa diagonale e fugata.

Il disimpegno della zona notte ha pavimento sempre di ceramica ma con posa diritta e fugata.

Il pavimento delle camere è in listelli di legno con posa a correre.

Le pareti e il soffitto dei locali sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm di tonalità grigia con posa diagonale e fugata.

Le pareti del bagno sono rivestite fino all'altezza di circa m 2,20, con piastrelle in ceramica di tonalità grigia e bianca con posa diritta e a scacchiera.

Le restanti zone delle pareti del bagno risultano intonacate a civile con soprastante dipintura a tempera.

Il bagno comprende il lavabo, il bidet e il water in ceramica bianca, con rubinetteria monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda.

Il bagno comprende anche il piatto doccia in ceramica bianca con rubinetteria a parete monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda.

I serramenti esterni da finestra e da porta sono costituiti da oscuri (balconi) di legno, con apertura a doppia anta a libro.

I serramenti interni da finestra sono costituiti da telai in legno tipo Meranti, portanti vetro-camera e dotati principalmente di apertura ad anta-ribalta.

Quelli da porta hanno tipologia simile ai serramenti da finestra, con apertura ad anta.

Le porte interne dell'abitazione sono in legno di tipo cieco.

I davanzali e le soglie sono in marmo chiaro tipo Trani.

Dall'unità immobiliare si accede tramite tre porte, due ubicate ad ovest e una ubicata a sud, all'area scoperta pertinenziale di circa m<sup>2</sup> 101 (misura effettuata sull'elaborato planimetrico).

L'area scoperta è pavimentata in misto natura con presenza di materiali di risulta provenienti dalla costruzione dell'edificio.

Solo la porzione finita a marciapiede, che delimita il lato sud del fabbricato, risulta pavimentata con piastrelle di gres ceramicato di dimensioni 15x15 cm con posa fugata per una larghezza di circa un metro.

L'area scoperta risulta recintata in parte con muretto in c.a. portante paletti e rete metallica ed in parte con pali di legno portanti rete metallica rivestita in pvc.

Quest'ultima parte è collocata oltre i limiti del mappale N. 1248 sub 7 rappresentati nell'elaborato planimetrico di cui al prot. TV0129540 del 09/03/2007.

Si dovrà pertanto asportare la porzione di recinzione in pali di legno e rete

metallica e poi provvedere alla sua ricollocazione lungo i confini rappresentati in detto elaborato planimetrico.

Si fa presente che allo stato attuale risulta una modesta invasione dell'area scoperta pertinenziale di cui al M.N. 1248 sub 7 da parte della recinzione che delimita l'area scoperta di cui al M.N. 1248 sub 21 di proprietà di ditta terza, per circa m<sup>2</sup> 3÷4.

L'U.I. comprende anche un piccolo vano che risulta assentito come magazzino ed un ulteriore piccolo vano realizzato in prospicenza della rampa, entrambi ubicati nel piano interrato del fabbricato.

Sono stati assentiti con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco.

Solo il magazzino verrà compreso nella vendita del M.N. 1248 sub 7.

Il vano realizzato in prospicenza della rampa sarà escluso dalla vendita del M.N. 1248 sub 7 in quanto dovrà costituire U.I. ad uso B.C.N.C. a tutti i sub essendo già destinato a contenere i contatori ENEL delle varie U.I.

Il magazzino ha la pavimentazione di tipo industriale in c.a.

Manca ancora di serramento.

#### **Descrizione dell'unità immobiliare di cui al M.N. 1248 sub 14**

L'unità, al piano interrato, è in corso di costruzione e risulta assentita come autorimessa con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco.

Trattasi della prima autorimessa a partire dalla rampa, lato sud.

Essa ha pianta assimilabile ad un trapezio rettangolo con lato obliquo ad est e l'altezza utile finita prevista nei progetti è pari a 2,3 m.

Il pavimento è di tipo industriale in c.a.

Manca il portone di ingresso e manca pure il serramento da installare sulla bocca di lupo.

Le pareti e il soffitto dei locali sono in calcestruzzo a vista con soprastante dipintura di colore bianco.

All'autorimessa si accede dalla corsia carraia comune.

### **Stato di conservazione e di manutenzione delle due U.I. costituenti il**

#### **Lotto 1**

Le due U.I. risultano in stato di abbandono da diverso tempo, prevedibilmente dall'epoca in cui sono stati interrotti i lavori di costruzione.

I pavimenti della zona giorno e del disimpegno della zona notte mancano di diverse porzioni di battiscopa.

Alla base della parete perimetrale della camera a nord-ovest sono presenti tracce di umidità che hanno danneggiato il battiscopa e localmente anche il pavimento di legno.

La soglia del serramento esterno di detta camera risulta spezzata e mancante di una grande porzione.

La vernice alla base dei serramenti esterni da porta è molto scolorita.

#### **Impianti delle U.I. formanti il Lotto 1**

Tutti gli impianti sono da completare.

Per quanto è stato possibile accertare a vista, l'impianto elettrico risulta comprendere solo i cavi elettrici per la distribuzione dell'energia.

Mancano le apparecchiature di protezione, di sezionamento e di comando, i comandi nei quadri elettrici, le prese e tutti gli altri frutti.

Esiste solo un interruttore differenziale magnetotermico.

Mancano le placche e le contro placche.

Dell'impianto non è disponibile alcun documento. Manca una relazione ed uno schema qualitativo e quantitativo dell'avvenuto posizionamento dei cavi.

L'impianto idrico-sanitario della porzione al piano terra è da verificare.

Con la semplice ispezione a vista è stato possibile accertare la mancanza della placca di chiusura e di comando della cassetta di scarico del water.

C'è la predisposizione delle linee di alimentazione per l'impianto di climatizzazione.

L'impianto termico al piano terra è mancante della caldaia murale, dei cronotermostati e di tutti i corpi radianti, ad eccezione di quello posto nella camera a sud-ovest.

Anche di questo impianto non è disponibile lo schema qualitativo e quantitativo di quanto realizzato.

Esiste la predisposizione dei cavidotti per la linea citofonica, telefonica e di antenna televisiva, ma mancano i cavi e tutti gli apparecchi.

In conclusione sarà necessario accertare puntualmente quanto è stato effettivamente realizzato per ciascun impianto, soprattutto per le parti non più direttamente ispezionabili, e poi procedere al completamento di tutti gli impianti secondo le vigenti disposizioni normative.

In merito alla certificazione energetica si precisa che il complesso condominiale risulta edificato in base a titolo edilizio originario richiesto in data anteriore al 08/10/2005.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica.

È stata soltanto rinvenuta la relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni per il contenimento di consumo di energia negli edifici ai sensi della L.10/1991 e successive modifiche ed integrazioni depositata al Comune di Caerano San Marco in data 07/04/2005.

Considerati, quindi, la consistenza dell'U.I. oggetto di stima assentita come abitazione, il suo stato di conservazione e di manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che il bene abbia costi di gestione energetica medi, indice di media efficienza energetica. Si presuppone, quindi che il bene appartenga ad una delle classi medie sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

**Superficie commerciale convenzionale delle U.I. formanti il Lotto 1**

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

U.I. di cui al M.N. 1249 sub 7

parte al P.T assentita come abitazione

m<sup>2</sup> 70,2 x 1,0 m<sup>2</sup> 70,2

parte al P.Int. assentita come magazzino

m<sup>2</sup> 4,0 x 0,3 m<sup>2</sup> 1,2

area scoperta m<sup>2</sup> 101,5 x 0,10 m<sup>2</sup> 10,1

con max 30% della coperta e nel caso specifico con coefficiente 1 in quanto non vi è da tener conto di fattori incrementativi che caratterizzano un particolare livello di qualità ambientale:

m<sup>2</sup> 70,2 x 30% x 1,0 = m<sup>2</sup> 21,1

U.I. di cui al M.N. 1249 sub 14

Unità al P.Int. assentita come autorimessa	m <sup>2</sup> 35,2 x 0,5	<u>m<sup>2</sup> 17,6</u>
Superficie totale commerciale convenzionale		m <sup>2</sup> 99,2
La superficie utile progettuale risulta:		
per la porzione assentita come abitazione al P.T		m <sup>2</sup> 59,6
per la porzione assentita come magazzino al P.Int.		m <sup>2</sup> 3,4
per l'unità assentita come autorimessa al P.Int.		m <sup>2</sup> 30,9

### **Generalità per il Lotto 1**

Alla data del sopralluogo le U.I. risultavano da ultimare nelle condizioni descritte nei precedenti paragrafi “stato di conservazione e manutenzione” e “impianti”.

Sono libere da persone e cose.

### **LOTTO 2 (DUE)**

Il lotto 2 è formato dai beni di cui alle seguenti due U.I.:

**M.N. 1248 sub 8**, via Monte Grappa, p. T, cat. F/3 (in corso di costruzione)

**M.N. 1248 sub 17**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

### **Descrizione dell'unità immobiliare di cui al M.N. 1248 sub 8**

L'unità, al piano terra, è in corso di costruzione e risulta assentita come abitazione con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente area scoperta ad uso esclusivo al piano terra.

L'unità si sviluppa nella porzione sud-est al piano terra del complesso condominiale.

Si tratta della prima unità a destra del civ. 228/C con accesso da via Monte

Grappa.

Essa ha pianta rettangolare e ha un'altezza utile pari a 2,7 m.

Comprende il locale soggiorno-cottura, il disimpegno, due camere, due bagni e due ripostigli, di cui uno ricavato nel sottoscala condominiale.

Il pavimento della zona giorno è in piastrelle in gres ceramicato di dimensioni 35x35 cm di tonalità chiara con posa diagonale e fugata.

Il disimpegno della zona notte ha pavimento sempre di ceramica ma con posa diritta e fugata.

Il pavimento delle camere è in listelli di legno con posa a correre.

Le pareti e il soffitto dei locali sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

Il bagno a nord ha pavimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm di tonalità chiara con posa diagonale e fugata.

Le pareti di tale bagno sono rivestite fino all'altezza di circa m 2,20, con piastrelle in ceramica di tonalità azzurra e bianca con posa diritta.

Il bagno a nord comprende il lavabo, il water e il piatto doccia in ceramica bianca, con rubinetteria monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda.

Il bagno a sud ha pavimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm di tonalità grigia con posa diagonale e fugata.

Le pareti di tale bagno sono rivestite fino all'altezza di circa m 2,20, con piastrelle in ceramica di tonalità grigia e bianca con posa diritta e a scacchiera.

Le restanti zone delle pareti di entrambi i bagni risultano intonacate a civile con soprastante dipintura a tempera.



Il bagno a sud comprende il lavabo, il water, il bidè e il piatto doccia in ceramica bianca, con rubinetteria monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda.

I serramenti esterni da finestra e da porta sono costituiti da oscuri (balconi) di legno, con apertura a doppia anta a libro.

I serramenti interni da finestra sono costituiti da telai in legno tipo Meranti, portanti vetro-camera e dotati principalmente di apertura ad anta-ribalta.

Quelli da porta hanno tipologia simile ai serramenti da finestra, con apertura ad anta.

Le porte interne dell'abitazione sono in legno di tipo cieco.

I davanzali e le soglie sono in marmo chiaro tipo Trani.

Dall'unità immobiliare si accede tramite tre porte, due ubicate ad est e una ubicata a sud, all'area scoperta pertinenziale di circa m<sup>2</sup> 46 (misura effettuata sull'elaborato planimetrico).

L'area scoperta è pavimentata in misto natura con presenza di materiali di risulta provenienti dalla costruzione dell'edificio.

Solo la porzione finita a marciapiede, che delimita il lato sud ed est del fabbricato, risulta pavimentata con piastrelle di gres ceramicato di dimensioni 15x15 cm con posa fugata.

L'area scoperta risulta recintata con muretto in c.a. portante paletti e rete metallica.

#### **Descrizione dell'unità immobiliare di cui al M.N. 1248 sub 17**

L'unità, al piano interrato, è in corso di costruzione e risulta assentita come autorimessa e come magazzino con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco.

Trattasi della quarta autorimessa a partire dalla rampa, lato sud.

Essa ha pianta a L e l'altezza utile finita prevista nei progetti è pari a 2,3 m.

Il pavimento è di tipo industriale in c.a.

Manca il portone di ingresso e manca pure il serramento da installare sulla bocca di lupo.

Le pareti e il soffitto dei locali sono in calcestruzzo a vista con soprastante dipintura di colore bianco.

All'autorimessa si accede dalla corsia carraia comune.

#### **Stato di conservazione e di manutenzione delle due U.I. costituenti il**

##### **Lotto 2**

Le due U.I. risultano in stato di abbandono da diverso tempo, prevedibilmente dall'epoca in cui sono stati interrotti i lavori di costruzione.

Sulla parete perimetrale esterna del soggiorno sono presenti tracce di umidità che hanno danneggiato la dipintura e l'intonaco.

Anche il palchetto e il battiscopa della camera a nord risulta danneggiato da umidità lungo il muro perimetrale esterno.

##### **Impianti delle U.I. formanti il Lotto 2**

Risultano ancora da completare il quadro elettrico generale, così come il collegamento e la protezione entro le scatole di derivazione dei cavi elettrici.

Dell'impianto non è disponibile alcun documento.

Agli atti del Comune è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità elettrico alla regola dell'arte in data 24/11/2008.

Risultando però alla data attuale l'impianto manomesso, andrà comunque rilasciata nuova dichiarazione all'ultimazione dell'impianto elettrico.

Manca una relazione ed uno schema qualitativo e quantitativo dell'avvenuto

posizionamento delle linee elettriche.

Per quanto è stato possibile accertare a vista, l'impianto idrico-sanitario sembra ultimato.

C'è la predisposizione delle linee di alimentazione per l'impianto di climatizzazione.

L'impianto termico è mancante della caldaia murale, dei cronotermostati e dei corpi radianti, fatta eccezione per quelli posti nella camera a sud-est e nel soggiorno.

Anche di questo impianto non è disponibile lo schema qualitativo e quantitativo di quanto realizzato.

Esiste la predisposizione dei cavidotti per la linea citofonica, telefonica e di antenna televisiva, ma mancano i cavi e tutti gli apparecchi.

In conclusione sarà necessario accertare puntualmente quanto è stato effettivamente realizzato per ciascun impianto, soprattutto per le parti non più direttamente ispezionabili, al fine di verificare la corretta esecuzione e la funzionalità.

In merito alla certificazione energetica si precisa che il complesso condominiale risulta edificato in base a titolo edilizio originario richiesto in data anteriore al 08/10/2005.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica.

È stata soltanto rinvenuta la relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni per il contenimento di consumo di energia negli edifici ai sensi della L.10/1991 e successive modifiche ed integrazioni depositata al Comune di

Caerano San Marco in data 07/04/2005.

Considerati, quindi, la consistenza dell'U.I. oggetto di stima assentita come abitazione, il suo stato di conservazione e di manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che il bene abbia costi di gestione energetica medi, indice di media efficienza energetica. Si presuppone, quindi che il bene appartenga ad una delle classi medie sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

### **Superficie commerciale convenzionale delle U.I. formanti il Lotto 2**

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

U.I. di cui al M.N. 1249 sub 8

parte al P.T assentita come abitazione

m<sup>2</sup> 80,9 x 1,0 m<sup>2</sup> 80,9

area scoperta m<sup>2</sup> 45,6 x 0,10 m<sup>2</sup> 4,6

con max 30% della coperta e nel caso specifico con coefficiente 1 in quanto non vi è da tener conto di fattori incrementativi che caratterizzano un particolare livello di qualità ambientale:

m<sup>2</sup> 80,9 x 30% x 1,0 = m<sup>2</sup> 24,3

U.I. di cui al M.N. 1249 sub 17

parte al P.Int. assentita come autorimessa

m<sup>2</sup> 24,5 x 0,5 m<sup>2</sup> 12,2

parte al P.Int. assentita come magazzino

m<sup>2</sup> 4,8 x 0,3 m<sup>2</sup> 1,4

Superficie totale commerciale convenzionale m<sup>2</sup> 99,1

La superficie utile progettuale risulta:

per la porzione assentita come abitazione al P.T	m <sup>2</sup>	72,9
per la porzione assentita come magazzino al P.Int.	m <sup>2</sup>	3,7
per l'unità assentita come autorimessa al P.Int.	m <sup>2</sup>	19,2

### **Generalità per il Lotto 2**

Alla data del sopralluogo le U.I. risultavano da ultimare nelle condizioni descritte nei precedenti paragrafi "stato di conservazione e manutenzione" e "impianti".

Sono libere da persone e cose.

### **LOTTO 3 (TRE)**

Il lotto 3 è formato dai beni di cui alle seguenti due U.I.:

**M.N. 1248 sub 9**, via Monte Grappa, p. T, cat. F/3 (in corso di costruzione)

**M.N. 1248 sub 18**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

### **Descrizione dell'unità immobiliare di cui al M.N. 1248 sub 9**

L'unità, al piano terra, è in corso di costruzione e risulta assentita come abitazione con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente area scoperta ad uso esclusivo al piano terra.

L'unità si sviluppa unicamente nella porzione nord-est al piano terra del complesso condominiale.

Si tratta dell'U.I. al civ. 228/A con accesso diretto da via Tiepolo.

Essa ha pianta assimilabile ad un trapezio rettangolo e ha un'altezza utile variabile e comunque mediamente maggiore di 2,7 m.

Comprende il locale soggiorno-cottura, il disimpegno, due camere, due bagni

e un ripostiglio.

Le pareti divisorie sono alte solo m 2,65 e sono intonacate a civile con soprastante dipintura di colore bianco.

Manca il completamento delle pareti divisorie fino a raggiungere il soffitto.

Il soffitto è inclinato e costituito da travi portanti di legno con soprastante tavolato continuo.

Il pavimento della zona giorno è in piastrelle in gres ceramicato di dimensioni 35x35 cm di tonalità chiara con posa diagonale e fugata.

Il disimpegno della zona notte ha pavimento sempre di ceramica ma con posa diritta e fugata.

Manca il pavimento nelle camere.

È stato realizzato soltanto il massetto porta pavimento.

Il bagno a nord ha pavimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm di tonalità chiara con posa diagonale e fugata.

Le pareti di tale bagno sono rivestite fino all'altezza di circa m 2,20, con piastrelle in ceramica di tonalità azzurra e bianca con posa diritta e a scacchiera.

Le restanti zone delle pareti del bagno risultano intonacate a civile con soprastante dipintura a tempera.

Il bagno a nord comprende il lavabo, il water e il bidè in ceramica bianca, con rubinetteria monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda.

Il bagno a sud ha le stesse caratteristiche tipologiche ma comprende anche il piatto doccia.

Il rivestimento è formato da piastrelle in ceramica di tonalità bianca e beige con posa diritta.

I serramenti esterni da finestra e da porta sono costituiti da oscuri (balconi) di legno, con apertura a doppia anta a libro.

I serramenti interni da finestra sono costituiti da telai in legno tipo Meranti, portanti vetro-camera e dotati principalmente di apertura ad anta-ribalta.

Nel tetto sono presenti quattro lucernari tipo velux.

Quelli da porta hanno tipologia simile ai serramenti da finestra, con apertura ad anta.

Le porte interne dell'abitazione sono in legno di tipo cieco e risultano depositate all'interno dell'U.I. ma ancora da montare.

I davanzali e le soglie sono in marmo chiaro tipo Trani.

Dall'unità immobiliare si accede tramite due porte ubicate a nord, all'area scoperta pertinenziale di circa m<sup>2</sup> 160 (misura effettuata sull'elaborato planimetrico).

L'area scoperta è in gran parte pavimentata con piastrelle di gres ceramicato di dimensioni 15x15 cm con posa fugata.

La rimanente parte è finita in misto natura con presenza di materiali di risulta provenienti dalla costruzione dell'edificio.

Il lungo corridoio facente parte dell'area scoperta e ubicato lungo il confine est del lotto è pavimentato con betonelle normali di cemento.

La pavimentazione di tale corridoio presenta significativi dissesti e avvallamenti.

L'area scoperta risulta recintata in parte con muretto in c.a. portante paletti e rete metallica ed in parte con muratura di blocchi.

Necessita demolire la porzione di recinzione che è stata realizzata in prosecuzione di quella che delimita la rampa per dare continuità all'area

scoperta.

### **Descrizione dell'unità immobiliare di cui al M.N. 1248 sub 18**

L'unità, al piano interrato, è in corso di costruzione e risulta assentita come autorimessa e come magazzino con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco.

Trattasi della quinta autorimessa a partire dalla rampa, lato sud.

Essa ha pianta a L e l'altezza utile finita prevista nei progetti è pari a 2,3 m.

Il pavimento è di tipo industriale in c.a.

Manca il portone di ingresso e manca pure il serramento da installare sulla bocca di lupo.

Manca la porta fra autorimessa e magazzino.

Le pareti e il soffitto dei locali sono in calcestruzzo a vista con soprastante dipintura di colore bianco.

All'autorimessa si accede dalla corsia carraia comune.

### **Stato di conservazione e di manutenzione delle due U.I. costituenti il**

#### **Lotto 3**

Le due U.I. risultano in stato di abbandono da diverso tempo, prevedibilmente dall'epoca in cui sono stati interrotti i lavori di costruzione.

Sulle pareti perimetrali sono presenti tracce di avvenute modeste percolazioni dal tetto e tracce di umidità alla base delle murature che hanno danneggiato la dipintura e l'intonaco.

È presente sulle murature anche qualche lesione.

#### **Impianti delle U.I. formanti il Lotto 3**

Tutti gli impianti sono da completare.

Per quanto è stato possibile accertare a vista, l'impianto elettrico risulta solo



in parte completato.

Risultano ancora da completare il quadro elettrico generale, così come il collegamento e la protezione entro le scatole di derivazione dei cavi elettrici.

Dell'impianto non è disponibile alcun documento. Manca una relazione ed uno schema qualitativo e quantitativo dell'avvenuto posizionamento delle linee elettriche.

Per quanto è stato possibile accertare a vista, anche l'impianto idrico-sanitario sembra ultimato.

C'è la predisposizione delle linee di alimentazione per l'impianto di climatizzazione.

L'impianto termico è mancante della caldaia murale e dei cronotermostati.

Sono presenti i corpi radianti.

Anche di questo impianto non è disponibile lo schema qualitativo e quantitativo di quanto realizzato.

Esiste la predisposizione dei cavidotti per la linea citofonica, telefonica e di antenna televisiva, ma mancano i cavi e tutti gli apparecchi.

In conclusione sarà necessario accertare puntualmente quanto è stato effettivamente realizzato per ciascun impianto, soprattutto per le parti non più direttamente ispezionabili, al fine di verificare la corretta esecuzione e la funzionalità.

In merito alla certificazione energetica si precisa che il complesso condominiale risulta edificato in base a titolo edilizio originario richiesto in data anteriore al 08/10/2005.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica,

né l'attestato di certificazione energetica.

È stata soltanto rinvenuta la relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni per il contenimento di consumo di energia negli edifici ai sensi della L.10/1991 e successive modifiche ed integrazioni depositata al Comune di Caerano San Marco in data 07/04/2005.

Considerati, quindi, la consistenza dell'U.I. oggetto di stima assentita come abitazione, il suo stato di conservazione e di manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che il bene abbia costi di gestione energetica medi, indice di media efficienza energetica. Si presuppone, quindi che il bene appartenga ad una delle classi medie sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

### **Superficie commerciale convenzionale delle U.I. formanti il Lotto 3**

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

#### U.I. di cui al M.N. 1249 sub 9

unità al P.T assentita come abitazione

m<sup>2</sup> 77,0 x 1,0 m<sup>2</sup> 77,0

area scoperta m<sup>2</sup> 160,0 x 0,10 m<sup>2</sup> 16,0

con max 30% della coperta e nel caso specifico con coefficiente 1 in quanto non vi è da tener conto di fattori incrementativi che caratterizzano un particolare livello di qualità ambientale:

m<sup>2</sup> 77,0 x 30% x 1,0 = m<sup>2</sup> 23,1

#### U.I. di cui al M.N. 1249 sub 18

parte al P.Int. assentita come autorimessa

	m <sup>2</sup> 18,7 x 0,5	m <sup>2</sup> 9,4
parte al P.Int. assentita come magazzino		
	m <sup>2</sup> 5,4 x 0,3	<u>m<sup>2</sup> 1,6</u>
Superficie totale commerciale convenzionale		m <sup>2</sup> 104,0
La superficie utile progettuale risulta:		
per la porzione assentita come abitazione al P.T		m <sup>2</sup> 66,4
per la porzione assentita come magazzino al P.Int.		m <sup>2</sup> 3,4
per l'unità assentita come autorimessa al P.Int.		m <sup>2</sup> 16,4

### **Generalità per il Lotto 3**

Alla data del sopralluogo le U.I. risultavano da ultimare nelle condizioni descritte nei precedenti paragrafi “stato di conservazione e manutenzione” e “impianti”.

Sono libere da persone e cose.

### **LOTTO 4 (QUATTRO)**

Il lotto 4 è formato dai beni di cui alle seguenti due U.I.:

**M.N. 1248 sub 12**, via Monte Grappa, p. S1-T-1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

**M.N. 1248 sub 15**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

### **Descrizione dell'unità immobiliare di cui al M.N. 1248 sub 12**

L'unità è in corso di costruzione e risulta assentita come abitazione al piano primo e come magazzino al piano interrato con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente area scoperta ad uso esclusivo al piano terra.

La parte abitativa si sviluppa nella porzione nord-ovest al piano primo del

complesso condominiale.

Si tratta della seconda unità a partire da sinistra al piano primo del civ. 228/C con accesso da via Monte Grappa.

Essa ha pianta a L e ha un'altezza utile pari a 2,7 m.

Comprende il locale soggiorno-cottura, il disimpegno, due camere, un bagno e una terrazza con vano tecnico per l'alloggiamento della caldaia.

Il pavimento della zona giorno è in piastrelle in gres ceramicato di dimensioni 35x35 cm di tonalità chiara con posa diagonale e fugata.

Il disimpegno della zona notte ha pavimento sempre di ceramica ma con posa diritta e fugata.

Il pavimento delle camere è in listelli di legno con posa a correre.

Le pareti e il soffitto dei locali sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm di tonalità verde con posa diagonale e fugata.

Le pareti del bagno sono rivestite fino all'altezza di circa m 2,20, con piastrelle in ceramica di tonalità verde e bianca con posa diritta e a scacchiera.

Le restanti zone delle pareti del bagno risultano intonacate a civile con soprastante dipintura a tempera.

Il bagno è privo degli apparecchi sanitari, fatta eccezione per il piatto doccia che è dotato di rubinetteria monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda.

Ci sono gli attacchi per tutti gli altri apparecchi sanitari.

I serramenti esterni da finestra e da porta sono costituiti da oscuri (balconi)

di legno, con apertura a doppia anta a libro.

I serramenti interni da finestra sono costituiti da telai in legno tipo Meranti, portanti vetro-camera e dotati principalmente di apertura ad anta-ribalta.

Quelli da porta hanno tipologia simile ai serramenti da finestra, con apertura ad anta.

Le porte interne dell'abitazione sono in legno di tipo cieco.

I davanzali e le soglie sono in marmo chiaro tipo Trani.

Dall'unità immobiliare si accede tramite tre porte, due ubicate ad ovest e una ubicata a nord, alla terrazza pertinenziale di circa m<sup>2</sup> 37 (misura effettuata sull'elaborato progettuale).

La terrazza è pavimentata con piastrelle di gres ceramicato di dimensioni 15x15 cm con posa fugata.

Il parapetto della terrazza è in muratura continua con soprastante copertina in marmo Trani.

L'U.I. comprende anche un piccolo vano ubicato nel piano interrato del fabbricato che risulta assentito come magazzino con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco.

Il magazzino ha la pavimentazione di tipo industriale in c.a.

Manca ancora di serramento di ingresso.

L'area scoperta pertinenziale all'U.I. oggetto di stima è pavimentata in misto natura con presenza di materiali di risulta provenienti dalla costruzione dell'edificio.

L'area scoperta risulta solo parzialmente recintata sui lati sud ed ovest con paletti e rete metallica ed alta siepe.

Si dovrà pertanto provvedere alla sua recinzione per delimitarla rispetto allo

scoperto comune di cui al M.N. 1248 sub 4 e rispetto all'area scoperta ad uso esclusivo di cui al M.N. 1248 sub 13.

Per tutta la sua lunghezza l'area scoperta è assoggettata alla servitù di metanodotto a favore della SNAM S.P.A. già descritta nel precedente paragrafo "servitù ed altri oneri".

#### **Descrizione dell'unità immobiliare di cui al M.N. 1248 sub 15**

L'unità, al piano interrato, è in corso di costruzione e risulta assentita come autorimessa con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco.

Trattasi della seconda autorimessa a partire dalla rampa, lato sud.

Essa ha pianta assimilabile ad un rettangolo e l'altezza utile finita prevista nei progetti è pari a 2,3 m.

Il pavimento è di tipo industriale in c.a.

Manca il portone di ingresso e manca pure il serramento da installare sulla bocca di lupo.

Le pareti e il soffitto dei locali sono in calcestruzzo a vista con soprastante dipintura di colore bianco.

All'autorimessa si accede dalla corsia carraia comune.

#### **Stato di conservazione e di manutenzione delle due U.I. costituenti il**

##### **Lotto 4**

Le due U.I. risultano in stato di abbandono da diverso tempo, prevedibilmente dall'epoca in cui sono stati interrotti i lavori di costruzione.

Alla base della parete perimetrale esterna del soggiorno sono presenti tracce di umidità che hanno danneggiato l'intonaco e la dipintura e lievemente anche il battiscopa.

Dal lato esterno, alla base del parapetto della terrazza, ci sono tracce di infiltrazioni di acqua che hanno provocato il distacco di porzioni di intonaco e di dipintura.

#### **Impianti delle U.I. formanti il Lotto 4**

Per quanto è stato possibile accertare a vista, l'impianto elettrico risulta solo in parte completato.

Risultano ancora da completare il quadro elettrico generale, così come il collegamento e la protezione entro le scatole di derivazione dei cavi elettrici. Dell'impianto non è disponibile alcun documento. Manca una relazione ed uno schema qualitativo e quantitativo dell'avvenuto posizionamento delle linee elettriche.

Per quanto è stato possibile accertare a vista, anche l'impianto idrico-sanitario sembra ultimato per le linee di alimentazione e di scarico. Mancano gli apparecchi sanitari e la relativa rubinetteria, fatta eccezione per il piatto doccia che è dotato di rubinetteria monocomando.

C'è la predisposizione delle linee di alimentazione per l'impianto di climatizzazione.

L'impianto termico è mancante della caldaia murale e dei cronotermostati.

Sono presenti i corpi radianti.

Anche di questo impianto non è disponibile lo schema qualitativo e quantitativo di quanto realizzato.

Esiste la predisposizione dei cavidotti per la linea citofonica, telefonica e di antenna televisiva, ma mancano i cavi e tutti gli apparecchi.

In conclusione sarà necessario accertare puntualmente quanto è stato effettivamente realizzato per ciascun impianto, soprattutto per le parti non

più direttamente ispezionabili, al fine di verificare la corretta esecuzione e la funzionalità.

In merito alla certificazione energetica si precisa che il complesso condominiale risulta edificato in base a titolo edilizio originario richiesto in data anteriore al 08/10/2005.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica.

È stata soltanto rinvenuta la relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni per il contenimento di consumo di energia negli edifici ai sensi della L.10/1991 e successive modifiche ed integrazioni depositata al Comune di Caerano San Marco in data 07/04/2005.

Considerati, quindi, la consistenza dell'U.I. oggetto di stima assentita come abitazione, il suo stato di conservazione e di manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che il bene abbia costi di gestione energetica medi, indice di media efficienza energetica. Si presuppone, quindi che il bene appartenga ad una delle classi medie sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

#### **Superficie commerciale convenzionale delle U.I. formanti il Lotto 4**

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

U.I. di cui al M.N. 1249 sub 12

parte al P.1 assentita come abitazione

	m <sup>2</sup>	67,1 x 1,0	m <sup>2</sup>	67,1
terrazza	m <sup>2</sup>	37,2 x 0,25	m <sup>2</sup>	9,3

parte al P.Int. assentita come magazzino



	m <sup>2</sup>	5,1 x 0,3	m <sup>2</sup>	1,5
area scoperta	m <sup>2</sup>	89,4 x 0,10	m <sup>2</sup>	8,9

con max 30% della coperta e nel caso specifico con coefficiente 1 in quanto non vi è da tener conto di fattori incrementativi che caratterizzano un particolare livello di qualità ambientale:

$$m^2 \quad 67,1 \times 30\% \times 1,0 = \quad m^2 \quad 20,1$$

U.I. di cui al M.N. 1249 sub 15

Unità al P.Int. assentita come autorimessa

$$m^2 \quad 24,8 \times 0,5 \quad m^2 \quad \underline{12,4}$$

Superficie totale commerciale convenzionale m<sup>2</sup> 99,3

La superficie utile progettuale risulta:

per la porzione assentita come abitazione al P.1 m<sup>2</sup> 54,9

per la porzione assentita come magazzino al P.Int. m<sup>2</sup> 3,8

per l'unità assentita come autorimessa al P.Int. m<sup>2</sup> 22,6

#### **Generalità per il Lotto 4**

Alla data del sopralluogo le U.I. risultavano da ultimare nelle condizioni descritte nei precedenti paragrafi “stato di conservazione e manutenzione” e “impianti”.

Sono libere da persone e cose.

#### **LOTTO 5 (CINQUE)**

Il lotto 5 è formato dai beni di cui alle seguenti due U.I.:

**M.N. 1248 sub 13**, via Monte Grappa, p. S1-T-1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

M.N. 1248 sub 16, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

**Descrizione dell'unità immobiliare di cui al M.N. 1248 sub 13**

L'unità è in corso di costruzione e risulta assentita come abitazione al piano primo e come magazzino al piano interrato con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente area scoperta ad uso esclusivo al piano terra.

La parte abitativa si sviluppa nella porzione sud-est al piano primo del complesso condominiale.

Si tratta della terza unità a partire da sinistra al piano primo del civ. 228/C con accesso da via Monte Grappa.

Essa ha pianta pressoché rettangolare, con l'aggiunta di una piccola porzione sopra la scala condominiale così come risulta assentito con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007, e ha un'altezza utile pari a 2,7 m.

Comprende il locale soggiorno-cottura, il disimpegno, due camere, un bagno e due terrazze, con vano tecnico per l'alloggiamento della caldaia.

Il pavimento della zona giorno è in piastrelle in gres ceramicato di dimensioni 35x35 cm di tonalità chiara con posa diagonale e fugata.

Il disimpegno della zona notte ha pavimento sempre di ceramica ma con posa diritta e fugata.

Il pavimento delle camere è in listelli di legno con posa a correre.

Le pareti e il soffitto dei locali sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm di tonalità azzurra con posa diagonale e fugata.

Le pareti del bagno sono rivestite fino all'altezza di circa m 2,20, con piastrelle in ceramica di tonalità azzurra e bianca con posa diritta.

Le restanti zone delle pareti del bagno risultano intonacate a civile con soprastante dipintura a tempera.

Il bagno è privo degli apparecchi sanitari, fatta eccezione per il piatto doccia che è dotato di rubinetteria monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda.

Ci sono gli attacchi per tutti gli altri apparecchi sanitari, compreso quello per la lavatrice.

I serramenti esterni da finestra e da porta sono costituiti da oscuri (balconi) di legno, con apertura a doppia anta a libro.

I serramenti interni da finestra sono costituiti da telai in legno tipo Meranti, portanti vetro-camera e dotati principalmente di apertura ad anta-ribalta.

Quelli da porta hanno tipologia simile ai serramenti da finestra, con apertura ad anta.

Le porte interne dell'abitazione sono in legno di tipo cieco.

I davanzali e le soglie sono in marmo chiaro tipo Trani.

Dall'unità immobiliare si accede tramite tre porte, due ubicate ad est e una ubicata a sud, alla terrazza pertinenziale di circa m<sup>2</sup> 33 (misura effettuata sull'elaborato progettuale).

La terrazza è pavimentata con piastrelle di gres ceramicato di dimensioni 15x15 cm con posa fugata.

Il parapetto della terrazza è in muratura continua con soprastante copertina in marmo Trani.

L'U.I. comprende anche un piccolo vano ubicato nel piano interrato del

fabbricato che risulta assentito come magazzino con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco.

Il magazzino ha la pavimentazione di tipo industriale in c.a.

Manca ancora di serramento di ingresso.

L'area scoperta pertinenziale all'U.I. oggetto di stima è pavimentata in misto natura con presenza di materiali di risulta provenienti dalla costruzione dell'edificio.

L'area scoperta risulta solo parzialmente recintata sul lato ovest con paletti e rete metallica ed alta siepe.

Si dovrà pertanto provvedere alla sua recinzione per delimitarla rispetto allo scoperto comune di cui al M.N. 1248 sub 4 e rispetto all'area scoperta ad uso esclusivo di cui al M.N. 1248 sub 12.

Per tutta la sua lunghezza l'area scoperta è assoggettata alla servitù di metanodotto a favore della SNAM S.P.A. già descritta nel precedente paragrafo "servitù ed altri oneri".

#### **Descrizione dell'unità immobiliare di cui al M.N. 1248 sub 16**

L'unità, al piano interrato, è in corso di costruzione e risulta assentita come autorimessa con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco.

Trattasi della terza autorimessa a partire dalla rampa, lato sud.

Essa ha pianta assimilabile ad un rettangolo e l'altezza utile finita prevista nei progetti è pari a 2,3 m.

Il pavimento è di tipo industriale in c.a.

Manca il portone di ingresso e manca pure il serramento da installare sulla bocca di lupo.

Le pareti e il soffitto dei locali sono in calcestruzzo a vista con soprastante dipintura di colore bianco.

All'autorimessa si accede dalla corsia carraia comune.

### **Stato di conservazione e di manutenzione delle due U.I. costituenti il**

#### **Lotto 5**

Le due U.I. risultano in stato di abbandono da diverso tempo, prevedibilmente dall'epoca in cui sono stati interrotti i lavori di costruzione.

Sulle pareti e sul soffitto del soggiorno vi sono ampie ed importanti macchie di umidità causate da infiltrazioni che hanno danneggiato la dipintura, l'intonaco e anche il battiscopa.

Vi sono infiltrazioni anche sulle pareti delle camere con conseguente danneggiamento della dipintura e dell'intonaco.

Vi sono danni da umidità ed infiltrazione anche sul pavimento di legno di una camera.

Nella parete perimetrale nord del terrazzo vi è una vistosa macchia di muffa causata da infiltrazioni.

Nelle pareti perimetrali del terrazzo vi sono tracce di percolazione di acqua meteorica.

Il battiscopa del terrazzo risulta staccato in corrispondenza dello spigolo sud-est del fabbricato.

#### **Impianti delle U.I. formanti il Lotto 5**

Per quanto è stato possibile accertare a vista, l'impianto elettrico risulta solo in parte completato.

Risultano ancora da completare il quadro elettrico generale, così come il collegamento e la protezione entro le scatole di derivazione dei cavi elettrici.

Dell'impianto non è disponibile alcun documento. Manca una relazione ed uno schema qualitativo e quantitativo dell'avvenuto posizionamento delle linee elettriche.

Per quanto è stato possibile accertare a vista, anche l'impianto idrico-sanitario sembra ultimato per le linee di alimentazione e di scarico. Mancano gli apparecchi sanitari e la relativa rubinetteria, fatta eccezione per il piatto doccia che è dotato di rubinetteria monocomando.

C'è la predisposizione delle linee di alimentazione per l'impianto di climatizzazione.

L'impianto termico è mancante della caldaia murale, dei cronotermostati e del corpo radiante da porre nel bagno.

Anche di questo impianto non è disponibile lo schema qualitativo e quantitativo di quanto realizzato.

Esiste la predisposizione dei cavidotti per la linea citofonica, telefonica e di antenna televisiva, ma mancano i cavi e tutti gli apparecchi.

In conclusione sarà necessario accertare puntualmente quanto è stato effettivamente realizzato per ciascun impianto, soprattutto per le parti non più direttamente ispezionabili, al fine di verificare la corretta esecuzione e la funzionalità.

In merito alla certificazione energetica si precisa che il complesso condominiale risulta edificato in base a titolo edilizio originario richiesto in data anteriore al 08/10/2005.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica.

È stata soltanto rinvenuta la relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni per il contenimento di consumo di energia negli edifici ai sensi della L.10/1991 e successive modifiche ed integrazioni depositata al Comune di Caerano San Marco in data 07/04/2005.

Considerati, quindi, la consistenza dell'U.I. oggetto di stima assentita come abitazione, il suo stato di conservazione e di manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che il bene abbia costi di gestione energetica medi, indice di media efficienza energetica. Si presuppone, quindi che il bene appartenga ad una delle classi medie sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

#### **Superficie commerciale convenzionale delle U.I. formanti il Lotto 5**

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

U.I. di cui al M.N. 1249 sub 13

parte al P.1 assentita come abitazione

	m <sup>2</sup>	72,5 x 1,0	m <sup>2</sup>	72,5
--	----------------	------------	----------------	------

terrazze	m <sup>2</sup>	34,1 x 0,25	m <sup>2</sup>	8,5
----------	----------------	-------------	----------------	-----

parte al P.Int. assentita come magazzino

	m <sup>2</sup>	5,2 x 0,3	m <sup>2</sup>	1,6
--	----------------	-----------	----------------	-----

area scoperta	m <sup>2</sup>	89,1 x 0,10	m <sup>2</sup>	8,9
---------------	----------------	-------------	----------------	-----

con max 30% della coperta e nel caso specifico con coefficiente 1 in quanto non vi è da tener conto di fattori incrementativi che caratterizzano un particolare livello di qualità ambientale:

m <sup>2</sup>	72,5 x 30% x 1,0 =	m <sup>2</sup>	21,8
----------------	--------------------	----------------	------

U.I. di cui al M.N. 1249 sub 16

Unità al P.Int. assentita come autorimessa

m<sup>2</sup> 24,8 x 0,5 m<sup>2</sup> 12,4

Superficie totale commerciale convenzionale m<sup>2</sup> 103,9

La superficie utile progettuale risulta:

per la porzione assentita come abitazione al P.l m<sup>2</sup> 59,1

per la porzione assentita come magazzino al P.Int. m<sup>2</sup> 3,8

per l'unità assentita come autorimessa al P.Int. m<sup>2</sup> 22,0

**Generalità per il Lotto 5**

Alla data del sopralluogo le U.I. risultavano da ultimare nelle condizioni descritte nei precedenti paragrafi "stato di conservazione e manutenzione" e "impianti".

Sono libere da persone e cose.

**LOTTO 6 (SEI)**

Il lotto 6 è formato dai beni di cui alle seguenti due U.I.:

**M.N. 1248 sub 22**, via Monte Grappa, p. S1-T-1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

**M.N. 1248 sub 20**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

**Descrizione dell'unità immobiliare di cui al M.N. 1248 sub 22**

L'unità è in corso di costruzione e risulta assentita come abitazione al piano primo con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente area scoperta ad uso esclusivo al piano terra.

A detta U.I. si dovrà aggiungere il locale al piano interrato assentito come



magazzino con il sopra richiamato permesso di costruire che attualmente fa parte dell'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 17 che di conseguenza dovrà essere anch'essa variata.

La parte abitativa si sviluppa nella porzione sud-ovest al piano primo del complesso condominiale.

Si tratta della prima unità a partire da sinistra al piano primo del civ. 228/C con accesso da via Monte Grappa.

Essa ha pianta rettangolare con l'angolo sud-ovest smussato e ha un'altezza utile pari a 2,7 m.

Comprende il locale soggiorno-cottura, il disimpegno, due camere, un bagno e una terrazza con vano tecnico per l'alloggiamento della caldaia.

Il pavimento della zona giorno è in piastrelle in gres ceramicato di dimensioni 35x35 cm di tonalità chiara con posa diagonale e fugata.

Il disimpegno della zona notte ha pavimento sempre di ceramica ma con posa diritta e fugata.

Il pavimento delle camere è in listelli di legno con posa a correre.

Le pareti e il soffitto dei locali sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm di tonalità azzurra con posa diagonale e fugata.

Le pareti del bagno sono rivestite fino all'altezza di circa m 2,20, con piastrelle in ceramica di tonalità azzurra e bianca con posa diritta.

Le restanti zone delle pareti del bagno risultano intonacate a civile con soprastante dipintura a tempera.

Il bagno è privo degli apparecchi sanitari, fatta eccezione per il piatto doccia

che è dotato di rubinetteria monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda.

Ci sono gli attacchi per tutti gli altri apparecchi sanitari, compreso quello per la lavatrice.

I serramenti esterni da finestra e da porta sono costituiti da oscuri (balconi) di legno, con apertura a doppia anta a libro.

I serramenti interni da finestra sono costituiti da telai in legno tipo Meranti, portanti vetro-camera e dotati principalmente di apertura ad anta-ribalta.

Quelli da porta hanno tipologia simile ai serramenti da finestra, con apertura ad anta.

Le porte interne dell'abitazione sono in legno di tipo cieco.

I davanzali e le soglie sono in marmo chiaro tipo Trani.

Dall'unità immobiliare si accede tramite due porte, una ubicata a ovest e una ubicata a sud, alla terrazza pertinenziale di circa m<sup>2</sup> 13.

La terrazza è pavimentata con piastrelle di gres ceramicato di dimensioni 15x15 cm con posa fugata.

Il parapetto della terrazza è in muratura continua con soprastante copertina in marmo Trani.

All'U.I. viene assegnato anche il piccolo vano ricavato nel piano interrato immediatamente ad ovest del vano scale ubicato, che risulta assentito come magazzino con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco.

Il magazzino ha la pavimentazione di tipo industriale in c.a.

Manca ancora di serramento di ingresso.

L'area scoperta pertinenziale all'U.I. oggetto di stima è pavimentata in misto

natura con presenza di materiali di risulta provenienti dalla costruzione dell'edificio.

L'area scoperta risulta parzialmente recintata, e non in conformità ai confini delimitati nell'elaborato planimetrico, con paletti e rete metallica, rispetto all'area scoperta ad uso esclusivo di cui al M.N. 1248 sub 21.

Si dovrà pertanto provvedere alla sua recinzione per delimitarla rispetto allo scoperto comune di cui al M.N. 1248 sub 4 e rispetto all'area scoperta ad uso esclusivo di cui al M.N. 1248 sub 7.

Si fa presente che allo stato attuale risulta una modesta invasione dell'area scoperta pertinenziale di cui al M.N. 1248 sub 22 da parte della recinzione che delimita l'area scoperta di cui al M.N. 1248 sub 21 di proprietà di ditta terza, per circa m<sup>2</sup> 5÷6.

#### **Descrizione dell'unità immobiliare di cui al M.N. 1248 sub 20**

L'unità, al piano interrato, è in corso di costruzione e risulta assentita come autorimessa con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco.

Trattasi della prima autorimessa verso nord, al termine della corsia di manovra.

Essa ha pianta assimilabile ad un rettangolo e l'altezza utile finita prevista nei progetti è pari a 2,3 m.

Il pavimento è di tipo industriale in c.a.

Manca il portone di ingresso e manca pure il serramento da installare sulla bocca di lupo.

Le pareti e il soffitto dei locali sono in calcestruzzo a vista con soprastante dipintura di colore bianco.

All'autorimessa si accede dalla corsia carraia comune.

### **Stato di conservazione e di manutenzione delle due U.I. costituenti il**

#### **Lotto 6**

Le due U.I. risultano in stato di abbandono da diverso tempo, prevedibilmente dall'epoca in cui sono stati interrotti i lavori di costruzione.

Sulle pareti e sul soffitto del soggiorno vi sono ampie macchie di umidità causate da infiltrazioni che hanno danneggiato la dipintura, l'intonaco e anche il battiscopa.

Vi sono infiltrazioni e di muffa anche sulle pareti delle camere con conseguente danneggiamento della dipintura, dell'intonaco e anche del battiscopa.

Vi sono tracce di umidità anche sul pavimento di legno delle camere in corrispondenza degli spigoli perimetrali.

In una camera da letto manca in parte il battiscopa e vi è una ampia porzione di muro, larga 40 cm e a tutt'altezza della camera, priva di intonaco.

Nella parete perimetrale est del terrazzo vi è una vistosa macchia di muffa causata da infiltrazioni.

#### **Impianti delle U.I. formanti il Lotto 6**

Per quanto è stato possibile accertare a vista, l'impianto elettrico risulta solo in parte completato.

Risultano ancora da completare il quadro elettrico generale, così come il collegamento e la protezione entro le scatole di derivazione dei cavi elettrici.

Dell'impianto non è disponibile alcun documento. Manca una relazione ed uno schema qualitativo e quantitativo dell'avvenuto posizionamento delle linee elettriche.

Per quanto è stato possibile accertare a vista, anche l'impianto idrico-sanitario sembra ultimato per le linee di alimentazione e di scarico. Mancano gli apparecchi sanitari e la relativa rubinetteria, fatta eccezione per il piatto doccia che è dotato di rubinetteria monocomando.

C'è la predisposizione delle linee di alimentazione per l'impianto di climatizzazione.

L'impianto termico è mancante della caldaia murale, dei cronotermostati e del corpo radiante da porre nel bagno.

Anche di questo impianto non è disponibile lo schema qualitativo e quantitativo di quanto realizzato.

Esiste la predisposizione dei cavidotti per la linea citofonica, telefonica e di antenna televisiva, ma mancano i cavi e tutti gli apparecchi.

In conclusione sarà necessario accertare puntualmente quanto è stato effettivamente realizzato per ciascun impianto, soprattutto per le parti non più direttamente ispezionabili, al fine di verificare la corretta esecuzione e la funzionalità.

In merito alla certificazione energetica si precisa che il complesso condominiale risulta edificato in base a titolo edilizio originario richiesto in data anteriore al 08/10/2005.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica.

È stata soltanto rinvenuta la relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni per il contenimento di consumo di energia negli edifici ai sensi della L.10/1991 e successive modifiche ed integrazioni depositata al Comune di

Caerano San Marco in data 07/04/2005.

Considerati, quindi, la consistenza dell'U.I. oggetto di stima assentita come abitazione, il suo stato di conservazione e di manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che il bene abbia costi di gestione energetica medi, indice di media efficienza energetica. Si presuppone, quindi che il bene appartenga ad una delle classi medie sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

**Superficie commerciale convenzionale delle U.I. formanti il Lotto 6**

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

U.I. di cui al M.N. 1249 sub 13

parte al P.1 assentita come abitazione

m<sup>2</sup> 66,6 x 1,0 m<sup>2</sup> 66,6

terrazze m<sup>2</sup> 13,8 x 0,25 m<sup>2</sup> 3,5

parte al P.Int. assentita come magazzino

m<sup>2</sup> 5,0 x 0,3 m<sup>2</sup> 1,5

area scoperta m<sup>2</sup> 66,0 x 0,10 m<sup>2</sup> 6,6

con max 30% della coperta e nel caso specifico con coefficiente 1 in quanto non vi è da tener conto di fattori incrementativi che caratterizzano un particolare livello di qualità ambientale:

m<sup>2</sup> 66,6 x 30% x 1,0 = m<sup>2</sup> 20,0

U.I. di cui al M.N. 1249 sub 16

Unità al P.Int. assentita come autorimessa

m<sup>2</sup> 20,5 x 0,5 m<sup>2</sup> 10,2

Superficie totale commerciale convenzionale m<sup>2</sup> 88,4

La superficie utile progettuale risulta:

per la porzione assentita come abitazione al P.l m<sup>2</sup> 57,2

per la porzione assentita come magazzino al P.Int. m<sup>2</sup> 4,2

per l'unità assentita come autorimessa al P.Int. m<sup>2</sup> 16,4

### **Generalità per il Lotto 6**

Alla data del sopralluogo le U.I. risultavano da ultimare nelle condizioni descritte nei precedenti paragrafi "stato di conservazione e manutenzione" e "impianti".

Sono libere da persone e cose.

### **VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE**

La verifica riguarda i beni oggetto di stima e formanti i sei lotti precedentemente identificati.

Il complesso residenziale, di cui i beni oggetto di stima fanno parte, è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Caerano di San Marco e precisamente:

- permesso di costruire n. 2003024 in data 10/03/2005 per l'esecuzione di fabbricato a sette alloggi da eseguirsi in Caerano di San Marco in via Monte Grappa sul terreno censito in Catasto: F° 4, M.N. 1248 a nome di [Omissis] (cfr. allegato sub 22 alla presente relazione);
- denuncia di inizio attività in data 02/02/2007 al prot. n. 1291/2007 per l'esecuzione dei lavori di recinzione da eseguirsi in via Monte Grappa sul terreno censito in Catasto: F° 4, M.N. 1248 (cfr. allegato

- sub 23 alla presente relazione);
- denuncia di inizio attività in data 09/03/2007 al prot. n. 2704/2007 per l'esecuzione dei lavori di variante in corso d'opera alla costruzione di un fabbricato residenziale a sette alloggi da eseguirsi in via Monte Grappa sul terreno censito in Catasto: F° 4, M.N. 1248 (cfr. allegato sub 24 alla presente relazione);
  - permesso di costruire n. 2003024 in data 10/10/2007 per l'esecuzione di variante in sanatoria alla costruzione di un fabbricato residenziale a sette alloggi da eseguirsi in Caerano di San Marco in via Monte Grappa sul terreno censito in Catasto: F° 4, M.N. 1248 a nome di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Con tale variante è stata anche sanata la posizione planimetrica del fabbricato rispetto ai confini (cfr. allegato sub 25 alla presente relazione);
  - dichiarazione del Geom. Piero Martarello in data 11/11/2004 con cui dichiara che l'intervento edilizio non necessita della pratica V.V.F. per l'ottenimento del certificato di prevenzione incendi risultando l'interrato costituito da n. 7 box auto e 7 magazzini (cfr. allegato sub 26 alla presente relazione);
  - relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni per il contenimento di consumo di energia negli edifici ai sensi della L.10/1991 e successive modifiche ed integrazioni depositata al Comune di Caerano San Marco in data 07/04/2005 (cfr. allegato sub 27 alla presente relazione);
  - autorizzazione allo scarico di acque reflue rilasciata dal Comune di Maser in data 23/07/2007 di cui alla prat. n. 07/144 prot. n. 6248 del



16/07/2007 (cfr. allegato sub 28 alla presente relazione).

Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

Alla luce dei controlli effettuati risulta che lo stato di fatto del fabbricato è pressoché conforme, a meno di lievi differenze contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive, alla rappresentazione grafica contenuta nei progetti assentiti dal Comune di Caerano di San Marco, ad eccezione delle seguenti due significative difformità prospettiche:

- l'ultima finestra ad ovest del piano primo, relativa al prospetto sud, (dell'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 22) è stata realizzata in allineamento con quella corrispondente del piano terra anziché sfalsata di circa 40 cm ad ovest secondo la rappresentazione del prospetto sud assentito;
- manca sul prospetto est (dell'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 9) la finestra al piano terra prevista nella rappresentazione del prospetto est assentito.

Le piante progettuali sono invece conformi al realizzato.

Sottoposta la questione all'Ufficio Tecnico del Comune di Caerano di San Marco, il personale di detto Ufficio valuta prevalere il contenuto delle piante che risultano anche quotate e pertanto sarà sufficiente presentare al Comune dei prospetti conformi al contenuto delle piante e a quanto è stato realizzato per dare il tutto conforme.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Le U.I. oggetto di stima risultano tutte in corso di costruzione e pertanto non sono disponibili le loro planimetrie catastali.

Le U.I. sono soltanto rappresentate graficamente nell'elaborato planimetrico

allegato alla denuncia di frazionamento e fusione presentata al catasto Fabbricati di Treviso in data 09/03/2007 al prot. n. TV0129540.

Pertanto nessun controllo puntuale può essere eseguito.

### **REGOLAMENTO CONDOMINIALE**

Non risulta essere stato formato un regolamento di condominio.

Peraltro il complesso è formato da un numero di unità inferiore a 10 e pertanto non si rende necessario un “Regolamento di Condominio” (cfr. art. 1138 del C.C.).

### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI**

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Caerano di San Marco stabilisce la destinazione della zona, in cui ricade il complesso residenziale nel perimetro edificato anche fuori terra e che comprende anche l’U.I. oggetto della presente relazione di stima in “ZTO C1 – Parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi – parzialmente edificate”, le cui norme sono stabilite dall’art. 33 delle N.T.A. con i seguenti indici urbanistici e tipologie:

- 1) si applicano le norme dell’art. 32 della N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. con le ulteriori prescrizioni contenute ai commi dell’art. 33;
- 2) ai fini dell’edificazione valgono le norme di cui al citato art. 32, salvo quanto ulteriormente previsto nelle tavole di P.R.G. e nelle schede normative allegate alle N.T.A.:
  - densità edilizia fondiaria: 0,35 mq/mq nelle parti a intervento diretto;

- superficie utile: non superiore a quella esistente, maggiorata del 20%, nelle parti assoggettate a strumento urbanistico attuativo (SUA), a unità minima di intervento (UMI) e a obbligo di progettazione unitaria (PU);
- altezza massima: 6,80 m;
- la superficie di riferimento per il calcolo dell'eventuale indice fondiario è quella riferita alla proprietà catastale, comprese quindi eventuali strade private, ancorché individuate nella zonizzazione del P.R.G. come viabilità pubblica;

3) Nelle tavole e nelle tabelle di P.R.G. sono indicate alcune caratteristiche formali e tipologiche, disciplinate ai successivi capi XII, XIII e XIV delle N.T.A., o ulteriori prescrizioni puntuali vincolanti da rispettare.

L'estratto della tavola 13.3b del P.R.G. del Comune di Caerano di San Marco viene allegato sub 29 alla presente relazione.

L'estratto degli art. 32 e 33 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Caerano di San Marco viene allegato sub 30 alla presente relazione.

**PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA  
PER TUTTI I LOTTI**

Al ventennio:

In quanto ai mappali N. 2 di are 2.62 e N. 3 di are 5.90 a ditta:

[REDACTED]

[REDACTED], per la piena proprietà;

In quanto ai mappali N. 1175 di are 7.55 (ex M.N. 214 di are 12.50) a ditta:

[REDACTED]

[redacted] per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà;

[redacted] per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà.

Successivamente passati a ditta:

[redacted] per la quota di  $\frac{12}{18}$  della piena proprietà;

[redacted] per la quota di  $\frac{2}{12}$  della piena proprietà;

[redacted] per la quota di  $\frac{2}{12}$  della piena proprietà;

[redacted] per la quota di  $\frac{2}{12}$  della piena proprietà;

in base a successione legittima in morte di [redacted]  
[redacted] e deceduto il 27/11/1989 di cui alla denuncia  
presentata all'Ufficio del Registro di Montebelluna il 27/08/1991, den. N.  
36, vol. n. 401, trascritta nei RR.II. di Treviso il 18/09/1993 ai nn.  
22837/16979.

Successivamente passati a ditta:

[redacted] per la quota di  $\frac{26}{36}$  della piena proprietà;

[redacted] per la quota di  $\frac{5}{36}$  della piena proprietà;

[redacted] per la quota di  $\frac{5}{36}$  della piena proprietà;

in base a successione legittima in morte di [redacted]

[REDACTED] e deceduto il 20/11/1991 di cui alla denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Montebelluna il 15/05/1992, den. N. 53, vol. n. 408, trascritta nei RR.II. di Treviso il 14/09/1995 ai nn. 24270/18248.

Successivamente passati a ditta:

[REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà;

in base atto di compravendita in data 18/02/1998 al rep. 131518 ai rogiti del notaio Parolin di Montebelluna, trascritto nei RR.II. di Treviso il 12/03/1998 ai nn. 7204/5436.

In quanto ai mappali N. 1248 di are 16.07 (ex mappali N. 2 di are 2.62, N. 3 di are 5.90 e N. 1175 di are 7.55) a ditta:

[REDACTED]

in base atto di compravendita in data 20/05/2004 al rep. 102939 ai rogiti del notaio Imparato di Asolo, trascritto nei RR.II. di Treviso il 31/05/2004 ai nn. 22646/14585.

#### **VALORE ATTUALE DEI LOTTI**

I valori totali attribuibili ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.R.G., delle servitù attive e passive, con riferimento ai sei lotti formati, sono a giudizio del sottoscritto Perito, i seguenti:

#### **LOTTO 1 (UNO)**

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO**

**per l'intero della piena proprietà**

**Foglio 4**

**M.N. 1248 sub 7**, via Monte Grappa, p. S1-T, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione, assentita come abitazione al piano terra e come magazzino con ulteriore vano, non meglio identificato, al piano interrato con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente area scoperta ad uso esclusivo al piano terra

**M.N. 1248 sub 14**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano interrato, assentita come autorimessa con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco

e con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

- M.N. 1248 sub 4, via Monte Grappa, p. T ad uso scoperto comune ai sub dal 7 al 22;
- M.N. 1248 sub 5, via Monte Grappa, p. S1-T ad uso rampa e area di manovra comuni ai sub dal 7 al 22;
- M.N. 1248 sub 6, via Monte Grappa, p. S1-T-1 ad uso vano scala comune ai sub dal 7 al 22;

e con la precisazione che tali U.I. fanno parte del complesso edilizio eretto sul terreno descritto al C.T. in Comune di Caerano di San Marco (TV) nel F°

4 con il M.N. 1248, ente urbano di ha 0.16.07, che deriva dalla riunificazione degli originari mappali N. 2 di ha 0.02.62, N. 3 di ha 0.05.90, N. 1175 di ha 0.07.55 (ex Mappale N. 214 di ha 0.12.50), giusta Mod. 3SPC prot. 71171 del 22/03/2004 e successivo mod. 3SPC prot. 357362 del 07/12/2005;

e con la precisazione che le unità immobiliari di cui ai Mappali N. 1248 sub 7 e N. 1248 sub 14 sono meglio graficamente identificate nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione per divisione, ampliamento e ristrutturazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 09/01/2006 prot. TV0002458 come richiamata nella relazione notarile in atti, identicamente confermate nelle successive denunce di variazione presentate al Catasto Fabbricati di Treviso in data 25/01/2006 prot. 0017700 e in data 09/03/2007 prot. TV0129540;

e con la precisazione che l'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 7 dovrà essere variata per frazionamento in quanto ad essa si dovrà escludere il locale al piano interrato, assentito con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, in prospicenza alla base della rampa, che dovrà costituire U.I. ad uso B.C.N.C. a tutti i sub in quanto adibito a vano contatori ENEL;

e con la precisazione che l'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 14 dovrà essere variata per ampliamento in quanto ad essa si dovrà aggiungere la porzione ricavata fra la stessa U.I. e la rampa di cui al M.N. 1248 sub 5, così come assentita con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco,

avente la superficie lorda convenzionale commerciale di m<sup>2</sup> 99,2;

99,2 m<sup>2</sup> x 1.400,00 €/m<sup>2</sup> = € 138.880,00

A detrarre per:

- costi stimati per l'ultimazione a regola d'arte dei lavori edilizi e impiantistici delle unità oggetto di stima e dei B.C.N.C. per le quote di spettanza, compresi gli oneri per l'ottenimento dei permessi, delle autorizzazioni e delle certificazioni, gli accatastamenti, comprese le spese tecniche e compreso ogni altro onere per dare i beni ultimati secondo l'ordinarietà e abitabili, a corpo € 35.000,00

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 (UNO)** € 103.880,00

diconsi euro centotremilaottocentoottanta / 00.

Considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

abbattimento standard del 20% su € 103.880,00 € 20.776,00

**VALORE BASE DEL LOTTO 1 (UNO)** € 83.104,00

che si arrotonda a € 83.100,00

diconsi euro ottantatremilacenti / 00.

### LOTTO 2 (DUE)

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO**

**per l'intero della piena proprietà**



#### **Foglio 4**

**M.N. 1248 sub 8**, via Monte Grappa, p. T, cat. F/3 (in corso di costruzione)  
comprendente un'unità in corso di costruzione al piano terra,  
assentita come abitazione con il permesso di costruire N. 2003024  
del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con  
pertinente area scoperta ad uso esclusivo al piano terra

**M.N. 1248 sub 17**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di  
costruzione)  
comprendente un'unità in corso di costruzione al piano interrato,  
assentita come autorimessa e come magazzino con il permesso di  
costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di  
Caerano di San Marco

e con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai  
sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sui seguenti beni comuni non  
censibili (B.C.N.C.):

- M.N. 1248 sub 4, via Monte Grappa, p. T ad uso scoperto comune ai  
sub dal 7 al 22;
- M.N. 1248 sub 5, via Monte Grappa, p. S1-T ad uso rampa e area di  
manovra comuni ai sub dal 7 al 22;
- M.N. 1248 sub 6, via Monte Grappa, p. S1-T-1 ad uso vano scala  
comune ai sub dal 7 al 22;

e con la precisazione che tali U.I. fanno parte del complesso edilizio eretto  
sul terreno descritto al C.T. in Comune di Caerano di San Marco (TV) nel F°  
4 con il M.N. 1248, ente urbano di ha 0.16.07, che deriva dall'unificazione  
dei mappali N. 2 di ha 0.02.62, N. 3 di ha 0.05.90, N. 1175 di ha 0.07.55 (ex

Mappale N. 214 di ha 0.12.50), operata con mod. 3SPC prot. 71171 del 22/03/2004 e con successivo mod. 3SPC prot. 357362 del 07/12/2005; e con la precisazione che le unità immobiliari di cui ai Mappali N. 1248 sub 8 e N. 1248 sub 17 sono meglio graficamente identificate nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione per divisione, ampliamento e ristrutturazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 09/01/2006 prot. TV0002458 come richiamata nella relazione notarile in atti, identicamente confermate nelle successive denunce di variazione presentate al Catasto Fabbricati di Treviso in data 25/01/2006 prot. 0017700 e in data 09/03/2007 prot. TV0129540; e con la precisazione che l'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 17 dovrà essere variata per frazionamento e ampliamento in quanto ad essa si dovrà aggiungere il locale al piano interrato in corso di costruzione immediatamente a sud della scala condominiale accessibile unicamente da tale U.I. e assentito come magazzino con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, ed in quanto ad essa si dovrà togliere il locale al piano interrato in corso di costruzione immediatamente ad ovest della scala condominiale, non facente parte di fatto di detta U.I. e assentito come magazzino con accesso autonomo con detto permesso di costruire,

avente la superficie lorda convenzionale commerciale di m<sup>2</sup> 99,1:

$$99,1 \text{ m}^2 \times 1.400,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 138.740,00$$

A detrarre per:

- costi stimati per l'ultimazione a regola d'arte dei lavori edilizi e impiantistici delle unità

oggetto di stima e dei B.C.N.C. per le quote di spettanza, compresi gli oneri per l'ottenimento dei permessi, delle autorizzazioni e delle certificazioni, gli accatastamenti, comprese le spese tecniche e compreso ogni altro onere per dare i beni ultimati nell'ordinarietà e abitabili, a corpo

€ 35.000,00

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2 (DUE)**

€ **103.740,00**

diconsi euro centotremilasettecentoquaranta / 00.

Considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

abbattimento standard del 20% su € 103.740,00

€ 20.748,00

**VALORE BASE DEL LOTTO 2 (DUE)**

€ 82.992,00

che si arrotonda a

€ **83.000,00**

diconsi euro ottantatremila / 00.

**LOTTO 3 (TRE)**

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO**

**per l'intero della piena proprietà**

**Foglio 4**

**M.N. 1248 sub 9**, via Monte Grappa, p. T, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano terra, assentita come abitazione con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con

pertinente area scoperta ad uso esclusivo al piano terra

**M.N. 1248 sub 18**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano interrato, assentita come autorimessa e come magazzino con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco

e con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

- M.N. 1248 sub 4, via Monte Grappa, p. T ad uso scoperto comune ai sub dal 7 al 22;
- M.N. 1248 sub 5, via Monte Grappa, p. S1-T ad uso rampa e area di manovra comuni ai sub dal 7 al 22;
- M.N. 1248 sub 6, via Monte Grappa, p. S1-T-1 ad uso vano scala comune ai sub dal 7 al 22;

e con la precisazione che tali U.I. fanno parte del complesso edilizio eretto sul terreno descritto al C.T. in Comune di Caerano di San Marco (TV) nel F° 4 con il M.N. 1248, ente urbano di ha 0.16.07, che deriva dall'unificazione dei mappali N. 2 di ha 0.02.62, N. 3 di ha 0.05.90, N. 1175 di ha 0.07.55 (ex Mappale N. 214 di ha 0.12.50), operata con mod. 3SPC prot. 71171 del 22/03/2004 e con successivo mod. 3SPC prot. 357362 del 07/12/2005;

e con la precisazione che le unità immobiliari di cui ai Mappali N. 1248 sub 9 e N. 1248 sub 18 sono meglio graficamente identificate nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione per divisione, ampliamento

e ristrutturazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 09/01/2006 prot. TV0002458 come richiamata nella relazione notarile in atti, identicamente confermate nelle successive denunce di variazione presentate al Catasto Fabbricati di Treviso in data 25/01/2006 prot. 0017700 e in data 09/03/2007 prot. TV0129540,

avente la superficie lorda convenzionale commerciale di m<sup>2</sup> 104,0:

104,0 m<sup>2</sup> x 1.400,00 €/m<sup>2</sup> = € 145.600,00

A detrarre per:

- costi stimati per l'ultimazione a regola d'arte dei lavori edilizi e impiantistici delle unità oggetto di stima e dei B.C.N.C. per le quote di spettanza, compresi gli oneri per l'ottenimento dei permessi, delle autorizzazioni e delle certificazioni, gli accatastamenti, comprese le spese tecniche e compreso ogni altro onere per dare i beni ultimati nell'ordinarietà e abitabili, a corpo

€ 58.000,00

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3 (TRE)**

€ **87.600,00**

diconsi euro ottantasettemilaseicento / 00.

Considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

abbattimento standard del 20% su € 87.600,00

€ 17.520,00

**VALORE BASE DEL LOTTO 3 (TRE)**

€ **70.080,00**

che si arrotonda a € 70.100,00  
diconsi euro settantamilacento / 00.

**LOTTO 4 (QUATTRO)**

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO**

**per l'intero della piena proprietà**

**Foglio 4**

**M.N. 1248 sub 12**, via Monte Grappa, p. S1-T-1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione, assentita come abitazione al piano primo e come magazzino al piano interrato con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente area scoperta ad uso esclusivo al piano terra

**M.N. 1248 sub 15**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano interrato, assentita come autorimessa con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco

e con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

- M.N. 1248 sub 4, via Monte Grappa, p. T ad uso scoperto comune ai sub dal 7 al 22;
- M.N. 1248 sub 5, via Monte Grappa, p. S1-T ad uso rampa e area di manovra comuni ai sub dal 7 al 22;

- M.N. 1248 sub 6, via Monte Grappa, p. S1-T-1 ad uso vano scala comune ai sub dal 7 al 22;

e con la precisazione che tali U.I. fanno parte del complesso edilizio eretto sul terreno descritto al C.T. in Comune di Caerano di San Marco (TV) nel F° 4 con il M.N. 1248, ente urbano di ha 0.16.07, che deriva dall'unificazione dei mappali N. 2 di ha 0.02.62, N. 3 di ha 0.05.90, N. 1175 di ha 0.07.55 (ex Mappale N. 214 di ha 0.12.50), operata con mod. 3SPC prot. 71171 del 22/03/2004 e con successivo mod. 3SPC prot. 357362 del 07/12/2005;

e con la precisazione che le unità immobiliari di cui ai Mappali N. 1248 sub 12 e N. 1248 sub 15 sono meglio graficamente identificate nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione per divisione, ampliamento e ristrutturazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 09/01/2006 prot. TV0002458 come richiamata nella relazione notarile in atti, identicamente confermate nelle successive denunce di variazione presentate al Catasto Fabbricati di Treviso in data 25/01/2006 prot. 0017700 e in data 09/03/2007 prot. TV0129540,

avente la superficie lorda convenzionale commerciale di m<sup>2</sup> 99,4:

$$99,4 \text{ m}^2 \times 1.400,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 139.160,00$$

A detrarre per:

- costi stimati per l'ultimazione a regola d'arte dei lavori edilizi e impiantistici delle unità oggetto di stima e dei B.C.N.C. per le quote di spettanza, compresi gli oneri per l'ottenimento dei permessi, delle autorizzazioni e delle certificazioni, gli accatastamenti, comprese le

spese tecniche e compreso ogni altro onere per dare i beni ultimati nell'ordinarietà e abitabili, a corpo

€ 42.000,00

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 4 (QUATTRO)**

€ **97.160,00**

diconsi euro novantasettemilacentosessanta / 00.

Considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

abbattimento standard del 20% su € 97.160,00

€ 19.432,00

**VALORE BASE DEL LOTTO 4 (QUATTRO)**

€ 77.728,00

che si arrotonda a

€ **77.700,00**

diconsi euro settantasettemilasettecento / 00.

**LOTTO 5 (CINQUE)**

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO**  
per l'intero della piena proprietà

**Foglio 4**

**M.N. 1248 sub 13**, via Monte Grappa, p. S1-T-1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione, assentita come abitazione al piano primo e come magazzino al piano interrato con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente area scoperta ad uso esclusivo al piano terra



**M.N. 1248 sub 16**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano interrato, assentita come autorimessa con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco

e con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

- M.N. 1248 sub 4, via Monte Grappa, p. T ad uso scoperto comune ai sub dal 7 al 22;
- M.N. 1248 sub 5, via Monte Grappa, p. S1-T ad uso rampa e area di manovra comuni ai sub dal 7 al 22;
- M.N. 1248 sub 6, via Monte Grappa, p. S1-T-1 ad uso vano scala comune ai sub dal 7 al 22;

e con la precisazione che tali U.I. fanno parte del complesso edilizio eretto sul terreno descritto al C.T. in Comune di Caerano di San Marco (TV) nel F° 4 con il M.N. 1248, ente urbano di ha 0.16.07, che deriva dall'unificazione dei mappali N. 2 di ha 0.02.62, N. 3 di ha 0.05.90, N. 1175 di ha 0.07.55 (ex Mappale N. 214 di ha 0.12.50), operata con mod. 3SPC prot. 71171 del 22/03/2004 e con successivo mod. 3SPC prot. 357362 del 07/12/2005;

e con la precisazione che le unità immobiliari di cui ai Mappali N. 1248 sub 13 e N. 1248 sub 16 sono meglio graficamente identificate nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione per divisione, ampliamento e ristrutturazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 09/01/2006 prot. TV0002458 come richiamata nella relazione notarile in atti,

identicamente confermate nelle successive denunce di variazione presentate al Catasto Fabbricati di Treviso in data 25/01/2006 prot. 0017700 e in data 09/03/2007 prot. TV0129540;

e con la precisazione che l'U.I. di cui ai Mappali N. 1248 sub 13 dovrà essere variata per ampliamento in quanto ad essa si dovrà aggiungere la porzione ricavata sopra il vano scale con il relativo terrazzino antistante, così come assentito con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, porzione che nell'elaborato planimetrico catastale al prot. TV 0129540 del 09/03/2007 fa parte dell'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 6 (vano scale costituente B.C.N.C.);

e con la precisazione che l'U.I. di cui ai Mappali N. 1248 sub 16 dovrà essere variata per frazionamento in quanto ad essa si dovrà togliere il locale al piano interrato in corso di costruzione immediatamente a sud della scala condominiale, assentito come magazzino accessibile unicamente dall'autorimessa di cui al M.N. 1248 sub 17 con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, avente la superficie lorda convenzionale commerciale di m<sup>2</sup> 103,9:

103,9 m<sup>2</sup> x 1.400,00 €/m<sup>2</sup> = € 145.460,00

A detrarre per:

- costi stimati per l'ultimazione a regola d'arte dei lavori edilizi e impiantistici delle unità oggetto di stima e dei B.C.N.C. per le quote di spettanza, compresi gli oneri per l'ottenimento dei permessi, delle autorizzazioni e delle certificazioni, gli accatastamenti, comprese le

spese tecniche e compreso ogni altro onere per dare i beni ultimati nell'ordinarietà e abitabili, a corpo

€ 51.000,00

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 5**

**(CINQUE)**

€ **94.460,00**

diconsì euro novantaquattromilaquattrocentosessanta / 00.

Considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

abbattimento standard del 20% su € 94.460,00

€ 75.568,00

**VALORE BASE DEL LOTTO 5 (CINQUE)**

€ **75.600,00**

diconsì euro settantacinquemilaseicento / 00.

**LOTTO 6 (SEI)**

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO**

**per l'intero della piena proprietà**

**Foglio 4**

**M.N. 1248 sub 22**, via Monte Grappa, p. T-1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano primo, assentita come abitazione con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente area scoperta ad uso esclusivo al piano terra

**M.N. 1248 sub 20**, via Monte Grappa, p. SI, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano interrato, assentita come autorimessa con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco e con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

- M.N. 1248 sub 4, via Monte Grappa, p. T ad uso scoperto comune ai sub dal 7 al 22;
- M.N. 1248 sub 5, via Monte Grappa, p. S1-T ad uso rampa e area di manovra comuni ai sub dal 7 al 22;
- M.N. 1248 sub 6, via Monte Grappa, p. S1-T-1 ad uso vano scala comune ai sub dal 7 al 22;

e con la precisazione che tali U.I. fanno parte del complesso edilizio eretto sul terreno descritto al C.T. in Comune di Caerano di San Marco (TV) nel F<sup>o</sup> 4 con il M.N. 1248, ente urbano di ha 0.16.07, che deriva dall'unificazione dei mappali N. 2 di ha 0.02.62, N. 3 di ha 0.05.90, N. 1175 di ha 0.07.55 (ex Mappale N. 214 di ha 0.12.50), operata con mod. 3SPC prot. 71171 del 22/03/2004 e con successivo mod. 3SPC prot. 357362 del 07/12/2005;

e con la precisazione che l'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 20 è meglio graficamente identificata nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione per divisione, ampliamento e ristrutturazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 09/01/2006 prot. TV0002458 come richiamata nella relazione notarile in atti, identicamente confermata nelle successive denunce di variazione presentate al Catasto Fabbricati di Treviso in data 25/01/2006 prot. 0017700 e in data 09/03/2007 prot. TV0129540;

e con la precisazione che l'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 22 è graficamente identificata nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di frazionamento e fusione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 25/01/2006 prot. 0017700, identicamente confermata nella successiva denuncia di variazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 09/03/2007 prot. TV0129540;

e con la precisazione che l'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 22 dovrà essere variata per ampliamento in quanto ad essa si dovrà aggiungere il pertinente il magazzino con accesso autonomo al piano interrato in corso di costruzione immediatamente ad ovest della scala condominiale, assentito con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco,

avente la superficie lorda convenzionale commerciale di m<sup>2</sup> 88,4:

88,4 m<sup>2</sup> x 1.400,00 €/m<sup>2</sup> = € 123.760,00

A detrarre per:

- costi stimati per l'ultimazione a regola d'arte dei lavori edilizi e impiantistici delle unità oggetto di stima e dei B.C.N.C. per le quote di spettanza, compresi gli oneri per l'ottenimento dei permessi, delle autorizzazioni e delle certificazioni, gli accatastamenti, comprese le spese tecniche e compreso ogni altro onere per dare i beni ultimati nell'ordinarietà e abitabili, a corpo

€ 37.000,00

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 6 (SEI) € 86.760,00**

diconsi euro ottantaseimilasettecentosessanta / 00.

Considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

abbattimento standard del 20% su € 86.760,00	€	<u>17.352,00</u>
<b>VALORE BASE DEL LOTTO 6 (SEI)</b>	€	69.408,00
che si arrotonda a	€	<b>69.400,00</b>

diconsi euro sessantanovemilaquattrocento / 00.

#### **ALLEGATI**

- 1) estratto di mappa Catasto Terreni F° 4 per il M.N. 1248;
- 2) visura catastale del Catasto Terreni per il M.N. 1248 del F° 4;
- 3) elenco subalterni per la particella 1248 del F° 4;
- 4) elaborato planimetrico per la particella 1248 del F° 4;
- 5) visura catastale del Catasto Fabbricati per il M.N. 1428 sub 4;
- 6) visura catastale del Catasto Fabbricati per il M.N. 1428 sub 5;
- 7) visura catastale del Catasto Fabbricati per il M.N. 1428 sub 6;
- 8) visura catastale del Catasto Fabbricati per il M.N. 1428 sub 7;
- 9) visura catastale del Catasto Fabbricati per il M.N. 1428 sub 14;
- 10) visura catastale del Catasto Fabbricati per il M.N. 1428 sub 8;
- 11) visura catastale del Catasto Fabbricati per il M.N. 1428 sub 17;
- 12) visura catastale del Catasto Fabbricati per il M.N. 1428 sub 9;
- 13) visura catastale del Catasto Fabbricati per il M.N. 1428 sub 18;
- 14) visura catastale del Catasto Fabbricati per il M.N. 1428 sub 12;
- 15) visura catastale del Catasto Fabbricati per il M.N. 1428 sub 15;

- 16) visura catastale del Catasto Fabbricati per il M.N. 1428 sub 13;
- 17) visura catastale del Catasto Fabbricati per il M.N. 1428 sub 16;
- 18) visura catastale del Catasto Fabbricati per il M.N. 1428 sub 22;
- 19) visura catastale del Catasto Fabbricati per il M.N. 1428 sub 20;
- 20) copia dell'atto di compravendita in data 20/05/2004 al rep. 102939 del notaio Francesco Imperato di Asolo (TV);
- 21) ispezione ordinaria alla Conservatoria dei RR.II. di Treviso effettuata in data 28/08/2012 per la ditta esecutata;
- 22) permesso di costruire n. 2003024 in data 10/03/2005 per l'esecuzione di fabbricato a sette alloggi da eseguirsi in Caerano di San Marco in via Monte Grappa sul terreno censito in Catasto: F° 4, M.N. 1248 a nome di [Omissis];
- 23) denuncia di inizio attività in data 02/02/2007 al prot. n. 1291/2007 per l'esecuzione dei lavori di recinzione da eseguirsi in via Monte Grappa sul terreno censito in Catasto: F° 4, M.N. 1248;
- 24) denuncia di inizio attività in data 09/03/2007 al prot. n. 2704/2007 per l'esecuzione dei lavori di variante in corso d'opera alla costruzione di un fabbricato residenziale a sette alloggi da eseguirsi in via Monte Grappa sul terreno censito in Catasto: F° 4, M.N. 1248 con allegato estratto del grafico progettuale;
- 25) permesso di costruire n. 2003024 in data 10/10/2007 per l'esecuzione di variante in sanatoria alla costruzione di un fabbricato residenziale a sette alloggi da eseguirsi in Caerano di San Marco in via Monte Grappa sul terreno censito in Catasto: F° 4, M.N. 1248 a nome di [Omissis] e [Omissis] con allegato estratto del

grafico progettuale;

- 26) dichiarazione del Geom. Piero Martarello in data 11/11/2004;
- 27) relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni per il contenimento di consumo di energia negli edifici ai sensi della L.10/1991 e successive modifiche ed integrazioni depositata al Comune di Caerano San Marco in data 07/04/2005;
- 28) autorizzazione allo scarico di acque reflue rilasciata dal Comune di Maser in data 23/07/2007 di cui alla prat. n. 07/144 prot. n. 6248 del 16/07/2007;
- 29) estratto della tavola 13.3b del P.R.G. del Comune di Caerano di San Marco;
- 30) estratto art. 32 e 33 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Caerano di San Marco;
- 31) documentazione fotografica dei beni immobili oggetto di stima relativa ai lotti da 1 a 6.

Montebelluna, 01 settembre 2012

IL PERITO ESTIMATORE

Dott. Ing. Lanfranco Tesser



**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare N° 1/2009 R.G.E.

promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

contro

**ESECUTATO 1**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: già Dott. Andrea Valerio Cambi ora  
Dott.ssa Francesca Vortali

**SUPPLEMENTO DI RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI  
IMMOBILI IN COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO (TV) DI  
PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATA FINALIZZATA ALLA  
FORMAZIONE DEI NUOVI LOTTI ADEGUATI AGLI  
IDENTIFICATIVI CATASTALI DERIVANTI DALLE NUOVE  
DENUNCE DI VARIAZIONE AL C.F. E DALL'ATTO NOTARILE DI  
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RETTIFICA DEL 26/01/2017  
AL REP. 49737 DEL NOTAIO DELEGATO DOTT. ANDREA  
MARCHIO E ALLA STIMA DEI RELATIVI VALORI**

Il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Lanfranco, nominato Esperto Stimatore  
nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- nell'ambito del procedimento esecutivo N. 1/2009 il sottoscritto  
Esperto Stimatore Dott. Ing. Lanfranco Tesser aveva predisposto la  
relazione di stima datata 01/09/2012 nella quale aveva evidenziato

una serie di difformità tra quanto raffigurato nell'elaborato planimetrico depositato unitamente alla denuncia di variazione catastale presentata al C.F. in data 25/01/2006 con prot. N. TV0017700 e lo stato effettivo dei luoghi quali risultanti al momento dell'unica vendita effettuata al Proprietario 1 dall'Esecutato 1 prima del procedimento esecutivo;

- sotto l'aspetto edilizio-urbanistico le suddette difformità erano state legittimate dal Comune di Caerano di San Marco (TV) con il rilascio del Permesso di Costruire per varianti in sanatoria N. 2003024 in data 10/10/2007;
- le difformità rilevate preesistenti all'acquisto da parte del Proprietario 1 dipendevano in parte da una diversa collocazione di alcuni servizi condominiali ed in parte dalla differente conformazione delle singole unità costituenti il fabbricato e delle parti condominiali rispetto a quanto rappresentato nel richiamato elaborato planimetrico depositato in data 25/01/2006 con prot. N. TV0017700;
- con provvedimento in data 19/01/2013 il Giudice dell'Esecuzione incaricava lo scrivente ed il notaio delegato Dott. Andrea Marchio di Montebelluna a verificare con il Proprietario 1 a sottoscrivere un contratto che fosse finalizzato alla corretta individuazione delle porzioni di proprietà esclusiva e condominiale e a porre i presupposti perché si potesse procedere alla formazione dei lotti da porre in vendita nell'ambito del processo di Esecuzione;
- il Proprietario 1 aderiva all'iniziativa alla condizione che ciò

- avvenisse senza spese a suo carico;
- con provvedimento del 24/07/2013 il Giudice dell'Esecuzione incaricava lo scrivente Esperto Stimatore di procedere all'adeguamento delle planimetrie e dell'elaborato planimetrico al diverso stato dei luoghi;
  - in esecuzione del mandato ricevuto lo scrivente effettuava il necessario nuovo rilievo metrico sul posto per individuare l'effettiva posizione della sagoma del fabbricato e delle recinzioni esistenti sul lotto ove sono erette le unità immobiliari oggetto di Esecuzione;
  - venivano effettuate le necessarie rettifiche catastali che si sono concretizzate nella presentazione al C.T. di una istanza di correzione presentata all'Agenzia del Territorio di Treviso in data 16/04/2014 al prot. TV0090980/2014 e al C.F. delle variazioni catastali N. 70022.1/2015 prot. TV0120396 e N. 70026.1/2015 prot. TV0120423;
  - faceva seguito l'atto di identificazione catastale e rettifica in data 26/01/2017 al rep. 49737 del notaio delegato Dott. Andrea Marchio, registrato a Montebelluna il 30/01/2017 al numero 591 serie 1T, tra l'Esecutato 1 e il Proprietario 1, a cui il primo aveva venduto l'abitazione al piano terreno e i pertinenti garage al piano interrato e area scoperta pertinenziale al piano terra, risultando così i due menzionati soggetti come unici proprietari delle singole unità costituenti il fabbricato nonché comproprietari delle parti condominiali;
  - con istanza generica in data 16/02/2017 il sottoscritto Esperto Stimatore chiedeva all'Ill.mo Sig. Giudice l'autorizzazione a

procedere alla fusione di alcune nuove unità immobiliari al fine di identificare con un unico identificativo catastale ciascuna abitazione e per cambiare destinazione a porzioni che costituiscono B.C.N.C. nonché per cambiare una unità da B.C.C. a B.C.N.C. oltre che a ulteriori modifiche conseguenti all'atto notarile di identificazione catastale e rettifica più sopra richiamato e l'autorizzazione ad aggiornare la perizia di stima del 01/09/2012 con la formazione dei nuovi lotti adeguati agli identificativi catastali derivanti dalle nuove denunce di variazione al C.F. e dall'atto notarile di identificazione catastale e rettifica più sopra richiamato e con la stima dei relativi valori;

- con disposto del 27/02/2017 l'Ill.mo Giudice autorizzava l'Esperto ad effettuare le attività di cui all'istanza del 16/02/2017;

tutto ciò premesso, ed in ottemperanza all'autorizzazione del Giudice, lo scrivente provvedeva alla necessaria attività catastale per adeguare la situazione di diritto a quella di fatto e ad aggiornare la perizia di stima del 01/09/2012.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

#### **IDENTIFICAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA**

L'identificazione dell'Esecutato I è contenuta nell'allegato sub I alla presente relazione.

#### **FORMAZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Considerato che i beni pignorati, seppur facenti parti dello stesso complesso edilizio condominiale, costituiscono unità immobiliari distinte assentite dal Comune di Caerano di San Marco ad uso abitazione e autorimessa, il

sottoscritto ritiene opportuna la formazione dei seguenti 6 (sei) lotti i cui beni sono così descritti all'Agenzia del Territorio di Treviso.

### **NOTA IMPORTANTE**

Necessita precisare che le U.I. oggetto di esecuzione immobiliare risultano tutte in corso di costruzione e quindi accatastate tutte in "F3 - unità in corso di costruzione" ossia ancora prive di classamento definitivo.

Risultando in F3, esse sono state rappresentate graficamente al Catasto Fabbricati soltanto nei vari elaborati planimetrici a suo tempo presentati a cura dell'Esecutato 1 ed attualmente nell'elaborato planimetrico (dimostrazione grafica dei subalterni) che è stato predisposto dallo scrivente Esperto e che, ultimo in atti, risulta al prot. N. TV00075676 del 30/06/2017.

Tale elaborato, infatti, ha fatto seguito alle precedenti denunce di variazione presentate al Catasto Fabbricati rispettivamente in data 14/05/2015 prot. n. TV0120423, in data 14/05/2015 prot. n. TV0120396, in data 09/03/2007 prot. n. TV0129540, in data 25/03/2004 prot. n. 0086048, in data 09/01/2006 prot. TV0002458 e in data 25/01/2006 prot. 0017700.

L'attività di aggiornamento catastale ha riguardato tutte le U.I. per adeguare la situazione di diritto a quella di fatto, ad eccezione delle corti esclusive facenti parte delle U.I. di cui ai mappali N. 1248 sub 31 e N. 1248 sub 39 che sono state modificate con riguardo al confine sud per garantire l'accesso e il recesso tra le varie aree scoperte e la pubblica viabilità.

Si dovrà pertanto asportare la porzione di recinzione in parte in c.a. e in parte in pali di legno e rete metallica e poi collocare la nuova recinzione lungo il confine sud rappresentato nell'ultimo elaborato planimetrico per le corti esclusive dei sopra richiamati mappali.

Lo scrivente Esperto aggiorna ora il proprio lavoro peritale facendo riferimento all'ultimo elaborato planimetrico relativamente alla superficie delle corti esclusive e delle aree scoperte costituenti B.C.N.C. e per quanto riguarda la superficie delle abitazioni e delle autorimesse alla rappresentazione contenuta negli elaborati progettuali assentiti dal Comune di Caerano di San Marco, le cui misure sono state verificate a campione nel corso del sopralluogo effettuato in data 08/06/2012 unitamente al custode del compendio immobiliare.

L'estratto di mappa, la visura catastale del M.N. 1248 del Catasto Terreni, l'elenco dei subalterni e l'elaborato planimetrico sono tutti allegati alla presente relazione.

#### **LOTTO 1 (UNO)**

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO**  
**per l'intero della piena proprietà**

#### **Foglio 4**

**M.N. 1248 sub 31**, via Monte Grappa, p. S1-T, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione, assentita come abitazione al piano terra e come magazzino al piano interrato con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente corte esclusiva di m<sup>2</sup> 100 al piano terra

**M.N. 1248 sub 44**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano interrato,

assentita come autorimessa con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco e con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

- M.N. 1248 sub 26, via Monte Grappa, p. S1, ad uso spazio di manovra e corridoio di m<sup>2</sup> 153, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 27, via Monte Grappa, p. S1-T, ad uso vano scale e atrio di m<sup>2</sup> 7, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 47, via Monte Grappa, p. T, ad uso area scoperta adibita a camminamenti e a rampa di accesso ai garage di m<sup>2</sup> 521, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 48, via Giambattista Tiepolo, p. T, ad uso area scoperta di m<sup>2</sup> 54, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 49, via Monte Grappa, p. S1, ad uso vano quadri elettrici di m<sup>2</sup> 6, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 50, via Monte Grappa, p. T, ad uso vani tecnici di m<sup>2</sup> 1, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;

e con la precisazione che tali U.I. fanno parte del complesso edilizio eretto sul terreno descritto al C.T. in Comune di Caerano di San Marco (TV) nel F°

4 con il M.N. 1248, ente urbano di ha 0.16.07, che è stato oggetto di tipo mappale n. 357362.1/2005 del 07/12/2005 e della successiva istanza di correzione presentata all'Agenzia del Territorio di Treviso in data 16/04/2014 al prot. TV0090980/2014;

e con la precisazione che le unità immobiliari di cui ai Mappali N. 1248 sub 31 e N. 1248 sub 44 sono meglio graficamente identificate nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 24/07/2017 prot. TV0089681.

L'estratto di mappa catastale per il M.N. 1248, la visura catastale al Catasto Terreni del M.N. 1248, l'elenco dei subalterni e l'elaborato planimetrico per la particella 1248 sono rispettivamente allegati da sub 2 a sub 5.

Le visure catastali al Catasto Fabbricati per i mappali N. 1248 sub 31 e N. 1248 sub 44 sono contenute nella visura per soggetto allegata sub 6 alla presente relazione.

#### **LOTTO 2 (DUE)**

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO  
per l'intero della piena proprietà**

#### **Foglio 4**

**M.N. 1248 sub 51**, via Monte Grappa, p. T, cat. F/3 (in corso di costruzione)  
comprendente un'unità in corso di costruzione al piano terra,  
assentita come abitazione con il permesso di costruire N. 2003024  
del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con  
pertinente corte esclusiva di m<sup>2</sup> 33 al piano terra

**M.N. 1248 sub 42**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di  
costruzione)



comprendente un'unità in corso di costruzione al piano interrato, assentita come autorimessa e come magazzino con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco

e con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

- M.N. 1248 sub 26, via Monte Grappa, p. S1, ad uso spazio di manovra e corridoio di m<sup>2</sup> 153, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 27, via Monte Grappa, p. S1-T, ad uso vano scale e atrio di m<sup>2</sup> 7, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 47, via Monte Grappa, p. T, ad uso area scoperta adibita a camminamenti e a rampa di accesso ai garage di m<sup>2</sup> 521, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 48, via Giambattista Tiepolo, p. T, ad uso area scoperta di m<sup>2</sup> 54, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 49, via Monte Grappa, p. S1, ad uso vano quadri elettrici di m<sup>2</sup> 6, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 50, via Monte Grappa, p. T, ad uso vani tecnici di m<sup>2</sup> 1, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;

e con la precisazione che tali U.I. fanno parte del complesso edilizio eretto sul terreno descritto al C.T. in Comune di Caerano di San Marco (TV) nel F° 4 con il M.N. 1248, ente urbano di ha 0.16.07, che è stato oggetto di tipo mappale n. 357362.1/2005 del 07/12/2005 e della successiva istanza di correzione presentata all'Agenzia del Territorio di Treviso in data 16/04/2014 al prot. TV0090980/2014;

e con la precisazione che le unità immobiliari di cui ai Mappali N. 1248 sub 51 e N. 1248 sub 42 sono meglio graficamente identificate nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 24/07/2017 prot. TV0089681.

L'estratto di mappa catastale per il M.N. 1248, la visura catastale al Catasto Terreni del M.N. 1248, l'elenco dei subalterni e l'elaborato planimetrico per la particella 1248 sono rispettivamente allegati da sub 2 a sub 5.

Le visure catastali al Catasto Fabbricati per i mappali N. 1248 sub 51 e N. 1248 sub 42 sono contenute nella visura per soggetto allegata sub 6 alla presente relazione.

### **LOTTO 3 (TRE)**

#### **CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO per l'intero della piena proprietà**

##### **Foglio 4**

**M.N. 1248 sub 52**, via Monte Grappa, p. T, cat. F/3 (in corso di costruzione)  
comprendente un'unità in corso di costruzione al piano terra,  
assentita come abitazione con il permesso di costruire N. 2003024  
del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con  
pertinente corte esclusiva di m<sup>2</sup> 54 al piano terra

**M.N. 1248 sub 18**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano interrato, assentita come autorimessa e come magazzino con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco

e con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

- M.N. 1248 sub 26, via Monte Grappa, p. S1, ad uso spazio di manovra e corridoio di m<sup>2</sup> 153, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 27, via Monte Grappa, p. S1-T, ad uso vano scale e atrio di m<sup>2</sup> 7, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 47, via Monte Grappa, p. T, ad uso area scoperta adibita a camminamenti e a rampa di accesso ai garage di m<sup>2</sup> 521, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 48, via Giambattista Tiepolo, p. T, ad uso area scoperta di m<sup>2</sup> 54, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 49, via Monte Grappa, p. S1, ad uso vano quadri elettrici di m<sup>2</sup> 6, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 50, via Monte Grappa, p. T, ad uso vani tecnici di m<sup>2</sup>

1, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;

e con la precisazione che tali U.I. fanno parte del complesso edilizio eretto sul terreno descritto al C.T. in Comune di Caerano di San Marco (TV) nel F° 4 con il M.N. 1248, ente urbano di ha 0.16.07, che è stato oggetto di tipo mappale n. 357362.1/2005 del 07/12/2005 e della successiva istanza di correzione presentata all'Agenzia del Territorio di Treviso in data 16/04/2014 al prot. TV0090980/2014;

e con la precisazione che le unità immobiliari di cui ai Mappali N. 1248 sub 52 e N. 1248 sub 18 sono meglio graficamente identificate nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 24/07/2017 prot. TV0089681.

L'estratto di mappa catastale per il M.N. 1248, la visura catastale al Catasto Terreni del M.N. 1248, l'elenco dei subalterni e l'elaborato planimetrico per la particella 1248 sono rispettivamente allegati da sub 2 a sub 5.

Le visure catastali al Catasto Fabbricati per i mappali N. 1248 sub 52 e N. 1248 sub 18 sono contenute nella visura per soggetto allegata sub 6 alla presente relazione.

#### **LOTTO 4 (QUATTRO)**

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO**

**per l'intero della piena proprietà**

**Foglio 4**

**M.N. 1248 sub 41**, via Monte Grappa, p. S1-T-I, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione, assentita come

abitazione al piano primo e come magazzino al piano interrato con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente corte esclusiva di m<sup>2</sup> 87 al piano terra

**M.N. 1248 sub 15**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano interrato, assentita come autorimessa con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco

e con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

- M.N. 1248 sub 26, via Monte Grappa, p. S1, ad uso spazio di manovra e corridoio di m<sup>2</sup> 153, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 27, via Monte Grappa, p. S1-T, ad uso vano scale e atrio di m<sup>2</sup> 7, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 28, via Monte Grappa, p. 1, ad uso vano scale e atrio di m<sup>2</sup> 8, comune ai sub 39, 41 e 53;
- M.N. 1248 sub 47, via Monte Grappa, p. T, ad uso area scoperta adibita a camminamenti e a rampa di accesso ai garage di m<sup>2</sup> 521, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 48, via Giambattista Tiepolo, p. T, ad uso area scoperta di m<sup>2</sup> 54, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43,

- 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 49, via Monte Grappa, p. S1, ad uso vano quadri elettrici di m<sup>2</sup> 6, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
  - M.N. 1248 sub 50, via Monte Grappa, p. T, ad uso vani tecnici di m<sup>2</sup> 1, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;

e con la precisazione che tali U.I. fanno parte del complesso edilizio eretto sul terreno descritto al C.T. in Comune di Caerano di San Marco (TV) nel F<sup>o</sup> 4 con il M.N. 1248, ente urbano di ha 0.16.07, che è stato oggetto di tipo mappale n. 357362.1/2005 del 07/12/2005 e della successiva istanza di correzione presentata all'Agenzia del Territorio di Treviso in data 16/04/2014 al prot. TV0090980/2014;

e con la precisazione che le unità immobiliari di cui ai Mappali N. 1248 sub 41 e N. 1248 sub 15 sono meglio graficamente identificate nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 24/07/2017 prot. TV0089681.

L'estratto di mappa catastale per il M.N. 1248, la visura catastale al Catasto Terreni del M.N. 1248, l'elenco dei subalterni e l'elaborato planimetrico per la particella 1248 sono rispettivamente allegati da sub 2 a sub 5.

Le visure catastali al Catasto Fabbricati per i mappali N. 1248 sub 41 e N. 1248 sub 15 sono contenute nella visura per soggetto allegata sub 6 alla presente relazione.

### **LOTTO 5 (CINQUE)**

### **CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO**

**per l'intero della piena proprietà**

**Foglio 4**

**M.N. 1248 sub 53**, via Monte Grappa, p. S1-T-1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione, assentita come abitazione al piano primo e come magazzino al piano interrato con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente corte esclusiva di m<sup>2</sup> 115 al piano terra

**M.N. 1248 sub 43**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano interrato, assentita come autorimessa con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco

e con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

- M.N. 1248 sub 26, via Monte Grappa, p. S1, ad uso spazio di manovra e corridoio di m<sup>2</sup> 153, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 27, via Monte Grappa, p. S1-T, ad uso vano scale e atrio di m<sup>2</sup> 7, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 28, via Monte Grappa, p. 1, ad uso vano scale e atrio di m<sup>2</sup> 8, comune ai sub 39, 41 e 53;

- M.N. 1248 sub 47, via Monte Grappa, p. T, ad uso area scoperta adibita a camminamenti e a rampa di accesso ai garage di m<sup>2</sup> 521, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 48, via Giambattista Tiepolo, p. T, ad uso area scoperta di m<sup>2</sup> 54, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 49, via Monte Grappa, p. S1, ad uso vano quadri elettrici di m<sup>2</sup> 6, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 50, via Monte Grappa, p. T, ad uso vani tecnici di m<sup>2</sup> 1, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;

e con la precisazione che tali U.I. fanno parte del complesso edilizio eretto sul terreno descritto al C.T. in Comune di Caerano di San Marco (TV) nel F<sup>o</sup> 4 con il M.N. 1248, ente urbano di ha 0.16.07, che è stato oggetto di tipo mappale n. 357362.1/2005 del 07/12/2005 e della successiva istanza di correzione presentata all'Agenzia del Territorio di Treviso in data 16/04/2014 al prot. TV0090980/2014;

e con la precisazione che le unità immobiliari di cui ai Mappali N. 1248 sub 53 e N. 1248 sub 43 sono meglio graficamente identificate nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 24/07/2017 prot. TV0089681.

L'estratto di mappa catastale per il M.N. 1248, la visura catastale al Catasto Terreni del M.N. 1248, l'elenco dei subalterni e l'elaborato planimetrico per la particella 1248 sono rispettivamente allegati da sub 2 a sub 5.



Le visure catastali al Catasto Fabbricati per i mappali N. 1248 sub 53 e N. 1248 sub 43 sono contenute nella visura per soggetto allegata sub 6 alla presente relazione.

**LOTTO 6 (SEI)**

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO  
per l'intero della piena proprietà**

**Foglio 4**

**M.N. 1248 sub 39**, via Monte Grappa, p. T-1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano primo, assentita come abitazione con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente corte esclusiva di m<sup>2</sup> 63 al piano terra

**M.N. 1248 sub 20**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano interrato, assentita come autorimessa con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco

e con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

- M.N. 1248 sub 26, via Monte Grappa, p. S1, ad uso spazio di manovra e corridoio di m<sup>2</sup> 153, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 27, via Monte Grappa, p. S1-T, ad uso vano scale e

- atrio di m<sup>2</sup> 7, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 28, via Monte Grappa, p. 1, ad uso vano scale e atrio di m<sup>2</sup> 8, comune ai sub 39, 41 e 53;
  - M.N. 1248 sub 47, via Monte Grappa, p. T, ad uso area scoperta adibita a camminamenti e a rampa di accesso ai garage di m<sup>2</sup> 521, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
  - M.N. 1248 sub 48, via Giambattista Tiepolo, p. T, ad uso area scoperta di m<sup>2</sup> 54, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
  - M.N. 1248 sub 49, via Monte Grappa, p. S1, ad uso vano quadri elettrici di m<sup>2</sup> 6, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
  - M.N. 1248 sub 50, via Monte Grappa, p. T, ad uso vani tecnici di m<sup>2</sup> 1, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;

e con la precisazione che tali U.I. fanno parte del complesso edilizio eretto sul terreno descritto al C.T. in Comune di Caerano di San Marco (TV) nel F<sup>o</sup> 4 con il M.N. 1248, ente urbano di ha 0.16.07, che è stato oggetto di tipo mappale n. 357362.1/2005 del 07/12/2005 e della successiva istanza di correzione presentata all'Agenzia del Territorio di Treviso in data 16/04/2014 al prot. TV0090980/2014;

e con la precisazione che le unità immobiliari di cui ai Mappali N. 1248 sub 39 e N. 1248 sub 20 sono meglio graficamente identificate nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione presentata al Catasto

Fabbricati di Treviso in data 24/07/2017 prot. TV0089681.

L'estratto di mappa catastale per il M.N. 1248, la visura catastale al Catasto Terreni del M.N. 1248, l'elenco dei subalterni e l'elaborato planimetrico per la particella 1248 sono rispettivamente allegati da sub 2 a sub 5.

Le visure catastali al Catasto Fabbricati per i mappali N. 1248 sub 39 e N. 1248 sub 20 sono contenute nella visura per soggetto allegata sub 6 alla presente relazione.

### **CONFINI**

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 1248 ove sorge il complesso residenziale che comprende le U.I. formanti i 6 (sei) lotti oggetto di stima, i confini, da nord in senso orario, risultano:

via Giambattista Tiepolo, M.N. 597, M.N. 171 e M.N. 1174, tutti salvo altri e/o più precisi.

Vengono qui di seguito elencati i confini dei beni di ciascun lotto.

### **LOTTO 1 (UNO)**

Per il M.N. 1248 sub 31

Con riferimento alla porzione al piano T facente parte dell'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 31, assentita come abitazione dal Comune di Caerano di San Marco con adiacente corte esclusiva pertinenziale di m<sup>2</sup> 100, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 54, N. 1248 sub 51, N. 1248 sub 28, N. 1248 sub 27, N. 1248 sub 47 e N. 1248 sub 39, tutti salvo altri e/o più precisi.

Con riferimento al locale al piano S1 facente parte dell'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 31, assentito come magazzino dal Comune di Caerano di San Marco, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 19, N. 1248 sub 26 e N. 1248 sub 41, tutti salvo altri e/o più precisi.

Per il M.N. 1248 sub 44

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 44 al piano S1, assentita come autorimessa dal Comune di Caerano di San Marco i confini risultano da nord in senso orario:

M.N. 1248 sub 26, sottosuolo e M.N. 1248 sub 15, tutti salvo altri e/o più precisi.

### **LOTTO 2 (DUE)**

Per il M.N. 1248 sub 51

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 51 al piano T, assentita come abitazione dal Comune di Caerano di San Marco con adiacente corte esclusiva pertinenziale di m<sup>2</sup> 33, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 54, N. 1248 sub 52, N. 1248 sub 47, N. 1248 sub 27, N. 1248 sub 28 e N. 1248 sub 31 tutti salvo altri e/o più precisi.

Per il M.N. 1248 sub 42

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 42 al piano S1, assentita come autorimessa e magazzino dal Comune di Caerano di San Marco, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 26, N. 1248 sub 39, N. 1248 sub 27, N. 1248 sub 43, sottosuolo e M.N. 1248 sub 18, tutti salvo altri e/o più precisi.

### **LOTTO 3 (TRE)**

Per il M.N. 1248 sub 52

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 52 al piano T, assentita come abitazione dal Comune di Caerano di San Marco con adiacente corte

esclusiva pertinenziale di m<sup>2</sup> 54, i confini risultano da nord in senso orario i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 48, N. 1248 sub 49, N. 1248 sub 47, N. 1248 sub 51 e N. 1248 sub 54, tutti salvo altri e/o più precisi.

Per il M.N. 1248 sub 18

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 18 al piano S1, assentita come autorimessa e magazzino dal Comune di Caerano di San Marco, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 26, N. 1248 sub 42, sottosuolo e N. 1248 sub 53, tutti salvo altri e/o più precisi.

#### **LOTTO 4 (QUATTRO)**

Per il M.N. 1248 sub 41

Con riferimento alla porzione al piano 1 facente parte dell'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 41, assentita come abitazione dal Comune di Caerano di San Marco, i confini risultano da nord in senso orario:

cielo, Mappali N. 1248 sub 28 e N. 1248 sub 39, tutti salvo altri e/o più precisi.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 41 al piano S1, assentita come magazzino dal Comune di Caerano di San Marco, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 19, N. 1248 sub 31, N. 1248 sub 26, N. 1248 sub 53 e sottosuolo, tutti salvo altri e/o più precisi.

Con riferimento alla corte esclusiva pertinenziale al piano T facente parte dell'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 41, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 53, N. 1248 sub 47, N. 171 e M.N. 1174, tutti salvo altri e/o più precisi.

Per il M.N. 1248 sub 15

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 15 al piano S1, assentita come autorimessa dal Comune di Caerano di San Marco, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 26, N. 1248 sub 44, sottosuolo e M.N. 1248 sub 43, tutti salvo altri e/o più precisi.

#### **LOTTO 5 (CINQUE)**

Per il M.N. 1248 sub 53

Con riferimento alla porzione al piano 1 facente parte dell'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 53, assentita come abitazione dal Comune di Caerano di San Marco, i confini risultano da nord in senso orario:

cielo e Mappali N. 1248 sub 39 e N. 1248 sub 28, tutti salvo altri e/o più precisi.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 53 al piano S1, assentita come magazzino dal Comune di Caerano di San Marco, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 41, N. 1248 sub 26, N. 1248 sub 18 e sottosuolo, tutti salvo altri e/o più precisi.

Con riferimento alla corte esclusiva pertinenziale al piano T facente parte dell'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 53, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 47, N. 1248 sub 41 e M.N. 1174, tutti salvo altri e/o più precisi.

Per il M.N. 1248 sub 43

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 43 al piano S1, assentita come autorimessa dal Comune di Caerano di San Marco, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 26, N. 1248 sub 15, sottosuolo, N. 1248 sub 42 e N. 1248 sub 27, tutti salvo altri e/o più precisi.

**LOTTO 6 (SEI)**

Per il M.N. 1248 sub 39

Con riferimento alla porzione al piano 1 facente parte dell'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 22, assentita come abitazione dal Comune di Caerano di San Marco, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 41, N. 1248 sub 28, N. 1248 sub 53 e cielo, tutti salvo altri e/o più precisi.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 39 al piano S1, assentita come magazzino dal Comune di Caerano di San Marco, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 26, N. 1248 sub 27 e N. 1248 sub 42, tutti salvo altri e/o più precisi.

Con riferimento alla corte esclusiva pertinenziale al piano T facente parte dell'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 39, i confini risultano da nord in senso orario:

Mappali N. 1248 sub 54, N. 1248 sub 31 e M.N. 1248 sub 47, tutti salvo altri e/o più precisi.

Per il M.N. 1248 sub 20

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 20 al piano S1, assentita

come autorimessa dal Comune di Caerano di San Marco, i confini risultano da nord in senso orario:

sottosuolo, Mappali N. 1248 sub 26 e N. 1248 sub 19, tutti salvo altri e/o più precisi.

### **SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

La vendita avrà luogo a corpo con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui i beni costituenti i 6 (sei) lotti attualmente si trovano e si possiedono dalla parte esecutata con le relative accessioni e pertinenze nonché con gli oneri e le servitù sia attive che passive inerenti, se ed in quanto legalmente esistenti, così come dalla parte esecutata si possiede, nulla escluso o eccettuato, e così come pervenuti alla parte esecutata con atto di compravendita in data 20/05/2004 al rep. 102939 del notaio Francesco Imperato di Asolo, ivi registrato il 28/05/2004 al N. 1890 Serie IT e trascritto alla Cons. RR.II. di Treviso in data 31/05/2004 ai nn. 22646/14585 ed in particolare con la servitù di metanodotto a favore della SNAM S.P.A. costituita con atto in data 23/04/1993, autenticata nelle firme dal Dott. Paolo Talice, notaio in Montebelluna, al rep. n. 19222, ivi registrato il 06/05/1993 al n. 162 serie 2V atti privati, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 21/05/1993 ai nn. 12965/9744, nonché come identificati con atto di identificazione catastale e rettifica in data 26/01/2017 al rep. 49737 del notaio Andrea Marchio di Montebelluna, ivi registrato il 30/01/2017 al N. 591 Serie IT e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 21/05/1993 relativamente alla rettifica con i nn. 3590/2607 e alla identificazione con i nn. 3591/2608.

### **DITTA INTESTATARIA**



La Ditta intestataria dei beni formanti i 6 (sei) lotti risulta:

- **ESECUTATO 1**

per la quota di 1/1 della piena proprietà

in forza:

- dell'atto di compravendita in data 20/05/2004 al rep. 102939 del notaio Francesco Imparato di Asolo (TV), ivi registrato il 28/05/2004 al N. 1890 Serie IT e trascritta alla Cons. RR.II. di Treviso in data 31/05/2004 ai nn. 22646/14585 con il quale la ditta intestataria ha acquistato i seguenti beni, da cui sono derivate a seguito di denuncia di variazione le U.I. oggetto della presente perizia di stima:

Catasto Fabbricati, Foglio 4

M.N. 1248 sub 1, via Monte Grappa, B.C.N.C., area scoperta;

M.N. 1248 sub 2, via Monte Grappa, 152, p. T, cat. C/2, cl. 2, m<sup>2</sup> 12,

R.C. € 26,65, magazzino;

M.N. 1248 sub 3, via Monte Grappa, 152, p. T-1-2, cat. A/3, cl. 1, vani 8,5, R.C. € 430,21, abitazione di tipo economico.

- dell'atto di identificazione catastale e rettifica in data 26/01/2017 al rep. 49737 del notaio Andrea Marchio di Montebelluna, ivi registrato il 30/01/2017 al N. 591 Serie IT e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 21/05/1993 relativamente alla rettifica con i nn. 3590/2607 e alla identificazione con i nn. 3591/2608.

L'atto di compravendita viene allegato sub 7 alla presente relazione.

L'atto di identificazione catastale e rettifica viene allegato sub 8 alla presente relazione.

L'identificazione dell'Esecutato 1 è contenuta nell'allegato sub 1 alla

presente relazione.

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE**

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 28/08/2012 e dalla successiva effettuata il 17/07/2017 risulta che successivamente alla data del 05/06/2009, data riportata nella certificazione notarile rilasciata dal notaio Oleg Nicola Acconcia, notaio in Treviso, sono state reperite le ulteriori formalità contro derivanti dall'atto di identificazione catastale e rettifica in data 26/01/2017 al rep. 49737 del notaio Andrea Marchio di Montebelluna che era stato a ciò autorizzato con provvedimento in data 19/01/2013 del Giudice dell'Esecuzione (cfr. allegati sub 9 e sub 10 alla presente relazione).

Pertanto ci si limita qui ad elencare le formalità contro esistenti presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso e desumibili dalla certificazione notarile rilasciata dal notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso in data 05/06/2009:

### **TRASCRIZIONI**

#### **\* Prima ed unica trascrizione**

A carico di [REDACTED]

Trascrizione N. 28 del 02/01/2009 - N. generale 45

Atto di pignoramento immobiliare al rep. 1728 in data 23/12/2008 del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'unità negoziale costituita dai seguenti beni:

Comune di Caerano di San Marco, Catasto Fabbricati, Foglio 4

M.N. 1248 sub 7 (ora M.N. 1248 sub 31), via Monte Grappa, p. S1-T, in

corso di costruzione (cat. F/3);

M.N. 1248 sub 8 (ora M.N. 1248 sub 51), via Monte Grappa, p. T, in corso di costruzione (cat. F/3);

M.N. 1248 sub 9 (ora M.N. 1248 sub 52), via Monte Grappa, p. T, in corso di costruzione (cat. F/3);

M.N. 1248 sub 12 (ora M.N. 1248 sub 41), via Monte Grappa, p. S1-T-1, in corso di costruzione (cat. F/3);

M.N. 1248 sub 13 (ora M.N. 1248 sub 53), via Monte Grappa, p. S1-T-1, in corso di costruzione (cat. F/3);

M.N. 1248 sub 14 (ora M.N. 1248 sub 44), via Monte Grappa, p. S1, in corso di costruzione (cat. F/3);

M.N. 1248 sub 15, via Monte Grappa, p. S1, in corso di costruzione (cat. F/3);

M.N. 1248 sub 16 (ora M.N. 1248 sub 43), via Monte Grappa, p. S1, in corso di costruzione (cat. F/3);

M.N. 1248 sub 17 (ora M.N. 1248 sub 42), via Monte Grappa, p. S1, in corso di costruzione (cat. F/3);

M.N. 1248 sub 18, via Monte Grappa, p. S1, in corso di costruzione (cat. F/3);

M.N. 1248 sub 20, via Monte Grappa, p. S1, in corso di costruzione (cat. F/3);

M.N. 1248 sub 22 (ora M.N. 1248 sub 39), via Monte Grappa, p. S1-T-1, in corso di costruzione (cat. F/3)

## **ISCRIZIONI**

\* **Prima ed unica iscrizione**

A carico di IMMOBILARE NOVE S.R.L.

Iscrizione N. 5252 del 28/05/2005 - N. generale 22651

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo contratto in data 13/05/2005 rep. 104759 ai rogiti del notaio Francesco Candiani di Venezia, per l'importo capitale di € 1.000.000,00 e totale di € 1.500.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'unità negoziale costituita dai seguenti beni:

Comune di Caerano di San Marco, Catasto Fabbricati, Foglio 4

M.N. 1248 sub 1, via Monte Grappa, B.C.N.C., area scoperta;

M.N. 1248 sub 2, via Monte Grappa, 152, p. T, cat. C/2, cl. 2, m<sup>2</sup> 12, R.C. € 26,65, magazzino;

M.N. 1248 sub 3, via Monte Grappa, 152, p. T-1-2, cat. A/3, cl. 1, vani 8,5, R.C. € 430,21, abitazione di tipo economico,

ossia sui beni da cui sono derivate a seguito di denuncia di variazione le U.I. oggetto della presente perizia di stima.

#### **INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso risulta come unica intervenuta nell'esecuzione immobiliare N° 1/2009 R.G.E.:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Lo scrivente Esperto Stimatore precisa di aver aggiornato la descrizione dei

beni adeguando gli identificativi catastali derivanti dalle nuove denunce di variazione al C.F. e dall'atto notarile di identificazione catastale e rettifica in data 26/01/2017 al rep. 49737 del notaio Andrea Marchio di Montebelluna.

Per il resto la descrizione delle unità immobiliari fa riferimento allo stato dei luoghi rilevato all'epoca del sopralluogo effettuato in data 08/06/2012 unitamente al custode del compendio immobiliare.

**Descrizione generale del fabbricato condominiale che comprende le U.I. oggetto di stima**

I 6 (sei) lotti formati fanno parte di un fabbricato condominiale a due piani fuori terra assentito per la realizzazione di sette appartamenti, di cui quattro al piano terra e tre al piano primo, con relative autorimesse e ripostigli al piano interrato ed aree scoperte, alcune ad uso esclusivo e altre ad uso comune.

L'unico appartamento già ultimato è ubicato a nord-ovest del piano terra e risulta di proprietà di terzi.

Tutte le altre unità risultano in avanzata fase realizzativa ma non ancora ultimate.

Il fabbricato è ubicato a Caerano di San Marco (TV) in via Monte Grappa, a circa 2 km dal centro.

Esso presenta pianta grossomodo rettangolare.

Il complesso ha la struttura portante realizzata in c.a.

La muratura di tamponamento e divisoria è di laterizio.

Il solaio del piano interrato è in lastre "predalles" e quello dei piani superiori è in latero-cemento.

Il tetto dei fabbricati è a falde inclinate con manto di copertura in coppi e

con grondaie e pluviali in lamiera preverniciata.

Le pareti esterne sono per lo più intonacate a civile con soprastante dipintura di colore crema e in parte finite con mattoni a faccia vista.

Le porzioni con mattoni a faccia vista sono quelle della facciata del piano primo a nord-est, di alcuni elementi architettonici verticali, dei parapetti delle terrazze e dei comignoli.

I serramenti esterni da finestra e da porta sono costituiti da oscuri (balconi) di legno, con apertura a doppia anta a libro.

I davanzali e le soglie sono in marmo chiaro tipo Trani.

Al fabbricato si accede da via Monte Grappa tramite l'area scoperta comune di cui al M.N. 1248 sub 47 adibita anche a rampa di accesso al piano interrato.

Ai garage e ai magazzini del piano interrato si accede tramite l'area di manovra comune di cui al M.N. 1248 sub 26.

Ai vari livelli del fabbricato si accede tramite il vano scala comune di cui al M.N. 1248 sub 27 (tra piano interrato e piano terra) e M.N. 1248 sub 28 (tra piano terra e piano primo).

Alle due unità collocate a nord del piano terra si può accedere direttamente da via Giambattista Tiepolo (attraversando un breve tratto dell'area scoperta comune di cui ai M.N. 1248 sub 48), oltre che da via Monte Grappa tramite l'area scoperta ad uso comune di cui al M.N. 1248 sub 47 che permette di raggiungere via Tiepolo.

Il complesso condominiale è ancora in fase costruttiva per le unità oggetto della presente stima.

### **Descrizione generale delle U.I. costituenti B.C.N.C.**

Trattasi delle U.I. di cui ai mappali N. 1248 sub 26, N. 1248 sub 27, N. 1248 sub 28, N. 1248 sub 47, N. 1248 sub 48, N. 1248 sub 49 e N. 1248 sub 50.

L'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 26 costituisce B.C.N.C. ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54.

Comprende la corsia carraia di manovra ubicata nel piano interrato del fabbricato condominiale.

Essa è pavimentata in calcestruzzo liscio finito a quarzo.

Manca il serramento alla base della rampa.

Esistono alcune caditoie in asse alla corsia carraia.

L'impianto elettrico della corsia carraia è da ultimare.

Infatti ci sono cavi a vista che pendono dalle canalette di protezione, mancano alcune apparecchiature di protezione e di sezionamento e alcuni comandi nei quadri elettrici.

Dell'impianto non è disponibile alcun documento. Manca una relazione ed uno schema qualitativo e quantitativo dell'avvenuto posizionamento dei cavi.

In conclusione sarà necessario accertare puntualmente quanto è stato effettivamente realizzato, soprattutto per le parti non più direttamente ispezionabili, e poi procedere al completamento dell'impianto secondo le vigenti disposizioni normative.

L'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 27 costituisce B.C.N.C. ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54.

Comprende il vano scala che collega il piano interrato con il piano terra del fabbricato condominiale.

A detto vano scale si accede dal piano terra tramite l'area scoperta comune

di cui al N.N. 1248 sub 47 e dal piano interrato tramite l'area di manovra comune di cui al M.N. 1248 sub 26.

La scala e i pianerottoli di piano sono rivestiti in marmo granito rosa, ma mancano ancora di battiscopa.

Il vano scala permette di accedere alle due unità immobiliari di cui ai mappali N. 1248 sub 31 e N. 1248 sub 51 del piano terra e, tramite la scala condominiale, a tutte quelle del piano interrato.

L'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 28 costituisce B.C.N.C. ai sub 39, 41 e 53.

Comprende il vano scala che collega il piano terra con il piano primo del fabbricato condominiale.

A detto vano scale si accede al piano terra tramite l'area scoperta comune di cui al N.N. 1248 sub 47.

La scala e i pianerottoli di piano sono rivestiti in marmo granito rosa, ma mancano ancora di battiscopa.

Il vano scala permette di accedere, tramite la scala condominiale alle tre unità immobiliari di cui ai mappali N. 1248 sub 39, N. 1248 sub 41 e N. 1248 sub 53 ubicate al primo piano.

Sulle murature del primo piano ci sono tracce di infiltrazioni di acqua che hanno danneggiato l'intonaco e la dipintura.

L'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 47 costituisce B.C.N.C. ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54.

Comprende l'area scoperta di m<sup>2</sup> 521 destinata a ingresso pedonale e carraio da via Monte Grappa, a camminamenti e a rampa di collegamento con il piano interrato.

Essa comprende anche un lungo camminamento ubicato a est, a confine con



il M.N. 597 che collega l'area scoperta a sud del fabbricato con via Gianbattista Tiepolo a nord.

Essa permette di raggiungere le corti esclusive pertinenziali delle U.I. comprese nel complesso condominiale che, dopo essere state ultimate, saranno destinate ad abitazioni così come prevede il progetto di cui al permesso di costruire a suo tempo assentito con il n. 2003024 del 10/10/2007.

L'accesso non è ancora ultimato. È stato soltanto realizzato il muro di cemento armato per il futuro sostegno del cancello carraio e una colonnina metallica.

La porzione di corsia carraia, che permette di accedere all'ingresso principale del fabbricato e alla rampa di collegamento con il piano interrato, risulta pavimentata con betonelle normali di cemento.

La pavimentazione presenta qualche dissesto e avvallamento.

Nelle porzioni restanti l'area scoperta ad uso comune risulta essere ancora incolta con superficie in misto natura e presenza di materiali di risulta provenienti dalla costruzione del fabbricato.

Si dovrà demolire il breve tratto di muretto in c.a. con soprastante paletti e rete metallica, che allo stato divide la parte pavimentata in betonelle da quella in misto natura e altresì demolire un lungo tratto di recinzione in paletti e rete metallica collocata all'interno dell'area scoperta e non sul confine della stessa area con le corti esclusive di cui ai mappali N. 1248 sub 31 e N. 1248 sub 39, al fine di eliminare gli elementi divisorii che interrompono fisicamente la continuità dell'area scoperta in questione e che la rendono di fatto difforme alla sua forma rappresentata nell'elaborato

planimetrico prot. TV0089681 del 24/07/2017.

Per una lunghezza di circa 1,2 m, in prossimità dell'estremità nord-ovest, il M.N. 1248 sub 47 è assoggettato alla servitù di metanodotto a favore della SNAM S.P.A. già descritta nel precedente paragrafo "servitù ed altri oneri".

L'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 48 costituisce B.C.N.C. ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54.

Comprende l'area scoperta di m<sup>2</sup> 54 ubicata a nord delle recinzioni delle corti esclusive di cui ai mappali N. 1248 sub 54 e N. 1248 sub 52 e non presenta alcuna recinzione lungo il confine con via Gianbattista Tiepolo.

Essa è pavimentata con betonelle autobloccanti ed è adibita ad uso parcheggio.

L'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 49 costituisce B.C.N.C. ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54.

Comprende due piccoli vani tecnici di totali m<sup>2</sup> 1.

Essi sono ubicati lungo il confine con la corte esclusiva di cui al M.N. 1248 sub 52.

L'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 50 costituisce B.C.N.C. ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54.

Comprende il vano quadri elettrici di m<sup>2</sup> 6 ubicato al piano interrato.

Esso è ubicata a nord-est rispetto alla corsia di manovra comune di cui al M.N. 1248 sub 26.

Il foro porta per accedere a detto vano è privo di serramento.

### **Descrizione particolare dei beni costituenti i sei lotti formati**

Vengono ora descritti i beni formanti i vari lotti.

#### **LOTTO 1 (UNO)**

Il lotto 1 è formato dai beni di cui alle seguenti due U.I.:

**M.N. 1248 sub 31**, via Monte Grappa, p. S1-T, cat. F/3 (in corso di costruzione)

**M.N. 1248 sub 44**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

**Descrizione dell'unità immobiliare di cui al M.N. 1248 sub 31**

L'unità è in corso di costruzione e risulta assentita come abitazione al piano terra e come magazzino al piano interrato con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente corte esclusiva di m<sup>2</sup> 100 al piano terra.

La parte abitativa si sviluppa nella porzione sud-ovest al piano terra del complesso condominiale.

Si tratta della prima unità a sinistra del civ. 228/C con accesso da via Monte Grappa.

Essa ha pianta assimilabile ad un trapezio rettangolo con lato obliquo ad ovest e ha un'altezza utile pari a 2,7 m.

Comprende il locale soggiorno-cottura, il disimpegno, due camere, un bagno, un ripostiglio.

Il pavimento della zona giorno è in piastrelle in gres ceramicato di dimensioni 35x35 cm<sup>2</sup> di tonalità chiara con posa diagonale e fugata.

Il disimpegno della zona notte ha pavimento sempre di ceramica ma con posa diritta e fugata.

Il pavimento delle camere è in listelli di legno con posa a correre.

Le pareti e il soffitto dei locali sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm<sup>2</sup> di tonalità grigia con posa diagonale e fugata.

Le pareti del bagno sono rivestite, fino all'altezza di circa m 2,20, con piastrelle in ceramica di tonalità grigia e bianca con posa diritta e a scacchiera.

Le restanti zone delle pareti del bagno risultano intonacate a civile con soprastante dipintura a tempera.

Il bagno comprende il lavabo, il bidet e il water in ceramica bianca, con rubinetteria monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda.

Il bagno comprende anche il piatto doccia in ceramica bianca con rubinetteria a parete monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda.

I serramenti esterni da finestra e da porta sono costituiti da oscuri (balconi) di legno, con apertura a doppia anta a libro.

I serramenti interni da finestra sono costituiti da telai in legno tipo Meranti, portanti vetro-camera e dotati principalmente di apertura ad anta-ribalta.

Quelli da porta hanno tipologia simile ai serramenti da finestra, con apertura ad anta.

Le porte interne dell'abitazione sono in legno di tipo cieco.

I davanzali e le soglie sono in marmo chiaro tipo Trani.

Dall'unità immobiliare si accede tramite tre porte, due ubicate ad ovest e una ubicata a sud, alla corte esclusiva pertinenziale di circa m<sup>2</sup> 100.

La corte esclusiva è pavimentata in misto natura con presenza di materiali di risulta provenienti dalla costruzione dell'edificio.

Solo la porzione finita a marciapiede, che delimita il lato sud del fabbricato, risulta pavimentata con piastrelle di gres ceramicato di dimensioni 15x15 cm<sup>2</sup>

con posa fugata per una larghezza di circa un metro.

L'area scoperta risulta recintata in parte con muretto in c.a. portante paletti e rete metallica ed in parte con pali di legno portanti rete metallica rivestita in pvc.

Una porzione di detta recinzione è collocata oltre il confine sud della corte esclusiva di cui al mappale N. 1248 sub 31 così come rappresentato nell'elaborato planimetrico di cui al prot. TV0075676 del 30/06/2017.

Si dovrà pertanto asportare tale porzione di recinzione e poi provvedere alla sua ricostruzione lungo il confine sud rappresentato in detto elaborato planimetrico.

L'U.I. comprende anche un piccolo vano che risulta assentito come magazzino ubicato nel piano interrato del fabbricato.

È stato assentito con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco.

Il magazzino ha la pavimentazione di tipo industriale in c.a. e manca ancora di serramento.

#### **Descrizione dell'unità immobiliare di cui al M.N. 1248 sub 44**

L'unità, al piano interrato, è in corso di costruzione e risulta assentita come autorimessa con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco.

Trattasi della prima autorimessa a partire dalla rampa, lato sud.

Essa ha pianta assimilabile ad un trapezio rettangolo con lato obliquo ad est e l'altezza utile finita prevista nei progetti di 2,3 m.

Il pavimento è di tipo industriale in c.a.

Manca il portone di ingresso e manca pure il serramento da installare sulla

bocca di lupo.

Le pareti e il soffitto dei locali sono in calcestruzzo a vista con soprastante dipintura di colore bianco.

All'autorimessa si accede dalla corsia carraia comune di cui al M.N. 1248 sub 26.

**Stato di conservazione e di manutenzione delle due U.I. costituenti il Lotto 1 al momento del sopralluogo effettuato in data 08/06/2012**

Le due U.I. risultavano in stato di abbandono da diverso tempo, prevedibilmente dall'epoca in cui erano stati interrotti i lavori di costruzione. I pavimenti della zona giorno e del disimpegno della zona notte mancavano di diverse porzioni di battiscopa.

Alla base della parete perimetrale della camera a nord-ovest erano presenti tracce di umidità che avevano danneggiato il battiscopa e localmente anche il pavimento di legno.

La soglia del serramento esterno di detta camera risultava spezzata e mancante di una grande porzione.

La vernice alla base dei serramenti esterni da porta era molto scolorita.

**Impianti delle U.I. formanti il Lotto 1**

Tutti gli impianti sono da completare.

Per quanto è stato possibile accertare a vista, l'impianto elettrico risultava comprendere solo i cavi elettrici per la distribuzione dell'energia.

Mancavano le apparecchiature di protezione, di sezionamento e di comando, i comandi nei quadri elettrici, le prese e tutti gli altri frutti.

Esisteva solo un interruttore differenziale magnetotermico.

Mancavano le placche e le contro placche.

Dell'impianto non è disponibile alcun documento. Manca una relazione ed uno schema qualitativo e quantitativo dell'avvenuto posizionamento dei cavi.

L'impianto idrico-sanitario della porzione al piano terra è da verificare.

Con la semplice ispezione a vista era stato possibile accertare la mancanza della placca di chiusura e di comando della cassetta di scarico del water.

C'è la predisposizione delle linee di alimentazione per l'impianto di climatizzazione.

L'impianto termico al piano terra mancava della caldaia murale, dei cronotermostati e di tutti i corpi radianti, ad eccezione di quello posto nella camera a sud-ovest.

Anche di questo impianto non è disponibile lo schema qualitativo e quantitativo di quanto realizzato.

Esiste la predisposizione dei cavidotti per la linea citofonica, telefonica e di antenna televisiva, ma mancavano i cavi e tutti gli apparecchi.

In conclusione sarà necessario accertare puntualmente quanto è stato effettivamente realizzato per ciascun impianto, soprattutto per le parti non più direttamente ispezionabili, e poi procedere al completamento di tutti gli impianti secondo le vigenti disposizioni normative.

In merito alla certificazione energetica si precisa che il complesso condominiale risulta edificato in base a titolo edilizio originario richiesto in data anteriore al 08/10/2005.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica.

È stata soltanto rinvenuta la relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni per il contenimento di consumo di energia negli edifici ai sensi della L.10/1991 e successive modifiche ed integrazioni depositata al Comune di Caerano San Marco in data 07/04/2005.

Considerati, quindi, la consistenza dell'U.I. oggetto di stima assentita come abitazione, il suo stato di conservazione e di manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che il bene abbia costi di gestione energetica medi, indice di media efficienza energetica. Si presuppone, quindi che il bene appartenga ad una delle classi medie sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

**Superficie commerciale convenzionale delle U.I. formanti il Lotto 1**

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

U.I. di cui al M.N. 1248 sub 31

parte al P.T assentita come abitazione

m<sup>2</sup> 70,2 x 1,0 m<sup>2</sup> 70,2

parte al P.Int. assentita come magazzino

m<sup>2</sup> 4,0 x 0,3 m<sup>2</sup> 1,2

corte esclusiva pertinenziale di totali m<sup>2</sup> 100 di cui:

- per la superficie fino a

quella principale lorda

dell'abitazione di cui al

M.N. 1248 sub 31: m<sup>2</sup> 70,2 x 0,1 m<sup>2</sup> 7,0

- per la superficie

eccedente quella

principale lorda di cui al



M.N. 1248 sub 31 e fino			
al doppio:	m <sup>2</sup>	29,8 x 0,03	m <sup>2</sup> 0,9
<u>U.I. di cui al M.N. 1248 sub 44</u>			
Unità al P.Int. assentita come autorimessa			
	m <sup>2</sup>	35,2 x 0,5	<u>m<sup>2</sup> 17,6</u>
Superficie totale commerciale convenzionale			m <sup>2</sup> 96,9
La superficie utile progettuale risulta:			
per la porzione assentita come abitazione al P.T.			m <sup>2</sup> 59,6
per la porzione assentita come magazzino al P.Int.			m <sup>2</sup> 3,4
per l'unità assentita come autorimessa al P.Int.			m <sup>2</sup> 30,9

### **Generalità per il Lotto 1**

Alla data del sopralluogo le U.I. risultavano da ultimare nelle condizioni descritte nei precedenti paragrafi “stato di conservazione e manutenzione” e “impianti” ed erano libere da persone e cose.

### **LOTTO 2 (DUE)**

Il lotto 2 è formato dai beni di cui alle seguenti due U.I.:

**M.N. 1248 sub 51**, via Monte Grappa, p. T, cat. F/3 (in corso di costruzione)

**M.N. 1248 sub 42**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

### **Descrizione dell'unità immobiliare di cui al M.N. 1248 sub 51**

L'unità, al piano terra, è in corso di costruzione e risulta assentita come abitazione con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente corte esclusiva pertinenziale di m<sup>2</sup> 33 al piano terra.

L'unità si sviluppa nella porzione sud-est al piano terra del complesso

condominiale.

Si tratta della prima unità a destra del civ. 228/C con accesso da via Monte Grappa.

Essa ha pianta rettangolare e ha un'altezza utile pari a 2,7 m.

Comprende il locale soggiorno-cottura, il disimpegno, due camere, due bagni e due ripostigli, di cui uno ricavato nel sottoscala condominiale.

Il pavimento della zona giorno è in piastrelle in gres ceramicato di dimensioni 35x35 cm<sup>2</sup> di tonalità chiara con posa diagonale e fugata.

Il disimpegno della zona notte ha pavimento sempre di ceramica ma con posa diritta e fugata.

Il pavimento delle camere è in listelli di legno con posa a correre.

Le pareti e il soffitto dei locali sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

Il bagno a nord ha pavimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm<sup>2</sup> di tonalità chiara con posa diagonale e fugata.

Le pareti di tale bagno sono rivestite, fino all'altezza di circa m 2,20, con piastrelle in ceramica di tonalità azzurra e bianca con posa diritta.

Il bagno a nord comprende il lavabo, il water e il piatto doccia in ceramica bianca, con rubinetteria monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda.

Il bagno a sud ha pavimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm<sup>2</sup> di tonalità grigia con posa diagonale e fugata.

Le pareti di tale bagno sono rivestite, fino all'altezza di circa m 2,20, con piastrelle in ceramica di tonalità grigia e bianca con posa diritta e a scacchiera.

Le restanti zone delle pareti di entrambi i bagni risultano intonacate a civile con soprastante dipintura a tempera.

Il bagno a sud comprende il lavabo, il water, il bidè e il piatto doccia in ceramica bianca, con rubinetteria monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda.

I serramenti esterni da finestra e da porta sono costituiti da oscuri (balconi) di legno, con apertura a doppia anta a libro.

I serramenti interni da finestra sono costituiti da telai in legno tipo Meranti, portanti vetro-camera e dotati principalmente di apertura ad anta-ribalta.

Quelli da porta hanno tipologia simile ai serramenti da finestra, con apertura ad anta.

Le porte interne dell'abitazione sono in legno di tipo cieco.

I davanzali e le soglie sono in marmo chiaro tipo Trani.

Dall'unità immobiliare si accede tramite tre porte, due ubicate ad est e una ubicata a sud, alla corte esclusiva pertinenziale di circa m<sup>2</sup> 33.

La corte esclusiva è quasi interamente pavimentata in misto natura con presenza di materiali di risulta provenienti dalla costruzione dell'edificio.

Solo la porzione finita a marciapiede, che delimita il lato sud ed est del fabbricato, risulta pavimentata con piastrelle di gres ceramicato di dimensioni 15x15 cm<sup>2</sup> con posa fugata.

L'area scoperta risulta recintata con muretto in c.a. portante paletti e rete metallica.

#### **Descrizione dell'unità immobiliare di cui al M.N. 1248 sub 42**

L'unità, al piano interrato, è in corso di costruzione e risulta assentita in parte come autorimessa e in parte come magazzino con il permesso di costruire N.

2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco.

Trattasi della quarta autorimessa con magazzino a partire dalla rampa, lato sud.

Essa ha pianta a L e l'altezza utile finita prevista nei progetti di 2,3 m.

Il pavimento è di tipo industriale in c.a.

Manca il portone di ingresso e manca pure il serramento da installare sulla bocca di lupo.

Le pareti e il soffitto dei locali sono in calcestruzzo a vista con soprastante dipintura di colore bianco.

All'autorimessa si accede dalla corsia carraia comune di cui al M.N. 1248 sub 26.

#### **Stato di conservazione e di manutenzione delle due U.I. costituenti il**

##### **Lotto 2**

Le due U.I. risultavano in stato di abbandono da diverso tempo, prevedibilmente dall'epoca in cui sono stati interrotti i lavori di costruzione.

Sulla parete perimetrale esterna del soggiorno erano presenti tracce di umidità che avevano danneggiato la dipintura e l'intonaco.

Anche il palchetto e il battiscopa della camera a nord risultava danneggiato da umidità lungo il muro perimetrale esterno.

##### **Impianti delle U.I. formanti il Lotto 2**

Risultavano ancora da completare il quadro elettrico generale, così come il collegamento e la protezione entro le scatole di derivazione dei cavi elettrici.

Dell'impianto non è disponibile alcun documento.

Agli atti del Comune è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità elettrico alla regola dell'arte in data 24/11/2008.

Poiché alla data del sopralluogo l'impianto risultava manomesso, andrà comunque rilasciata nuova dichiarazione all'ultimazione dell'impianto elettrico.

Manca una relazione ed uno schema qualitativo e quantitativo dell'avvenuto posizionamento delle linee elettriche.

Per quanto era stato possibile accertare a vista, l'impianto idrico-sanitario sembrava ultimato.

C'è la predisposizione delle linee di alimentazione per l'impianto di climatizzazione.

L'impianto termico era mancante della caldaia murale, dei cronotermostati e dei corpi radianti, fatta eccezione per quelli posti nella camera a sud-est e nel soggiorno.

Anche di questo impianto non è disponibile lo schema qualitativo e quantitativo di quanto realizzato.

Esiste la predisposizione dei cavidotti per la linea citofonica, telefonica e di antenna televisiva, ma mancano i cavi e tutti gli apparecchi.

In conclusione sarà necessario accertare puntualmente quanto è stato effettivamente realizzato per ciascun impianto, soprattutto per le parti non più direttamente ispezionabili, al fine di verificare la corretta esecuzione e la funzionalità.

In merito alla certificazione energetica si precisa che il complesso condominiale risulta edificato in base a titolo edilizio originario richiesto in data anteriore al 08/10/2005.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica,

né l'attestato di certificazione energetica.

È stata soltanto rinvenuta la relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni per il contenimento di consumo di energia negli edifici ai sensi della L.10/1991 e successive modifiche ed integrazioni depositata al Comune di Caerano San Marco in data 07/04/2005.

Considerati, quindi, la consistenza dell'U.I. oggetto di stima assentita come abitazione, il suo stato di conservazione e di manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che il bene abbia costi di gestione energetica medi, indice di media efficienza energetica. Si presuppone, quindi che il bene appartenga ad una delle classi medie sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

### **Superficie commerciale convenzionale delle U.I. formanti il Lotto 2**

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

#### U.I. di cui al M.N. 1248 sub 51

parte al P.T assentita come abitazione

m<sup>2</sup> 80,9 x 1,0 m<sup>2</sup> 80,9

corte esclusiva pertinenziale di totali m<sup>2</sup> 33 di cui:

- per la superficie fino a

quella principale lorda

dell'abitazione di cui al

M.N. 1248 sub 51: m<sup>2</sup> 33 x 0,1 m<sup>2</sup> 3,3

#### U.I. di cui al M.N. 1248 sub 42

parte al P.Int. assentita come autorimessa

m<sup>2</sup> 24,5 x 0,5 m<sup>2</sup> 12,2

parte al P.Int. assentita come magazzino

	m <sup>2</sup>	4,8 x 0,3	m <sup>2</sup>	<u>1,4</u>
Superficie totale commerciale convenzionale	m <sup>2</sup>			97,9
La superficie utile progettuale risulta:				
per la porzione assentita come abitazione al P.T	m <sup>2</sup>			72,9
per la porzione assentita come magazzino al P.Int.	m <sup>2</sup>			3,7
per l'unità assentita come autorimessa al P.Int.	m <sup>2</sup>			19,2

### **Generalità per il Lotto 2**

Alla data del sopralluogo le U.I. risultavano da ultimare nelle condizioni descritte nei precedenti paragrafi "stato di conservazione e manutenzione" e "impianti" ed erano libere da persone e cose.

### **LOTTO 3 (TRE)**

Il lotto 3 è formato dai beni di cui alle seguenti due U.I.:

**M.N. 1248 sub 52**, via Monte Grappa, p. T, cat. F/3 (in corso di costruzione)

**M.N. 1248 sub 18**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

### **Descrizione dell'unità immobiliare di cui al M.N. 1248 sub 52**

L'unità, al piano terra, è in corso di costruzione e risulta assentita come abitazione con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente corte esclusiva pertinenziale di m<sup>2</sup> 54 al piano terra.

L'unità si sviluppa unicamente nella porzione nord-est al piano terra del complesso condominiale.

Si tratta dell'U.I. al civ. 228/A con accesso diretto da via Tiepolo.

Essa ha pianta assimilabile ad un trapezio rettangolo e ha un'altezza utile variabile e comunque mediamente maggiore di 2,7 m.

Comprende il locale soggiorno-cottura, il disimpegno, due camere, due bagni e un ripostiglio.

Le pareti divisorie sono alte solo m 2,65 e sono intonacate a civile con soprastante dipintura di colore bianco.

Manca il completamento delle pareti divisorie fino a raggiungere il soffitto.

Il soffitto è inclinato e costituito da travi portanti di legno con soprastante tavolato continuo.

Il pavimento della zona giorno è in piastrelle in gres ceramicato di dimensioni 35x35 cm<sup>2</sup> di tonalità chiara con posa diagonale e fugata.

Il disimpegno della zona notte ha pavimento sempre di ceramica ma con posa diritta e fugata.

Manca il pavimento nelle camere.

È stato realizzato soltanto il massetto porta pavimento.

Il bagno a nord ha pavimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm<sup>2</sup> di tonalità chiara con posa diagonale e fugata.

Le pareti di tale bagno sono rivestite, fino all'altezza di circa m 2,20, con piastrelle in ceramica di tonalità azzurra e bianca con posa diritta e a scacchiera.

Le restanti zone delle pareti del bagno risultano intonacate a civile con soprastante dipintura a tempera.

Il bagno a nord comprende il lavabo, il water e il bidè in ceramica bianca, con rubinetteria monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda.

Il bagno a sud ha le stesse caratteristiche tipologiche ma comprende anche il piatto doccia.

Il rivestimento è formato da piastrelle in ceramica di tonalità bianca e beige



con posa diritta.

I serramenti esterni da finestra e da porta sono costituiti da oscuri (balconi) di legno, con apertura a doppia anta a libro.

I serramenti interni da finestra sono costituiti da telai in legno tipo Meranti, portanti vetro-camera e dotati principalmente di apertura ad anta-ribalta.

Nel tetto sono presenti quattro lucernari tipo velux.

Quelli da porta hanno tipologia simile ai serramenti da finestra, con apertura ad anta.

Le porte interne dell'abitazione sono in legno di tipo cieco e risultano depositate all'interno dell'U.I. ma ancora da montare.

I davanzali e le soglie sono in marmo chiaro tipo Trani.

Dall'unità immobiliare si accede tramite due porte ubicate a nord, alla corte esclusiva pertinenziale di circa m<sup>2</sup> 54.

La corte è in gran parte pavimentata con piastrelle di gres ceramicato di dimensioni 15x15 cm<sup>2</sup> con posa fugata.

La rimanente parte è finita in misto natura con presenza di materiali di risulta provenienti dalla costruzione dell'edificio.

L'area scoperta risulta recintata con muretto in c.a. portante paletti e rete metallica.

#### **Descrizione dell'unità immobiliare di cui al M.N. 1248 sub 18**

L'unità, al piano interrato, è in corso di costruzione e risulta assentita in parte come autorimessa e in parte come magazzino con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco.

Trattasi della quinta autorimessa con magazzino a partire dalla rampa, lato sud.

Essa ha pianta a L e l'altezza utile finita prevista nei progetti è di 2,3 m.

Il pavimento è di tipo industriale in c.a.

Manca il portone di ingresso e manca pure il serramento da installare sulla bocca di lupo.

Manca la porta fra autorimessa e magazzino.

Le pareti e il soffitto dei locali sono in calcestruzzo a vista con soprastante dipintura di colore bianco.

All'autorimessa si accede dalla corsia carraia comune di cui al M.N. 1248 sub 26.

### **Stato di conservazione e di manutenzione delle due U.I. costituenti il**

#### **Lotto 3**

Le due U.I. risultavano in stato di abbandono da diverso tempo, prevedibilmente dall'epoca in cui sono stati interrotti i lavori di costruzione.

Sulle pareti perimetrali erano presenti tracce di avvenute modeste percolazioni dal tetto e tracce di umidità alla base delle murature che avevano danneggiato la dipintura e l'intonaco.

Era presente sulle murature anche qualche lesione.

#### **Impianti delle U.I. formanti il Lotto 3**

Tutti gli impianti sono da completare.

Per quanto era stato possibile accertare a vista, l'impianto elettrico risultava solo in parte completato.

Risultavano ancora da completare il quadro elettrico generale, così come il collegamento e la protezione entro le scatole di derivazione dei cavi elettrici.

Dell'impianto non è disponibile alcun documento. Manca una relazione ed uno schema qualitativo e quantitativo dell'avvenuto posizionamento delle

linee elettriche.

Per quanto era stato possibile accertare a vista, anche l'impianto idrico-sanitario sembrava ultimato.

C'è la predisposizione delle linee di alimentazione per l'impianto di climatizzazione.

L'impianto termico era mancante della caldaia murale e dei cronotermostati.

Erano presenti i corpi radianti.

Anche di questo impianto non è disponibile lo schema qualitativo e quantitativo di quanto realizzato.

Esiste la predisposizione dei cavidotti per la linea citofonica, telefonica e di antenna televisiva, ma mancano i cavi e tutti gli apparecchi.

In conclusione sarà necessario accertare puntualmente quanto è stato effettivamente realizzato per ciascun impianto, soprattutto per le parti non più direttamente ispezionabili, al fine di verificare la corretta esecuzione e la funzionalità.

In merito alla certificazione energetica si precisa che il complesso condominiale risulta edificato in base a titolo edilizio originario richiesto in data anteriore al 08/10/2005.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica.

È stata soltanto rinvenuta la relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni per il contenimento di consumo di energia negli edifici ai sensi della L.10/1991 e successive modifiche ed integrazioni depositata al Comune di Caerano San Marco in data 07/04/2005.

Considerati, quindi, la consistenza dell'U.I. oggetto di stima assentita come abitazione, il suo stato di conservazione e di manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che il bene abbia costi di gestione energetica medi, indice di media efficienza energetica. Si presuppone, quindi che il bene appartenga ad una delle classi medie sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

### **Superficie commerciale convenzionale delle U.I. formanti il Lotto 3**

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

#### U.I. di cui al M.N. 1248 sub 52

unità al P.T assentita come abitazione

m<sup>2</sup> 77,0 x 1,0 m<sup>2</sup> 77,0

corte esclusiva pertinenziale di totali m<sup>2</sup> 54 di cui:

- per la superficie fino a

quella principale lorda

dell'abitazione di cui al

M.N. 1248 sub 52: m<sup>2</sup> 54 x 0,1 m<sup>2</sup> 5,4

#### U.I. di cui al M.N. 1248 sub 18

parte al P.Int. assentita come autorimessa

m<sup>2</sup> 18,7 x 0,5 m<sup>2</sup> 9,4

parte al P.Int. assentita come magazzino

m<sup>2</sup> 5,4 x 0,3 m<sup>2</sup> 1,6

Superficie totale commerciale convenzionale m<sup>2</sup> 93,4

La superficie utile progettuale risulta:

per la porzione assentita come abitazione al P.T m<sup>2</sup> 66,4

per la porzione assentita come magazzino al P.Int. m<sup>2</sup> 3,4

per l'unità assentita come autorimessa al P.Int. m<sup>2</sup> 16,4

### **Generalità per il Lotto 3**

Alla data del sopralluogo le U.I. risultavano da ultimare nelle condizioni descritte nei precedenti paragrafi "stato di conservazione e manutenzione" e "impianti" ed erano libere da persone e cose.

### **LOTTO 4 (QUATTRO)**

Il lotto 4 è formato dai beni di cui alle seguenti due U.I.:

**M.N. 1248 sub 41**, via Monte Grappa, p. S1-T-1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

**M.N. 1248 sub 15**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

### **Descrizione dell'unità immobiliare di cui al M.N. 1248 sub 41**

L'unità è in corso di costruzione e risulta assentita come abitazione al piano primo e come magazzino al piano interrato con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente corte esclusiva pertinenziale di m<sup>2</sup> 87 al piano terra.

La parte abitativa si sviluppa nella porzione nord-ovest al piano primo del complesso condominiale.

Si tratta della seconda unità a partire da sinistra al piano primo del civ. 228/C con accesso da via Monte Grappa.

Essa ha pianta a L e ha un'altezza utile pari a 2,7 m.

Comprende il locale soggiorno-cottura, il disimpegno, due camere, un bagno e una terrazza con vano tecnico per l'alloggiamento della caldaia.

Il pavimento della zona giorno è in piastrelle in gres ceramicato di dimensioni 35x35 cm<sup>2</sup> di tonalità chiara con posa diagonale e fugata.

Il disimpegno della zona notte ha pavimento sempre di ceramica ma con posa dritta e fugata.

Il pavimento delle camere è in listelli di legno con posa a correre.

Le pareti e il soffitto dei locali sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm<sup>2</sup> di tonalità verde con posa diagonale e fugata.

Le pareti del bagno sono rivestite, fino all'altezza di circa m 2,20, con piastrelle in ceramica di tonalità verde e bianca con posa dritta e a scacchiera.

Le restanti zone delle pareti del bagno risultano intonacate a civile con soprastante dipintura a tempera.

Il bagno è privo degli apparecchi sanitari, fatta eccezione per il piatto doccia che è dotato di rubinetteria monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda.

Ci sono gli attacchi per tutti gli altri apparecchi sanitari.

I serramenti esterni da finestra e da porta sono costituiti da oscuri (balconi) di legno, con apertura a doppia anta a libro.

I serramenti interni da finestra sono costituiti da telai in legno tipo Meranti, portanti vetro-camera e dotati principalmente di apertura ad anta-ribalta.

Quelli da porta hanno tipologia simile ai serramenti da finestra, con apertura ad anta.

Le porte interne dell'abitazione sono in legno di tipo cieco.

I davanzali e le soglie sono in marmo chiaro tipo Trani.

Dall'unità immobiliare si accede tramite tre porte, due ubicate ad ovest e una

ubicata a nord, alla terrazza pertinenziale di circa m<sup>2</sup> 37 (misura effettuata sull'elaborato progettuale).

La terrazza è pavimentata con piastrelle di gres ceramicato di dimensioni 15x15 cm<sup>2</sup> con posa fugata.

Il parapetto della terrazza è in muratura continua con soprastante copertina in marmo Trani.

L'U.I. comprende anche un piccolo vano ubicato nel piano interrato del fabbricato che risulta assentito come magazzino con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco.

Il magazzino ha la pavimentazione di tipo industriale in c.a.

Manca ancora di serramento di ingresso.

La corte esclusiva pertinenziale all'U.I. oggetto di stima è di m<sup>2</sup> 87 ed è pavimentata in misto natura con presenza di materiali di risulta provenienti dalla costruzione dell'edificio.

Essa risulta solo parzialmente recintata sui lati sud ed ovest con paletti e rete metallica ed alta siepe.

Si dovrà pertanto provvedere alla sua recinzione per delimitarla rispetto all'area scoperta comune di cui al M.N. 1248 sub 47 e rispetto alla corte esclusiva di cui al M.N. 1248 sub 53.

Per tutta la sua lunghezza la corte esclusiva è assoggettata alla servitù di metanodotto a favore della SNAM S.P.A. già descritta nel precedente paragrafo "servitù ed altri oneri".

#### **Descrizione dell'unità immobiliare di cui al M.N. 1248 sub 15**

L'unità, al piano interrato, è in corso di costruzione e risulta assentita come autorimessa con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato

dal Comune di Caerano di San Marco.

Trattasi della seconda autorimessa a partire dalla rampa, lato sud.

Essa ha pianta assimilabile ad un rettangolo e l'altezza utile finita prevista nei progetti è pari a 2,3 m.

Il pavimento è di tipo industriale in c.a.

Manca il portone di ingresso e manca pure il serramento da installare sulla bocca di lupo.

Le pareti e il soffitto dei locali sono in calcestruzzo a vista con soprastante dipintura di colore bianco.

All'autorimessa si accede dalla corsia carraia comune di cui al M.N. 1248 sub 26.

#### **Stato di conservazione e di manutenzione delle due U.I. costituenti il**

##### **Lotto 4**

Le due U.I. risultavano in stato di abbandono da diverso tempo, prevedibilmente dall'epoca in cui sono stati interrotti i lavori di costruzione.

Alla base della parete perimetrale esterna del soggiorno erano presenti tracce di umidità che avevano danneggiato l'intonaco e la dipintura e lievemente anche il battiscopa.

Dal lato esterno, alla base del parapetto della terrazza, c'erano tracce di infiltrazioni di acqua che avevano provocato il distacco di porzioni di intonaco e di dipintura.

##### **Impianti delle U.I. formanti il Lotto 4**

Per quanto è stato possibile accertare a vista, l'impianto elettrico risulta solo in parte completato.

Risultavano ancora da completare il quadro elettrico generale, così come il



collegamento e la protezione entro le scatole di derivazione dei cavi elettrici. Dell'impianto non è disponibile alcun documento. Manca una relazione ed uno schema qualitativo e quantitativo dell'avvenuto posizionamento delle linee elettriche.

Per quanto era stato possibile accertare a vista, anche l'impianto idrico-sanitario sembrava ultimato per le linee di alimentazione e di scarico. Mancavano gli apparecchi sanitari e la relativa rubinetteria, fatta eccezione per il piatto doccia che era dotato di rubinetteria monocomando.

C'è la predisposizione delle linee di alimentazione per l'impianto di climatizzazione.

L'impianto termico era mancante della caldaia murale e dei cronotermostati.

Erano presenti i corpi radianti.

Anche di questo impianto non è disponibile lo schema qualitativo e quantitativo di quanto realizzato.

Esiste la predisposizione dei cavidotti per la linea citofonica, telefonica e di antenna televisiva, ma mancano i cavi e tutti gli apparecchi.

In conclusione sarà necessario accertare puntualmente quanto è stato effettivamente realizzato per ciascun impianto, soprattutto per le parti non più direttamente ispezionabili, al fine di verificare la corretta esecuzione e la funzionalità.

In merito alla certificazione energetica si precisa che il complesso condominiale risulta edificato in base a titolo edilizio originario richiesto in data anteriore al 08/10/2005.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica,

né l'attestato di certificazione energetica.

È stata soltanto rinvenuta la relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni per il contenimento di consumo di energia negli edifici ai sensi della L.10/1991 e successive modifiche ed integrazioni depositata al Comune di Caerano San Marco in data 07/04/2005.

Considerati, quindi, la consistenza dell'U.I. oggetto di stima assentita come abitazione, il suo stato di conservazione e di manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che il bene abbia costi di gestione energetica medi, indice di media efficienza energetica. Si presuppone, quindi che il bene appartenga ad una delle classi medie sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

#### **Superficie commerciale convenzionale delle U.I. formanti il Lotto 4**

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

##### U.I. di cui al M.N. 1248 sub 41

parte al P.1 assentita come abitazione

m<sup>2</sup> 67,1 x 1,0 m<sup>2</sup> 67,1

terrazza m<sup>2</sup> 37,2 x 0,25 m<sup>2</sup> 9,3

parte al P.Int. assentita come magazzino

m<sup>2</sup> 5,1 x 0,3 m<sup>2</sup> 1,5

corte esclusiva pertinenziale di totali m<sup>2</sup> 87 di cui:

- per la superficie fino a

quella principale lorda

dell'abitazione di cui al

M.N. 1248 sub 41: m<sup>2</sup> 67,1 x 0,1 m<sup>2</sup> 6,7

- per la superficie

eccedente quella			
principale lorda di cui al			
M.N. 1248 sub 41 e fino			
al doppio):	m <sup>2</sup>	19,9 x 0,03	m <sup>2</sup> 0,6
<u>U.I. di cui al M.N. 1248 sub 15</u>			
Unità al P.Int. assentita come autorimessa			
	m <sup>2</sup>	24,8 x 0,5	<u>m<sup>2</sup> 12,4</u>
Superficie totale commerciale convenzionale			m <sup>2</sup> 97,6
La superficie utile progettuale risulta:			
per la porzione assentita come abitazione al P.1			m <sup>2</sup> 54,9
per la porzione assentita come magazzino al P.Int.			m <sup>2</sup> 3,8
per l'unità assentita come autorimessa al P.Int.			m <sup>2</sup> 22,6

#### **Generalità per il Lotto 4**

Alla data del sopralluogo le U.I. risultavano da ultimare nelle condizioni descritte nei precedenti paragrafi "stato di conservazione e manutenzione" e "impianti" ed erano libere da persone e cose.

#### **LOTTO 5 (CINQUE)**

Il lotto 5 è formato dai beni di cui alle seguenti due U.I.:

**M.N. 1248 sub 53**, via Monte Grappa, p. S1-T-1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

**M.N. 1248 sub 43**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

#### **Descrizione dell'unità immobiliare di cui al M.N. 1248 sub 53**

L'unità è in corso di costruzione e risulta assentita come abitazione al piano primo e come magazzino al piano interrato con il permesso di costruire N.

2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente corte esclusiva pertinenziale di m<sup>2</sup> 115 al piano terra.

La parte abitativa si sviluppa nella porzione sud-est al piano primo del complesso condominiale.

Si tratta della terza unità a partire da sinistra al piano primo del civ. 228/C con accesso da via Monte Grappa.

Essa ha pianta pressoché rettangolare, con l'aggiunta di una piccola porzione sopra la scala condominiale così come risulta assentita con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007, e ha un'altezza utile di 2,7 m.

Comprende il locale soggiorno-cottura, il disimpegno, due camere, un bagno e due terrazze, con vano tecnico per l'alloggiamento della caldaia.

Il pavimento della zona giorno è in piastrelle in gres ceramicato di dimensioni 35x35 cm<sup>2</sup> di tonalità chiara con posa diagonale e fugata.

Il disimpegno della zona notte ha pavimento sempre di ceramica ma con posa diritta e fugata.

Il pavimento delle camere è in listelli di legno con posa a correre.

Le pareti e il soffitto dei locali sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm<sup>2</sup> di tonalità azzurra con posa diagonale e fugata.

Le pareti del bagno sono rivestite, fino all'altezza di circa m 2,20, con piastrelle in ceramica di tonalità azzurra e bianca con posa diritta.

Le restanti zone delle pareti del bagno risultano intonacate a civile con soprastante dipintura a tempera.

Il bagno è privo degli apparecchi sanitari, fatta eccezione per il piatto doccia

che è dotato di rubinetteria monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda.

Ci sono gli attacchi per tutti gli altri apparecchi sanitari, compreso quello per la lavatrice.

I serramenti esterni da finestra e da porta sono costituiti da oscuri (balconi) di legno, con apertura a doppia anta a libro.

I serramenti interni da finestra sono costituiti da telai in legno tipo Meranti, portanti vetro-camera e dotati principalmente di apertura ad anta-ribalta.

Quelli da porta hanno tipologia simile ai serramenti da finestra, con apertura ad anta.

Le porte interne dell'abitazione sono in legno di tipo cieco.

I davanzali e le soglie sono in marmo chiaro tipo Trani.

Dall'unità immobiliare si accede tramite tre porte, due ubicate ad est e una ubicata a sud, alla terrazza pertinenziale di circa m<sup>2</sup> 33 (misura effettuata sull'elaborato progettuale).

La terrazza è pavimentata con piastrelle di gres ceramicato di dimensioni 15x15 cm<sup>2</sup> con posa fugata.

Il parapetto della terrazza è in muratura continua con soprastante copertina in marmo Trani.

L'U.I. comprende anche un piccolo vano ubicato nel piano interrato del fabbricato che risulta assentito come magazzino con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco.

Il magazzino ha la pavimentazione di tipo industriale in c.a.

Manca il serramento di ingresso.

La corte esclusiva pertinenziale all'U.I. oggetto di stima è di m<sup>2</sup> 115 ed è

pavimentata in misto natura con presenza di materiali di risulta provenienti dalla costruzione dell'edificio.

Essa risulta solo parzialmente recintata sul lato ovest con paletti e rete metallica ed alta siepe.

Si dovrà pertanto provvedere alla sua recinzione per delimitarla rispetto all'area scoperta comune di cui al M.N. 1248 sub 47 e rispetto alla corte esclusiva di cui al M.N. 1248 sub 41.

Per tutta la sua lunghezza la corte esclusiva è assoggettata alla servitù di metanodotto a favore della SNAM S.P.A. già descritta nel precedente paragrafo "servitù ed altri oneri".

#### **Descrizione dell'unità immobiliare di cui al M.N. 1248 sub 43**

L'unità, al piano interrato, è in corso di costruzione e risulta assentita come autorimessa con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco.

Trattasi della terza autorimessa a partire dalla rampa, lato sud.

Essa ha pianta assimilabile ad un rettangolo e l'altezza utile finita prevista nei progetti è di 2,3 m.

Il pavimento è di tipo industriale in c.a.

Manca il portone di ingresso e manca pure il serramento da installare sulla bocca di lupo.

Le pareti e il soffitto dei locali sono in calcestruzzo a vista con soprastante dipintura di colore bianco.

All'autorimessa si accede dalla corsia carraia comune di cui al M.N. 1248 sub 26.

#### **Stato di conservazione e di manutenzione delle due U.I. costituenti il**

### **Lotto 5**

Le due U.I. risultavano in stato di abbandono da diverso tempo, prevedibilmente dall'epoca in cui sono stati interrotti i lavori di costruzione.

Sulle pareti e sul soffitto del soggiorno vi erano ampie ed importanti macchie di umidità causate da infiltrazioni che avevano danneggiato la dipintura, l'intonaco e anche il battiscopa.

Vi erano infiltrazioni anche sulle pareti delle camere con conseguente danneggiamento della dipintura e dell'intonaco.

C'erano danni da umidità ed infiltrazione anche sul pavimento di legno di una camera.

Nella parete perimetrale nord del terrazzo c'era una vistosa macchia di muffa causata da infiltrazioni.

Nelle pareti perimetrali del terrazzo erano presenti tracce di percolazione di acqua meteorica.

Il battiscopa del terrazzo risultava staccato in corrispondenza dello spigolo sud-est del fabbricato.

### **Impianti delle U.I. formanti il Lotto 5**

Per quanto era stato possibile accertare a vista, l'impianto elettrico risultava solo in parte completato.

Risultavano ancora da completare il quadro elettrico generale, così come il collegamento e la protezione entro le scatole di derivazione dei cavi elettrici.

Dell'impianto non è disponibile alcun documento. Manca una relazione ed uno schema qualitativo e quantitativo dell'avvenuto posizionamento delle linee elettriche.

Per quanto era stato possibile accertare a vista, anche l'impianto idrico-

sanitario sembrava ultimato per le linee di alimentazione e di scarico. Mancavano gli apparecchi sanitari e la relativa rubinetteria, fatta eccezione per il piatto doccia che è dotato di rubinetteria monocomando.

C'è la predisposizione delle linee di alimentazione per l'impianto di climatizzazione.

L'impianto termico era mancante della caldaia murale, dei cronotermostati e del corpo radiante da porre nel bagno.

Anche di questo impianto non è disponibile lo schema qualitativo e quantitativo di quanto realizzato.

Esiste la predisposizione dei cavidotti per la linea citofonica, telefonica e di antenna televisiva, ma mancano i cavi e tutti gli apparecchi.

In conclusione sarà necessario accertare puntualmente quanto è stato effettivamente realizzato per ciascun impianto, soprattutto per le parti non più direttamente ispezionabili, al fine di verificare la corretta esecuzione e la funzionalità.

In merito alla certificazione energetica si precisa che il complesso condominiale risulta edificato in base a titolo edilizio originario richiesto in data anteriore al 08/10/2005.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica.

È stata soltanto rinvenuta la relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni per il contenimento di consumo di energia negli edifici ai sensi della L.10/1991 e successive modifiche ed integrazioni depositata al Comune di Caerano San Marco in data 07/04/2005.



Considerati, quindi, la consistenza dell'U.I. oggetto di stima assentita come abitazione, il suo stato di conservazione e di manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che il bene abbia costi di gestione energetica medi, indice di media efficienza energetica. Si presuppone, quindi che il bene appartenga ad una delle classi medie sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

**Superficie commerciale convenzionale delle U.I. formanti il Lotto 5**

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

U.I. di cui al M.N. 1248 sub 53

parte al P.1 assentita come abitazione

m <sup>2</sup>	72,5 x 1,0	m <sup>2</sup>	72,5
----------------	------------	----------------	------

terrazze	m <sup>2</sup>	34,1 x 0,25	m <sup>2</sup>	8,5
----------	----------------	-------------	----------------	-----

parte al P.Int. assentita come magazzino

m <sup>2</sup>	5,2 x 0,3	m <sup>2</sup>	1,6
----------------	-----------	----------------	-----

corte esclusiva pertinenziale di totali m<sup>2</sup> 115 di cui:

- per la superficie fino a quella principale lorda dell'abitazione di cui al

M.N. 1248 sub 53:	m <sup>2</sup>	72,5 x 0,1	m <sup>2</sup>	7,3
-------------------	----------------	------------	----------------	-----

- per la superficie eccedente quella principale lorda di cui al

M.N. 1248 sub 53 e fino

al doppio:	m <sup>2</sup>	42,5 x 0,03	m <sup>2</sup>	1,3
------------	----------------	-------------	----------------	-----

U.I. di cui al M.N. 1248 sub 43

Unità al P.Int. assentita come autorimessa	m <sup>2</sup> 24,8 x 0,5	m <sup>2</sup> 12,4
Superficie totale commerciale convenzionale		m <sup>2</sup> 103,6
La superficie utile progettuale risulta:		
per la porzione assentita come abitazione al P.1		m <sup>2</sup> 59,1
per la porzione assentita come magazzino al P.Int.		m <sup>2</sup> 3,8
per l'unità assentita come autorimessa al P.Int.		m <sup>2</sup> 22,0

### **Generalità per il Lotto 5**

Alla data del sopralluogo le U.I. risultavano da ultimare nelle condizioni descritte nei precedenti paragrafi “stato di conservazione e manutenzione” e “impianti” ed erano libere da persone e cose.

### **LOTTO 6 (SEI)**

Il lotto 6 è formato dai beni di cui alle seguenti due U.I.:

**M.N. 1248 sub 39**, via Monte Grappa, p. S1-T-1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

**M.N. 1248 sub 20**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

### **Descrizione dell'unità immobiliare di cui al M.N. 1248 sub 39**

L'unità è in corso di costruzione e risulta assentita come abitazione al piano primo e come magazzino al piano interrato con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente corte esclusiva di m<sup>2</sup> 63 al piano terra.

La parte abitativa si sviluppa nella porzione sud-ovest al piano primo del complesso condominiale.

Si tratta della prima unità a partire da sinistra al piano primo del civ. 228/C

con accesso da via Monte Grappa.

Essa ha pianta rettangolare con l'angolo sud-ovest smussato e ha un'altezza utile pari a 2,7 m.

Comprende il locale soggiorno-cottura, il disimpegno, due camere, un bagno e una terrazza con vano tecnico per l'alloggiamento della caldaia.

Il pavimento della zona giorno è in piastrelle in gres ceramicato di dimensioni 35x35 cm<sup>2</sup> di tonalità chiara con posa diagonale e fugata.

Il disimpegno della zona notte ha pavimento sempre di ceramica ma con posa diritta e fugata.

Il pavimento delle camere è in listelli di legno con posa a correre.

Le pareti e il soffitto dei locali sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm<sup>2</sup> di tonalità azzurra con posa diagonale e fugata.

Le pareti del bagno sono rivestite, fino all'altezza di circa m 2,20, con piastrelle in ceramica di tonalità azzurra e bianca con posa diritta.

Le restanti zone delle pareti del bagno risultano intonacate a civile con soprastante dipintura a tempera.

Il bagno è privo degli apparecchi sanitari, fatta eccezione per il piatto doccia che è dotato di rubinetteria monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda.

Ci sono gli attacchi per tutti gli altri apparecchi sanitari, compreso quello per la lavatrice.

I serramenti esterni da finestra e da porta sono costituiti da oscuri (balconi) di legno, con apertura a doppia anta a libro.

I serramenti interni da finestra sono costituiti da telai in legno tipo Meranti, portanti vetro-camera e dotati principalmente di apertura ad anta-ribalta.

Quelli da porta hanno tipologia simile ai serramenti da finestra, con apertura ad anta.

Le porte interne dell'abitazione sono in legno di tipo cieco.

I davanzali e le soglie sono in marmo chiaro tipo Trani.

Dall'unità immobiliare si accede tramite due porte, una ubicata a ovest e una ubicata a sud, alla terrazza pertinenziale di circa m<sup>2</sup> 13.

La terrazza è pavimentata con piastrelle di gres ceramicato di dimensioni 15x15 cm<sup>2</sup> con posa fugata.

Il parapetto della terrazza è in muratura continua con soprastante copertina in marmo Trani.

L'U.I. comprende anche un piccolo vano ubicato nel piano interrato del fabbricato che risulta assentito come magazzino con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco.

Il magazzino ha la pavimentazione di tipo industriale in c.a.

Manca il serramento di ingresso.

La corte esclusiva pertinenziale di m<sup>2</sup> 63 è pavimentata in misto natura con presenza di materiali di risulta provenienti dalla costruzione dell'edificio.

L'area scoperta risulta recintata solo lungo i confini nord ed ovest con paletti e rete metallica.

Si dovrà pertanto provvedere alla sua recinzione per delimitarla rispetto all'area scoperta comune di cui al M.N. 1248 sub 47 e rispetto alla corte esclusiva di cui al M.N. 1248 sub 31.

#### **Descrizione dell'unità immobiliare di cui al M.N. 1248 sub 20**

L'unità, al piano interrato, è in corso di costruzione e risulta assentita come autorimessa con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco.

Trattasi della prima autorimessa verso nord, al termine della corsia di manovra.

Essa ha pianta assimilabile ad un rettangolo e l'altezza utile finita prevista nei progetti è di 2,3 m.

Il pavimento è di tipo industriale in c.a.

Manca il portone di ingresso e manca pure il serramento da installare sulla bocca di lupo.

Le pareti e il soffitto dei locali sono in calcestruzzo a vista con soprastante dipintura di colore bianco.

All'autorimessa si accede dalla corsia carraia comune di cui al M.N. 1248 sub 26.

#### **Stato di conservazione e di manutenzione delle due U.I. costituenti il**

##### **Lotto 6**

Le due U.I. risultavano in stato di abbandono da diverso tempo, prevedibilmente dall'epoca in cui sono stati interrotti i lavori di costruzione.

Sulle pareti e sul soffitto del soggiorno vi erano ampie macchie di umidità causate da infiltrazioni che hanno danneggiato la dipintura, l'intonaco e anche il battiscopa.

C'erano infiltrazioni e tracce di muffa anche sulle pareti delle camere con conseguente danneggiamento della dipintura, dell'intonaco e anche del battiscopa.

Erano presenti tracce di umidità anche sul pavimento di legno delle camere

in corrispondenza degli spigoli perimetrali.

In una camera da letto mancava in parte il battiscopa e vi era un'ampia porzione di muro, larga 40 cm e per tutt'altezza della camera, priva di intonaco.

Nella parete perimetrale est del terrazzo c'era una vistosa macchia di muffa causata da infiltrazioni.

### **Impianti delle U.I. formanti il Lotto 6**

Per quanto è stato possibile accertare a vista, l'impianto elettrico risultava solo in parte completato.

Risultavano ancora da completare il quadro elettrico generale, così come il collegamento e la protezione entro le scatole di derivazione dei cavi elettrici.

Dell'impianto non è disponibile alcun documento. Manca una relazione ed uno schema qualitativo e quantitativo dell'avvenuto posizionamento delle linee elettriche.

Per quanto era stato possibile accertare a vista, anche l'impianto idrico-sanitario sembrava ultimato per le linee di alimentazione e di scarico. Mancavano gli apparecchi sanitari e la relativa rubinetteria, fatta eccezione per il piatto doccia che è dotato di rubinetteria monocomando.

C'era la predisposizione delle linee di alimentazione per l'impianto di climatizzazione.

L'impianto termico era mancante della caldaia murale, dei cronotermostati e del corpo radiante da porre nel bagno.

Anche di questo impianto non è disponibile lo schema qualitativo e quantitativo di quanto realizzato.

Esiste la predisposizione dei cavidotti per la linea citofonica, telefonica e di

antenna televisiva, ma mancano i cavi e tutti gli apparecchi.

In conclusione sarà necessario accertare puntualmente quanto è stato effettivamente realizzato per ciascun impianto, soprattutto per le parti non più direttamente ispezionabili, al fine di verificare la corretta esecuzione e la funzionalità.

In merito alla certificazione energetica si precisa che il complesso condominiale risulta edificato in base a titolo edilizio originario richiesto in data anteriore al 08/10/2005.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica.

È stata soltanto rinvenuta la relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni per il contenimento di consumo di energia negli edifici ai sensi della L.10/1991 e successive modifiche ed integrazioni depositata al Comune di Caerano San Marco in data 07/04/2005.

Considerati, quindi, la consistenza dell'U.I. oggetto di stima assentita come abitazione, il suo stato di conservazione e di manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che il bene abbia costi di gestione energetica medi, indice di media efficienza energetica. Si presuppone, quindi che il bene appartenga ad una delle classi medie sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

#### **Superficie commerciale convenzionale delle U.I. formanti il Lotto 6**

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

U.I. di cui al M.N. 1248 sub 39

parte al P.I assentita come abitazione

	m <sup>2</sup>	66,6 x 1,0	m <sup>2</sup>	66,6
terrazze	m <sup>2</sup>	13,8 x 0,25	m <sup>2</sup>	3,5
parte al P.Int. assentita come magazzino				
	m <sup>2</sup>	5,0 x 0,3	m <sup>2</sup>	1,5
corte esclusiva pertinenziale di totali m <sup>2</sup> 63 di cui:				
- per la superficie fino a				
quella principale lorda				
dell'abitazione di cui al				
M.N. 1248 sub 39:	m <sup>2</sup>	63,0 x 0,1	m <sup>2</sup>	6,3
<u>U.I. di cui al M.N. 1248 sub 20</u>				
Unità al P.Int. assentita come autorimessa				
	m <sup>2</sup>	20,5 x 0,5	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>10,3</u>
Superficie totale commerciale convenzionale			m <sup>2</sup>	88,2
La superficie utile progettuale risulta:				
per la porzione assentita come abitazione al P.1			m <sup>2</sup>	57,2
per la porzione assentita come magazzino al P.Int.			m <sup>2</sup>	4,2
per l'unità assentita come autorimessa al P.Int.			m <sup>2</sup>	16,4

### **Generalità per il Lotto 6**

Alla data del sopralluogo le U.I. risultavano da ultimare nelle condizioni descritte nei precedenti paragrafi "stato di conservazione e manutenzione" e "impianti" ed erano libere da persone e cose.

### **VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE**

La verifica riguarda i beni oggetto di stima che formano i sei lotti



precedentemente identificati.

Il complesso residenziale, di cui i beni oggetto di stima fanno parte, è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Caerano di San Marco e precisamente:

- permesso di costruire n. 2003024 in data 10/03/2005 per l'esecuzione di fabbricato a sette alloggi da eseguirsi in Caerano di San Marco in via Monte Grappa sul terreno censito in Catasto: F° 4, M.N. 1248 (cfr. allegato sub 11 alla presente relazione);
- denuncia di inizio attività in data 02/02/2007 al prot. n. 1291/2007 per l'esecuzione dei lavori di recinzione da eseguirsi in via Monte Grappa sul terreno censito in Catasto: F° 4, M.N. 1248 (cfr. allegato sub 12 alla presente relazione);
- denuncia di inizio attività in data 09/03/2007 al prot. n. 2704/2007 per l'esecuzione dei lavori di variante in corso d'opera alla costruzione di un fabbricato residenziale a sette alloggi da eseguirsi in via Monte Grappa sul terreno censito in Catasto: F° 4, M.N. 1248 (cfr. allegato sub 13 alla presente relazione);
- permesso di costruire n. 2003024 in data 10/10/2007 per l'esecuzione di variante in sanatoria alla costruzione di un fabbricato residenziale a sette alloggi da eseguirsi in Caerano di San Marco in via Monte Grappa sul terreno censito in Catasto: F° 4, M.N. 1248. Con tale variante è stata anche sanata la posizione planimetrica del fabbricato rispetto ai confini (cfr. allegato sub 14 alla presente relazione);
- dichiarazione del Geom. Piero Martarello in data 11/11/2004 con cui dichiara che l'intervento edilizio non necessita della pratica V.V.F.

per l'ottenimento del certificato di prevenzione incendi risultando l'interrato costituito da n. 7 box auto e 7 magazzini (cfr. allegato sub 15 alla presente relazione);

- relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni per il contenimento di consumo di energia negli edifici ai sensi della L.10/1991 e successive modifiche ed integrazioni depositata al Comune di Caerano San Marco in data 07/04/2005 (cfr. allegato sub 16 alla presente relazione);
- autorizzazione allo scarico di acque reflue rilasciata dal Comune di Maser in data 23/07/2007 di cui alla prat. n. 07/144 prot. n. 6248 del 16/07/2007 (cfr. allegato sub 17 alla presente relazione).

#### Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

Alla luce dei controlli effettuati risulta che lo stato di fatto del fabbricato è pressoché conforme alla rappresentazione grafica contenuta nei progetti assentiti dal Comune di Caerano di San Marco, a meno di lievi differenze contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e ad eccezione delle seguenti due significative difformità prospettiche:

- l'ultima finestra ad ovest del piano primo, relativa al prospetto sud, (dell'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 22) è stata realizzata in allineamento con quella corrispondente del piano terra anziché sfalsata di circa 40 cm ad ovest secondo la rappresentazione del prospetto sud assentito;
- manca sul prospetto est (dell'U.I. di cui al M.N. 1248 sub 9) la finestra al piano terra prevista nella rappresentazione del prospetto est assentito.

Le piante progettuali sono invece pressoché conformi al realizzato.

Sottoposta la questione all'Ufficio Tecnico del Comune di Caerano di San Marco, il personale di detto Ufficio valuta prevalere il contenuto delle piante che risultano anche quotate e pertanto sarà sufficiente presentare al Comune dei prospetti conformi al contenuto delle piante e a quanto è stato realizzato per dare il tutto conforme.

Rispetto alla rappresentazione della pianta del piano interrato di cui al permesso di costruire n. 2003024 in data 10/10/2007 manca l'esecuzione della spalla muraria lunga circa 70 cm e spessa 30 cm a fianco della porta REI 60 che consente di accedere al vano scale comune collegante il piano interrato con il piano terra e catastalmente descritto con il M.N. 1248 sub 27.

#### Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Le U.I. oggetto di stima risultano tutte in corso di costruzione e pertanto non sono disponibili le loro planimetrie catastali.

Le U.I. sono soltanto rappresentate graficamente nell'elaborato planimetrico presentato al catasto Fabbricati di Treviso in data 30/06/2017 al prot. n. TV0075676.

Pertanto nessun controllo puntuale può essere eseguito.

#### **REGOLAMENTO CONDOMINIALE**

Non risulta essere stato formato un regolamento di condominio.

Peraltro il complesso è formato da un numero di unità inferiore a 10 e pertanto non si rende necessario un "Regolamento di Condominio" (cfr. art. 1138 del C.C.).

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI**

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Caerano di San Marco (TV) (P.I. - Piano degli Interventi) stabilisce la destinazione della zona, in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione di stima, in A.T.O. **“Zona Residenziale C1 (Zona di completamento parziale edificata di cui parte in fascia di rispetto gasdotto”**, con prescritta la normativa meglio specificata nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco (TV) in data 11/09/2017 che viene allegato sub 18 alla presente relazione.

**PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA**  
**PER TUTTI I LOTTI**

Al ventennio:

In quanto ai mappali N. 2 di are 2.62 e N. 3 di are 5.90 a ditta:

[REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà;

In quanto ai mappali N. 1175 di are 7.55 (ex M.N. 214 di are 12.50) a ditta:

[REDACTED]

[REDACTED], per la quota di ½ della piena proprietà;

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di ½ della piena proprietà.

Successivamente passati a ditta:

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 12/18 della piena proprietà;

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 2/12 della piena proprietà;

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 2/12 della piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 2/12 della piena proprietà;

in base a successione legittima in morte di [REDACTED]

[REDACTED] e deceduto il 27/11/1989 di cui alla denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Montebelluna il 27/08/1991, den. N. 36, vol. n. 401, trascritta nei RR.II. di Treviso il 18/09/1993 ai nn. 22837/16979.

Successivamente passati a ditta:

[REDACTED] per la quota di 26/36 della piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 5/36 della piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 5/36 della piena proprietà;

in base a successione legittima in morte di [REDACTED]

[REDACTED] e deceduto il 20/11/1991 di cui alla denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Montebelluna il 15/05/1992, den. N. 53, vol. n. 408, trascritta nei RR.II. di Treviso il 14/09/1995 ai nn. 24270/18248.

Successivamente passati a ditta:

[REDACTED] per la piena proprietà;

in base atto di compravendita in data 18/02/1998 al rep. 131518 ai rogiti del notaio Parolin di Montebelluna, trascritto nei RR.II. di Treviso il 12/03/1998

ai nn. 7204/5436.

In quanto ai mappali N. 1248 di are 16,07 (ex mappali N. 2 di are 2,62, N. 3 di are 5,90 e N. 1175 di are 7,55) a ditta:

### **ESECUTATO 1**

in forza:

- dell'atto di compravendita in data 20/05/2004 al rep. 102939 del notaio Francesco Imperato di Asolo (TV), ivi registrato il 28/05/2004 al N. 1890 Serie 1T e trascritta alla Cons. RR.II. di Treviso in data 31/05/2004 ai nn. 22646/14585 con il quale la ditta intestataria ha acquistato i seguenti beni, da cui sono derivate a seguito di denuncia di variazione le U.I. oggetto della presente perizia di stima:

Catasto Fabbricati, Foglio 4

M.N. 1248 sub 1, via Monte Grappa, B.C.N.C., area scoperta;

M.N. 1248 sub 2, via Monte Grappa, 152, p. T, cat. C/2, cl. 2, m<sup>2</sup> 12, R.C. € 26,65, magazzino;

M.N. 1248 sub 3, via Monte Grappa, 152, p. T-1-2, cat. A/3, cl. 1, vani 8,5, R.C. € 430,21, abitazione di tipo economico.

- dell'atto di identificazione catastale e rettifica in data 26/01/2017 al rep. 49737 del notaio Andrea Marchio di Montebelluna, ivi registrato il 30/01/2017 al N. 591 Serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 21/05/1993 relativamente alla rettifica con i nn. 3590/2607 e alla identificazione con i nn. 3591/2608.

### **VALORE ATTUALE DEI LOTTI**

I valori totali attribuibili ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, della

loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.R.G., delle servitù attive e passive, con riferimento ai sei lotti formati, sono, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, i seguenti:

**LOTTO 1 (UNO)**

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO**  
**per l'intero della piena proprietà**

**Foglio 4**

**M.N. 1248 sub 31**, via Monte Grappa, p. S1-T, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione, assentita come abitazione al piano terra e come magazzino al piano interrato con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente corte esclusiva di m<sup>2</sup> 100 al piano terra

**M.N. 1248 sub 44**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano interrato, assentita come autorimessa con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco

e con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

- M.N. 1248 sub 26, via Monte Grappa, p. S1, ad uso spazio di

- manovra e corridoio di m<sup>2</sup> 153, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 27, via Monte Grappa, p. S1-T, ad uso vano scale e atrio di m<sup>2</sup> 7, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
  - M.N. 1248 sub 47, via Monte Grappa, p. T, ad uso area scoperta adibita a camminamenti e a rampa di accesso ai garage di m<sup>2</sup> 521, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
  - M.N. 1248 sub 48, via Giambattista Tiepolo, p. T, ad uso area scoperta di m<sup>2</sup> 54, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
  - M.N. 1248 sub 49, via Monte Grappa, p. S1, ad uso vano quadri elettrici di m<sup>2</sup> 6, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
  - M.N. 1248 sub 50, via Monte Grappa, p. T, ad uso vani tecnici di m<sup>2</sup> 1, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;

e con la precisazione che tali U.I. fanno parte del complesso edilizio eretto sul terreno descritto al C.T. in Comune di Caerano di San Marco (TV) nel F° 4 con il M.N. 1248, ente urbano di ha 0.16.07, che è stato oggetto di tipo mappale n. 357362.1/2005 del 07/12/2005 e della successiva istanza di correzione presentata all'Agenzia del Territorio di Treviso in data 16/04/2014 al prot. TV0090980/2014;

e con la precisazione che le unità immobiliari di cui ai Mappali N. 1248 sub 31 e N. 1248 sub 44 sono meglio graficamente identificate nell'elaborato



planimetrico allegato alla denuncia di variazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 24/07/2017 prot. TV0089681, aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di:

96,9 m<sup>2</sup> x 1.200,00 €/m<sup>2</sup> = € 116.280,00

A detrarre per:

- costi stimati per l'ultimazione a regola d'arte dei lavori edilizi e impiantistici delle unità oggetto di stima e dei B.C.N.C. per le quote di spettanza, compresi gli oneri per l'ottenimento dei permessi, delle autorizzazioni e delle certificazioni, gli accatastamenti, comprese le spese tecniche e compreso ogni altro onere per dare i beni ultimati secondo l'ordinarietà e abitabili, a corpo € - 37.000,00

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 (UNO)** € 79.280,00

Considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

abbattimento standard del 20% € - 15.856,00

**VALORE BASE DEL LOTTO 1 (UNO)** € 63.424,00

che si arrotonda a € 63.400,00

diconsi euro sessantatremilaquattrocento / 00.

### **LOTTO 2 (DUE)**

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO**

**per l'intero della piena proprietà**

**Foglio 4**

**M.N. 1248 sub 51**, via Monte Grappa, p. T, cat. F/3 (in corso di costruzione)  
comprendente un'unità in corso di costruzione al piano terra,  
assentita come abitazione con il permesso di costruire N. 2003024  
del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con  
pertinente corte esclusiva di m<sup>2</sup> 33 al piano terra

**M.N. 1248 sub 42**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di  
costruzione)  
comprendente un'unità in corso di costruzione al piano interrato,  
assentita come autorimessa e come magazzino con il permesso di  
costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di  
Caerano di San Marco

e con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai  
sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sui seguenti beni comuni non  
censibili (B.C.N.C.):

- M.N. 1248 sub 26, via Monte Grappa, p. S1, ad uso spazio di  
manovra e corridoio di m<sup>2</sup> 153, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39,  
41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 27, via Monte Grappa, p. S1-T, ad uso vano scale e  
atrio di m<sup>2</sup> 7, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51,  
52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 47, via Monte Grappa, p. T, ad uso area scoperta  
adibita a camminamenti e a rampa di accesso ai garage di m<sup>2</sup> 521,  
comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;

- M.N. 1248 sub 48, via Giambattista Tiepolo, p. T, ad uso area scoperta di m<sup>2</sup> 54, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 49, via Monte Grappa, p. S1, ad uso vano quadri elettrici di m<sup>2</sup> 6, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 50, via Monte Grappa, p. T, ad uso vani tecnici di m<sup>2</sup> 1, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;

e con la precisazione che tali U.I. fanno parte del complesso edilizio eretto sul terreno descritto al C.T. in Comune di Caerano di San Marco (TV) nel F° 4 con il M.N. 1248, ente urbano di ha 0.16.07, che è stato oggetto di tipo mappale n. 357362.1/2005 del 07/12/2005 e della successiva istanza di correzione presentata all'Agenzia del Territorio di Treviso in data 16/04/2014 al prot. TV0090980/2014;

e con la precisazione che le unità immobiliari di cui ai Mappali N. 1248 sub 51 e N. 1248 sub 42 sono meglio graficamente identificate nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 24/07/2017 prot. TV0089681,

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di:

$$97,9 \text{ m}^2 \times 1.200,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 117.480,00$$

A detrarre per:

- costi stimati per l'ultimazione a regola d'arte dei lavori edilizi e impiantistici delle unità oggetto di stima e dei B.C.N.C. per le quote di

spettanza, compresi gli oneri per l'ottenimento dei permessi, delle autorizzazioni e delle certificazioni, gli accatastamenti, comprese le spese tecniche e compreso ogni altro onere per dare i beni ultimati nell'ordinarietà e abitabili, a corpo

€ - 37.000,00

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2 (DUE) € 80.480,00**

Considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

abbattimento standard del 20%

€ - 16.096,00

**VALORE BASE DEL LOTTO 2 (DUE) € 64.384,00**

che si arrotonda a

€ 64.400,00

diconsi euro sessantaquattromilaquattrocento / 00.

### LOTTO 3 (TRE)

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO**

**per l'intero della piena proprietà**

**Foglio 4**

**M.N. 1248 sub 52**, via Monte Grappa, p. T, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano terra, assentita come abitazione con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente corte esclusiva di m<sup>2</sup> 54 al piano terra

**M.N. 1248 sub 18**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di

costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano interrato, assentita come autorimessa e come magazzino con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco

e con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

- M.N. 1248 sub 26, via Monte Grappa, p. S1, ad uso spazio di manovra e corridoio di m<sup>2</sup> 153, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 27, via Monte Grappa, p. S1-T, ad uso vano scale e atrio di m<sup>2</sup> 7, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 47, via Monte Grappa, p. T, ad uso area scoperta adibita a camminamenti e a rampa di accesso ai garage di m<sup>2</sup> 521, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 48, via Giambattista Tiepolo, p. T, ad uso area scoperta di m<sup>2</sup> 54, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 49, via Monte Grappa, p. S1, ad uso vano quadri elettrici di m<sup>2</sup> 6, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 50, via Monte Grappa, p. T, ad uso vani tecnici di m<sup>2</sup> 1, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e

54;

e con la precisazione che tali U.I. fanno parte del complesso edilizio eretto sul terreno descritto al C.T. in Comune di Caerano di San Marco (TV) nel F° 4 con il M.N. 1248, ente urbano di ha 0.16.07, che è stato oggetto di tipo mappale n. 357362.1/2005 del 07/12/2005 e della successiva istanza di correzione presentata all'Agenzia del Territorio di Treviso in data 16/04/2014 al prot. TV0090980/2014;

e con la precisazione che le unità immobiliari di cui ai Mappali N. 1248 sub 52 e N. 1248 sub 18 sono meglio graficamente identificate nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 24/07/2017 prot. TV008968I,

avente la superficie lorda convenzionale commerciale di:

93,4 m<sup>2</sup> x 1.200,00 €/m<sup>2</sup> = € 112.080,00

A detrarre per:

- costi stimati per l'ultimazione a regola d'arte dei lavori edilizi e impiantistici delle unità oggetto di stima e dei B.C.N.C. per le quote di spettanza, compresi gli oneri per l'ottenimento dei permessi, delle autorizzazioni e delle certificazioni, gli accatastamenti, comprese le spese tecniche e compreso ogni altro onere per dare i beni ultimati nell'ordinarietà e abitabili, a corpo

€ -61.000,00

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3 (TRE) € 51.080,00**

Considerata la peculiarità della presente perizia di

stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

abbattimento standard del 20%	€ - 10.216,00
<b>VALORE BASE DEL LOTTO 3 (TRE)</b>	€ 40.864,00
che si arrotonda a	€ <b>40.900,00</b>

diconsi euro quarantamilanovecento / 00.

#### **LOTTO 4 (QUATTRO)**

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO**

**per l'intero della piena proprietà**

**Foglio 4**

**M.N. 1248 sub 41**, via Monte Grappa, p. S1-T-1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione, assentita come abitazione al piano primo e come magazzino al piano interrato con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente corte esclusiva di m<sup>2</sup> 87 al piano terra

**M.N. 1248 sub 15**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano interrato, assentita come autorimessa con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco

e con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sui seguenti beni comuni non

censibili (B.C.N.C.):

- M.N. 1248 sub 26, via Monte Grappa, p. S1, ad uso spazio di manovra e corridoio di m<sup>2</sup> 153, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 27, via Monte Grappa, p. S1-T, ad uso vano scale e atrio di m<sup>2</sup> 7, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 28, via Monte Grappa, p. 1, ad uso vano scale e atrio di m<sup>2</sup> 8, comune ai sub 39, 41 e 53;
- M.N. 1248 sub 47, via Monte Grappa, p. T, ad uso area scoperta adibita a camminamenti e a rampa di accesso ai garage di m<sup>2</sup> 521, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 48, via Giambattista Tiepolo, p. T, ad uso area scoperta di m<sup>2</sup> 54, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 49, via Monte Grappa, p. S1, ad uso vano quadri elettrici di m<sup>2</sup> 6, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 50, via Monte Grappa, p. T, ad uso vani tecnici di m<sup>2</sup> 1, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;

e con la precisazione che tali U.I. fanno parte del complesso edilizio eretto sul terreno descritto al C.T. in Comune di Caerano di San Marco (TV) nel F<sup>o</sup> 4 con il M.N. 1248, ente urbano di ha 0.16.07, che è stato oggetto di tipo mappale n. 357362.1/2005 del 07/12/2005 e della successiva istanza di



correzione presentata all'Agenzia del Territorio di Treviso in data 16/04/2014 al prot. TV0090980/2014;

e con la precisazione che le unità immobiliari di cui ai Mappali N. 1248 sub 41 e N. 1248 sub 15 sono meglio graficamente identificate nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 24/07/2017 prot. TV0089681, avente la superficie lorda convenzionale commerciale di:

97,6 m<sup>2</sup> x 1.200,00 €/m<sup>2</sup> = € 117.120,00

A detrarre per:

- costi stimati per l'ultimazione a regola d'arte dei lavori edilizi e impiantistici delle unità oggetto di stima e dei B.C.N.C. per le quote di spettanza, compresi gli oneri per l'ottenimento dei permessi, delle autorizzazioni e delle certificazioni, gli accatastamenti, comprese le spese tecniche e compreso ogni altro onere per dare i beni ultimati nell'ordinarietà e abitabili, a corpo

€ - 44.000,00

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 4 (QUATTRO)**

€ 73.120,00

Considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

abbattimento standard del 20%

€ - 14.624,00

<b>VALORE BASE DEL LOTTO 4 (QUATTRO)</b>	€	58.496,00
che si arrotonda a	€	<b>58.500,00</b>

diconsi euro cinquantottomilacinquecento / 00.

**LOTTO 5 (CINQUE)**

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO**

**per l'intero della piena proprietà**

**Foglio 4**

**M.N. 1248 sub 53**, via Monte Grappa, p. S1-T-1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione, assentita come abitazione al piano primo e come magazzino al piano interrato con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente corte esclusiva di m<sup>2</sup> 115 al piano terra

**M.N. 1248 sub 43**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano interrato, assentita come autorimessa con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco

e con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

- M.N. 1248 sub 26, via Monte Grappa, p. S1, ad uso spazio di manovra e corridoio di m<sup>2</sup> 153, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;

- M.N. 1248 sub 27, via Monte Grappa, p. S1-T, ad uso vano scale e atrio di m<sup>2</sup> 7, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 28, via Monte Grappa, p. I, ad uso vano scale e atrio di m<sup>2</sup> 8, comune ai sub 39, 41 e 53;
- M.N. 1248 sub 47, via Monte Grappa, p. T, ad uso area scoperta adibita a camminamenti e a rampa di accesso ai garage di m<sup>2</sup> 521, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 48, via Giambattista Tiepolo, p. T, ad uso area scoperta di m<sup>2</sup> 54, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 49, via Monte Grappa, p. S1, ad uso vano quadri elettrici di m<sup>2</sup> 6, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 50, via Monte Grappa, p. T, ad uso vani tecnici di m<sup>2</sup> 1, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;

e con la precisazione che tali U.I. fanno parte del complesso edilizio eretto sul terreno descritto al C.T. in Comune di Caerano di San Marco (TV) nel F° 4 con il M.N. 1248, ente urbano di ha 0.16.07, che è stato oggetto di tipo mappale n. 357362.1/2005 del 07/12/2005 e della successiva istanza di correzione presentata all'Agenzia del Territorio di Treviso in data 16/04/2014 al prot. TV0090980/2014;

e con la precisazione che le unità immobiliari di cui ai Mappali N. 1248 sub 53 e N. 1248 sub 43 sono meglio graficamente identificate nell'elaborato

planimetrico allegato alla denuncia di variazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 24/07/2017 prot. TV0089681, avente la superficie lorda convenzionale commerciale di:

103,6 m<sup>2</sup> x 1.200,00 €/m<sup>2</sup> = € 124.320,00

A detrarre per:

- costi stimati per l'ultimazione a regola d'arte dei lavori edilizi e impiantistici delle unità oggetto di stima e dei B.C.N.C. per le quote di spettanza, compresi gli oneri per l'ottenimento dei permessi, delle autorizzazioni e delle certificazioni, gli accatastamenti, comprese le spese tecniche e compreso ogni altro onere per dare i beni ultimati nell'ordinarietà e abitabili, a corpo € - 54.000,00

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 5 (CINQUE)** € 70.320,00

Considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

abbattimento standard del 20% € - 14.064,00

**VALORE BASE DEL LOTTO 5 (CINQUE)** € 56.256,00

che si arrotonda a € 56.300,00

diconsi euro cinquantaseimilatrecento / 00.

**LOTTO 6 (SEI)**

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO**  
**per l'intero della piena proprietà**

**Foglio 4**

**M.N. 1248 sub 39**, via Monte Grappa, p. T-1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano primo, assentita come abitazione con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco, con pertinente corte esclusiva di m<sup>2</sup> 63 al piano terra

**M.N. 1248 sub 20**, via Monte Grappa, p. S1, cat. F/3 (in corso di costruzione)

comprendente un'unità in corso di costruzione al piano interrato, assentita come autorimessa con il permesso di costruire N. 2003024 del 10/10/2007 rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco

e con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

- M.N. 1248 sub 26, via Monte Grappa, p. S1, ad uso spazio di manovra e corridoio di m<sup>2</sup> 153, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 27, via Monte Grappa, p. S1-T, ad uso vano scale e atrio di m<sup>2</sup> 7, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 28, via Monte Grappa, p. 1, ad uso vano scale e atrio di m<sup>2</sup> 8, comune ai sub 39, 41 e 53;

- M.N. 1248 sub 47, via Monte Grappa, p. T, ad uso area scoperta adibita a camminamenti e a rampa di accesso ai garage di m<sup>2</sup> 521, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 48, via Giambattista Tiepolo, p. T, ad uso area scoperta di m<sup>2</sup> 54, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 49, via Monte Grappa, p. S1, ad uso vano quadri elettrici di m<sup>2</sup> 6, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;
- M.N. 1248 sub 50, via Monte Grappa, p. T, ad uso vani tecnici di m<sup>2</sup> 1, comune ai sub 15, 18, 19, 20, 31, 39, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53 e 54;

e con la precisazione che tali U.I. fanno parte del complesso edilizio eretto sul terreno descritto al C.T. in Comune di Caerano di San Marco (TV) nel F° 4 con il M.N. 1248, ente urbano di ha 0.16.07, che è stato oggetto di tipo mappale n. 357362.1/2005 del 07/12/2005 e della successiva istanza di correzione presentata all'Agenzia del Territorio di Treviso in data 16/04/2014 al prot. TV0090980/2014;

e con la precisazione che le unità immobiliari di cui ai Mappali N. 1248 sub 39 e N. 1248 sub 20 sono meglio graficamente identificate nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 24/07/2017 prot. TV0089681,

avente la superficie lorda convenzionale commerciale di:

88,2 m<sup>2</sup> x 1.200,00 €/m<sup>2</sup> = € 105.840,00

A detrarre per:

- costi stimati per l'ultimazione a regola d'arte dei lavori edilizi e impiantistici delle unità oggetto di stima e dei B.C.N.C. per le quote di spettanza, compresi gli oneri per l'ottenimento dei permessi, delle autorizzazioni e delle certificazioni, gli accatastamenti, comprese le spese tecniche e compreso ogni altro onere per dare i beni ultimati nell'ordinarietà e abitabili, a corpo

€ - 39.000,00

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 6 (SEI) € 66.840,00**

Considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

abbattimento standard del 20% € - 13.368,00

**VALORE BASE DEL LOTTO 6 (SEI) € 53.472,00**

che si arrotonda a € **53.500,00**

diconsi euro cinquantatremilacinquecento / 00.

#### **ALLEGATI**

- 1) identificazione dell'Esecutato 1;
- 2) estratto di mappa Catasto Terreni F° 4 per il M.N. 1248;
- 3) visura catastale del Catasto Terreni per il M.N. 1248 del F° 4;
- 4) elenco subalterni per il M.N. 1248 del F° 4;
- 5) elaborato planimetrico per il M.N. 1248 del F° 4;
- 6) visura per soggetto;

- 7) copia dell'atto di compravendita in data 20/05/2004 al rep. 102939 del notaio Francesco Imparato di Asolo (TV);
- 8) copia dell'atto di identificazione catastale e rettifica in data 26/01/2017 al rep. 49737 del notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV);
- 9) ispezione ordinaria alla Conservatoria dei RR.II. di Treviso effettuata in data 28/08/2012 per la ditta esecutata;
- 10) ispezione ordinaria alla Conservatoria dei RR.II. di Treviso effettuata in data 17/07/2017 per la ditta esecutata;
- 11) permesso di costruire n. 2003024 in data 10/03/2005 per l'esecuzione di fabbricato a sette alloggi da eseguirsi in Caerano di San Marco in via Monte Grappa sul terreno censito in Catasto: F° 4, M.N. 1248;
- 12) denuncia di inizio attività in data 02/02/2007 al prot. n. 1291/2007 per l'esecuzione dei lavori di recinzione da eseguirsi in via Monte Grappa sul terreno censito in Catasto: F° 4, M.N. 1248;
- 13) denuncia di inizio attività in data 09/03/2007 al prot. n. 2704/2007 per l'esecuzione dei lavori di variante in corso d'opera alla costruzione di un fabbricato residenziale a sette alloggi da eseguirsi in via Monte Grappa sul terreno censito in Catasto: F° 4, M.N. 1248 con allegato estratto del grafico progettuale;
- 14) permesso di costruire n. 2003024 in data 10/10/2007 per l'esecuzione di variante in sanatoria alla costruzione di un fabbricato residenziale a sette alloggi da eseguirsi in Caerano di San Marco in via Monte Grappa sul terreno censito in Catasto: F° 4,



- M.N. 1248 con allegato estratto del grafico progettuale;
- 15) dichiarazione del Geom. Piero Martarello in data 11/11/2004;
  - 16) relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni per il contenimento di consumo di energia negli edifici ai sensi della L.10/1991 e successive modifiche ed integrazioni depositata al Comune di Caerano San Marco in data 07/04/2005;
  - 17) autorizzazione allo scarico di acque reflue rilasciata dal Comune di Maser in data 23/07/2007 di cui alla prat. n. 07/144 prot. n. 6248 del 16/07/2007;
  - 18) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco (TV) in data 11/09/2017.
  - 19) documentazione fotografica dei beni immobili oggetto di stima relativa ai lotti da 1 a 6 effettuata nel corso del sopralluogo effettuato in data 08/06/2012 unitamente al custode del compendio immobiliare.

Montebelluna, 14 settembre 2017

L'ESPERTO STIMATORE

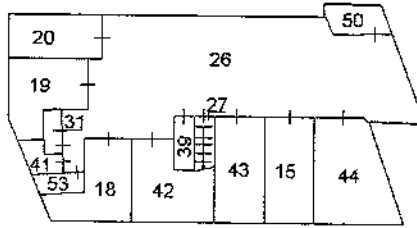
Dott. Ing. Lanfranco Tesser

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Tesser Lanfranco
Iscritto all'albo:	Ingegneri
Prov. Treviso	N. A523

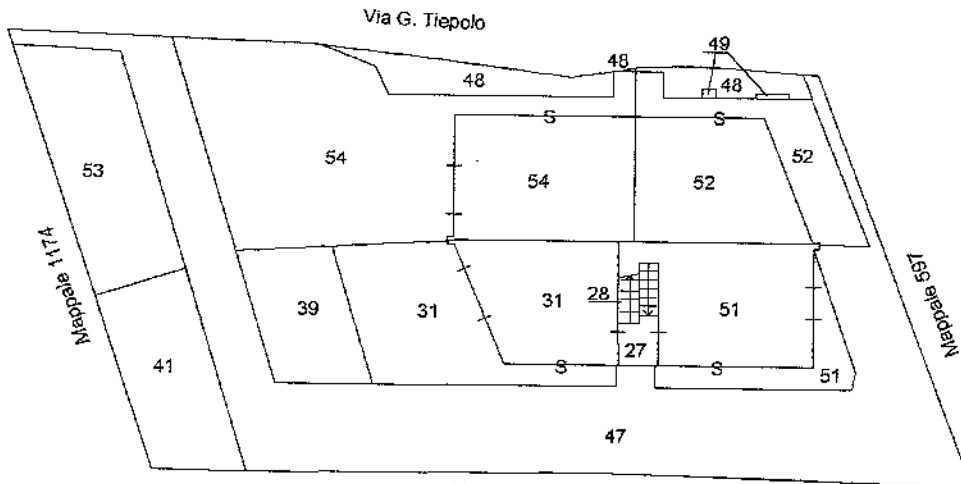
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Comune di Caerano Di San Marco		Protocollo n. TV0089681 del 24/07/2017	
Sezione:	Foglio: 4	Particella: 1248	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

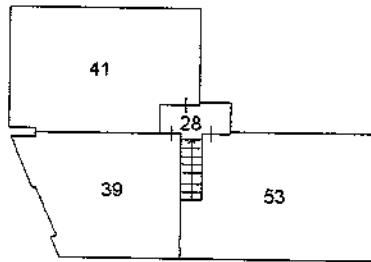


PIANO PRIMO SOTTOSTRADA p S1



Mappale 171

PIANO TERRA p T



PIANO PRIMO p 1

Ultima planimetria in atti



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2017 - Comune di CAERANO DI SAN MARCO (B349) - < Foglio: 4 - Particella: 1248 - Elaborato planimetrico