

TRIBUNALE DI TREVISO

OGGETTO : Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 866/2011

promossa da

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

contro

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

e

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

Domiciliato c/o cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso

Giudice dell'esecuzione: dott. Antonello Fabbro

Incarico peritale: 17.09.2015

Accettazione incarico/giuramento 12.11.2015

C.T.U.: arch. GUADAGNINI Marino

Udienza: 18.05.2016 ore 10.00

Relazione scritta del Consulente Tecnico d'Ufficio.

Il sottoscritto arch. Guadagnini Marino con studio in Montebelluna, via Ospedale,6/2, CF GDG MRN 49H13 D530Z, tel. 0423 602725 e fax 0423 602725, veniva nominato Esperto per la redazione della Perizia di Stima nella vertenza in epigrafe in data 17.09.2015, mentre in data 12.11.2015 innanzi al Cancelliere, sottoscriveva il giuramento, e veniva a conoscenza del "quesito per perizia", allegato al fascicolo consegnatomi.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il successivo 13.11.2015, previa richiesta, mi sono recato presso lo studio del notaio Matteo Contento di Montebelluna per acquisizione atto di acquisto. In data 27.11.2015, 10-31.12.2015, 16.02.2016, 01e 04.03.2016 previa richiesta, accesso all'Ufficio Urbanistica-Edilizia e Ambiente – Attività produttive e Sicurezza Pubblica del Comune di Vedelago per acquisire informazioni urbanistiche/edilizie/ambientali/sicurezza e documentali sugli strumenti urbanistici, sull'abitabilità/agibilità, sui progetti, sulle autorizzazioni, concessioni/permessi a costruire, condoni/sanatorie rilasciati, ordinanze ambientali, cessioni di fabbricato/ospitalità ai sensi art. 12 D.L. 21.03.1978, n. 59, e sulle possibilità di sanatoria di opere interne ed esterne difformi.

In data 24.11.2015 accesso al Servizio Telematico dell'Agenzia del Territorio di Treviso per verifica ed estensione documentazione ipotecaria e catastale.

In data 09.12.2015, previa richiesta, all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna per ricerca contratti di affitto.

Il 30.12.2015 sopralluogo preliminare al tetto dell'officina del compendio immobiliare per visionare lo stato della copertura con lastre di cemento amianto, al fine di riferire al G.E. sulla necessità di opere di bonifica, nell'udienza del 20.01.2016.

Il 20.01.2016 udienza dal G.E. per decidere se e come dare corso alle opere di bonifica e sulla necessità di nominare altro esperto per la supervisione. Ho riferito sullo stato della copertura e sulle opportunità di vendita dei beni. Il G.E. chiede all'esecutante se esiste la volontà di intervenire con i lavori di rimozione della copertura in cemento amianto chiedendo risposta. Viene confermata la prosecuzione della perizia di stima prorogando l'udienza al 18.05.2016. Ho anche richiesto l'aggiornamento dei preventivi per la sostituzione della copertura in cemento amianto ai fini della omogeneizzazione dei dati (All. 4.2.2) e un nuovo preventivo per la bonifica della cisterna del gasolio (All. 4.2.3).

Al fine della valutazione dei preventivi ho predisposto uno schema comparativo (All. 4.3.0).

Il successivo 27.01.2016, previo accordo con il custode del compendio immobiliare pignorato, dell'Istituto Vigilanza Giudiziaria di Treviso, dott. Luca Annibal, e a seguito della determinazione del G.E. del 21.12.2015, alle ore 9,30, abbiamo proceduto ad effettuare il sopralluogo di ricognizione generale e particolare presso gli immobili siti in Fossalunga di Vedelago, via Montello, al civico n. 35, p.lla 269 sub 2 e sub 3 , p.lla 269 sub 8- sub 6 e sub 4 con la presenza del fabbro, della polizia municipale, della moglie dell'esecutato sig. [REDACTED] che ha aperto la porta dell'alloggio del sig. [REDACTED] al piano primo, rendendo inutile la presenza del fabbro. Ho proceduto alla verifica urbanistica degli ingombri planimetrici, delle altezze, della morfologia degli alloggi, dell'officina con lo stato della copertura in cemento amianto, della dotazione degli impianti, nonché della verifica esterna dei fabbricati e dell'area scoperta, annotando nel rilievo le variazioni rispetto ai titoli abilitativi, all'accatastamento, nonché le caratteristiche e le qualità generali degli immobili, procedendo anche al rilievo fotografico sia interno che esterno.

In date varie indagine di mercato per determinare il più probabile valore medio di mercato.

Infine ho risposto alle osservazione della [REDACTED] alla bozza di perizia di stima.

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

Le unità immobiliari sottoriportate sono site a Fossalunga di Vedelago, via dei Martiri n° 35, facenti parte di un compendio costituito da un fabbricato con due alloggi, da una centrale termica comune e da un'officina, con area scoperta B.C.N.C.. Gli appartamenti sono con tipologia simplex al piano Terra e Primo (All. 3.3.0) senza autorimessa.

Il fabbricato insiste sul terreno censito al Catasto Terreni, Comune di Crocetta del Montello F 39 mapp. 269.

I beni oggetto di perizia sono identificati all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio :

a) [REDACTED]

Catasto Fabbricati: Comune di Vedelago, Sez. D - Foglio 12:

_ Particella 269 Sub.2, Via Montello, P.: T., cat. A/3, classe 3;

consistenza: 6 vani, Rendita: € 402,84; *proprietà per la quota di 1/1;*

_ Particella 296 Sub.8, Via Montello, P.: T, cat. C/3, classe 3,

consistenza: 181 mq, Rendita: € 345,87; *proprietà per la quota indiv. di 1/2;*

_ Particella 296 Sub.6, Via Montello, area scoperta di mq 473; *proprietà per la quota di 1/2;*

_ Particella 296 Sub 4, b.c.n.c. ai sub 2 e 3; *proprietà per la quota di 1/2;*

b) [REDACTED]

Catasto Fabbricati: Comune di Vedelago, Sez. D - Foglio 12:

_ Particella 269 Sub.3, Via Montello, P.: T-1, cat. A/3, classe 3;

consistenza: 6 vani, Rendita: € 402,84; *proprietà per la quota di 1/1;*

_ Particella 296 Sub.8, Via Montello, P.: T, cat. C/3, classe 3,

consistenza: 181 mq, Rendita: € 345,87, *proprietà per la quota indiv. di 1/2;*

_ Particella 296 Sub.6, Via Montello, area scoperta di mq 473; *proprietà per la quota di 1/2;*

_ Particella 296 Sub 4, b.c.n.c. ai sub 2 e 3; *proprietà per la quota di 1/2;*

Catasto Terreni: comune di Vedelago, F. 39:

_ Particella 296, ente urbano di mq 980;

Confini: a nord p.lla 1017, a est p.lla 269 sub 7 e 9, a sud via Montello a ovest p.lla 12, F. 39 Comune di Vedelago.

Notizie Catastali:

Catasto Terreni: Comune di Vedelago F. 39

_ p.lla 269, ente urbano di mq 980 in tipo mappale del 16.01.1987 n. 2609.1/1987 in atti dal 14.09.2004 (prot. n. TV0312923);

_ p.lla 269, fabbricato rurale, sup. 980 mq, impianto meccanografico del 25.06.1975;

Catasto Fabbricati: Comune di Vedelago Sez. D, F. 12

_p.lla 269 sub 2, cat.: A/3, cl.: 3, cons.: vani 6, P. T, rendita: L 708, variazione del 27.01.1987 n. 3676.1/1987 in atti dal 14.11.1998 ACC e CLASS PA 98/99;

_p.lla 269 sub 2, P.T. costituzione del 27.01/1987 n. 3676/1987 in atti dal 04/11/1995;

_p.lla 269 sub 3, cat.: A/3, cl.: 3, cons.: vani 6, rendita: L 708, P. T-1, variazione del 27.01.1987 n. 3676.1/1987 in atti dal 14.11.1998 ACC e CLASS PA 98/99;

_p.lla 269 sub 3, P. T-1, costituzione del 27.01/1987 n. 3676/1987 in atti dal 04/11/1995;

_p.lla 269 sub 4, via Montello, P.T, b.c.n.c centrale termica ai sub 2-3; , costituzione del 27.01/1987 n. 3676/1987 in atti dal 06/11/1995;

_p.lla 269 sub 6, via Montello, area urbana di mq 473, variazione del 20.06.1987 n. 31413/1987 in atti dal 4.11.1995 Frazionamento;

_p.lla 269 sub 8, cat C/3, cl.: 3, cons. 181mq, Rendita L 1.303, via Montello, P.T, variazione del 20.06.1987 n. 31413.1/1987 in atti dal 14.11.1998 ACC e CLASS PA 98/99;

P.lla 269 sub 8, via Montello, P. T, variazione del 20.06.1987 n. 31413/1987 in atti dal 04.11/1995 frazionamento;

OSSERVAZIONI:

Nell'atto di pignoramento (All. 1.2.0) non è identificato il seguente immobile:

_Comune di Vedelago, Catasto Fabbricati, Sez. D, F. 12, p.lla 269 sub 4 ente comune;

Nell'atto di pignoramento (All.1.2.0) non è individuato il seguente immobile;

_ Comune di Vedelago, Catasto Terreni, F. 39, p.lla 269 ente urbano di mq 980 mq;

Ente comune ed ente urbano individuati con mappale a se stante a rigore dovrebbero essere riportati nell'Atto di Pignoramento con i dati catastali che l'individuano. Ciò nonostante dai dati concreti e dalla conformazione dei beni (p.lla 269 sub 4 b.c.n.c. ai sub 2 e 3 e p.lla 269. ente urbano ai terreni), potrebbero essere considerati come pertinenze. Rimetto al G.E. la valutazione se la descrizione catastale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

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

Nel fascicolo degli allegati vengono inserite le visure aggiornate al 24.11.2015 effettuate con Ispezione Telematica all' Agenzia del Territorio (All. da 1.4.0 al 1.4.4)

Allegate anche le planimetrie catastali, con elaborato planimetrico ed elenco subalterni (All. da 1.5.0 a 1.6.4).

- *Corrispondenza dei beni alle indicazioni catastali*

In riferimento a quanto sopradescritto e dal sopralluogo effettuato, ho riscontrato che l'immobile si sviluppa in due unità immobiliari a residenza, con un alloggio al piano terra e uno al piano primo, con locale centrale termica comune ai due alloggi, da una unità immobiliare a laboratorio per arti e mestieri e da un'area scoperta di pertinenza.

Dal confronto con le planimetrie catastali dell'alloggio (Dichiarazione 3676 del 27.01.1987) (All. da 1.6.0 a 1.6.2) risulta che:

Gli appartamenti risultano conformi alle planimetrie catastali negli aspetti fondamentali di superficie complessiva, di tipologia, di numero di vani e accessori. Nelle planimetrie si sono riscontrate la mancanza delle seguenti opere:

_piano terra: vetrata che forma disimpegno della zona notte e serramento bussola ingresso- canne fumarie;

_piano primo: canne fumarie;

_Spessori di muro portante diversi rispetto al costruito si sono riscontrati nel muro a nord al piano terra e nei muri del vano scalo ai piani terra e primo;

Per il confronto completo si veda la rappresentazione fra stato accatastato e stato di fatto (All. 3.1.0 e 3.3.0).

La planimetria catastale dell'officina risulta conforme allo stato di fatto (All. 3.10 e 3.1.0)

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

La parte esecutante ha allegato agli atti la relazione ipotecaria catastale a cui si fa riferimento (All. 1.3.0). Per completezza si riportano le ispezioni all'Agenzia delle Entrate (All. da 1.4.0 a 1.4.4) e successive

- *Trascrizioni a favore.*

Gli esecutati sigg. [REDACTED]

[REDACTED] coniugato secondo il regime della separazione dei beni vigente in Marocco e [REDACTED]

[REDACTED] stato civile libero, sono entrati in possesso:

[REDACTED]
Catasto fabbricati, Comune di Vedelago , Sez. D, F. 12

Per la piena ed esclusiva proprietà:

Mapp. n. 269 Sub 2, Via Montello, n. 35, piano T, cat. A3, cl. 3, vani, 6 Rendita Euro 402,84;

Per la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà:

Mapp. n. 269 sub 8, Via Montello P.T, cat.. C/3, cl.: 3, cons.: 181 mq, Rendita € 345,87;

Mapp. 269 sub 6, Via Montello, area scoperta di mq 473;

con la proporzionale quota di comproprietà sugli spazi ed impianti comuni ai sensi di legge, in particolare con la quota di 1/2 sul locale ad uso centrale termica, Mapp. 269 sub 4 b.c.n.c. ai sub 2 e 3;

[REDACTED]
Catasto fabbricati, Comune di Vedelago , Sez. D, F. 12.

Per la piena ed esclusiva proprietà:

Mapp. n. 269 Sub 3, Via Montello, n. 35, piano T-1, cat. A3, cl. 3, vani, 6 Rendita Euro 402,84;

Per la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà:

Mapp. n. 269 sub 8 Via Montello P.T, cat.. C/3, cl.: 3, cons.: 181 mq, Rendita € 345,87;

Mapp. 269 sub 6, Via Montello, area scoperta di mq 473;

con la proporzionale quota di comproprietà sugli spazi ed impianti comuni ai sensi di legge, in particolare con la quota di 1/2 sul locale ad uso centrale termica, Mapp. 269 sub 4 b.c.n.c. ai sub 2 e 3;

Il tutto con area scoperta e coperta di cui fanno parte le unità immobiliari, individuata al Catasto Terreni, Comune di Vedelago, F. 39, Mapp 269, ente urbano di 980 mq.

in forza dell'atto di compravendita in data 03.08.2006, rep. 4804/2666 del Notaio Matteo Contento di Montebelluna -Tv-, registrato a Montebelluna il 16.08.2006 al n° 3844 serie 1T, (All.1.1.0) **trascritto a Treviso il 17.08.2006 n.ri 43268/24973 e 43269/24974** (All. 1.4.1 e 1.4.2), venditore sig.ra [REDACTED] proprietaria.

i beni sopra descritto sono venduti ed acquistati con i relativi annessi e connessi, accessori e pertinenze, e con le servitù attive e passive.

Quanto venduto al sigg. [REDACTED] è stato trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, con la libertà degli immobili da qualsiasi vincolo o gravame, ipotecario o trascrizione pregiudizievole.

I beni son pervenuti alla parte venditrice in forza dei seguenti titoli:

_ successione legittima in morte del padre sig. [REDACTED] di cui denuncia registrata a Castelfranco Veneto il 20.10.1986 al n. 73, Vol. 158 e trascritta a Treviso il 20.08.1988 ai nn. 23232/17975.

_ successivo atto di divisione ricevuto da Giacomo Innocenti, già notaio in Treviso, in data 09.11.1987 rep. n. 58598, ivi registrato il 20.11.1987 al n. 2844 pubblici, e trascritto Treviso il 07.12.1987 ai nn. 29903/22741.

• *Trascrizioni contro e pregiudizievoli.*

-Verbale di pignoramento immobili in data 30.09.2011 rep. 1203/2011 Tribunale di Treviso, trascritto a Treviso il 02.11.2011 n.ri 36844/23837, pignorate le particelle: *Unità negoziale n. 1: immobile n. 1: p.lla 269 sub 2, via Montello, P.T, cat.: A/3 abitazione di tipo economico, consistenza 6 vani – Unità negoziale n. 2: immobile n. 1: p.lla 269 sub 6, via Montello, T – Terreno, cons. 473 mq – immobile n. 2: p.lla 269 sub 8, via Montello, P.T., cat.: C/3 laboratori per arti e mestieri, cons. 181 mq – Unità negoziale n. 3: immobile n. 1: p.lla 269 sub 3, via Montello, P. T-1, cat: A/3 abitazione di tipo economico, cons.: 6 vani - Comune di Vedelago, Catasto Fabbricati, Sez. D, F. 12 a favore [REDACTED]*

[REDACTED] *relativamente all'unità negoziale n. 1: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3: per il diritto*

di proprietà per la quota di 1/1, contro i sigg. *soggetto 1:* [REDACTED]

[REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, *relativamente all'unità negoziale n. 2:* per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 - *soggetto 2:* [REDACTED]

[REDACTED] *relativamente all'unità negoziale n. 3:* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, *relativamente all'unità negoziale n. 2:* per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 – Il bene descritto in Comune di Vedelago, S. D, F. 12, mapp. 269 sub 6 in catasto viene segnato come area scoperta di mq 473, con la quota di comproprietà di tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C., tra cui il suolo su cui sorge il fabbricato e quello ad esso circostante(All. 1.4.3);

OSSERVAZIONE

Omissioni "Atto di Pignoramento" - Con riferimento a quanto indicato al punto *1*, pag. 5.

● *Iscrizioni contro*

-Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per totali Euro 548.000,00, capitale euro 274.000,00 durata 30 anni, **iscritta in data 17.08.2006 ai n.ri 43270/11212** : Immobili: *Unità negoziale n. 1: immobile n. 1:* p.lla 269 sub 2, via Montello, P.T, cat.: A/3 abitazione di tipo economico, consistenza 6 vani – *Unità negoziale n. 2: immobile n. 1:* p.lla 269 sub 6, via Montello, T – Terreno – *immobile n. 2:* p.lla 269 sub 8, via Montello, P.T., cat.: C/3 laboratori per arti e mestieri, cons. 181 mq – *immobile n. 3:* p.lla 269 sub 4, E-Ente comune - *Unità negoziale n. 3: immobile n. 1:* p.lla 269 sub 3, via Montello, P. T-1, cat: A/3 abitazione di tipo economico, cons.: 6 vani - Comune di Vedelago; Catasto Fabbricati, Sez. D, F. 12 a favore [REDACTED]

[REDACTED] *relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro i sigg. soggetto 1:*

[REDACTED] *relativamente all'unità negoziale n. 1:* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, *relativamente all'unità negoziale n. 2:* per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 - *soggetto 2:* [REDACTED]

[REDACTED] *relativamente all'unità negoziale n.*

2: per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 - *relativamente all'unità negoziale*

n. 3: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, (All. 1.4.4).

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

● ***Descrizione tipologica del bene***

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un compendio costituito da un fabbricato a 2 piani e 2 alloggi ristrutturati tra il 1977 e il 1983 ed un capannone con destinazione laboratorio per arti e mestieri edificato nel 1971 e ampliato nel 1976. Sono ubicati in zona suburbana nel centro storico di Fossalunga di Vedelago, TV, e prospettano su Via Montello a sud, sul lato ovest il fabbricato a residenza è adiacente ad altro fabbricato, mentre sul lato est l'officina è adiacente ad altra officina, ma con le strutture portanti di copertura in comunione. Gli appartamenti sono con tipologia simplex con accessi indipendenti dall'area scoperta b.c.n.c. (All. 5 scheda 2-3, foto 1-2-3-4). I fabbricati non sono dotati di autorimessa. E' possibile parcheggiare nell'area scoperta (All. 5 scheda 2, foto 1). Via Montello è dotata di rete pubblica di gas metano. La zona è viabilisticamente ben collegata con i servizi esistenti e con i Comuni contermini.

Strutture e parti comuni alloggi

La struttura portante del fabbricato a residenza è con murature in elevazione in laterizio da cm 28 e laterizio/pietra da cm 44 intonacate. I solai sono in laterizio armato con copertura in tavellonato e protezione con tegole di cemento (All. 5 scheda 2-3 foto 1-2-3). Le finiture sono del tipo ordinario, con serramenti in alluminio e vetro semplice. L'area scoperta è dotata di recinzione con muro sul lato ovest, muretto e parte metallica superiore lungo via Montello, con semplice rete metallica sul lato est, cancello pedonale e carraio su via Montello. La centrale termica comune agli alloggi è un localino di mq 3,65, ubicato sul muro di confine ad ovest, così pure comune è l'impianto termico che risulta dismesso, con caldaia - Potenza focolare di 44.000 Kcal/h - suddivisione oraria di consumi. (All. 5 scheda 3, foto 4 – scheda 19, foto 35). Il serbatoio di gasolio risulta essere fuori terra e ubicato a vista nel magazzino dell'officina (All. 5 scheda 19, foto 36). I contatori dell'Enel sono ubicati sul fronte strada angolo sud/ovest.

Il D.M. 28.04.2005, *Regola tecnica di prevenzioni incendi degli impianti termici alimentati da combustibili liquidi*, è applicabile per impianti di portata termica maggiore di 35Kw (30.000) Kcal/ora per impianti di nuova realizzazione. Per gli impianti esistenti alla data di entrata in vigore del decreto di portata termica non superiore a 116 Kw (100.000 Kcal/ora), purchè in conformità alla previgente normativa, non è richiesto nessun adeguamento. Il serbatoio di combustibile, purchè ammesso in locali all'interno di un edificio deve rispettare delle prescrizioni, apposito locale con caratteristiche di resistenza al fuoco R 120, posizione dalle pareti, soglia sopraelevata da costituire bacino impermeabile di volume almeno pari alla capacità complessiva dei serbatoi – art. 6.7 punto b), tubo sfiato vapori, messa a terra ecc.. Le caratteristiche tecniche della centrale termica non sono certe (occorrerebbe verificare la conformità alla presente normativa), ma la semplice ubicazione del serbatoio in locale destinato a magazzino dell'officina assieme alla mancanza di contenimento del liquido combustibile indica un grave difetto alla sicurezza delle persone e dell'immobile per ubicazione impropria. Pertanto il serbatoio andrebbe bonificato e rottamato e riconvertito l'impianto a gas metano o con caldaiette singole a gas metano, vista l'esistenza della rete pubblica.

Nelle parti comuni ho riscontrato i seguenti difetti:

- _ Dissesti statici con fessurazioni nelle murature perimetrali comuni (All. 3.4.0 si veda anche foto singoli alloggi);
- _ Umidità ascendente esterna ed interna lungo i muri perimetrali comuni e solaio (All. 3.4.0 e All. 5 scheda 13-16-17, foto 23-24-29-30-31);
- _ Mancanza di un sistema di riscaldamento adeguato per vetustà e dismissione centrale termica comune;
- _ Serbatoio del gasolio con carenze dispositivi di sicurezza (All. 5 scheda 19 foto 36);
- _ Grondaie deteriorate con rotture evidenti (All. 5 scheda 20 foto 37)
- _ Verosimilmente adeguamento fognature al Regol. Comunale con pozzo assorbente, prescriz. All "A";

Appartamento oggetto di stima, particella 269 sub 2, piano terra, via Montello, civ. n. 35.

L'alloggio ha accesso dalla strada e dall'area scoperta comune p.lla. 269 sub 6. L'alloggio comprende i seguenti vani e accessori di superficie utile: cucina di mq 15,66, soggiorno di mq 27,43, bussola ingresso di mq 1,46, disimpegno di mq 2,80, camera di mq 15,92, camera di mq 13,88, bagno di mq 5,25 (dotato di vaso-wc, bidet, lavabo, doccia, scaldacqua murale a gas.p.l.), cantina di mq 6,70. Tutti i locali hanno illuminazione e aerazione diretta, ad eccezione della cantina. Altezza piano m 2,80 (All. 3.3.0 e All. 5 scheda 3-4-5-6, foto 3-4-5-6-7-8-9-10).

I serramenti sono in legno con vetro camera, 3+9+3 mm, tapparelle in PVC, serramenti bussola ingresso in alluminio, soglie/davanzali in marmo cm 6, porte interne in legno specchiate, pavimenti in ceramica, bagno con pavimento e rivestimento in ceramica, pavimento in legno lamellare in parte nelle camere. Rivestimenti in legno sono presenti nelle pareti del soggiorno e della cucina in parte (h. 1,95). L'impianto di riscaldamento è a radiatori lamellari in acciaio. La centrale termica comune è disattivata ed in sostituzione è applicata una stufa a legna sull'ingresso (All.5 scheda 6-19, foto 9-35).

Lo scaldacqua murale nel bagno è alimentato con bombola a g.p.l. esterna con tubazioni di adduzione esterne, e con scarico fumi a parete (All. 5 scheda 6, foto 10). Il posto cottura è alimentato a g.p.l con bombola.

L'impianto elettrico è del tipo con conduttori ad incasso e ha standard comuni di punti luce e prese. Inoltre l'appartamento è fornito di impianto idrico sanitario
Caratteristiche tecniche:

_Le pareti esterne sono costituite da muratura in mattoni da cm 28 o mista mattoni/pietra da cm 44 sul lato nord, intonacate;

_Pareti divisione interne: pareti in laterizio;

_Solaio intermedio: in laterizio armato senza strati isolanti;

Nell'alloggio ho riscontrato i seguenti vizi e difetti:

_Dissesti statici nella parete ad ovest con fessurazioni che discendono dal piano primo (All. 3.4.0 e All. 5 scheda 13, foto 24);

_Dissesti statici nelle murature perimetrali in corrispondenza della finestre e degli architravi sul lato sud ed ovest, ad effetto intaglio (All. 3.4.0 e All. 5 scheda 13, foto 23);

_ Umidità ascendente esterna lungo i muri perimetrali comuni (All. 3.4.0 e All. scheda 15, foto 27);

_ Umidità ascendente interna nelle pareti della camera (All. 3.4.0 e All.5 scheda 14, foto 25) e della cantina (All. 3.4.0 All. 5 scheda 14, foto 26);

_ Canalizzazione elettrica a vista nel bagno, anche in corrispondenza della zona doccia (All. 5 scheda 15, foto 28);

_ Mancanza di un sistema di riscaldamento adeguato per dismissione centrale termica (All. 5 scheda 19 foto 35);

_ Scalda acqua a g.l.p. con bombola esterna e tubazioni di adduzione;

Il grado di qualità dell'alloggio può definirsi economico/popolare con stato di pessima manutenzione, conservazione dell'edificio e dell'alloggio in particolare, vetustà dell'edificio, carenza nell'impiantistica e nella dotazione di componenti edilizi e nella qualità di finiture indispensabili ad uno standard medio nell'attuale edilizia.

Appartamento oggetto di stima, particella 269 sub3, piano terra e primo, via Montello civ. n. 35:

L'alloggio ha accesso dalla strada e dall'area scoperta p.lla. 269 sub 6. Comune. L'alloggio comprende i seguenti vani e accessori di superficie utile: cucina di mq 15,71, soggiorno di mq 24,64, ingresso di mq 5,11, camera di mq 16,92, camera di mq 14,22, bagno di mq 5,14 (dotato di vaso-wc, bidet, lavabo, vasca, scalda acqua murale a g.p.l.), ripostiglio di mq 2,31, disimpegno di mq 10,98, scala, terrazza di mq 18,37. Altezza piano m 2.80 (All. 3.4.0 All. 5 scheda 3-7-8-9 foto 3-4-11-12-13-14-15-16).

I serramenti sono in legno con vetro camera, 3+9+3 mm, tapparelle in PVC, soglie/davanzali in marmo cm 6, porte interne in legno specchiate cieche e con vetro in cucine e nelle scale, pavimenti in ceramica, bagno con pavimento e rivestimento in ceramica. Scala con rivestimento in marmo. Terrazza con pavimento in piastrelle di gres e parapetti in alluminio. L'impianto di riscaldamento è a radiatori lamellari in acciaio. La centrale termica comune è disattivata ed in sostituzione è applicata una stufa a legna nel disimpegno (All.5 scheda 8-19, foto 13-35).

Lo scalda acqua murale nel bagno è alimentato con bombola a g.p.l. esterna con tubazioni di adduzione esterne nel locale, scarico fumi a parete e con

alimentazione apparecchi sanitari con tubazioni volanti (All. 5 scheda 8, foto 14). Il posto cottura è alimentato a g.p.l con bombola.

L'impianto elettrico è del tipo con conduttori ad incasso e ha standard comuni di punti luce e prese. Inoltre l'appartamento è fornito di impianto idrico sanitario

Caratteristiche tecniche:

_Le pareti esterne sono costituite da muratura in mattoni da cm 28, intonacate;

_Pareti divisione interne: pareti in laterizio;

_Solaio intermedio e di copertura + tavellonato : in laterizio armato senza strati isolanti;

Nell'alloggio ho riscontrato i seguenti vizi e difetti:

_ Dissesti statici costituiti da fessurazioni in cucina interessanti tutta l'altezza della parete ovest ed il pavimento in un caso e a tutta l'altezza della parete in un altro caso (All. 3.4.0 e All. 5 scheda 16, foto 29-30);

_ Dissesto statico costituito da fessurazioni nella camera ad ovest, parete ovest interessanti parte del soffitto e tutta l'altezza della parete (All. 3.4.0 e All. 5 scheda 17, foto 31);

_ Umidità ambientale e condense nel muro ad ovest della camera ad ovest (All. 5 scheda 17-18 foto 31-32-33);

_ Mancanza di un sistema di riscaldamento adeguato per dismissione centrale termica (All. 5 scheda 19 foto 35);

_ Scalda acqua a g.l.p. con bombola esterna e tubazioni di adduzione esterne con tubazioni volanti di alimentazione apparecchi sanitari (All. 5 scheda 18 foto 34);

Il grado di qualità dell'alloggio può definirsi economico/popolare con stato pessimo di manutenzione, conservazione dell'edificio e dell'alloggio in particolare, vetustà dell'edificio, carenza nell'impiantistica e nella dotazione di componenti edilizi e nella qualità di finiture indispensabili ad uno standard medio nell'attuale edilizia.

Laboratorio/officina oggetto di stima: particella 269 sub 8, piano terra, via Montello.

Il laboratorio/officina ha accesso dalla strada e dall'area scoperta comune p.lla. 269 sub 6. Lo spazio risulta dall'aggregazione nel tempo di due strutture diverse. La prima a nord con copertura a due falde, composta da una struttura a capriate

metalliche e da travetti tralicciati in acciaio, e la seconda a sud con copertura arcuata composta da travi reticolate e da travetti tralicciati in acciaio, e con spazio aperto dotato di parziali chiusure (All. 3.3.0).

Le finestre sui confini nord ed ovest sono del tipo "luce" alte da terra e ricomprese nella sanatoria (cfr. punto 4 relazione pag 25, "Sanatoria per ristrutturazione globale di alloggi e officina", e All. 3.4.0)

Comprende i seguenti locali di superficie utile: officina meccanica di mq 136,97, magazzino di mq 38,51, wc di mq 1,75, wc di mq 1,16 (All. 3.3.0 e All. 5 scheda 2-10-11-12 foto 1-17-18-19-20-21-22);

Il capannone, p.lla 269 sub 8, non ha una divisione con la p.lla 269 sub 9 di altra ditta (All. 3.3.0 e scheda 10, foto 17), per cui tutto il suo spazio è indistinto, inoltre la struttura della copertura risulta in comunione con la ditta adiacente. A vista la struttura appare debole e senza controventature, con alcune precarie condizioni strutturali soprattutto in corrispondenza dell'attacco delle capriate della parti a falda con la trave arcuata e assenza di controventamenti (All. 3.3.0 e All. 5 scheda 22-23 foto 40-41-42-43), ed andrebbe verificata strutturalmente, in particolar modo ai carichi accidentali di vento e neve in vista dei lavori di sostituzione delle lastre in cemento amianto.

Tutto il fabbricato risulta coperto da una copertura a lastre di cemento amianto che a vista appare degradata con rischio di rilascio di fibre di amianto (All. 3.3.0 e scheda 21-22 foto 38-39-40-41). Il Comune di Veduggio a seguito del verbale di sopralluogo da parte del Corpo di Polizia Intercomunale ha emesso ***l'Ordinanza n. 73/2013 del 16.10.2013, "per la rimozione della copertura in eternit danneggiata e la presentazione di un programma di controllo e manutenzione atto a prevenire il rilascio e la dispersione delle fibre di amianto"*** a carico dei proprietari della p.lla 269 sub 8 (esecutati) e della p.lla 269 sub 9 di altra ditta, tuttora non evasa. (All. 4.1.0).

La problematica del cemento amianto è regolata dalle norme:

_ L. 27.03.1992, n. 257, Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto;

_ D.M.S. 06.09.1994 Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, c.3., e dell'art. 12, comma 2, della legge 27.03.1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto;

_ Allegato alla D.g.r.v. n. 265 del 15.03.2011, linee interpretative regionali per la sorveglianza sulle attività lavorative con esposizione dell'amianto;

_ D. Llg. 09.04.2008 n. 81 (titolo IX capo III), Protezione dai rischi connessi all'esposizione all'amianto, oltre alle norme del Titolo IV - Cantieri temporanei e mobili;

L'Allegato alla D.g.r.v. n. 265/2011, contiene indicazioni per la bonifica come indicato dal D.M. 06.09 1994 privilegiando la rimozione quando la superficie danneggiata (danni evidenti come crepe, fessure, rotture) è superiore al 10% della sua estensione, mentre se il danno è meno evidente occorrerà verificare lo stato di conservazione applicando un Indice di degrado (I.D), attraverso un "Protocollo per la valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento amianto (ambiente esterno)", in cui a seconda del risultato si adotteranno le seguenti misure:

_ I.D. inferiore o uguale a 25: Nessun intervento di bonifica, salvo rivalutare l'indice di bonifica ogni 2 anni;

_ I.D. compreso tra 25 e 44: esecuzione della bonifica entro 3 anni;

_ I.D. uguale o maggiore di 45: Rimozione della copertura entro i successivi 12 mesi;

Il Comune ha adottato un'ordinanza, con una valutazione a vista. La normativa prevede un metodo di valutazione per determinare il tipo di intervento da adottare (schede di rilevamento – protocollo di valutazione). Il D.M. 6 sett. 1994 prevede al punto 4) che dal momento in cui viene rilevata la presenza di amianto venga messa in atto, un "programma di controllo" dal proprietario dell'immobile e/o il responsabile dell'attività, che tra le altre incombenze dovrà designare una figura responsabile con compiti di controllo e coordinamento.

In ogni caso la sostituzione della copertura in cemento amianto appare giustificata, anche per le gravi conseguenze igienico sanitarie derivanti dall'estrema vicinanza della copertura con gli alloggi del compendio sia di quelli adiacenti.

I serramenti sono in ferro con vetro semplice, e con fronte aperto a sud. Il pavimento è in calcestruzzo grezzo.

Caratteristiche tecniche officina:

_ Le pareti esterne ed interne sono costituite da muratura in blocchi di calcestruzzo da cm 20;

_ La copertura della parte a nord a 2 spioventi è costituita da capriate metalliche con travetti tralicciati triangolari tipo solaio, con copertura a lastre in cemento amianto (eternit), con estradosso danneggiato dagli agenti atmosferici, con numerose bucatore e con i lucernari traslucidi sfondati (All. 3.3.0. All. 5 scheda 21-22, foto 38-39-40-41). La copertura della parte a sud arcuata è costituita da travi reticolari metalliche ad arco con struttura secondaria in traliccio metallico triangolare metallico tipo solaio, con copertura a lastre in cemento amianto (eternit) con estradosso danneggiato dagli agenti atmosferici, con qualche bucatore dell'eternit, con lunette di chiusura in ondolato di materiale plastico (All. 5, scheda 23 foto 42-43).

_ Serramenti in ferro con vetro semplice, e in parte con fronte aperto a sud.;

_ Pavimento in calcestruzzo grezzo;

_ Assenza di impianti;

Nell'unità immobiliare ho riscontrato i seguenti vizi/difetti e problematiche:

_ Copertura in lastre di cemento amianto (eternit) degradate dall'azione degli agenti atmosferici. (All. 5 scheda 21-22 foto 38-39-40-41). Necessita intervento di bonifica privilegiando la rimozione;

_ Strutture metalliche di copertura deboli strutturalmente, (All. 5 scheda 23 foto 42) e mancanti di isolamento termico e acustico. E' necessaria una verifica statica soprattutto con l'azione dei carichi accidentali ed eventuale controventamento;

_ Strutture in elevazione costituite da blocchi di calcestruzzo da cm. 20;

_ I serramenti sono in ferro con vetro semplice, e con fronte aperto a sud. Il pavimento è in calcestruzzo grezzo.

_ Non esistono impianti

Il grado di qualità dell' officina può definirsi pessimo con stato scadente di manutenzione, conservazione dell'edificio e della copertura in particolare, vetustà dell'edificio, lastre di cemento amianto in copertura, assenza dell'impiantistica e nella dotazione di componenti edilizi e nella qualità di finiture indispensabili ad uno standard medio delle attività artigianali.

- Millesimi

Non esistono tabelle millesimali

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

Dal sopralluogo effettuato ho constatato che un bene oggetto di perizia, part. 269 sub 2, civ.35 piano terra, è abitato dalla famiglia dell' esecutato sig. [REDACTED] mentre l'altro alloggio part. 269 sub 3, civ. 35, piano primo del sig. [REDACTED] è disabitato. Dal sopralluogo presso l'Ufficio delle Entrate Ufficio di Montebelluna in data 09.12.2015, con richiesta scritta, e dall'interrogazione effettuata al terminale da parte del funzionario addetto, questi mi riferisce che a nome di [REDACTED] [REDACTED] non risultano registrati contratti di locazione in qualità di dante causa fino a pari data sia per le unita residenziali che per il laboratorio/officina.

Si allegano anche le comunicazioni all'autorità di pubblica sicurezza ai sensi del D.L. 23.03.1978 n. 59 della cessione per vendita ai sigg. [REDACTED] da parte delle sig.ra [REDACTED] [REDACTED] comunicazioni risultanti dal registro di pubblica sicurezza ai nn. 388, 389, 390, e 391 in data 03.08.2006, relative agli alloggi e all'officina (All. 1.7.0).

- **Parti comuni: - vincoli - oneri –**

Le due unità immobiliari a residenza hanno in comune oltre che le strutture portanti, anche l'area scoperta B.C.N.C., la centrale termica e l'impianto di riscaldamento/produzione acqua calda dismesso. L'officina p.lla 269 sub 8 ha in comune l'area scoperta B.C.N.C. con le due unità a residenza e la struttura portante con la p.lla 269 sub 9 di altra ditta, che rappresenta un vincolo nei lavori di sostituzione della copertura in cemento amianto con quote di ripartizione dei costi.

L'area scoperta è di mq 473. Le relative quote proporzionali delle unità immobiliari sono: alloggio piano terra mq 118,70 – alloggio piano primo mq 140,20 – officina mq 214,10.

La superficie coperta dell'officina di proprietà [REDACTED] p.lla 269 sub 8, è di mq 194,67 pari a 70,1%, mentre quella di proprietà [REDACTED] p.lla 269 sub 9 è di mq 83,12, pari al 29,9%, per un totale di mq 277,79.

La superficie della copertura in proiezione orizzontale di proprietà [REDACTED] è di mq 198,23 pari a 68,2%, mentre quella [REDACTED] è di mq 92,74, pari a 31,8%,

per un totale di mq 290,97. La superficie in falda della copertura in cemento amianto è di circa mq 320,00 relativa alle due proprietà.

A seguito della presenza delle problematiche evidenziate si indicano gli oneri per la loro sistemazione.

Bonifica e Sostituzione copertura in cemento amianto

L'istituto Vigilanza di Treviso ha provveduto a richiedere n. 3 preventivi a ditte specializzate (All. 4.2.1) per la rimozione della copertura in lastre di cemento amianto e la loro sostituzione con pannelli in lamiera d'acciaio. Il sottoscritto ha richiesto un aggiornamento dei preventivi comunicando le superfici, e una serie di informazioni per rendere comparabili le offerte (All. 4.2.2). Ho eseguito la comparazione (All. 4.3.0), mettendo in evidenza la quasi equivalenza degli oneri/lavorazioni (con lamiera senza isolante), ad eccezione della mancanza delle spese tecniche da parte della ditta "Stangherlin". Ai sensi del Piano degli Interventi N.T.O. art. 26 punto 16 nei centri storici sono ammesse solo coperture con copertura in coppi tradizionali. **L'intervento proposto in lamiera ondulata/grecata di colore rosso mattone è da considerarsi provvisorio, per inadeguatezza statica della struttura portante, in attesa di ristrutturazione fabbricato.** (parere del dirigente settore urbanistica - ambiente). Considerata la nota sopra espressa, l'intervento sarebbe da realizzarsi con lamiera ondulata/grecata, senza isolamento, color cotto. Formulazione preventivi aggiornata (2 proprietà):

ditta Zanardo, € 29.800,00 + i.v.a;

ditta Stangherlin, € 26.548,55 (mancano spese tecniche) + i.v.a;

ditta Bonazza, € 29.792,00+ i.v.a;

Considerato che lo scopo della stima è di ricercare un valore approssimato dei lavori e non di determinare un appalto, comparando ho confermato l'importo dei lavori, comprensivo delle spese tecniche ad esclusione della verifica strutturale della copertura, e dell'eventuale analisi ambientale richiesta dallo S.P.I.S.A.L. in € 29.800,00.

Bonifica e sostituzione copertura-quota parte Benamara € 29.800,00 x 68,2%	€	20.324,00
Bonifica e sostituzione copertura- quota parte Marchi € 29.800,00 x 31,8%	€	9.476,00

TOTALE bonifica e sostituzione intera copertura	€	29.800,00
	+	IVA

Verifica strutturale copertura

Verifica strutturale copertura da parte di tecnico abilitato onde individuare eventuali interventi minimi per la sicurezza statica della struttura		
Quota parte ██████████ € 2.000,00x68,2%	€	1.364,00
Quota parte ██████████ € 2000,00x31,8%	€	636,00
	€	2.000,00
	+	I.V.A.

N.B. In questa fase non è possibile individuare gli interventi statici e di adeguamento necessari.

Bonifica e rottamazione cisterna gasolio

Il sottoscritto ha richiesto un preventivo a ditta specializzata (All. 4.2.3)

Pulizia gasolio – verifica per omologa liquidi pericolosi, campionamento allo scarico – oneri smaltimento rifiuti liquidi pericolosi – misurazione e verifica gas residui – gas free prima del taglio, compreso trasporto rifiuti liquidi in impianto	€	990,00
Taglio e sezionatura serbatoio carburante bonificato, compreso trasporto e rottamazione	€	580,00
TOTALE	€	1.570,00
	+	I.V.A.

Ripristino condizioni di progetto con installazione di parete formante antibagno tra zona notte e giorno (art. 63 R.E.)

Costi opere di ripristino

Parete in cartongesso mq 5.60 x60,00 €/mq	€	336,00
Idropittura murale mq 11,20x6,00 €/mq	€	67,00
Porta tamburata in legno	€	350,00
Totale	€	753,00
	+	I.V.A.

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

Vincoli storici/artistici

- *Titoli urbanistici-edilizi*

I titoli urbanistici edilizi sono:

a) Alloggi p.lle 269 sub 2, e 3

_ Licenza Edilizia n. 136/76 in data 24.05.1976, notificata in data 30.05.1977, a nome del sig. ██████████ per “ristrutturare internamente” un fabbricato in via Montello a Fossalunga, Vedelago, p.lla 269, F. 12 Sez. D (All. 2.1.0);

_ Concessione Edilizia n. 183/83 in data 15.12.1983, a nome del sig. ██████████ per “variante per la ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione” in via Montello a Fossalunga di Vedelago, p.lla 269, F. 12, sez. D (All. 2.1.1 e 3.2.0);

_ Permesso di Abitabilità n. 136/76 in data 15.12.1983 a nome del sig. ██████████ a seguito di “ristrutturazione di un fabbricato con due alloggi”, in via Montello, 35 a Fossalunga di Vedelago, p.lla 269, F. 12, Sez. D (All. 2.1.2);

b) Officina meccanica p.lla 269 sub 8

_ Licenza Edilizia n. 266/968 in data 12.02.1969 a nome del sig. ██████████ per la costruzione di un “laboratorio meccanico” in via Montello a Fossalunga di Vedelago, p.lla 120/d, F. 12, Sez. D (All. 2.1.3 e 3.2.1);

_ Certificato di Agibilità n. 266/968 in data 19.11.1971 a nome del sig. ██████████, a seguito di costruzione di “officina meccanica”, in via Montello a Fossalunga di Vedelago (All. 2.1.4);

_ Licenza Edilizia n. 238/75 in data 13.02.1976 e notificata in data 05.03.1976, a nome di ██████████ a seguito “Ampliamento capannone industriale” in via Montello a Fossalunga, p.lla 269 F. 12 sez. D (All. 2.1.5 e 3.2.2);

_ D.I.A. Denuncia di Inizio Attività, prat. ed. 172/2001, prot. 16246 in data 10.08.2001 a nome di ██████████ per “Recinzione” in via Montello a Fossalunga di Vedelago, p.lla 269 sub 6 F. 12., Sez. D (All. 2.1.6e 3.2.3);

_ Richiesta per apposizione di tettoia provvisoria, prot.7670 del 03.12.1975 a nome di ██████████ con esito: respinta (All. 2.1.7);

Il fabbricato è soggetto alle attuali norme urbanistiche ed edilizie del Piano di Interventi P.I. (All. da 2.2.0 a 2.2.4) in vigore, approvato con D.C.C. n. 67 del 19.12.2013. Nel P.I. il fabbricato si trova in Zona Omogenea - “A” – art. 27. con riferimento a tav. 3E, Centri Storici art. 26) e tav. 2D, Zone Significative e all’art. 36 *Classificazione Patrimonio Edilizio Esistente*. Gli immobili ricadono nei seguenti “gradi di protezione”:

_Alloggi: 8. Edifici privi di grado di protezione in cui è applicabile il Grado di protezione “5” (intervento ammissibile: ristrutturazione globale), con esclusione degli aumenti volumetrici quali ampliamenti e sopraelevazioni;

_Officina: 6. Grado di protezione sei, in cui si prevede la demolizione con ricostruzione;

_Attuazione del P.I. nella zona con intervento diretto (permesso a costruire), ma anche per ambiti di progettazione unitaria (U)

_ Ai sensi del P.I. - N.T.O., art. 26 punto 16, nei centri storici sono ammesse solo coperture con copertura in coppi tradizionali;

Il Piano di Assetto del Territorio P.A.T è stato approvato con D.G.P. n. 236 del 19.11.2011. La zona ricade in zona “Centri Storici”, art. 67 N.T. (All. da 2.2.5 a 2.2.7).

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

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

Dal confronto con la documentazione agli atti del comune con l'accesso agli alloggi e all'officina risulta che ho riscontrato alcune variazioni e difformità che sono uguali a quelle descritte nel confronto catastale mentre altre sono più strettamente edilizie:

Alloggi:

_piano terra: vetrata della bussola d'ingresso – porta del vano scale con alloggio al piano primo e piccoli fori interni - canne fumarie – variazione alla forometria esterna

_piano primo: assenza parete disimpegno fra zona giorno e notte, canne fumarie – piccoli fori interni - variazione alla forometria esterna;

Parti comuni

_Spessori di muro portante diversi rispetto al costruito si sono riscontrati nel muro a nord al piano terra e nei muri del vano scalo ai piani terra e primo.

_Morfologia tetto, camini e canna fumaria esterna

_Centrale termica – assenza autorizzazione

_pavimentazioni esterne

Officina

_ morfologia planimetrica, diversa distribuzione volumetria, altezze, prospetti, forometrie, distanze corpi di fabbrica nello stesso edificato;

Per il confronto completo si veda la rappresentazione fra stato autorizzato con Titoli Edilizi e Stato di Fatto (All. 3.4.0) che in parte corrisponde anche per le difformità catastali;

Nel fascicolo degli allegati alla presente relazione viene inserita la documentazione amministrativa di riferimento (All. 4 e 3).

Ipotesi di sanatoria

Il Piano degli Interventi P.I. prevede che l'area sia inserita in Zona omogenea "A" Centro storico, Zonizzazione tav 1.2.B (art. 27). In riferimento a tav. 3E, Centri Storici (art. 26) e tav. 2D, Zone Significative e all'art. 36 Classificazione Patrimonio Edilizio Esistente gli immobili ricadono nei seguenti "gradi di protezione".

Alloggi: 8. Edifici privi di grado di protezione in cui è applicabile il Grado di protezione 5, (intervento ammissibile: ristrutturazione globale) con esclusione degli aumenti volumetrici quali ampliamenti e sopraelevazioni;

Officina: 6. Grado di protezione sei, in cui si prevede la demolizione con ricostruzione

Viene eseguita la verifica urbanistica al fine di comparare se ci sono aumenti di cubatura.

Verifica urbanistica (per officina: proprietà [redacted] e [redacted] per comunione strutture

RIEPILOGO DATI SUPERFICI E CUBATURE:

RIEPILOGO DATI (deriva da computo analitico)	STATO AUTORIZZATO		STATO DI FATTO	
	Superficie (mq)	Cubatura (mc)	Superfici (mq)	Cubatutra (mc)
1 Alloggi	115,00	(h 6.1) 702,33	114,81	(h 6.0) 688,86
2 Centr. Term. Alloggi			5,24	11,95
3 Totale casa+CT. (1+2)			120,05	700,81
4 Officina – parte nord	215,21	727,41	128,98	498,51

5 Officina – parte sud	135,48	697,67	145,96	697,27
6 Totale officina (4+5)	350,69	1.425,08	274,94	1.195,78
7 Totale alloggi+officina (3+6)	465,83	2.127,74	394,94	1.896,59
8 Officina: parte fuori proprietà	31,95	107,99		
10 Totale alloggi+officina senza parte fuori proprietà (7+8)	433,86	2.019,75	394,94	1.896,59

Dalla comparazione dei dati tra lo STATO AUTORIZZATO e lo STATO DI FATTO, non si riscontrano aumenti di cubatura sia per la casa che per l'officina. Pertanto si propone la SANATORIA ai sensi degli art. 36 Accertamento di conformità, comma 1 e comma 2, con permesso in sanatoria subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione (oneri urbanizzazione prim. e sec. + costo di costruzione) in misura doppia.

Determinazione sanzione:

Ristrutturazione globale alloggi e officina

Alloggi: ristrutturazione globale, mc 554,05 (calcolo All. 3.5.1), oneri urban. prim. €/mc 1.9 + sec €/mc 2.01 – tot. 3,91 €/mc per centro storico, 20% per ristrutturazione (art. 17 c. 4 bis DPR 380/01), 2 = doppio oneri; (art 36 c. 2 DPR 380/01).

mc 554,05 x 3,91€/mc x 20% x 2 = **866,54 €**

Alloggi: costo di costruzione, € 4.110,15 (da computo metrico All. 3.5.0), 6% (% valore tabellato regionale, L.R. 4/2015), 20% per ristrutturazione (art. 17 c. 4 bis DPR 380/01, 2 = doppio oneri (art 36 c. 2 DPR 380/01).

€ 4.110,15 x 6% x 20% x 2 = **98,65 €**

Officina: ristrutturazione globale, mq 178,39 [REDACTED] e mq 83,12, (calcolo All. 3.5.1), oneri urban. prim. €/mq 3,97 + sec. €/mq 1,38 – tot. 5,05 €/mq per centro storico, 20% per ristrutturazione (art. 17 c. 4 bis DPR 380/01, 2 = doppio oneri (art 36 c. 2 DPR 380/01).

mq 178,39 x 5,05 €/mq x 20% x 2 = **360,35 €** (quota parte [REDACTED] p.lla 269 sub 8)

Totale quota [REDACTED] € 866,54 + € 98,65 + 360,35 = **€ 1.325,54**

mq 82,12 x 5,05 €/mq x 20% x 2 = **165,88 €** (quota parte Marchi, p.lla 269 sub 9)

Totale officina = 526,23 €

Modifiche prospettiche alloggi: inoltre ai sensi dell'art. 37 comma 4 DPR 380/01 "interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla D.I.A. e accertamento di conformità", per forometrie, camini, tetto, si stabilisce la sanzione nella quota minima di **€ 516,00**.

Per le difformità riscontrate, viste le norme urbanistiche e il parere del responsabile dell'Ufficio Urbanistica e Ambiente del Comune di Veduggio, si indicano il "Ripristino e le ipotesi di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e i relativi costi, visto che la determinazione sulla sanabilità spetta al Comune.

1-RIPRISTINO- Alloggi

Ripristino condizioni di progetto con installazione di parete formante antibagno tra zona notte e giorno (art. 63 R.E.), piano primo.

Costi opere di ripristino	€	753,00
	+	I.V.A.

2-SANATORIA

Sanatoria per "ristrutturazione globale di alloggi e officina, in assenza di provvedimento di fatto, che ha portato ad una situazione difforme rispetto alle autorizzazioni rilasciate, per gli alloggi: centrale termica e variazioni interne – per l'officina: morfologia planimetrica, diversa distribuzione volumetrica, altezze, prospetti, forometrie officina (nuove e variazioni), distanze corpi di fabbrica nello stesso edificato, con Permesso a Costruire (P.C.) con sanzione pari al doppio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione (art. 36 comma 2 DPR 380/2001) così ripartiti:

Alloggi: doppio oneri di urbanizzazione **€ 866,54** – costo di costruzione **€ 98,65** per un totale di **€ 965,19**. Officina: oneri: doppio oneri di urbanizzazione **€ 360,35** (quota parte in esecuzione). Sanzione totale di **€ 1.325,54 + € 75,00** per complessivi **€ 1.400,54** per diritti di segreteria, + spese tecniche quantificate in **€ 2.000,00** + oneri di legge a mezzo di tecnico abilitato (All. 3.4.0).

Sanatoria per "Modifiche Prospettiche alloggi per serramento ingresso, difformità forometrie, morfologia tetto, camini, mediante Segnalazione

Certificata di Inizio Attività S.C.I.A, al costo di € 516,00 (art. 37 comma 4 DPR 380/2001) + 75,00 per diritti di segreteria, per complessivi € 591,00 + spese tecniche (considerate nella ristrutturazione globale) + oneri di legge a mezzo di tecnico abilitato. (All. 3.4.0);

Eventuale Variazione accatastamento planimetrie alloggi con spese tecniche quantificate in € 700 + oneri di legge a mezzo di tecnico abilitato (non strettamente necessario in quanto risulta aggiornato salvo modifiche che non influenzano le rendite catastali).

- **Condoni**

Nel corso del sopralluogo effettuato presso gli uffici comunali, il tecnico mi riferisce che non vi sono agli atti abusi precedentemente condonati o sanati. Richiamo quanto sopra esposto circa la Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria per le varianti interne ed esterne degli alloggi e per la ristrutturazione dell'officina

5 Certificazione Energetica

Le unità immobiliari residenziali non sono provviste di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.M. Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009.

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

6 Determinazione del valore commerciale

- *Caratteristiche estrinseche*

Il beni oggetto di perizia si trovano nel centro storico di Fossalunga di Vedelago, in ambito suburbano frazionale, in un contesto di edificazione consolidata, di edifici usualmente unifamiliari e a schiera a bassa altezza, inserite in un ambito di edificazione a cortina edilizia e/o interna ai lotti e a basso indice di edificazione lungo via Montello. Altre componenti positive possono essere considerate la facilità dei collegamenti, con il capoluogo attraverso la S.R. 53. Officina: le peculiarità di un'area di mercato di beni produttivi con le caratteristiche posizionali (estrinseche generali), funzionali (dotazione strutturale), ambientali (livello di degrado), non possono essere considerate per

l'anomalia di un capannone all'interno di un centro suburbano residenziale, rispetto ad un'area artigianale/industriale.

Caratteristiche intrinseche

Alloggio piano terra: Buone le caratteristiche di orientamento, soleggiamento e prospicienza del fronte sud, pessime invece le stesse caratteristiche sui fronti nord ed est, condizionati dalle distanze dell'officina.

Alloggio piano primo: discrete le caratteristiche di orientamento, della luminosità del soleggiamento, invece pessime sono le condizioni ambientali/igienico sanitarie attuali per la prospicienza e vicinanza del tetto in cemento amianto dell'officina.

Officina: il fabbricato non ha caratteristiche particolari e genericamente è un capannone con destinazione laboratorio per arti e mestieri, senza dotazioni di impianti.

Caratteristiche tecniche

Alloggi: il grado di finitura degli alloggi e più in generale del fabbricato è modesta e risente del grado di economia, soprattutto nella parte impiantistica, nella mancanza di accorgimenti per ridurre le dispersioni termiche e di migioria l'isolamento acustico (mancanza di isolamento termico e acustico), ma anche nella vetustà dell'intervento di ristrutturazione dell'intervento, effettuato nell'anno 1983, in cui sono evidenti soluzioni tecniche e componenti. Gli alloggi non reggono più il confronto con un' edilizia attenta ai problemi ambientali e ad una corretta gestione energetica, necessitano quindi di interventi di riqualificazione edilizia e impiantistica.

Officina: il capannone è vetusto, con strutture in elevazione e di copertura precarie e in pessimo stato di manutenzione soprattutto per la copertura e che necessita di intervento di bonifica e sostituzione (determinazione Comune, All. 4.1.0) oltre che di riqualificazione edilizia generale con integrazione impiantistica. Lo spazio è occupato da auto, attrezzature varie (bancone frigo), bancali di legna, materiali vari, da sgomberare.

Stima del più probabile valore di mercato

Alloggi

E' stato adottato un criterio di stima legato al valore di mercato, con metodo sintetico comparativo. La dinamica della situazione immobiliare degli ultimi

anni ha evidenziato una tendenza del mercato edilizio orientata alla richiesta di alloggi di piccole e medie dimensioni con prezzi mediamente sostenibili, compensati da una viabilità di spostamento sul territorio limitrofo per un facile raggiungimento dei servizi.

La dinamica sopradescritta vale per immobili con normali ed accettabili standard di qualità anche se si è interrotta durante l'anno 2007 per l'incertezza economica, il rallentamento dell'economia che ha portato progressivamente ad una diminuzione dei prezzi del mercato immobiliare fino ad arrivare alla crisi immobiliare del 2008/2009 che ha ridotto notevolmente il mercato. Dal 2005 al 2012 il volume degli scambi del segmento residenziale si è quasi dimezzato con una contrazione del 48%. Pertanto alla luce della situazione immobiliare si è ancora verificata una tendenza al calo dei prezzi delle abitazioni anche nei primi mesi del 2015, anche se nello stesso anno si è registrato un incremento di compravendite di unità immobiliari ad uso abitazione negli ultimi mesi ed un arresto della diminuzione dei prezzi.

Officina

E' stato adottato un criterio di stima legato al valore di mercato, con metodo di stima con approccio al mercato: per apprezzamenti e detrazioni. I rapporti strumentali di aggiustamento considerati sono: *vetustà, conservazione, finitura impiantistica, finitura strutturale*.(**).

Alloggi

In considerazione delle valutazioni contingenti, della tipologia edilizia del fabbricato, della loro collocazione, alla non recente realizzazione del fabbricato, al maggior rischio di esposizione al livello sismico (mancanza di documentazione L. 1086/1971 e alla L. 64/1974, e di Collaudo Statico) ai livelli di finitura modesti, dal pessimo stato di manutenzione, alla presenza di alcuni vizi relativi a dissesti statici, all'umidità ascendente al piano terra, umidità e condensazioni sulle pareti, alla mancanza dell'impianto di riscaldamento funzionante, alla presenza del serbatoio gasolio da bonificare, alle grondaie in pessimo stato, alle fognature da adeguare, alla mancanza delle autorimesse, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza, nonché in riferimento ai prezzi di mercato rilevabili nella zona, riferiti a tipologia di appartamenti con caratteristiche simili all'alloggio in

oggetto e comparabili stati di degrado, che oscillano tra €/mq 650,00 ed €/mq 750,00, trattandosi di edificio ristrutturato prima nell'anno 1983, qualità e stato di manutenzione, edificio 21-40 anni - qualità edilizia economica/popolare - stato manutenzione pessimo (necessarie opere di ripristino e manutenzione straordinaria di costo notevole equivalente ad una ristrutturazione): coefficiente 0,50 – livello di piano: coefficiente 0,97 piano terra, 1 piano primo:

– coefficiente unico piano terra $0,50 \times 0,97 = 0,485$ (*)

– coefficiente unico piano terra $0,50 \times 1 = 0,500$ (*)

pertanto il valore medio di mercato a metroquadro sarà: €/mq $700,00 \times 0,485 =$ **340,00 €/mq per l'alloggio al piano terra** e €/mq $700,00 \times 0,500 =$ **350,00 €/mq, per l'alloggio al piano primo, valori che intendo congruo applicare, per l'alto costo della ristrutturazione necessaria a renderli abitabili, considerata ancora la situazione congiunturale della contrazione del mercato immobiliare.**

Officina

In considerazione delle valutazioni contingenti, della tipologia edilizia del fabbricato, della sua collocazione in ambito sub urbano, alla non recente realizzazione del fabbricato, al maggior rischio di esposizione al livello sismico (mancanza di documentazione L. 1086/1971 e alla L. 64/1974, e di Collaudo Statico) ai livelli di finitura modesti, dal pessimo stato di manutenzione, alla presenza di alcuni vizi e difetti relativi alla copertura in cemento amianto, a alla precarietà statica delle strutture, alla mancanza di impianti, alla presenza del serbatoio gasolio da bonificare, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza, nonché in riferimento ai prezzi di mercato rilevabili nella zona, riferiti a tipologia di capannoni di nuova costruzione con caratteristiche simili all'alloggio in oggetto, che oscillano tra €/mq 285,00 ed €/mq 325,00, trattandosi di edificio edificato nel 1971 (parte a due falde), e nell'anno 1976 parte (a sud centinata). Parametri:(**)

1) *vetustà*: oltre 35 anni: coef. 0,65;

2) *classe di conservazione*: scadente, coef. 1;

3) *caratteristiche impiantistiche*: tipologia di impianti scadente: elettrico coef. 0,95 – telecomunicazioni coef. 0,98 – idrico coef. 0,90 – automatismi interni coef. 1. Totale coef. $0,95 \times 0,98 \times 0,90 \times 1 = 0,838$;

4) caratteristiche strutturali: Muratura portante e copertura leggera, 1 piano, coef. 0,75;

coefficiente unico: $0,65 \times 1 \times 0,838 \times 0,75 = 0,409$

pertanto il valore medio di mercato a metroquadro sarà: €/mq $305,00 \times 0,409 =$

125,00 €/mq, valore che intendo congruo applicare

Parametri tecnici		
Alloggio piano terra, p.lla 269 sub 2	mq	105,04
Alloggio piano primo, p.lla 269 sub 3	mq	124,58
Centrale termica, p.lla 269 sub 4	mq	5,24
Terrazza alloggio piano primo	mq	18,37
Officina, p.lla 269 sub 8	mq	194,67
Area scoperta, p.lla 269 sub 6	mq	473,00

Superfici ragguagliate		
Alloggio piano terra, p.lla 269 sub 2		
Piano terra , p.lla 269 sub 2	mq	105,04
Centrale termica, p.lla 269 sub 4 (quota parte) mq $5,24/2 \times 0,4 =$	mq	1,05
Area scoperta, p.lla 269 sub 6 (quota parte) mq $118,70 \times 0,10 =$	mq	11,87
Totale	mq	117,96
Alloggio piano primo e terra, p.lla 269 sub 3		
Piano primo e terra	mq	124,58
Centrale termica, p.lla 269 sub 4 (quota parte) mq $5,24/2 \times 0,4 =$	mq	1,05
Terrazza mq $18,37 \times 0,20 =$	mq	3,67
Area scoperta, p.lla 269 sub 6 (quota parte) mq $140,20 \times 0,10 =$	mq	14,02
Totale	mq	143,32
Officina, p.lla 269 sub 8		
Piano terra		194,67

Area scoperta, p.lla 269 sub 6 (quota parte) mq 214,10x0,10 =	mq	21,41
Totale superfici ragguagliate	mq	216,08

STIMA : il più probabile valore di mercato

ALLOGGIO piano terra p.lla 269 sub 2 , A/3 - p.lla 269 sub 4 b.c.n.c, e 269 sub 6 area scoperta

mq 117,96x 340,00 € /mq	€	40.106,40
-------------------------	---	-----------

(quarantamilacentoseiEurovirgolaquaranta)

ALLOGGIO piano primo e terra p.lla 269 sub 3 , A/3 - p.lla 269 sub 4 b.c.n.c, e 269 sub 6 area scoperta

mq 143,32x 350,00 € /mq	€	50.162,00
-------------------------	---	-----------

(cinquantamilacentosessantadueEurovirgolazerozero)

OFFICINA piano terra e terra p.lla 269 sub 8 , C/3, e 269 sub 6 area scoperta

mq 216,08x 125,00 € /mq	€	27.010,00
-------------------------	---	-----------

(ventisettemilazerodieciEurovirgolazerozero)

TOTALE ALLOGGI E OFFICINA

40.106,40+50.162,00+27.010=	€	117.278,40
-----------------------------	---	------------

(centodiciassettemiladuecentosettantottoEurovirgolaquaranta)

**STIMA CON DEPREZZAMENTO PER ONERI SANATORIA –
RIPRISTINI – BONIFICHE - SOSTITUZIONI**

Sanatoria per “ristrutturazione globale di alloggi e officina	€	€ 1.400,54
Sanatoria per modifiche prospettiche alloggi	€	591,00
Ripristino condizioni di progetto	€	753,00
Bonifica e sostituzione copertura in cemento amianto (parte in esecuzione)	€	20.324,00
Bonifica e rottamazione cisterna gasolio	€	1.570,00
Spese tecniche sanatoria	€	2.000,00
Spese tecniche verifica strutturale copertura	€	1.364,00
TOTALE	€	28.002,54
	+	I.V.A.

STIMA: con deprezzamento

Alloggio piano terra p.lla 269 sub 2 , A/3 - Alloggio piano primo e terra p.lla 269 sub 3, A/3 - Officina piano terra, p.lla 269 sub 8 , C/3 - p.lla 269 sub 4 b.c.n.c ai sub 2 e 3 - 269 sub 6 area scoperta

€ 117.278,40 - € 28.002,54=	€	89.275,80
-----------------------------	---	-----------

Per arrotondamento (ottantanovemilatrecentoEurovirgolazerozero)	€	89.300,00
--	---	-----------

1-RIPRISTINO Alloggi

_Ripristino condizioni di progetto con installazione di parete formante antibagno tra zona notte e giorno, piano primo. Costi opere di ripristino € 753,00

2-SANATORIA

_ Sanatoria per “ristrutturazione globale di alloggi e officina”, in assenza di provvedimento di fatto, che ha portato ad una situazione difforme rispetto alle autorizzazioni rilasciate, per gli alloggi: centrale termica e variazioni interne – per l’officina: morfologia planimetrica, diversa distribuzione volumetrica, altezze, prospetti, forometrie officina (nuove e variazioni), distanze corpi di fabbrica nello stesso edificato, con Permesso a Costruire (P.C.), sanzione pari al doppio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione (art. 36 comma 2 DPR 380/2001) così ripartiti:

Alloggi: doppio oneri di urbanizzazione € 866,54 – costo di costruzione € 98,65 per un totale di € 965,19. Officina: oneri: doppio oneri di urbanizzazione € 360,35 (quota parte in esecuzione). Sanzione totale di € 1.325,54 + € 75,00 per complessivi € 1.400,54 per diritti di segreteria, + spese tecniche quantificate in € 2.000,00 + oneri di legge a mezzo di tecnico abilitato (All. 3.4.0). Necessita richiesta di agibilità per officina;

_ Sanatoria per “Modifiche Prospettiche alloggi”, (non considerate nella ristrutturazione globale) per serramento ingresso, difformità forometrie, morfologia tetto, camini, mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività S.C.I.A, al costo di € 516,00 (art. 37 comma 4 DPR 380/2001) + 75,00 per diritti di segreteria, per complessivi € 591,00 + spese tecniche (considerate nella ristrutturazione globale) + oneri di legge a mezzo di tecnico abilitato. (All. 3.4.0);

3-ORDINANZA COMUNE

Ordinanza n. 73/2013 del 16.10.2013, del Comune di Vedelago “*per la rimozione della copertura in eternit danneggiata e la presentazione di un programma di controllo e manutenzione atto a prevenire il rilascio e la dispersione delle fibre di amianto*”.

7 Valutazioni sulla vendita in lotti e frazionata del compendio

Gli alloggi sarebbero riconducibili a una disposizione distributiva, consistenza funzionale e tipologica media e di prassi del mercato immobiliare di piccoli/medi alloggi e in quanto tale commercialmente assorbibili, perché completa negli spazi ritenuti essenziali. Potenzialmente gli alloggi e l'officina potrebbero essere messi in vendita separatamente. Considerata però la presenza del fabbricato officina che determina una condizione di relazione con distanze tra pareti finestrate sotto la norma, quindi con normativa urbanistica non risolvibile se non considerando i vari corpi di fabbrica parte di uno stesso fabbricato (tale è stato considerato per la sanatoria con l'aggregazione della centrale termica), si ritiene che le tre unità immobiliari debbano essere poste in vendita in un unico lotto senza frazionamento, onde evitare l'insediarsi di proprietari diversi, anche con la promiscuità di percorsi, accessi, cortili, con un minore interesse d'acquisto.

8 Elementi utili per le operazioni di vendita.

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

-Lotto Unico: Catasto Fabbricati: Comune di Vedelago, Sez. D - Foglio 12:
Particella 269 Sub.2, proprietà per la quota di 1/1 - Particella 269 Sub.3
proprietà per la quota di 1/1 - Particella 296 Sub.8; proprietà per la quota
indivisa di 1/2+1/2 - Particella 296 Sub.6, area scoperta proprietà per la quota
di 1/2+1/2 - Particella 296 Sub 4, b.c.n.c. ai sub 2 e 3; proprietà per la quota
di 1/2+1/2;

Le unità immobiliari sottoriportate sono site in zona suburbana frazione di Fossalunga di Vedelago, via Montello n° 35, facenti parte di un compendio costituito da un fabbricato con due alloggi e da un'officina. Gli appartamenti

sono con tipologia simplex al piano Terra e Primo senza autorimessa (ognuno con piena proprietà di 1/1), e costituiti da una centrale termica comune (piena proprietà di 1/2+1/2) e da un'officina (piena proprietà per la quota di 1/2+1/2, ma con le strutture di copertura in comunione con altra ditta), con area scoperta b.c.n.c. (piena proprietà per la quota di 1/2+1/2).

Le unità immobiliari hanno accesso dal fronte strada e attraverso l'area scoperta si accede alle singole unità.

L'alloggio al *piano terra* comprende i seguenti vani e accessori di superficie utile: cucina di mq 15,66, soggiorno di mq 27,43, bussola ingresso di mq 1,46, disimpegno di mq 2,80, camera di mq 15,92, camera di mq 13,88, bagno di mq 5,25, cantina di mq 6,70;

L'alloggio al piano *primo* comprende i seguenti vani e accessori: cucina di mq 15,71, soggiorno di mq 24,64, ingresso di mq 5,11, camera di mq 16,92, camera di mq 14,22, bagno di mq 5,14, ripostiglio di mq 2,31, disimpegno di mq 10,98, scala, terrazza di mq 18,37;

Centrale termica in comune i due alloggi di mq 3,65

L'officina comprende i seguenti locali: officina di mq 136,97, magazzino di mq 38,51, wc di mq 1,75, wc di mq 1,16;

Alloggi: anno di costruzione/ristrutturazione alloggi 1983. Livello economico finiture. Stato di conservazione pessimo;

Officina. Anno di costruzione parte anno 1971, parte anno 1976. Livello economico strutture. Stato di conservazione pessimo;

Compendio soggetto a sanatoria edilizia, e Ordinanza del Comune da attuare.

Alloggio piano terra occupato dall'esecutato

Alloggio piano primo libero

Alloggi liberi da locazioni

Officina libera

9 Risposta alle osservazioni delle parti

La " [REDACTED] mi ha fatto pervenire tramite PEC in data 27.04.2016 le proprie osservazioni (cfr. All. 6) alla bozza di Perizia di Stima inviata dal sottoscritto in formato C.D.-Rom in data 31.03.2016 tramite racc. A.R. (cfr. All. 9 prova di invio).

Al fine di una maggior comprensione riporto uno stralcio della valutazione finale della bozza di perizia:

.... "nonché in riferimento ai prezzi di mercato rilevabili nella zona, riferiti a tipologia di appartamenti di nuova costruzione con caratteristiche simili all'alloggio in oggetto, che oscillano tra €/mq 650,00 ed €/mq 750,00, trattandosi di edificio ristrutturato prima nell'anno 1983, qualità e stato di manutenzione, edificio 21-40 anni - qualità edilizia economica/popolare - stato manutenzione pessimo (necessarie opere di ripristino e manutenzione straordinaria di costo notevole equivalente ad una ristrutturazione): coefficiente 0,50 – livello di piano: coefficiente 0,97 piano terra, 1 piano primo:

– coefficiente unico piano terra $0,50 \times 0,97 = 0,485$ (*)

– coefficiente unico piano terra $0,50 \times 1 = 0,500$ (*)

pertanto il valore medio di mercato a metroquadro sarà: €/mq $700,00 \times 0,485 = 340,00$ €/mq per l'alloggio al piano terra e €/mq $700,00 \times 0,500 = 350,00$ €/mq, per l'alloggio al piano primo, valori che intendo congruo applicare considerata ancora la situazione congiunturale della contrazione del mercato immobiliare.....

.....

STIMA : il più probabile valore di mercato

ALLOGGIO piano terra p.lla 269 sub 2 , A/3 - p.lla 269 sub 4 b.c.n.c, e 269 sub 6 area scoperta

mq 117,96x 340,00 €/mq	€	40.106,40
------------------------	---	-----------

(quarantamilacentoseiEurovirgolaquaranta)

ALLOGGIO piano primo e terra p.lla 269 sub 3 , A/3 - p.lla 269 sub 4 b.c.n.c, e 269 sub 6 area scoperta

mq 143,32x 350,00 €/mq	€	50.162,00
------------------------	---	-----------

(cinquantamilacentosessantadueEurovirgolazerozero)

OFFICINA piano terra e terra p.lla 269 sub 8 , C/3, e 269 sub 6 area scoperta

mq 216,08x 125,00 €/mq	€	27.010,00
------------------------	---	-----------

(ventisettemilazerodieciEurovirgolazerozero)

TOTALE ALLOGGI E OFFICINA

40.106,40+50.162,00+27.010=	€	117.278,40
-----------------------------	---	------------

(centodiciassettemiladuecentosettantottoEurovirgolaquaranta)

*STIMA CON DEPREZZAMENTO PER ONERI SANATORIA – RIPRISTINI –
BONIFICHE - SOSTITUZIONI*

<i>Sanatoria per "ristrutturazione globale di alloggi e officina</i>	€	€ 1.400,54
<i>Sanatoria per modifiche prospettive alloggi</i>	€	591,00
<i>Ripristino condizioni di progetto</i>	€	753,00
<i>Bonifica e sostituzione copertura in cemento amianto (parte in esecuzione)</i>	€	20.324,00
<i>Bonifica e rottamazione cisterna gasolio</i>	€	1.570,00
<i>Spese tecniche sanatoria</i>	€	2.000,00
<i>Spese tecniche verifica strutturale copertura</i>	€	1.364,00
TOTALE	€	28.002,54
	+	I.V.A.

STIMA: con deprezzamento

Alloggio piano terra p.lla 269 sub 2 , A/3 - Alloggio piano primo e terra p.lla 269 sub 3, A/3 - Officina piano terra, p.lla 269 sub 8 , C/3 - p.lla 269 sub 4 b.c.n.c ai sub 2 e 3 - 269 sub 6 area scoperta

<i>€ 117.278,40 - € 28.002,54=</i>	€	89.275,80
------------------------------------	---	-----------

<i>Per arrotondamento</i>	€	89.300,00
---------------------------	---	-----------

(ottantanovemilatrecentoEurovirgolazerozero)

*Considerata ancora l'attuale difficoltà del mercato, legata anche al fatto che gli immobili non aventi caratteristiche tecniche raffrontabili con l'attualità sono poco vendibili, si ritiene di indicare anche un valore di **REALIZZO** per facilitare la rapidità di vendita abbattendo il valore di mercato del 12%, lasciando al Giudice l'opportunità di utilizzazione;*

....omissis....

VALORE DI REALIZZO

Alloggio piano terra p.lla 269 sub 2 , A/3 - Alloggio piano primo e terra p.lla 269 sub 3, A/3 - Officina piano terra, p.lla 269 sub 8 , C/3 - p.lla 269 sub 4 b.c.n.c ai sub 2 e 3 - 269 sub 6 area scoperta

$€ 89.300,00 - (89.300,00 \times 12\%) =$	€	78.584,00
---	---	-----------

Per arrotondamento (settantaottomilaseicentoEurovirgolazerozero)	€	78.600,00
---	---	-----------

....omissis...

a) Osservazioni “Banca Sella”:

- 1)_ di aver stimato gli alloggi partendo da un valore medio di 700 €/mq per alloggi nuovi, mentre la banca asserisce che per gli immobili in vendita, le quotazioni OMI e altri borsini riportano il valore di 1.000 €/mq;
- 2)_ di aver abbattuto per vetustà, qualità e stato di manutenzione con un coefficiente di 0,485 e 0,50 il costo unitario di mercato (il valore di vendita è di 340- 350 €/mq), anziché con un coefficiente di 0,30-0,35 proposto dalla banca (650 €/mq);
- 3)_ Il capannone può essere considerato al pari di una pertinenza dell’abitazione e quindi stimato al 25% del costo di vendita dell’alloggio pari a 162,50 €/mq, anziché 125,00 €/mq come previsto dal sottoscritto;
- 4)_ L’area scoperta dovrebbe essere valutata separatamente, anziché in quota parte ai due alloggi e all’officina;
- 5)_ L’abbattimento per “Valore di Realizzo” dovrebbe essere contenuto entro il 5%, anziché del 12% come previsto dal sottoscritto.
- 6)_ Viene esposta una tabella con indicazione del valore di mercato di ciascuna unità: Alloggio sub 2, € 68.276,00 – Alloggio sub 3, € 83.362,50 – Officina sub 8, € 31.633,88 – Centrale termica sub 4, € 1.362,40 – Area scoperta sub 6, € 30.745,00, per un totale di € 215.379,78;

b) Risposte perito estimatore:

- 1)_ Nelle citate quotazioni OMI nelle avvertenze si afferma: *“Le quotazioni immobiliari OMI,.... riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie..... Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e*

descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli".

Il valore di 1.000 €/mq di nuovi edifici per la zona, rappresenta una quotazione ordinaria, con caratteristiche di qualità e prestazioni riferite all'attualità. Per gli alloggi in questione, partendo da tale valore anche con un coefficiente di qualità/vetustà pessimo di 0,485-0,50 indicato dal sottoscritto si avrebbe un valore di mercato di € 1.000x0,485= 485 €/mq x 117,96 mq = 57.210,00 € ed € 1.000x0,50 = 500 €/mq x 143,32 mq = 71.660,00 per un totale di 128.870,00 per gli alloggi. Tale importi sono fuori mercato considerate le pessime condizioni dell'immobile, descritte nella valutazione (statiche, igienico sanitarie, impiantistiche, efficienza energetica) che non ha paragoni con l'edilizia attuale. In tali condizioni sono necessarie opere di manutenzione straordinaria il cui costo equivale a quello di una ristrutturazione totale.

Per rendere oggettiva l'affermazione ho eseguito una stima di lavori di ristrutturazione necessari nell'alloggio al piano terra:

STIMA - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PER LAVORI DI RISTRUTTUTAZIONE ALLOGGIO PIANO TERRA

n°	Descrizione	Importo
1	Adeguamento strutturale opere di fondazione mediante sottofondazione in C.A., realizzate a settori compresi le demolizioni di pavimenti, sottofondi, marciapiedi, le armature metalliche, il ripristino dei cavi di fondazione e di marciapiedi € 20.500,00/2 = 10.250,00°	€ 10.250,00
2	Ricucitura di dissesti strutturali verticali e orizzontali, interni ed esterni, mediante apertura della fessurazione, graffatura, iniezione di resine, stesa di rete in fibra di vetro e malta strutturale di rasatura e successiva finitura a civile € 4.300,00/2 = € 2.150,00°	€ 2.150,00
3	Opere edili di demolizione serramenti, intonaci, sottofondi, parti di pareti interne, ricostruzione di parti di pareti, compreso lo smaltimento in discarica	€ 3.200,00
4	Preparazione facciate per cappotto termico con pulizia, adeguamento all' incremento degli spessori dei muri con nuovi davanzali e soglie in pietra	€ 1.900,00
5	Adeguamento smaltimento fognature secondo il Regolam. Edilizio comunale e allacciamento rete gas metano dalla strada comunale con scavi, tubazioni, pozzo assorbente ecc..	€ 2.050,00

	€ 4.100,00/2 = € 2.050,00°		
5	Risanamento murature verticali perimetrali ed esterne ed interne mediante barriera chimica ad osmosi e applicazione di intonaco traspirante e finitura adeguata a civile per un'altezza di m 1,00. € 6.500,00/2 = € 3.250,00°	€	3.250,00
6	Fornitura e posa in opera di cappotto termico in polistirene eps (con basamento di cm 50 in xps), cm 12, malta rasante con reti in fibra di vetro in doppio strato, finitura colorata a base di silossani. € 9.000,00/2 = € 4.500,00°	€	4.500,00
7	Ponteggi metallici per opere a tetto e a parete € 2.400,00/2 = € 1.200,00	€	1.200,00
8	Isolamento termo acustico pavimento mediante pannelli di lana di roccia 70 kg/mc	€	900,00
9	Opere sul pacchetto di copertura mediante isolamento del tavellonato con isolamento a base di cellulosa, stesa a pompaggio, ripassatura della copertura, nuove grondaie e pluviali in lamiera zincata preverniciata 11.900,00/2 = € 5.950,00°	€	5.950,00
10	Fornitura e posa di massetto in sabbia e cemento per pavimenti e strato alleggerito passaggio impianti	€	1.980,00
11	Fornitura e posa in opera di pavimento in ceramica monocottura zona giorno e in legno zona notte	€	4.045,00
12	Impianto elettrico con normale dotazione di punti luce/prese, videocitofono, tv, telefono, quadri e attrezzature di sicurezza, secondo gli attuali standard di prestazione, compreso opere murarie	€	9.000,00
13	Impianto igienico sanitario completo di apparecchi igienico sanitari e rubinetterie. Impianto termico con caldaia murale a gas metano a condensazione e ad alto rendimento, ubicata nell'ex centrale termica, a tre circuiti, corpi scaldanti a radiatori tubolari, secondo gli attuali standard di sicurezza e prestazione,	€	13.000,00
14	Serramenti esterni ad anta in legno abete lamellare laccato, sp. mm 70, vetrocamera 4+9+4+9+4, nuovo carter avvolgibile con isolamento	€	8.800,00
15	Portoncino ingresso con isolamento interposto e serrature di sicurezza a tre rostri	€	2.000,00
16	Porte interne tamburate in legno con laccatura	€	2.100,00
17	Verniciatura di parete interne con pittura lavabile all'acqua	€	1.900,00
18	Spese tecniche progettazione architettonica e strutturale, direzione lavori, coordinamento sicurezza € 4.200,00/2 = € 2.100,00°	€	2.100,00
	° Quota parte per l'alloggio di lavori comuni		

TOTALE	€	80.275,00
---------------	----------	------------------

Il costo di ristrutturazione risulta pressochè pari al doppio del valore di stima.

Pertanto il costo totale che un acquirente dovrebbe sostenere per avere un alloggio rimesso a nuovo sarebbe: costo di acquisto € 40.106,40 + costo di ristrutturazione € 80.275,00 = 122.275,00 € / 117,96 sup. = 1.020,00 €/mq il che dimostra la corretta valutazione dell'immobile oggetto di stima.

Confermo pertanto il valore di stima ed il metodo usato in riferimento anche ai punti successivi avendo precisato a pag. 29 della presente relazione che gli alloggi sono riferiti a tipologia di appartamenti con caratteristiche simili all'alloggio in oggetto e comparabili stati di degrado.

2)_ L'abbattimento per vetustà, qualità e stato di manutenzione con un coefficiente di 0,30-0,35 proposto dalla banca (650 €/mq); è corretto per immobili con età e qualità dell'edificio, popolare-economico - 21-40 anni, stato di manutenzione buono, coeff. 0,65, con un valore di mercato di 650,00/€mq, (valore reale che ho riscontrato con 2 comparabili nel capoluogo) ma riferito a immobili ordinari in normale stato di manutenzione, con impianti sufficientemente efficienti, senza lavori da eseguirsi e immediatamente abitabili. I coefficienti previsti nella perizia di 0,485 e 0,50 derivanti da letteratura* sono confermati.

3)_ Il capannone non può essere considerato come pertinenza dell'abitazione e quindi stimato al 25% del costo di vendita dell'alloggio in quanto ha un'altra destinazione d'uso. In relazione al valore richiamo l'attenzione alle precarie condizioni di tutta la struttura (indipendentemente dalla presenza dell'amianto in copertura), che impone una verifica strutturale e inevitabili lavori di adeguamento strutturale. Inoltre anche la sostituzione delle lastre in cemento amianto in copertura con lastre leggere in lamiera deve considerarsi provvisoria (nel P.I. sono solo ammesse tegole curve nel centro storico con aggravio dei carichi di copertura) per la risoluzione di un problema di salute pubblica.

Ritengo idonea la valutazione della perizia confermandola.

4)_ L'area scoperta fa parte del valore dell'immobile computandone una parte nella superficie ragguagliata con un coefficiente che varia da 0,08 a 0,15 previsto nelle Linee Guida delle Esecuzioni Immobiliari Consulta Ordini e

Collegi della provincia di Treviso. La valutazione separata dovrebbe adottarsi solo per la parte eccedente l'indice fondiario, in caso di superficie edificabile. Nel caso in questione il P.I. nella Zona "A" non prevede indice e non sono ammessi ampliamenti. L'aver computato le quote parti agli alloggi e all'officina nelle superfici ragguagliate è dovuto al fatto che l'area è indivisa (è un vincolo) e qualsiasi approccio non è perfetto.

5)_ L'abbattimento per "Valore di Realizzo" che dovrebbe essere contenuto entro il 5%, anziché del 12% come previsto dal sottoscritto, era un'opportunità, un suggerimento per facilitare nell'immediato la vendita, considerando una percentuale che potesse incidere nella scelta dell'interessato (12% pari a 10.716 €) lasciando poi al G.E. la decisione. Percentuali inferiori diventano influenti allo scopo, e visto che tale indicazione non è necessaria, viene eliminata dalla presente perizia.

6)_ I valori di mercato di ciascuna unità indicati da [REDACTED]: Alloggio sub 2, € 68.276,00 – Alloggio sub 3, € 83.362,50 – Officina sub 8, € 31.633,88 – Centrale termica sub 4, € 1.362,40 – Area scoperta sub 6, € 30.745,00, per un **totale di € 215.379,78 non sono congruenti per il tipo di immobili, età, stato di manutenzione, degradi, inefficienze descritte nella presente perizia per le motivazioni sopraindicate. Non è neanche verosimile che l'importo proposto di 215.379,78 €, sia anche leggermente superiore al valore dichiarato di compravendita del 2006, precedente la crisi immobiliare e prima della completa attuazione delle prestazioni energetiche.**

Conclusioni

Le valutazioni di stima devono essere rapportate a comparabili che si avvicinino al bene da stimare tenendo presente lo stato di manutenzione e di degrado e non a generiche caratteristiche di ordinarietà tipiche delle valutazioni immobiliari di enti o borsini, né tantomeno sostituirsi alla stima puntuale e motivata. Lo stato degli immobili considerati con i degradi, vizi, dissesti elencati nella descrizione degli stessi e la necessità di ristrutturazione edilizia necessaria per tutte le unità immobiliari mi **confermano la correttezza della valutazione contenuta nella bozza di relazione, e dei valori di stima ed eliminando il "valore di realizzo" come da motivazioni sopraelencate.**

10 Deposito della relazione e degli allegati.

La presente relazione viene depositata telematicamente e con deposito in cancelleria di un originale cartaceo della perizia con allegati. Viene contestualmente depositato anche n° 1 CD-Rom contenente la perizia in formato Word, con tutti gli allegati documentali comprese le foto.

Gli allegati documentali comprendono:

All.1 Atto di provenienza - Atto di Pignoramento - Relazione. Notarile

Ipotecaria Catastale, - Documentazione Conservatoria e Catastale -

- Documentazione. Pubblica Sicurezza;

All.2 Documentazione urbanistico – edilizia;

All. 3 Stato accatastato - stato autorizzato - stato di fatto - comparazione stato di fatto immobile e stato autorizzato - Ipotesi di ripristino e sanatoria;

Dati computo contributi

All. 4 Ordinanza Comune – Preventivi bonifica/sostituzione copertura

All. 5 Schede fotografiche n° 23 con n° 43 foto;

All. 6 Osservazioni delle parti alla perizia di stima;

All. 7 scheda a): dati necessari per l'ordinanza di vendita;

All. 8 scheda b): dati necessari per la pubblicità straordinaria della vendita;

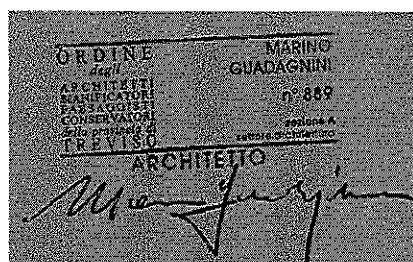
All. 9 Attestazione di trasmissione, con prova di invio alle parti;

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

Montebelluna, li 05.05.2016

Il Tecnico Estimatore

arch. Marino Guadagnini



letteratura di riferimento

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

(**) CASTELLO G., 2013 *Stima dei beni produttivi* Cap III.2 stima dei beni produttivi industriali -1° ed. - Grafil

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

Indice

- 0 introduzione, quesiti, svolgimento delle operazioni	pag. 1
- 1 identificazione dei beni pignorati, dati catastali, confini, corrispondenza dei beni alle indicazioni catastali	pag. 3
- 2 verifica della proprietà dei beni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravami, formalità, vincoli, oneri	pag. 6
- 3 descrizione tipologica del bene, millesimi, beni affittati o locati, comunicazione pubblica sicurezza, condominio	pag. 10
- 4 verifica della congruità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, vincoli storico artistici	pag. 21
- 5 certificazione energetica	pag. 26
- 6 determinazione del valore commerciale	pag. 27
- 7 valutazione sulla vendita in lotti e frazionata del compendio	pag. 33
- 8 elementi utili per le operazioni di vendita	pag. 34
- 9 Risposta alle osservazioni delle parti	pag. 35
- 10 deposito della relazione e degli allegati	pag. 42



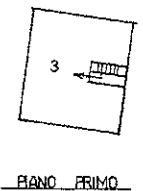
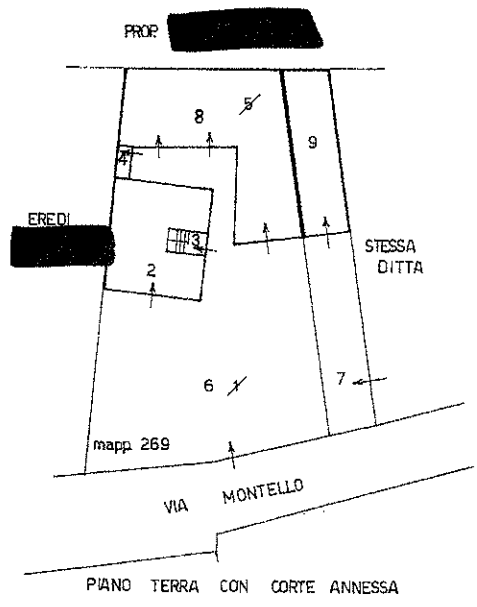
MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1989, N. 632)

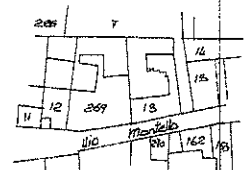
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VEDELAGO Via MONTELLO
 Ditta ELABORATO PLANIMETRICO PER LA DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.° 1

RIFERIMENTO TIPO MAPPALE N° 2609 DEL 16/1/87



- SUBALTERNI -

- SUB. N°1 - FRAZIONATO IN SUB 6 E SUB 7
- SUB N°2 - APPARTAMENTO T.
- SUB N°3 - APPARTAMENTO T-P
- SUB N°4 - BENE COMUNE CENSIBILE AI SUB 2 e 3
- SUB N°5 - FRAZIONATO IN SUB 8 E SUB 9
- SUB N°6 - AREA SCOPERTA
- SUB N°7 - AREA SCOPERTA
- SUB N°8 - PORZIONE DI OFFICINA MECCANICA
- SUB N°9 - PORZIONE DI OFFICINA MECCANICA



COMUNE DI VEDELAGO
 SEZ. D FOGGIO 12° MAPP. 2609
 ESTRATTO DI MAPPA SC. 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N.°	

Compilata dal GEOM. FRANCO INVOLATA
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de GEOMETRI N.° 1427
 della Provincia di TREVISO

DATA 3-6-1987

Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/11/2015 - Comune di VEDELAGO (L.706) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 12 - Particella: 269 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
K - ng. mod. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

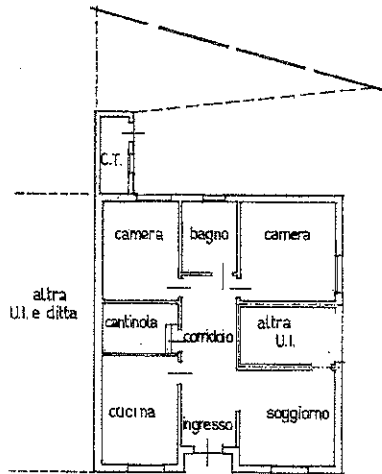
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VEDELAGO Via MONTELLIO

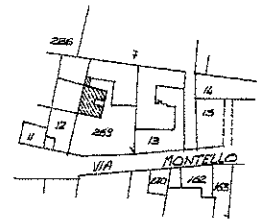
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

SUB 2



PIANO TERRA H=2.80



COMUNE DI VEDELAGO
SEZ. D FOGGIO 12 MAPPA 269
ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	27/12/87	D/12	2892
PROT. N°	3676		

Compilata dal GEOM. FRANCO INVOLATA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de GEOMETRI N° 1427
della Provincia di TREVISO

DATA 13-1-1987

Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/11/2015 - Comune di VEDELAGO (L.706) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 12 - Particella: 269 - Subalterno: 2 >
VIA MONTELLIO piano: T;

10 metri

Ultima planimetria in atti



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

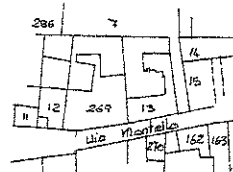
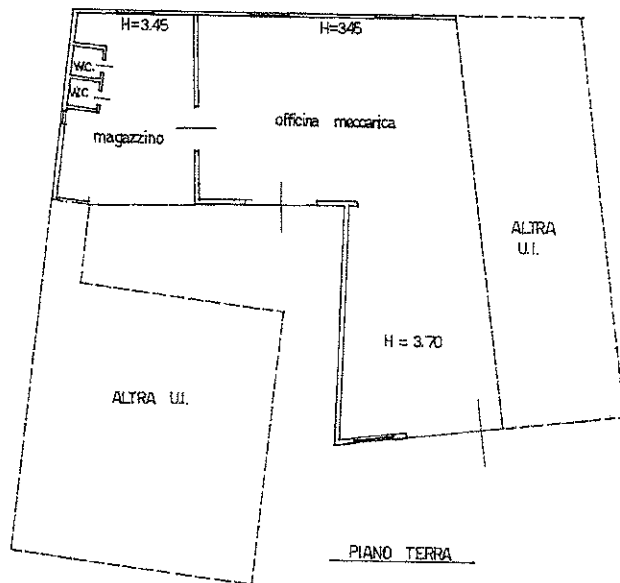
(R. DECRETI-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VEDELAGO Via MONTELLO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.° 4

SUB N°8



COMUNE DI VEDELAGO
SEZ. D. FOGLIO 12° MAPP. 269
ESTRATTO DI MAPPA SC. 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N.°

31/10

D/12 2698

Compilata dal GEOM. FRANCO INVOLATA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de. GEOMETRI N° 1427

della Provincia di TREVISO

DATA 03-06-1987

Firma [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/11/2015 - Comune di VEDELAGO (L706) - Sez. Urb.: D - Foglio: 12 - Particella: 269 - Subalterno: 8
VIA MONTELLO piano: T;

10 metri

Ultima planimetria in atti