



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
DOTT. DANIELE CALABRETTO
INGEGNERE

- EDILIZIA - STRUTTURE - URBANISTICA - SICUREZZA -

TRIBUNALE DI TREVISO

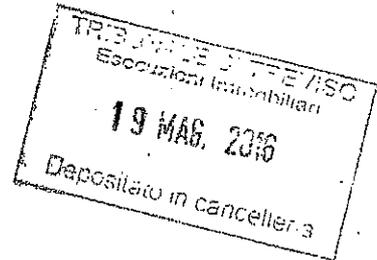
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESEC. IMMOB. N° 566/2012 R.G.E.

promossa da

ITALFONDIARIO s.p.a. per conto di ADRIANO FINANCE s.r.l.

contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Antonello Fabbro

**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI NEL COMUNE DI
MONTEBELLUNA (TV) DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATA**

A seguito dell'incarico dell'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott. Antonello Fabbro con nomina del 21.01.2016 per la stima di beni immobili in Comune di Montebelluna (TV) di proprietà della ditta il sottoscritto Dott. ing. Daniele Calabretto, con studio a Montebelluna (TV) in Via San Gaetano n°51, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- A. l'identificazione catastale degli immobili;
- B. l'identificazione dei confini;
- C. la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- D. la ditta intestataria;
- E. l'esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- F. la descrizione dei beni;
- G. l'accertamento di conformità tra bene rilevato e bene descritto in pignoramento;
- H. la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;

1 di 34



- I. la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L. 47/85 e s.m.i. e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- J. eventuali variazioni per aggiornamento catastale e/o amministrativo;
- K. eventuale possibilità di suddivisione in lotti;
- L. pignoramento pro quota e divisibilità;
- M. se l'immobile risulta libero o occupato;
- N. i vincoli storici, artistici, demaniali ecc.;
- O. i vincoli ed oneri di natura condominiale;
- P. la provenienza in capo alla ditta esecutata;
- Q. il valore di mercato attuale dei beni;
- R. la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, successivamente all'aggiudicazione del bene.

A. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La presente esecuzione immobiliare mira alla stima di un'unità urbana composta da n. 4 unità, come meglio esposto di seguito:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA

Sez. B - Foglio 3

- m.n. 286, sub. 7, Via Schiavonesca Priula, piano T, area urbana di 772mq (in quota di proprietà 1/1).
- m.n. 286, sub. 8, Via Schiavonesca Priula, piano T, area urbana di 169mq (in quota di proprietà 1/2).
- m.n. 286, sub. 14, Via Schiavonesca Priula, piano T, cat. C/6, cl. 4, cons. 38 mq, R. €.139,34 (in quota di proprietà 1/1).
- m.n. 286, sub. 15, Via Schiavonesca Priula, piano T, cat. A/2, cl. 1, cons. 6,5 vani, R. €.346,10 (in quota di proprietà 1/1).



Si precisa che l'area coperta e scoperta, sulla quale insistono i fabbricati di cui sono parte le U.I. sopra riportate, è descritta nel C.T. in comune di Montebelluna Fg. 9, m.n. 286, cons. 2.120mq .

B. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

Con riferimento agli immobili oggetto di stima i confini, a nord ed in senso orario, risultano essere:

Comune di Montebelluna, C.T.: Fg. 9, m.n.284, 1590, 1161, 1163, 1337, 599 e 145.

La porzione di immobile individuata al C.F. sez. B Fg.3 m.n. 286 **sub. 7** presenta i confini, a nord ed in senso orario: m.n. 286 sub. 13,14,15,8 e 5 oltre alla particella individuata al C.T. Fg.9 m.n. 599 e 145.

La porzione di immobile individuata al C.F. sez. B Fg.3 m.n. 286 **sub. 8** presenta i confini, a nord ed in senso orario: m.n. 286 sub.15,13, m.n. 1161, C.T. Fg.9 m.n. 1163, C.F. sez. B Fg.3 m.n. 286 sub. 5 e 7.

La porzione di immobile individuata al C.F. sez. B Fg.3 m.n. 286 **sub. 14** presenta i confini, a nord ed in senso orario: m.n. 286 sub. 7,(13), 17,16 e 15.

La porzione di immobile individuata al C.F. sez. B Fg.3 m.n. 286 **sub. 15** presenta i confini, a nord ed in senso orario: m.n. 286 sub. 7,14,16,13 e 8.

C. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni in oggetto avrà luogo con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui 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 esistenti.

Da un esame della documentazione, non sono emerse servitù attive e/o passive



attribuibili ad enti terzi non appartenenti al condominio ad eccezione di un palo Enel posto in prossimità della linea di confine dei fondi scoperti individuati ai subalterni 7 e 5, con relativa linea elettrica aerea con direttrice nord-ovest / sud-est che impone una servitù di elettrodotto sul fondo individuato al sub.7.

Dalla documentazione e dalle evidenze riscontrate in loco, si mette in rilievo che le porzioni di fabbricati presentano una servitù attiva e passiva rispetto alla rete interna, esterna e delle vasche di trattamento degli scarichi delle acque nere e della rete fognaria acque bianche, oltre alla rete di allacciamenti e misurazione di acquedotto, Enel, Telecom e gas.

Per evidente riscontro raccolto in sito e anche ai sensi degli atti stipulati dal notaio Dott. Parolin Battista - Repertorio 104988 e 104988 del 11/05/1992 in cui si concede una servitù di elettrodotto e di accesso libero, si dà atto che gli immobili godono di una servitù attiva di accesso gravato su fondo servente individuato al Fg. 9 m.n. 147 e m.n. 1163.

D. DITTA INTESTATARIA

La ditta intestataria dei beni individuati al C.F. sez. B Fg. 3 m.n. 286 sub. 7, 14 15 ed in quota sub.8 oggetto di stima risultano:

- , nato in C.F.:

per l'intera proprietà, in forza degli atti:

- a

, di cui alla denuncia n.84 vol. 374 registrato a Montebelluna il 30.08.1988, trascritto a Treviso il 15.12.1988 ai n.32.449/24895, in cui il sig.

ha ricevuto la quota pari a 2/15 dei beni già individuati al C.T. Fg. 9 ex m.n. 286/a (ex sez. B Fg.3) con successiva edificazione di immobili individuati al m.n. 286 sub.1,2,3 e 4 e C.T. Fg. 9 m.n. 286 di 2.127mq;



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
DOTT. DANIELE GALABRETTO
INGEGNERE

- EDILIZIA - STRUTTURE - URBANISTICA - SICUREZZA -

per mezzo atto in data 11.11.1991, rep. n. 11.704 a firma del notaio dott. Talice Paolo in Montebelluna (TV), registrato a Montebelluna il 13.11.1991 al n. 1205 (atti pubblici) non trascritto, in cui il sig.

ha ricevuto per mezzo di accrescimento, la quota pari a 2/15 dei beni già individuati al C.T. Fg. 9 ex m.n. 286/a (ex sez. B Fg.3) con successiva edificazione di immobili individuati al m.n. 286 sub.1,2,3 e 4 e C.T. Fg. 9 m.n. 286 di 2.127mq;

-Atto di " in data 14.11.1991, rep. n. 11.754 a firma del notaio dott. Talice Paolo in Montebelluna (TV), registrato a Montebelluna il 02.12.1991 al n. 2775 serie 1T e trascritto a Treviso (TV) il 02.10.2003 ai nn. 41654/28018 in cui infine venivano assegnati al sig. i beni individuati al C.F. sez. B Fg.3 m.n. 286 sub.7 area scoperta, già sub.11 ora sub 14 e 15 in intera proprietà ed il fondo di cui al C.F. sez. B Fg.3 m.n. 286 sub. 8 per la quota di 1 / 2 ;

E. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalla certificazione rilasciata dal Conservatore dei RR.II. di Treviso per mezzo del portale telematico in data 11.04.2016, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono le seguenti formalità contro e/o a carico di afferenti ai beni pignorati :

- Trascrizione

TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/12/1988 - Registro Particolare 24895 Registro Generale 32449. Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione - Ufficio del Registro Repertorio 84/374 del 30/08/1988, dei beni così censiti:



- m.n. 286, sub. ex 1 ora sub.5-7-8 e già sub.6 ora sub.13 e m.n. 1161, Via Schiavonesca Priula, piano T, aree urbane .
- m.n. 286, sub. ex 2, già sub.10 e 11 ora sub.14-15 Via Schiavonesca Priula, piano T, ora autorimessa e abitazione.
- m.n. 286, sub. 3, già sub.9 ora sub.12 e già sub. 10 , già sub.11 ora* 14 e 15 Via Schiavonesca Priula, piano S1,T,1 abitazioni ed accessori.
- m.n. 286, sub. 4, già sub.9, ora sub.12 Via Schiavonesca Priula, piano S1,T,1 abitazione ed accessori.
- e altri beni.

("*" si segnala che da una verifica catastale è emersa una incongruenza tra l'elenco dei subalterni e l'elaborato planimetrico che riporta erroneamente i subalterni 16 e 17 non presenti nell'elenco, in visura e nella ricostruzione storica dei precedenti accatastamenti. Tuttavia detto errore catastale non inficia la presente, in quanto i subalterni succitati non sono di proprietà dell'esecutato nè sono oggetto del pignoramento)

- Trascrizione

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 30/11/1991 - Registro Particolare 23778 Registro Generale 31870 a firma del notaio TALICE PAOLO Repertorio 11754 del 14/11/1991 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO dei beni così censiti:

- m.n. 286, sub. 7, Via Schiavonesca Priula, piano T, area urbane .
- m.n. 286, sub. ex 11 ora sub.14-15 Via Schiavonesca Priula, piano T, ora autorimessa e abitazione.
- m.n. 286, sub. 8, Via Schiavonesca Priula, piano T, area urbana (quota 1 / 2);
- e altri beni.



- Iscrizione

ISCRIZIONE CONTRO del 25/03/1992 - Registro Particolare 1190 Registro Generale 10249 a firma del notaio TALICE PAOLO Repertorio 13883 del 20/03/1992 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO dei beni così censiti:

- m.n. 286, sub. 7, Via Schiavonesca Priula, piano T, area urbane .
- m.n. 286, sub. ex **11 ora sub.14-15** Via Schiavonesca Priula, piano T, ora autorimessa e abitazione.
- m.n. 286, sub. 8, Via Schiavonesca Priula, piano T, area urbana (quota 1 / 2);
Con documenti successivi correlati di annotazione n. 5541/ 38219 del 23/08/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/06/1992 - Registro Particolare 12882 Registro Generale 16951 a firma del notaio PAROLIN BATTISTA Repertorio 104988 del 11/05/1992 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO a favore di ente nazionale energia elettrica ENEL di servitù di passaggio su fondo di cui al Fg.9 m.n. 147, a favore di cabina elettrica identificato al m.n. ex 360 ora 1252 del medesimo foglio.

- Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/06/1992 - Registro Particolare 12883 Registro Generale 16952 a firma del notaio PAROLIN BATTISTA Repertorio 104988 del 11/05/1992 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO a favore di ente nazionale energia elettrica ENEL di servitù di elettrodotto su fondo di cui al Fg.9 m.n. 147, a favore di cabina elettrica identificato al m.n. ex 360 ora 1252 del medesimo foglio.



- Iscrizione

ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/2005 - Registro Particolare 2697 Registro Generale 11682 a firma del notaio CONTENTO MATTEO Repertorio 2434/1169 del 10/03/2005 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per l'importo capitale di €. 65.000,00 e per la somma totale di €. 97.500,00 a favore di banca Intesa s.p.a., gravante sui beni così censiti:

- m.n. 286, sub. 7, Via Schiavonesca Priula, piano T, area urbane .
- m.n. 286, sub. ex **11 ora sub.14-15** Via Schiavonesca Priula, piano T, ora autorimessa e abitazione.
- m.n. 286, sub. 8, Via Schiavonesca Priula, piano T, area urbana (quota 1 / 2);

- Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2012 - Registro Particolare 17330 Registro Generale 23603 Pignoramento immobiliare derivante da atto esecutivo o cautelare dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso, Repertorio 871 del 13/06/2012 a favore ADRIANO FINACE s.r.l. c/o Avv. Gianni Solinas in Roma sui beni così censiti:

- m.n. 286, sub. 7, Via Schiavonesca Priula, piano T, area urbane .
- m.n. 286, sub. ex **11 ora sub.14-15** Via Schiavonesca Priula, piano T, ora autorimessa e abitazione.
- m.n. 286, sub. 8, Via Schiavonesca Priula, piano T, area urbana (quota 1 / 2);

F. DESCRIZIONE DEI BENI

Si effettua la descrizione dei beni oggetto di pignoramento.

Comune di Montebelluna, C.F., Sez. B, Foglio 3, m.n. 286, sub. 7-14-15 e 8.

Trattasi di un fabbricato condominiale a due alloggi residenziali inserito in un



contesto semicentrale a 3Km ad est dal centro cittadino, costituito da fabbricati a destinazione commerciale, produttiva, direzionale e residenziale, in adiacenza alla via Schiavonesca Priula che conduce per mezzo della S.P. n.248 al ponte della Priula. Il fabbricato ubicato in posizione arretrata e retrostante rispetto alla cortina di fabbricati adiacenti alla strada pubblica denominata Via Schiavonesca Priula, è raggiungibile per mezzo di una stradina di accesso sterrata della larghezza pari a 3,5/4 m ca. oltre a banchine laterali, ricavata in corrispondenza del varco tra i suddetti fabbricati, individuata al C.T. Fg.9 m.n. 147 e 1163 su cui risulta acclarata e di fatto esistente, una servitù di passaggio a favore dei fondi dominati individuata al C.T. Fg. 9 m.n. 286, 1161, 284 e 282 oltre ad altri non oggetto della presente perizia. In prossimità dell'ingresso, ad est è ubicata una cabina di trasformazione dell'Enel su fondo individuato al al C.T. Fg.9 m.n. 1252 già m.n. 360 ed un restringimento della via di accesso di altra ditta individuato al C.T. Fg.9 m.n. 1163 fondo servente rispetto alla servitù di passaggio come sopradescritto.

Comune di Montebelluna, C.F., Sez. B, Foglio 3, m.n. 286, sub. 8.

L'accesso, all'immobile avviene per mezzo di un viale individuato al C.F. sez. B Fg.3 m.n. 286 sub. 8, in comproprietà, avente una superficie catastale pari a mq. 169mq ca., sterrato e contornato da un profilo di cordonata in calcestruzzo, della larghezza netta pari a 4.15m ca., preceduto da un cancello scorrevole in acciaio di altezza pari a 1.50m ca. dotato di campanello e citofono con colonne portanti in acciaio verniciato a tubo quadro.

Comune di Montebelluna, C.F., Sez. B, Foglio 3, m.n. 286, sub. 7.

Detta via conduce a ridosso del fabbricato, ove sul lato sud, ovest e per una



piccola parte a nord, risulta situato il fondo scoperto in proprietà esclusiva individuato al C.F. sez. B Fg.3 m.n. 286 sub. 7, avente una superficie catastale pari a 772 mq, prevalentemente a prato e piantumato in parte frutteto. Detto fondo scoperto non presenta alcuna recinzione a sud ed a nord rispettivamente a confine con i subalterni 5 e 13, mentre presenta una rete romboidale metallica plastificata di altezza pari a 150cm ca. e sostenuta da stanti a T in acciaio zincato, il tutto ricoperto da tessuto ombreggiante verde fissato sulla medesima rete. Sul fondo scoperto, grava di fatto, una servitù di elettrodotto aerea che attraversa lo stesso nella zona sud-ovest per una fascia obliqua con invasione massima pari a 7.5/8 m in proiezione ortogonale rispetto alla linea elettrica. Sul fondo scoperto di proprietà, in adiacenza al confine sud, insiste inoltre un serbatoio interrato di G.P.L. non dotato di regolare recinzione e collocato a distanza non regolamentare rispetto alla linea elettrica aerea in conformità al D.M. 14 Maggio 2004. Il fondo scoperto in oggetto, individuato al C.F. sez. B Fg.3 m.n. 7 risulta adiacente ai sub. 14 e 15 che individuano rispettivamente il garage e l'abitazione. In corrispondenza della zona nord dello scoperto in oggetto ed in adiacenza del subalterno 14 si è riscontrata la presenza di una struttura a pergolato di dimensioni pari a 4.45m x 5.80m, di superficie pari a 31.6mq, ricavata da colonne e travi in "tubi innocenti" utilizzati per l'allestimento di ponteggi nella cantieristica civile e un telo ombreggiante superiore in materiale sintetico.

Comune di Montebelluna, C.F., Sez. B, Foglio 3, m.n. 286, sub. 14-15.

Il complesso immobiliare costituito da due abitazioni è ricavato da un edificio iscrivibile in una pianta rettangolare di dimensioni massime pari a 12,29 x 13.08m ca. avente due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a ciascuna



abitazione. In adiacenza alla facciata nord è stata ricavata una porzione di fabbricato ad uso accessorio di pianta rettangolare di dimensioni pari a 9,47m x 12,22m ed un piano fuori terra destinato ad autorimessa e magazzini.

Il fabbricato principale ad uso residenziale a due piani fuori terra è stato eretto negli anni 1969-1973, presenta finiture mediocri e conformi all'epoca di costruzione, con una fascia di pavimentazione esterna a ridosso del prospetto sud, e parte del prospetto ovest, in conglomerato cementizio e la restante parte in ghiaio sterrato e tappeto erboso.

La porzione di fabbricato residenziale a due piani fuori terra presenta, murature con intonaco liscio grezzo fino con una tinteggiatura bianca sbiadita e rimaneggiata in alcuni punti ove si rinvennero interventi di manutenzione in corrispondenza dei cassonetti delle tapparelle, parapetti della terrazza/ingresso del piano primo in ringhiera ricavata da profili piatti e quadri in acciaio, oscuri in tapparelle avvolgibili di PVC e/o alluminio di colorazione marrone, soglie in marmo, pluviali e grondaie in acciaio zincato e verniciato e manto di copertura in tegole.

La porzione di fabbricato accessoria ad un piano fuori terra posta a nord, presenta murature con intonaco liscio grezzo fino tinteggiata con colorazione bianca per la sola porzione antistante il vano centrale termica, mentre le restanti facciate sono tamponate in muratura di laterizio "al grezzo" sprovvista di intonaco.

Le strutture portanti del fabbricato residenziale sono presumibilmente costituite da fondazioni in c.a. a graticcio, murature in elevazione, portanti perimetrali e di spina, in laterizio a "bimattone" dello spessore complessivo di 30cm, cordoli e travi perimetrali e di spina in c.a., orizzontamenti in solai



latero-cementizi e copertura presumibilmente a muretti e tavelloni. I tamponamenti perimetrali, come da rilievo dello spessore di muratura eseguito, sono stati presumibilmente ricavati da murature in laterizio semipieno dello spessore di 13+13 cm, il tutto intonacato su entrambe le facce. Le strutture portanti del fabbricato accessorio sono presumibilmente costituite da fondazioni in c.a. a graticcio, pilastri e setti in elevazione in c.a., murature di tamponamento perimetrali ed in parte di spina, in laterizio a "bimattone" dello spessore complessivo di 26/30cm, cordoli e travi perimetrali e di spina in c.a., orizzontamenti in solai latero-cementizi e copertura presumibilmente a muretti e tavelloni. I tamponamenti perimetrali, come da rilievo dello spessore di muratura eseguito, sono stati presumibilmente ricavati da murature in laterizio semipieno dello spessore di 13+13 cm, in parte intonacato su entrambe le facce.

L'unità immobiliare residenziale individuata al m.n. 286 sub.15 è ubicata a sud del piano terra, raggiungibile per mezzo della stradina di accesso in comproprietà individuata al subalterno 8 e dallo scoperto individuato al subalterno 7, in proprietà esclusiva .

L'unità immobiliare a garage e di fatto a centrale termica individuata al m.n. 286 sub.14 è ubicata al piano terra a nord ed in aderenza al fabbricato residenziale, raggiungibile attraverso lo scoperto ad ovest, individuato al subalterno 7 .

F.1.1 - Mappale n. 286, sub. 15

L'unità immobiliare residenziale, situata in Via Schiavonesca Priula n.13, oggetto della presente, è ubicata al piano terra del fabbricato residenziale principale, accessibile dall'ingresso esclusivo posto a sud, protetto dalla



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
DOTT. DANIELE CALABRETTO
INGEGNERE

- EDILIZIA - STRUTTURE - URBANISTICA - SICUREZZA -

terrazza della unità sovrastante, presenta una pianta iscrivibile per buona parte in un rettangolo di dimensioni pari a pari a 12,29 x 13.08m ca.. L'abitazione avente un'altezza interna pari a 245cm, accede al vano ingresso / corridoio di forma ad "L" che permette il collegamento ai vani cucina, soggiorno, tre camere da letto di cui due matrimoniali, un bagno ed un antibagno con adiacente bagno - lavanderia. Le partizioni interne sono costituite da murature portanti di spina dello spessore di 20/27/30cm ca. e tramezzature in laterizio forato intonacate dello spessore di 10/11 cm ca., tinteggiate a tempera e a spugnatura. I serramenti interni sono in legno con specchiatura centrale e finiture a mogano, i serramenti esterni sono in legno e legno con rivestimento in alluminio esterno, dotati di vetrocamera con soglie in pietra naturale e oscuri a tapparelle avvolgibili in PVC e/o alluminio di color marrone chiaro. Il corridoio d'ingresso, accessibile per mezzo di una porta in legno a due ante con specchiature in vetro e con un'analogica contro-porta in alluminio con apertura ad ante verso l'esterno di dimensioni pari a 120cm x 215cm, a servizio di tutti i vani dell'unità immobiliare, con una superficie pari a 12,44 mq, di altezza pari a 245cm, presenta una pavimentazione in marmo, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera e/o trattate con effetto "spugnatura".

La cucina, ubicata a sud-ovest, accessibile dall'ingresso- corridoio per mezzo della porta di dimensioni pari a 80 cm x 210cm ca., di pianta rettangolare con superficie pari a 19,92 mq ca e altezza pari a 245cm ca., presenta una pavimentazione in ceramica a rombi, rivestimenti della parte attrezzata in lastre di marmo, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera con finestre ricavate sulle pareti est, sud ed ovest rispettivamente di dimensioni



pari a 140cm x 130cm ca., 150cmx130cm ca. e 80cmx50cm ca., in legno e vetrocamera.

Il vano soggiorno, ubicato a sud-est, accessibile dall'ingresso- corridoio per mezzo della porta di dimensioni pari a 80cm x 210cm ca., di pianta rettangolare con superficie pari a 17,71 mq ca e altezza pari a 245cm ca., presenta una pavimentazione in ceramica a rombi, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera con finestre ricavate sulle pareti est e sud rispettivamente di dimensioni pari a 95cm x 130cm ca. e 205cmx130cm ca., in legno e vetrocamera.

La camera da letto ubicata ad ovest, accessibile dal corridoio per mezzo della porta di dimensioni pari a 80cm x 210cm ca., di pianta rettangolare con superficie pari a 11,87 mq ca e altezza pari a 245cm ca., presenta una pavimentazione in ceramica a rombi, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera con una finestra ricavata sulla parete ovest di dimensioni pari a 150cm x 130cm ca., in legno e vetrocamera.

La camera da letto matrimoniale ubicata a nord-ovest, accessibile dal corridoio per mezzo della porta di dimensioni pari a 80cm x 210cm ca., di pianta pressoché rettangolare con superficie pari a 17,86 mq ca e altezza pari a 245cm ca., presenta una pavimentazione in ceramica a rombi, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera con una finestra ricavata sulla parete ovest di dimensioni pari a 200cm x 130cm ca., in legno e vetrocamera.

La camera da letto matrimoniale ubicata a nord-est, accessibile dal corridoio per mezzo della porta di dimensioni pari a 80cm x 210cm ca., di pianta rettangolare con superficie pari a 16,43 mq ca e altezza pari a 245cm ca., presenta una pavimentazione in ceramica a rombi, murature e soffitto



intonacati e tinteggiati a tempera con una finestra ricavata sulla parete est di dimensioni pari a 185cm x 130cm ca., in legno e vetrocamera.

Il bagno, ubicato a nord in adiacenza delle due camere matrimoniali, di pianta rettangolare con superficie pari a 8,85 mq ca, accessibile per mezzo della porta di dimensioni pari a 70cmx210cm ca., presenta una pavimentazione a rombi in ceramica, murature con rivestimento in ceramica con finitura superiore a bordo sagomato per una altezza pari a 210cm e 120cm ca., murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera, una finestra ricavata sulla parete nord di dimensioni pari a 90cm x100cm ca. in legno laccato rivestito in alluminio esterno con vetrocamera che prospetta su vano accessorio di altra proprietà individuato al sub.12 (erroneamente indicato come sub.16). Il servizio è dotato di angolo doccia con pavimento a raso e confinato da vetro temperato, lavabo, bidet e vaso wc con vaschetta di carico sottotraccia, il tutto in ceramica a smalto bianco. Si segnala che la finestra prospettante su altra proprietà a vano chiuso impone di fatto una servitù attiva su detto vano accessorio, ma rende anche necessaria una ventilazione meccanica aggiuntiva ai sensi del regolamento edilizio di Montebelluna.

L'antibagno, ubicato ad est in adiacenza della camere matrimoniale e del soggiorno, di pianta rettangolare con superficie pari a 2,75 mq ca, accessibile per mezzo della porta di dimensioni pari a 70cmx210cm ca., presenta una pavimentazione a rombi in ceramica, murature con rivestimento in ceramica con finitura superiore a bordo sagomato per una altezza pari a 160/170cm ca., murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera, attrezzato con scarichi ed allacciamenti per lavatrice e lavello che risulta integrato al mobile ed allacciato.



Il bagno – lavanderia, ubicato ad ovest in adiacenza della camere matrimoniale e del soggiorno, di pianta rettangolare con superficie pari a 8,12 mq ca, accessibile per mezzo della porta di dimensioni pari a 70cmx210cm ca. dall'antibagno, presenta una pavimentazione a rombi in ceramica, murature con rivestimento in ceramica con finitura superiore a bordo sagomato per una altezza pari a 160/170cm ca., murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera, una finestra ricavata sulla parete ovest di dimensioni pari a 95cm x130cm ca. in legno laccato rivestito in alluminio con vetrocamera. Il servizio è dotato di vasca senza rivestimento laterale, bidet e vaso w.c. con vaschetta di carico sottotraccia, il tutto in ceramica a smalto bianco, e lavabo in ceramica con ripiano in marmo facente parte integrante di un mobile in legno sottostante.

Si segnala che l'immobile risulta arredato e fornito di biancheria e suppellettili di vario genere.

F 1.2 Impianti:

Il fabbricato residenziale, con relativi accessori, è dotato di:

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

Tutti gli impianti sono stati oggetto, per quanto è stato possibile ispezionare, in epoca recente, di una ristrutturazione / manutenzione straordinaria, anche se si ritiene che sia comunque doverosa una verifica ai sensi delle vigenti normative.

L'impianto elettrico, attestato su un contatore ENEL posto in adiacenza



all'ingresso, in corrispondenza della facciata esterna é dotato di interruttore differenziale ed è posto sotto traccia in corrispondenza di tutta l'unità immobiliare. Da un esame visivo appare che l'impianto sia dotato di messa a terra. Gli interruttori e le prese sono per buona parte di epoca e tipologia recente. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'impianto di ricezione televisiva è attestato ad un'antenna privata a servizio della sola unità in esame.

L'impianto citofonico dell'unità residenziale appare vetusto non funzionante.

L'impianto idro-sanitario è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte multistrato coibentate poste sotto traccia in cavidotto che distribuisce l'acqua fredda e calda sanitaria ai bagni ed alla cucina. Esso è attestato ad un contatore volumetrico individuale posto in corrispondenza di un pozzetto interrato condominiale posto all'esterno ed in adiacenza al cancello d'ingresso del fondo scoperto. La distribuzione dell'acqua calda sanitaria deriva dalla caldaia posta nel locale accessorio a centrale termica e viene distribuita per mezzo di condotte in multistrato poste in cavidotto sottotraccia. L'impianto di distribuzione nei bagni è posto sottotraccia a servizio di accessori di recente fattura ben funzionanti.

L'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da una caldaia a g.p.l. (alimentazione gassosa) a condensazione a basamento della potenzialità massima pari a 26 KW, con bollitore integrato della capacità di 80lt., di una primaria ditta di fabbricazione, installato in epoca recente. L'impianto distribuisce il fluido-vettore nei vari vani abitabili per mezzo di condotte in multistrato poste in cavidotto sottotraccia ai collettori di piano attestati nelle zone termiche con



controllo termico posto su ogni corpo scaldante, costituito da ventil-convettori contenuti in mobiletti bianchi posti in tutti i locali abitabili. L'impianto di produzione di acqua calda sanitaria è integrato nell'accumulo della medesima caldaia succitata, e fa capo ad una rete di distribuzione dell'acqua calda alla cucina ed ai servizi ed alla lavanderia presenti nell'unità immobiliare. Dalle indagini documentali svolte non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto termico.

Da quanto è stato possibile si è accertato che l'unità immobiliare in oggetto è allacciata ad un impianto di trattamento e di smaltimento delle acque reflue per mezzo di un impianti di sub-irrigazione a carattere condominiale.

F 1.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato condominiale delle parti comuni emerge uno stato di carente manutenzione delle facciate esterne e dello scoperto, conforme alla vetustà dell'immobile. Evidenti appaiono le zone di muratura esterne, ubicate prevalentemente a sud e ad est, interessate da cavillature diffuse ed attecchimento di muffe. Si segnala inoltre che parte delle facciate interessate dall'unità immobiliare, risultano superficialmente scalfite e rimaneggiate in alcuni punti a causa di interventi murari locali che non sono stati completati.

Come si può accertare dalla documentazione fotografica, tutti i locali abitabili dell'immobile sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria che hanno determinato la sostituzione di buona parte delle pavimentazioni, dei rivestimenti, dell'impiantistica in genere e di serramenti posti a servizio dei bagni /lavanderia. L'unità residenziale si presenta in uno stato di normale manutenzione, anche se si sono rinvenute alcune zone di muratura in soggiorno e in cucina interessate da umidità capillare ascendente



che hanno determinato lievi segni di attecchimento di muffe.

I serramenti esterni risultano in parte vetusti, conformi all'epoca di costruzione ed oggetto di degrado derivato dagli agenti atmosferici.

F.2.1 - Mappale n. 286, sub. 14

Al piano terra, a nord del fabbricato residenziale è ubicato un fabbricato a carattere accessorio catastalmente ad uso garage, ma di fatto e per destinazione edilizia ai sensi della D.I.A. n.4078 del 31.01.2008, a due vani, rispettivamente ad uso ripostiglio e autorimessa, il tutto a pianta rettangolare con dimensioni massime pari a 3,50m x 12,22m, con superficie pari a 42,77mq, di altezza pari a 277 cm ca..

La struttura portante è dunque costituita da fondazioni lineari in c.a., murature portanti perimetrali e di spina in laterizio dello spessore di 26cm/30cm, struttura in elevazione costituita da pilastri, travi ed orizzontamenti in c.a. e solaio latero-cementizio con sovrastante struttura a muretti e tavelloni con manto di copertura in tegole e grondaie e pluviali in lamiera zincata e/o verniciata.

Il volume individuato al subalterno 14, è accessibile per mezzo dello scoperto pertinenziale in corrispondenza della facciata ovest per mezzo di un serramento costituito da listoni di legno e porte di recupero con specchiature in vetro, vetroresina e/o materiale simile con apertura ad anta, con murature e soffitto al grezzo ed in parte intonacati e tinteggiati a tempera. Il vano originale ad autorimessa è stato suddiviso per mezzo di tramezza con il ricavo di un secondo vano di pianta rettangolare ad uso centrale termica. Si precisa pertanto che il locale ad uso centrale termica ubicato in adiacenza al fabbricato ad uso abitazione risulta pressoché finito, intonacato e tinteggiato sulla facciata esterna ovest, dotato di serramento ed oscuro avvolgibile a tapparella. La restante



porzione di fabbricato ad uso autorimessa si presenta altresì al "grezzo" con murature esterne ed interne in laterizio non intonacato, soffitto in latero-cemento privo di intonaco e serramenti ricavati da strutture precarie e di riuso.

Si ricorda inoltre che, come già citato nella descrizione del fondo scoperto individuato al subalterno 7, a ridosso della porzione di fabbricato in esame è presente una struttura fatiscente a pergolato ricavata da "tubi innocenti" con sovrastante telo ombreggiante.

Il vano a ripostiglio/centrale termica ubicato a nord del fabbricato residenziale, accessibile dall'adiacente autorimessa per mezzo della porta in legno laccato bianco, di dimensioni pari a 80cm x 210cm ca., di pianta rettangolare con superficie pari a 13,73 mq ca e altezza pari a 277cm ca., presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera con una finestra ricavata sulla parete est di dimensioni pari a 150cm x 130cm ca., in alluminio e vetrocamera con oscuri in tapparelle avvolgibili di alluminio. Detto locale ospita la centrale termica a servizio della abitazione residenziale adiacente.

Il vano ad autorimessa ubicato a nord della centrale termica, accessibile dallo scoperto pertinenziale individuato al subalterno 7, per mezzo di n.2 luci di dimensioni pari a 348cm x 270cm ca. in corrispondenza delle quali sono stati montati dei serramenti provvisori ricavati da listelli in legno, specchiature in vetro, vetroresina e/o materiali similari e porte vetuste di riuso, di dimensioni varie, di pianta rettangolare con superficie pari a 22,66 mq ca. e altezza al grezzo pari a 285cm ca., presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio, murature e soffitto in laterizio al grezzo. Detto locale attualmente risulta a magazzino e ripostiglio.



F 2.2 Impianti:

Il locale a centrale termica è dotato di:

- impianto elettrico;
- impianto idro-sanitario;

L'impianto elettrico, anche a servizio della centrale termica, è di recente fattura dotato di apparecchio di illuminazione ed alcune prese elettriche a muro con filamenti in cavidotto sottotraccia. L'impianto elettrico, come già rilevato sopra, attestato su un contatore ENEL posto in adiacenza all'ingresso, in corrispondenza della facciata esterna è dotato di interruttore differenziale ed è posto sotto traccia anche nel locale in esame. Da un esame visivo appare che l'impianto sia dotato di messa a terra. Gli interruttori e le prese sono per buona parte di epoca e tipologia recente. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

Pertanto si ritiene quanto meno necessaria una manutenzione e/o verifiche ai sensi delle vigenti normative.

L'impianto idro-sanitario deriva direttamente dalla caldaia presente in loco. Dalle indagini documentali non si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto termico. Da una verifica sommaria non si sono rilevate le aerazioni imposte dalla normativa vigente.

Pertanto si ritiene quanto meno necessaria una manutenzione e/o verifiche ai sensi delle vigenti normative.

Il locale ad autorimessa è dotato di:

- impianto elettrico;

L'impianto elettrico è di fattura vetusta con apparecchi di illuminazione con filamenti in cavidotto fuori traccia.



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

Pertanto si ritiene necessario il completamento dell'impianto ai sensi delle vigenti normative.

F 2.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame della porzione di fabbricato e delle parti comuni emerge un normale stato generale di manutenzione e di conservazione solo per la parte adibita a centrale termica. La restante parte di immobile risulta al "grezzo" da molti anni e presenta, oltre alla mancanza di intonaco e tinteggiatura, anche evidenti segni di degrado in corrispondenza delle grondaie ampiamente corrose ed ammalorate e le facciate degradate e bisognevoli di manutenzione.

I beni sono rappresentati nella documentazione fotografica allegata .

F.3 - PARTI COMUNI

Dalle schede catastali si desume che le unità immobiliari godono di un b.c.n.c. ai subalterni 12,14 e 15 costituito da una stradina di accesso individuata al subalterno 8, in comproprietà a quota 1 / 2 , già descritta al punto F, avente una superficie pari a mq. 169 mq ca., sterrato e contornato da un profilo di cordona in calcestruzzo, della larghezza netta pari a 4.15m ca., preceduto da un cancello scorrevole in acciaio di altezza pari a 1.50m ca. con colonne portanti in acciaio verniciato a tubo quadro.

Si precisa che su detto fondo comune insistono tutti i sottoservizi comuni di allacciamento ai pubblici servizi di acquedotto, Enel e Telecom e/o altri servizi necessari.

F.4 - SUPERIFICI COMMERCIALI

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



Superficie commerciale convenzionale

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

La superficie commerciale convenzionale risulta:

LOTTO 1 UNICO					
Sez. B - Foglio 3 m.n. 286, sub. 7					
Piano terra.	scoperto	mq	772 x 0,04 (4%)	mq	30,88
Sez. B - Foglio 3 m.n. 286, sub. 14					
Piano terra	Ripostiglio/c.t.*	mq	15,48 x 0,40 (40%) *	mq	6,19
Piano terra	autorimessa	mq	27,29 x 0,50 (50%)	mq	13,65
Sez. B - Foglio 3 m.n. 286, sub. 15					
Piano terra	ingresso-corridoio	mq	15,26 x 100 (100%)	mq	15,26
Piano terra	cucina	mq	24,37 x 100 (100%)	mq	24,37
Piano terra	soggiorno	mq	21,47 x 100 (100%)	mq	21,47
Piano terra	camera	mq	14,02 x 100 (100%)	mq	14,02
Piano terra	camera	mq	18,25 x 100 (100%)	mq	18,25
Piano terra	bagno	mq	7,47 x 100 (100%)	mq	7,47
Piano terra	camera	mq	19,69 x 100 (100%)	mq	19,69
Piano terra	antibagno	mq	3,24 x 100 (100%)	mq	3,24
Piano terra	bagno / lavanderia	mq	9,66 x 100 (100%)	mq	9,66
N.B.: si attribuisce un coefficiente di ragguglio della centrale termica al 40% in considerazione che trattasi comunque di un volume urbanistico suscettibile anche di altro utilizzo.					
TOTALE sup. commerciale sub. 13 e 35				mq	184,15

In base a quanto già riportato al punto F.4 e alle schede catastali, si considera ai fini della valutazione delle superfici commerciali dei b.c.n.c. afferenti ai subalterni in quota millesimale:



B.C.N.C.	Strada di accesso sub.8	mq	169 x 0.04 (4%) x 500‰ (q. cond.)	mq	3,38
TOTALE quota parte di competenza dei b.c.n.c. afferenti ai sub. 12, 14 e 15				mq	3,38

LOTTO 1 UNICO					
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE sub. 7, 14 e 15 e relativi b.c.n.c. (sub.8)				mq	187,53

F.5 - ULTERIORE POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL LOTTO

Si mette in evidenza che ai sensi del P.R.G. - P.I. vigenti la zona in esame, su cui insiste l'edificio e buona parte dello scoperto, come "zona di completamento intermedia di media densità - C1.1/53" ed è regolata dall'art. 17 delle N.T.O. Una parte situata a sud-ovest dello scoperto individuato al subalterno 7, ricade in "zona di verde privato - A.4 / 46" ed è regolata dall'art. 6 delle N.T.O. Da un'analisi dello strumento urbanistico, i beni immobili oggetto della presente perizia, presentano una capacità edificatoria residua come di seguito calcolata:

superficie fondiaria ricadente nella z.t.o. C1.1/53	mq.	833
superficie utile = U_f 0,35mq/mq x 833mq	mq	291,55
superficie utile, unità immobiliari di competenza esistenti:	mq	147,16
superficie utile residua per ampliamento immobiliare:	mq	144,39
stima volume residuo disponibile per ampliamento	mc	563

Da un'analisi dello stato dei luoghi, delle possibili distanze dai confini, si riscontra la fattibilità di un ampliamento su scoperto individuato al subalterno 7, nella zona prospiciente ovest del fabbricato individuato al sub.14.



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

Il sottoscritto tecnico ha accertato la conformità dei beni rispetto a quanto descritto nell'atto di pignoramento e vi ha riscontrato una completa corrispondenza.

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

Il sottoscritto ha effettuato la verifica della destinazione urbanistica dei terreni in cui si trovano i beni accertando quanto segue:

Comune di Montebelluna, C.T., Foglio 9, m.n. 286.

Il P.I. approvato con delibera di C.C. n.33 del 16.06.2015, vigente del comune di Montebelluna classifica la zona in esame, su cui insiste l'edificio e buna parte dello scoperto, come "zona di completamento intermedia di media densità - C1.1/53" ed è regolata dall'art. 17 delle N.T.O.. Una parte situata a sud-ovest dello scoperto individuato al subalterno 7, ricade in "zona di verde privato - A.4 / 46" ed è regolata dall'art. 6 delle N.T.O.

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

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

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

La costruzione dell'originario fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente è stata legittimata per mezzo della Concessione edilizia



n. 10.109 prat. n.171/1969 del 24.07.1969. Il fabbricato residenziale presenta il certificato di collaudo statico a firma dell'ing. Carlo Manente del 28.12.1971. Il fabbricato residenziale originario è stato reso infine agibile come da certificato di abitabilità n.I868I del 07/05/1973.

La costruzione dell'originario fabbricato accessorio posto a nord di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente è stata legittimata per mezzo del nulla osta n. 14.463 del prat. n.183/72 del 11.09.1972.

I fabbricati sono stati oggetto di un Permesso di costruire in sanatoria n. 44.495 del 19.09.2005, una D.I.A. n. 6.393 del 27.09.2005 e variante D.I.A. n. 4.078 del 15.02.2008. Dette pratiche edilizie non hanno visto il completamento per mezzo del rilascio di relativo certificato di agibilità.

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

- la porzione di fabbricato residenziale di cui al sub. 15, presenta una lieve difformità in corrispondenza del bagno posto a nord. Non è presente una parete interna di probabile delimitazione della doccia. Si segnala inoltre che il medesimo bagno presenta una finestra affacciata su altra proprietà originariamente a portico, ora di fatto tamponata da serramento. Pertanto, ai sensi del R.E., detto vano dovrà essere dotato di ventilazione meccanica;
- la porzione di fabbricato accessorio di cui al sub. 14, presenta delle difformità prospettiche derivanti dal ricavo di finestre di diversa forma e dimensione, dal tamponamento di una porta e dal mancato tamponamento di una luce tra colonne in c.a.;
- la porzione di fabbricato accessorio di cui al sub. 14, presenta una lieve



difformità della posizione delle tramezze interne, di un'apertura non tamponata a raso in corrispondenza della parete divisoria con l'altra proprietà ed un locale ingrossamento murario;

- in adiacenza della facciata ovest della porzione accessoria, su suolo individuato al subalterno 7 è presente un pergolato non legittimato, ricavato con struttura a "tubi innocenti" e telo ombreggiante;

A fronte delle difformità rilevate e citate sopra, come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, dopo un ampio confronto con il responsabile dell'U.T.C., considerando che le stesse non hanno determinato scostamenti delle linee perimetrali a confine, alla luce delle modalità di dimensionamento adottato dagli strumenti urbanistici del Comune di Montebelluna, in considerazione:

- dell'evidente stato di incompiutezza della costruzione individuata al sub. 14;
- degli scostamenti prospettici;
- del comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;

si ritiene che le difformità relative al fabbricato residenziale di cui al subalterno 15 sia sanabile per mezzo di:

- dotazione di una ventilazione meccanica in corrispondenza del bagno situato a nord;
- apposita pratica edilizia in sanatoria.

In riferimento alla porzione di fabbricato accessorio individuato al sub.14, si rileva l'evidente stato di incompiutezza che rende necessario:

- pratica edilizia di manutenzione straordinaria – completamento opere e in sanatoria eventualmente anche congiunta alla pratica in sanatoria riferita al subalterno 15;
- opere di completamento consistenti nel tamponamento dell'apertura posta a



nord-ovest con ricavo di finestrata, intonacatura interna ed esterna del locale ad uso autorimessa, dotazione di serramenti esterni (finestra e portone garage) e impianto elettrico;

- opere di abbattimento del pergolato in quanto manufatto precario e non meritevole di eventuale sanatoria;

Il sottoscritto ha formulato un doveroso quesito al G.E. in merito alla autorizzazione nell'eseguire la sanatoria edilizia degli immobili succitati, che ha sortito esito negativo. Sarà dunque compito del futuro proprietario effettuare le opere e la pratica amministrativa in sanatoria presso l'U.T.C..

1.1 Verifica di conformità della planimetria catastale.

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della planimetria catastale e del relativo inserimento del fabbricato, accertandone la sostanziale conformità.

Verifica di conformità delle schede catastali.

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali, accertandone solo in parte la conformità dei vani e degli scoperti rappresentati in riferimento all'abitazione di cui al subalterno 15, anche considerando le normali tolleranze di rappresentazione grafica in scala 1:200.

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

- mancanza di scala, posta in cucina, che conduce al piano primo;
- ricavo di un antibagno e bagno-lavanderia con apertura di una porta e parziale tamponamento di un'apertura verso l'esterno;
- mancata presenza di una parete nel bagno posto a nord;
- ricavo di un vano a centrale termica in corrispondenza del vano porticato



aperto adiacente alla parte nord del fabbricato residenziale, con apposizione di un muro a confine e tamponamento dell'apertura verso ovest e partizione interna verso il garage;

- parziale tamponamento di una porta interna ubicata a nord su parete di spina verso altra proprietà;

Si segnala, anche se non di diretto interesse dei beni in oggetto, che l'elaborato planimetrico riporta un errore di attribuzione dei subalterni 16 e 17, non presenti nell'elenco dei subalterni, in luogo del subalterno 12.

Il sottoscritto ha formulato un doveroso quesito al G.E. in merito alla autorizzazione alla rettifica delle schede catastali degli immobili succitati, che ha sortito esito negativo. Sarà dunque compito del futuro proprietario effettuare le varie pratiche di legittimazione.

J. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO

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

- procedere ad un progetto di completamento - manutenzione straordinaria ed in sanatoria anche ai sensi del comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 presso il comune di Montebelluna;
- procedere alle variazioni / correzioni della scheda catastale dei sub. 35 e 13 con relative pratiche catastali DOCFA.

K. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerato che gli immobili oggetto della presente esecuzione sono funzionalmente connessi anche per mezzo dell'impianto termico al vano centrale termica, che l'abitazione non presenta alcuna autorimessa e/o vano accessorio,



che lo scoperto risulta attiguo alle porzioni immobiliari, che un'eventuale suddivisione determinerebbe un deprezzamento del bene principale e dei beni accessori, per questi motivi, il sottoscritto tecnico ritiene che non vi siano le premesse e condizioni economicamente vantaggiose per una suddivisione in lotti.

L. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ

Dalla documentazione emerge che il sig. esecutato risulta essere l'unico intestatario dei beni di cui alla Sez. B, Fg. 3, m.n. 286, sub. 7,14 e 15 per l'intera proprietà e m.n. 286, sub. 8 per la quota di proprietà indivisa pari a 1 / 2. Anche se manca la determinazione millesimale delle quote di proprietà del condominio, a solo titolo indicativo, si è stimata una quota condominiale di competenza dei beni oggetti di perizia pari a 439 millesimi di proprietà sui beni / parti comuni degli immobili.

M. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 17.03.2016, alla presenza del sig. Annibal dell' I.V.G. di Treviso, il sottoscritto ha proceduto all'accesso agli immobili. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che l'immobile é abitato dall'esecutato con moglie e prole.

N. VINCOLI STORICI, PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.

Il sottoscritto ha esaminato il P.R.G. vigente ed ha riscontrato l'assenza di vincoli paesaggistici, ambientali ed ogni altro in genere.

O. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Si dà atto che ai sensi dell'art. 3 dell'atto notarile di compravendita tutti i beni vengono assegnati "con tutti diritti, ragioni e azioni, dipendenza, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive".

Da quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo ed in base all'analisi



documentale si dà atto che i beni presentano di fatto parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile con tutti gli obblighi e/o prescrizioni da esso derivanti. In particolare, oltre alle parti comuni previste sopra, si sono rilevati impianti fognari di trattamento e smaltimento comuni in sub-irrigazione.

Da informazioni assunte, non sono pendenti spese condominiali riconducibili all'ultimo biennio 2014 -2015 e 2015-2016 riferite agli immobili individuati ai sub.7, 14, 15 e 8. Tuttavia si stima che gli oneri condominiali generali a carico dei beni immobiliari in oggetto possano ammontare a €. 150,00 annue.

P. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA

Tutti i beni acquisiti dall'esecutato sono pervenuti in piena proprietà in forza "dell'atto di assegnazione di beni in conto di futura divisione" in data 14.11.1991, rep. n. 11.754 a firma del notaio dott. Talice Paolo in Montebelluna (TV), registrato a Montebelluna il 02.12.1991 al n. 2775 serie 1T e trascritto a Treviso (TV) il 02.10.2003 ai nn. 41654/28018 in cui infine venivano assegnati al sig. (esecutato) i beni individuati al C.F. sez. B Fg.3 m.n. 286 sub.7 area scoperta, già sub.11 ora sub 14 e 15 in intera proprietà ed il fondo di cui al C.F. sez. B Fg.3 m.n. 286 sub. 8 per la quota di 1 / 2 , dai cedenti fratelli

Q. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI

Il valore di mercato totale attribuibile al lotto unico e dei beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata e/o accatastata, della loro ubicazione e posizione, dello stato di completamento, conservazione e manutenzione, della vetustà, della sistemazione dei locali, della potenzialità edificatoria, delle attuali condizioni di mercato nella zona (caratterizzata da crisi del mercato immobiliare), delle previsioni di P.R.G., dei



<u>A detrarre per:</u>	
- opere edili di completamento dell'autorimessa individuata al sub.14 consistenti in: completamenti murari di tamponamento, fornitura e posa di intonaco esterno ed interno, completamento dell'impianto elettrico, fornitura e posa del massetto e della pavimentazione in cls liscio al quarzo, fornitura e posa dei serramenti e tinteggiatura finale.	€. - 11.330,00
- opere edili ed impiantistiche di dotazione della ventilazione meccanica del bagno.	€. - 500,00
- opere edili di abbattimento del pergolato comprensivo dello smaltimento del materiale di risulta	€. - 400,00
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto di manutenzione straordinaria ed in sanatoria, direzione dei lavori ed assistenza tecnica in genere.	€. - 3.806,40
- oneri sanzioni, diritti di segreteria, spese bolli	€. - 616,00
- spese tecniche per pratiche catastali	€. - 634,40
- spese catastali	€. - 100,00
TOTALE A DEDURRE	€. - 17.386,80
Resta il valore	€. 163.607,70
che si arrotonda a	€. 164.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 164.000,00
RIDUZIONE del 30% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita.	€. - 49.200,00
TOTALE VALORE	€. 114.800,00
che si arrotonda a	€. 115.000,00
TOTALE VALORE DI VENDITA' FORZOSA	€ 115.000,00
Diconsi centoquindicimilaeuro/00	

R. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle indagini svolte non si è rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica o la



Certificazione Energetica. Sarà cura del sottoscritto esperto estimatore procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica successivamente all'aggiudicazione del bene, come esplicitato nelle note di chiarimento allegate al Verbale di Giuramento.

ALLEGATI

1. scheda sintetica e riepilogativa (allegati SS 0) ;
2. documentazione fotografica (allegati DF 0);
3. copia atto di compravendita (allegati AC 0);
4. copia ispezioni e trascrizioni ipotecarie (allegati VI 0-9);
5. estratto di mappa, visura catastale (allegati VC 0-3) ;
6. elaborato planimetrico, elenco subalterni e schede catastali (allegati VC 0-7);
7. copie delle autorizzazioni edilizie con relativi elaborati progettuali (allegati DA 0-9);
8. copia del collaudo statico , copie dei certificati di agibilità (allegati A 0) ;
9. estratto di P.R.G. / P.I. con relative norme (allegati PI 0-2) ;
10. elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato (allegati EG 0);

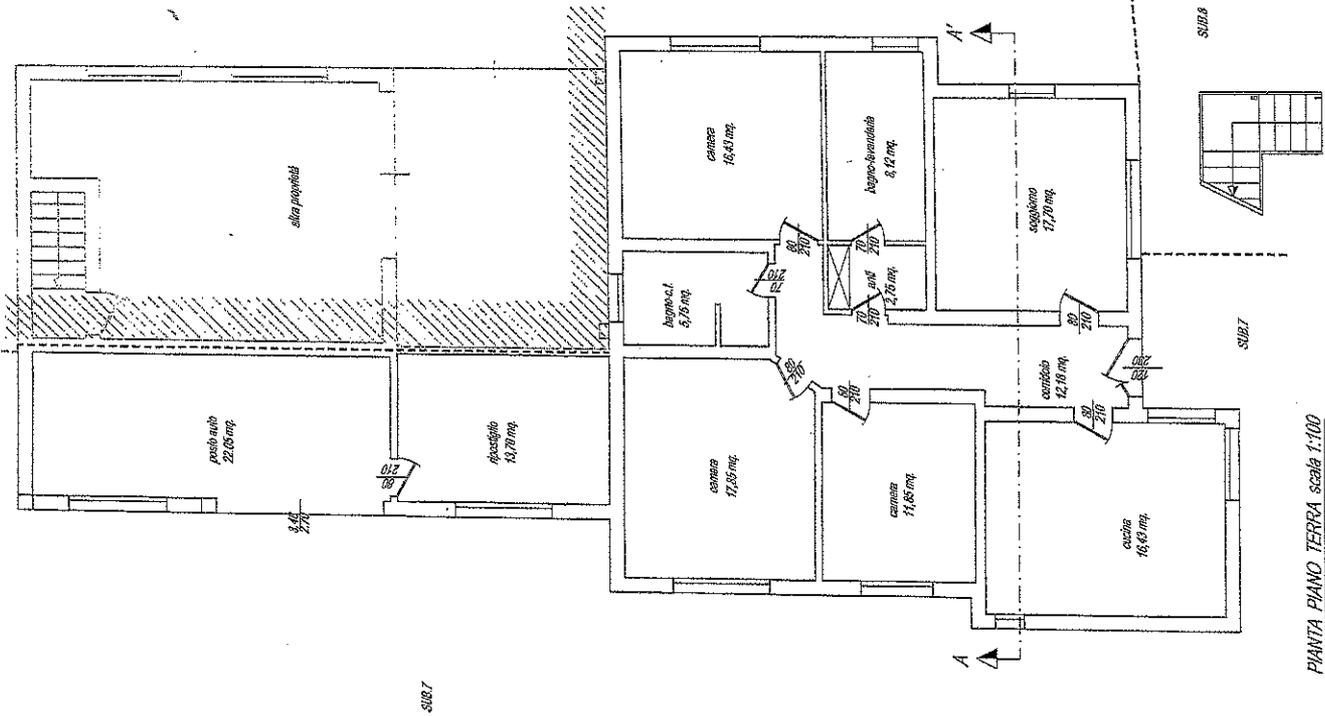
Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del c.p.c. si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rassegna la presente relazione peritale rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Montebelluna, 26 aprile 2016

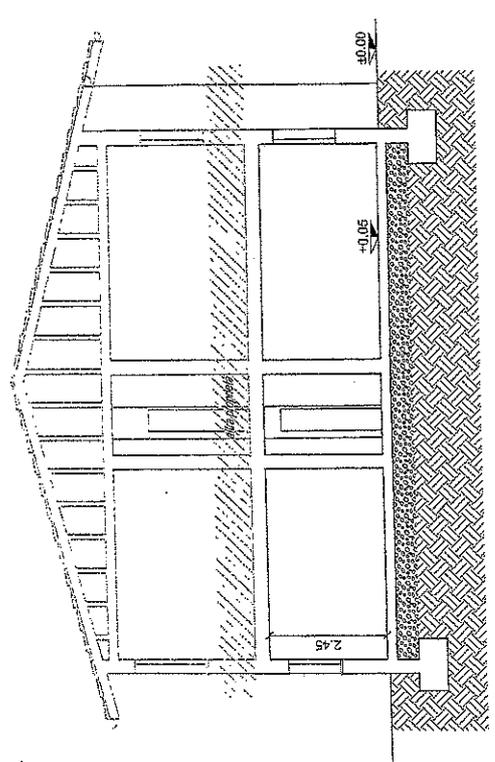
L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Galabretto)

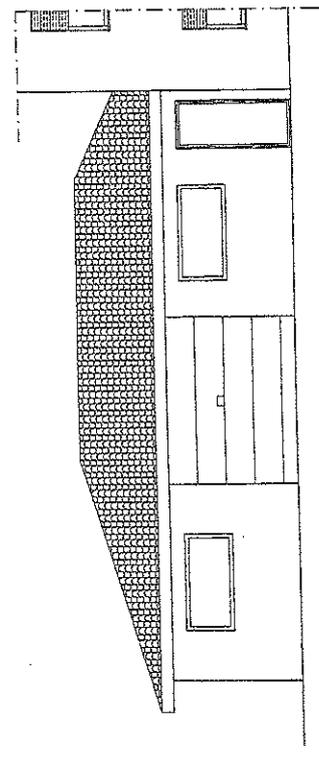




PIANTA PIANO TERRA scala 1:100



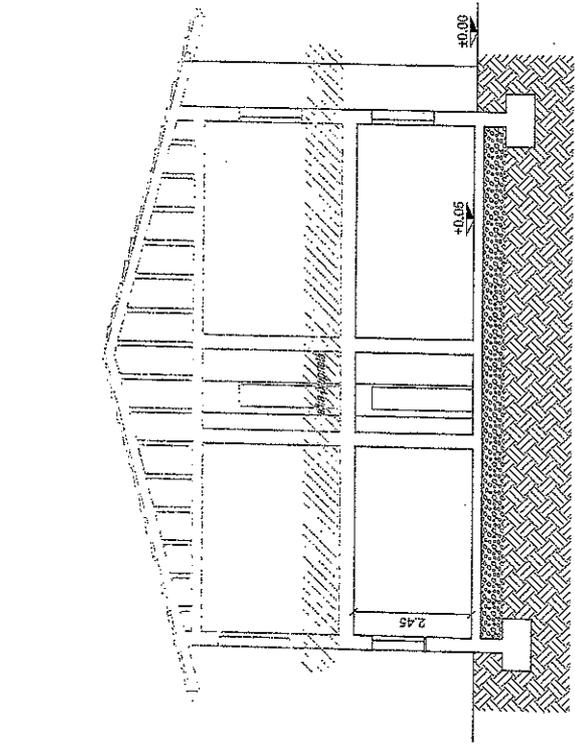
SEZIONE A-A' scala 1:100



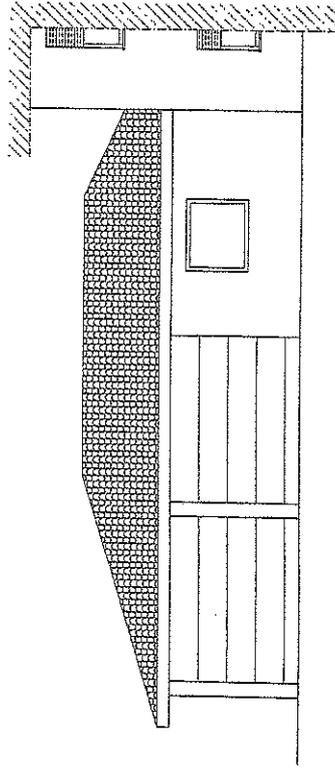
PROSPETTO OVEST scala 1:100

PERIMETRO CATASTALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 5565/2012
 / Italfondario s.p.a. per conto di ADRIANO FINANCE s.r.l.
 ELABORATO GRAFICO - STATO LEGITTIMATO-



SEZIONE A-A' scala 1:100

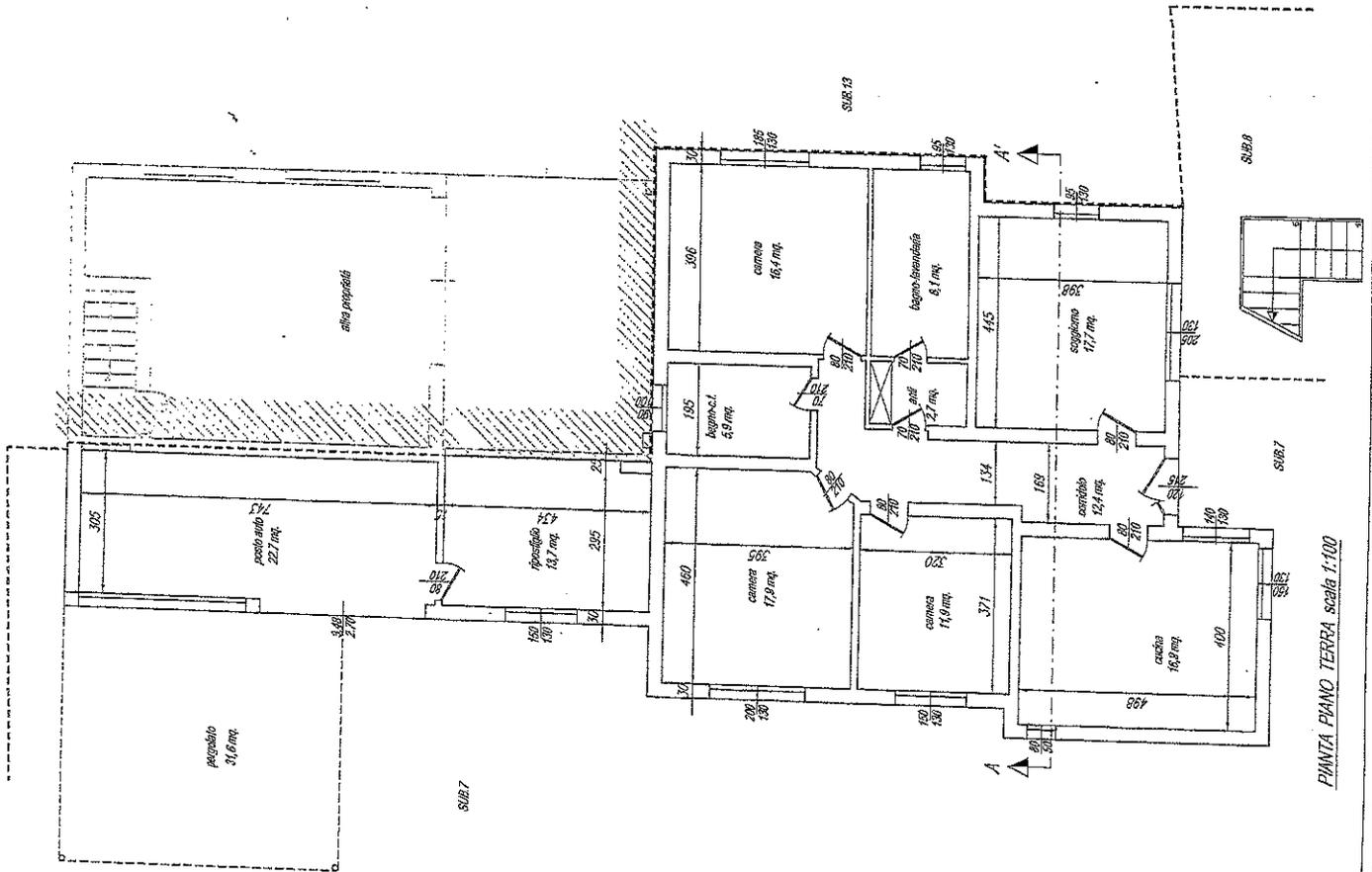


PROSPETTO OVEST scala 1:100

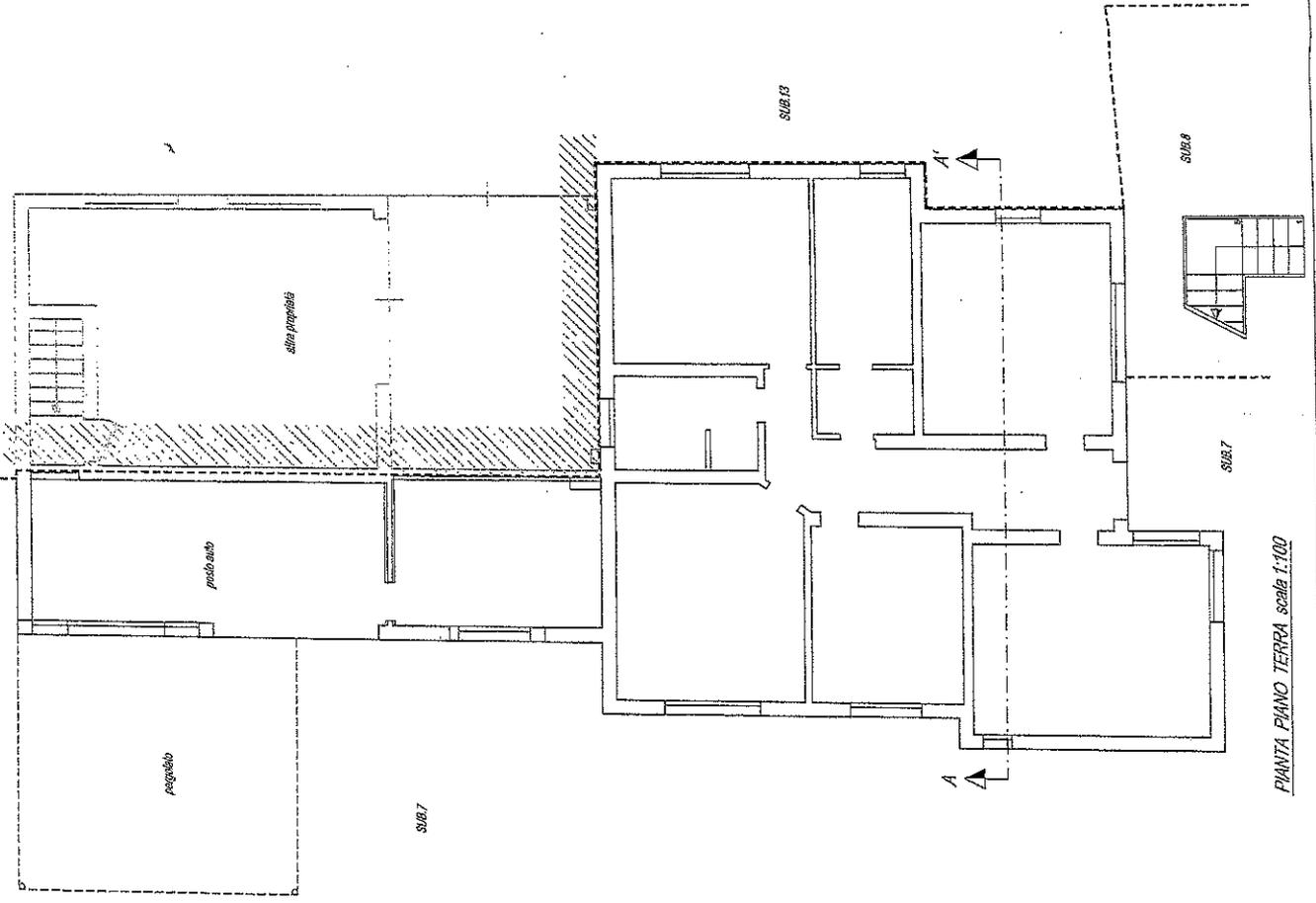
PERIMETRO CATASTALE



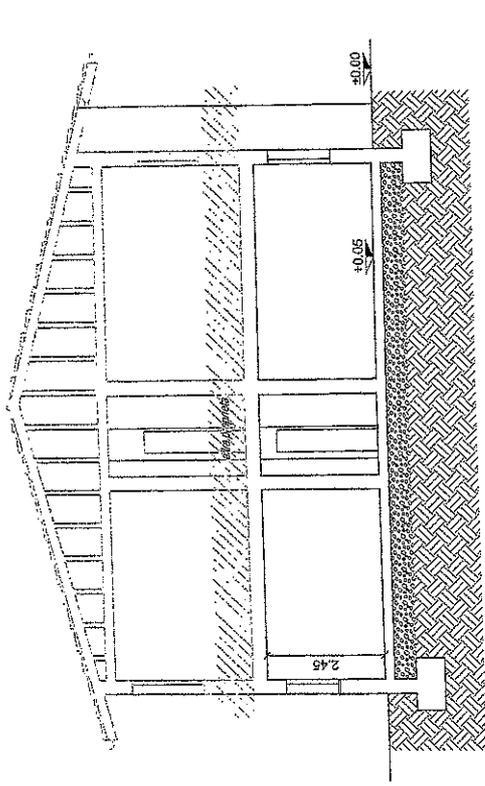
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 566/2012
 1/ Italfinanziario s.p.a. per conto di ADRIANO FINANCE s.r.l.
 ELABORATO GRAFICO - STATO ATTUALE -



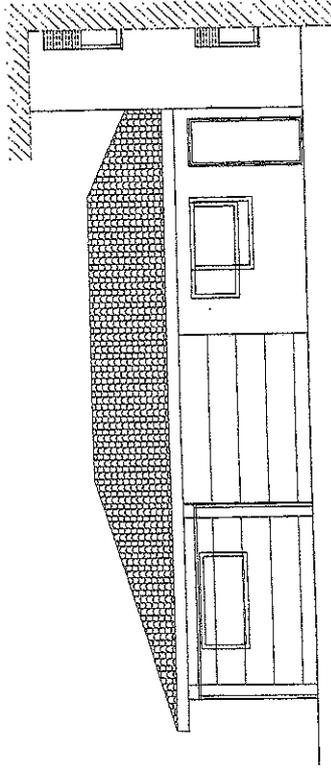
PIANTA PIANO TERRA scala 1:100



PIANTA PIANO TERRA scala 1:100



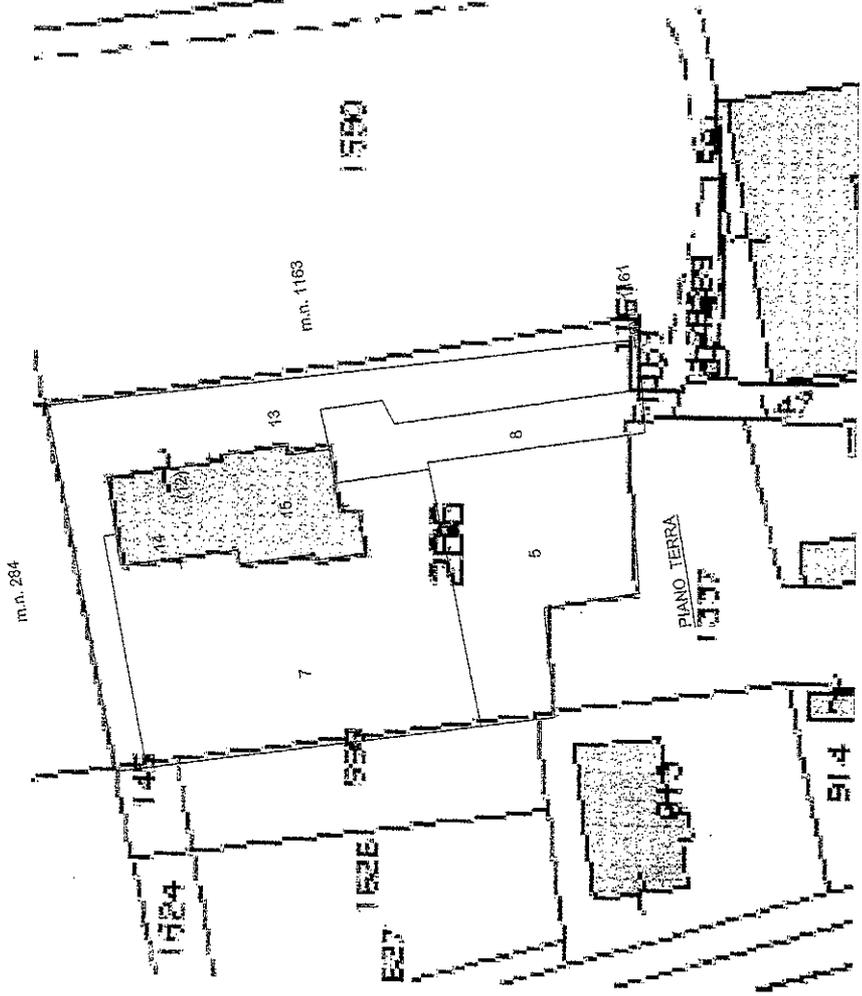
SEZIONE A-A' scala 1:100



PROSPETTO OVEST scala 1:100

-  DEMOLIZIONE
-  RICOSTRUZIONE
-  PERIMETRO CATASTALE

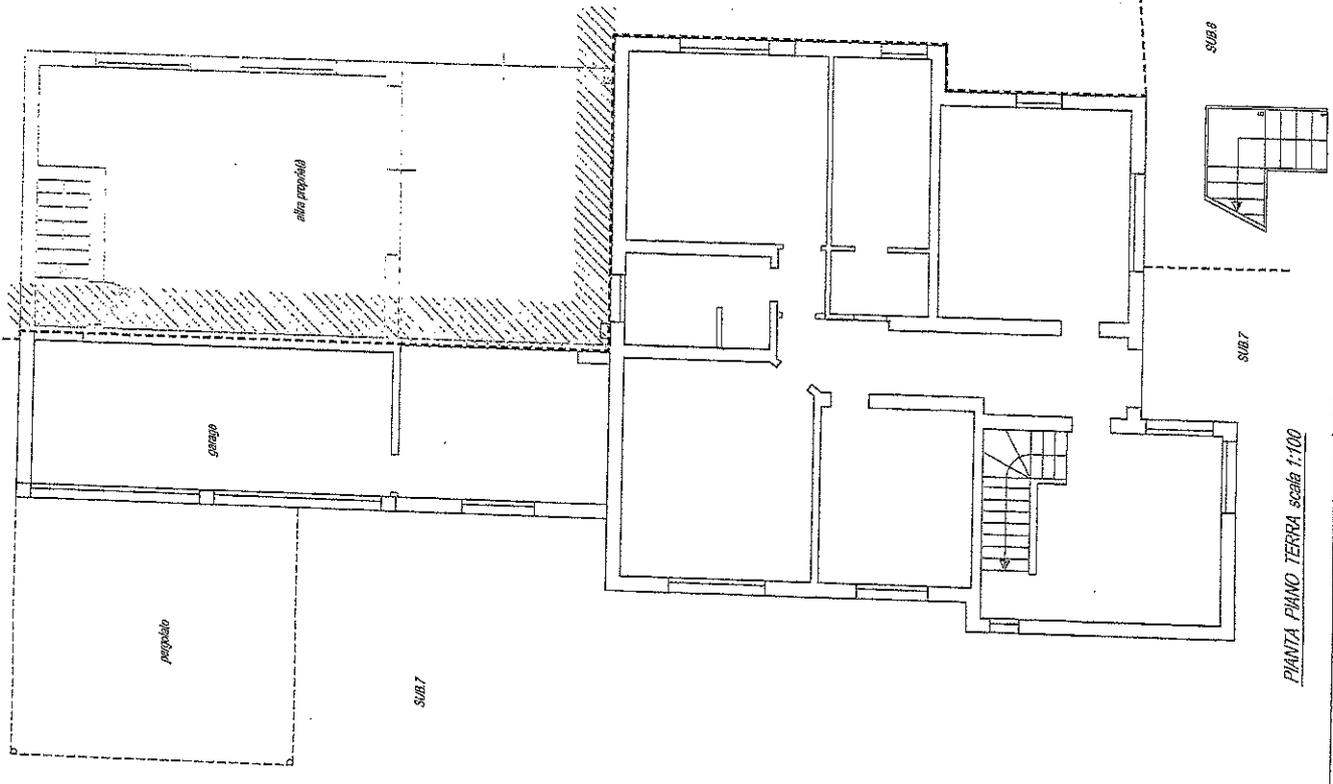
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 5667/2012
 / Italfondario s.p.a. per conto di ADRIANO RISPETTO s.r.l.



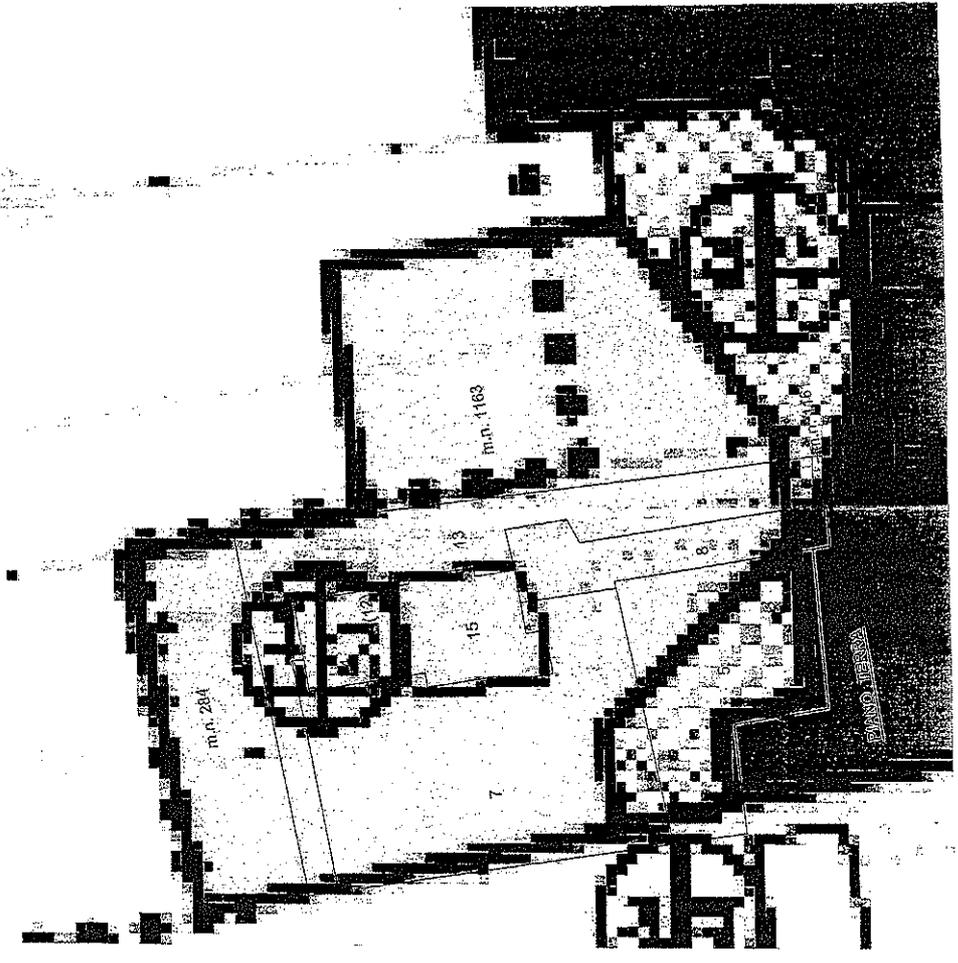
PLANNIMETRIA CATASTALE scala 1:500

- DEMOLIZIONE
- RICOSTRUZIONE
- PERIMETRO CATASTALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 5682/2012
 / Italfondario s.p.a. per conto di ADRIANO FINANCE s.r.l.
 ELABORATO GRAFICO - TAVOLA COMPARATIVA RISPETTO ALLA MAPPA / SCHEDA CATASTALE - TAVOLA 4 / 5



PIANTA PIANO TERRA scala 1:100



PLANNIMETRIA CATASTALE / DI P.R.G. scala 1:500

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 566/2012
/ Italfondatio s.p.a. per conto di ADRIANO FINANCE s.r.l.
ELABORATO GRAFICO - TAVOLA COMPARATIVA RISPETTO ALLA MAPPA/ESTRATTO DI P.R.G. -



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
DOTT. DANIELE CALABRETTO
INGEGNERE
- EDILIZIA - STRUTTURE - URBANISTICA - SICUREZZA -

ESECUZIONE IMMOBILIARE
RELATIVA AD UN IMMOBILE
SITO IN MONTEBELLUNA - VIA SCHIAVONESCA PRIULA n° 13
ACCATASTATO IN COMUNE DI MONTEBELLUNA
C.F.: sez. B, Fg. 3, m.n. 286 sub. 7-8-14-15
C.T. : Fg. 9 m.n. 286

CONI VISUALI / DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Dott. ing. Daniele Calabretto

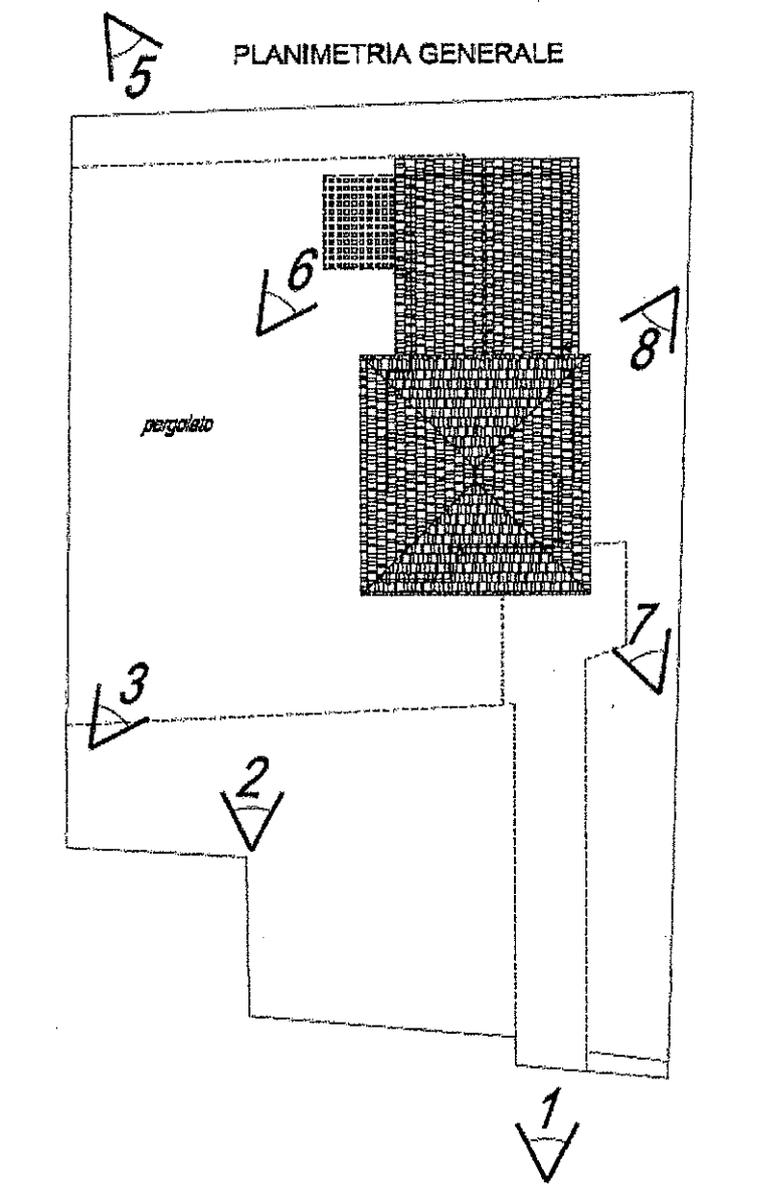




STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
DOTT. DANIELE CALABRETTO
INGEGNERE

- EDILIZIA - STRUTTURE - URBANISTICA - SICUREZZA -

CONI VISUALI



- STUDIO PROFESSIONALE -

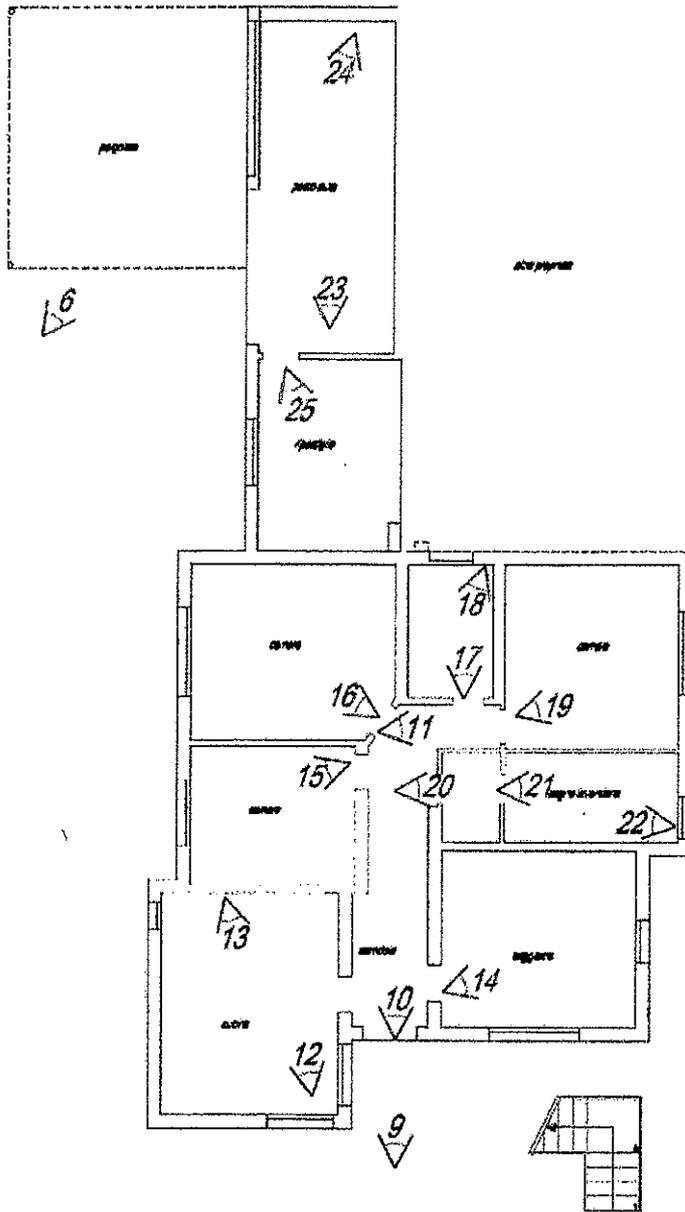
- 31044 MONTEBELLUNA (TV) - VIA SAN GAETANO n°51 TEL/FAX 0423/248972 - e-mail studiocalabretto@alice.it -
- c.f. CLBDNL65B23Z133K P.I. 03627850260 -



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
DOTT. DANIELE GALABRETTO
INGEGNERE

- EDILIZIA - STRUTTURE - URBANISTICA - SICUREZZA -

PIANTA PIANO TERRA



- STUDIO PROFESSIONALE -

- 31044 MONTEBELLUNA (TV) - VIA SAN GAETANO n°51 TEL/FAX 0423/248972 - e-mail studiocalabretto@alice.it -
- c.f. CLBDNL65B23Z133K P.I. 03627850260 -



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
DOTT. DANIELE GALABRETTO
INGEGNERE

- EDILIZIA - STRUTTURE - URBANISTICA - SICUREZZA -

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

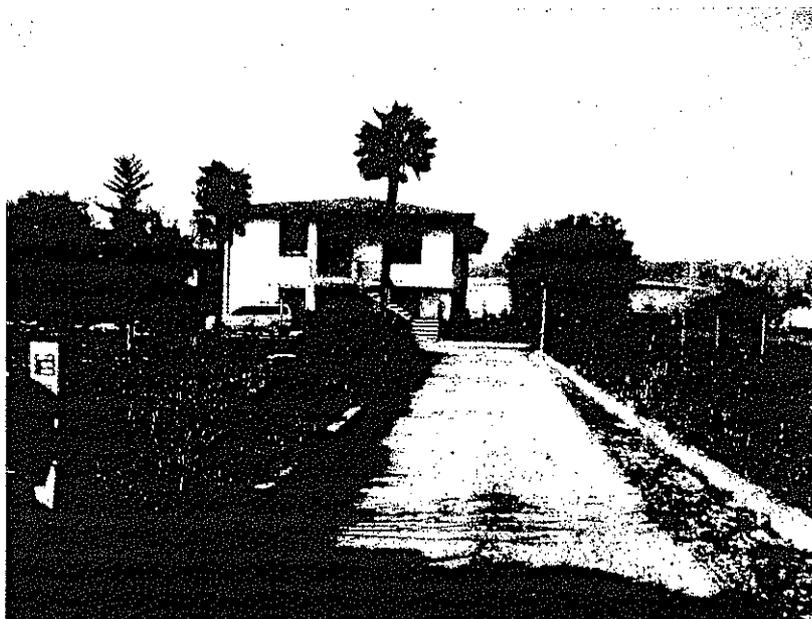


FOTO 1: vista prospetto esterno - strada ingresso del condominio



FOTO 2: vista scoperto di pertinenza e prospetto esterno del fabbricato

- STUDIO PROFESSIONALE -

- 31044 MONTEBELLUNA (TV) - VIA SAN GAETANO n°51 TEL/FAX 0423/248972 - e-mail studiocalabretto@alice.it -
- c.f. CLBDNL65B23Z133K P.I. 03627850260 -



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
DOTT. DANIELE GALABRETTO
INGEGNERE

- EDILIZIA - STRUTTURE - URBANISTICA - SICUREZZA -

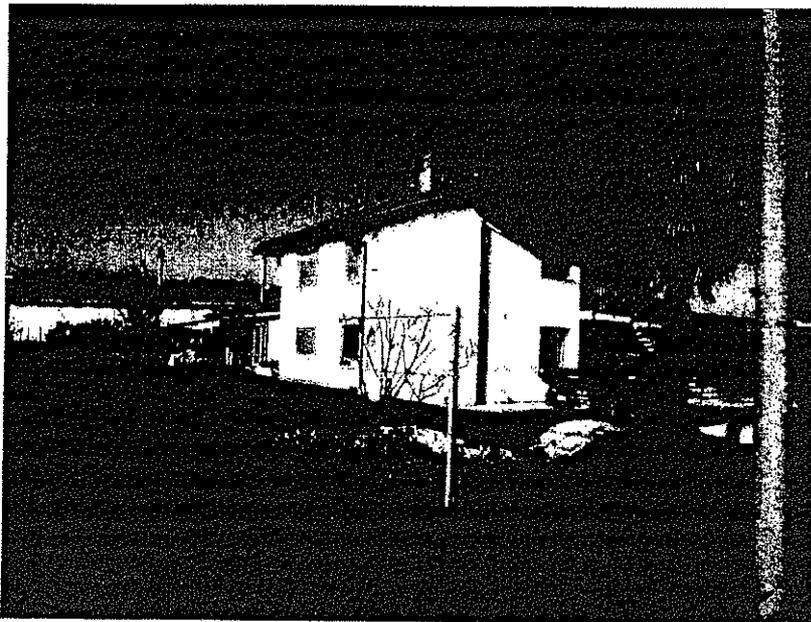


FOTO 3: vista prospetto ovest del fabbricato

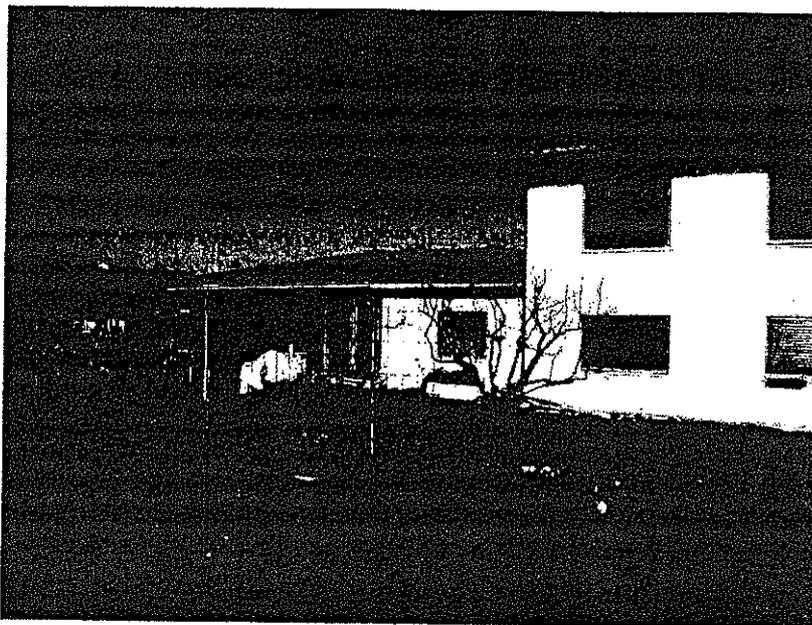


FOTO 4: vista prospetto ovest del fabbricato residenziale ed accessorio

- STUDIO PROFESSIONALE -

- 31044 MONTEBELLUNA (TV) - VIA SAN GAETANO n°51 TEL/FAX 0423/248972 - e-mail studiocalabretto@alice.it -
- c.f. CLBDNL65B23Z133K P.I. 03627850260 -



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
DOTT. DANIELE CALABRETTO
INGEGNERE

- EDILIZIA - STRUTTURE - URBANISTICA - SICUREZZA -

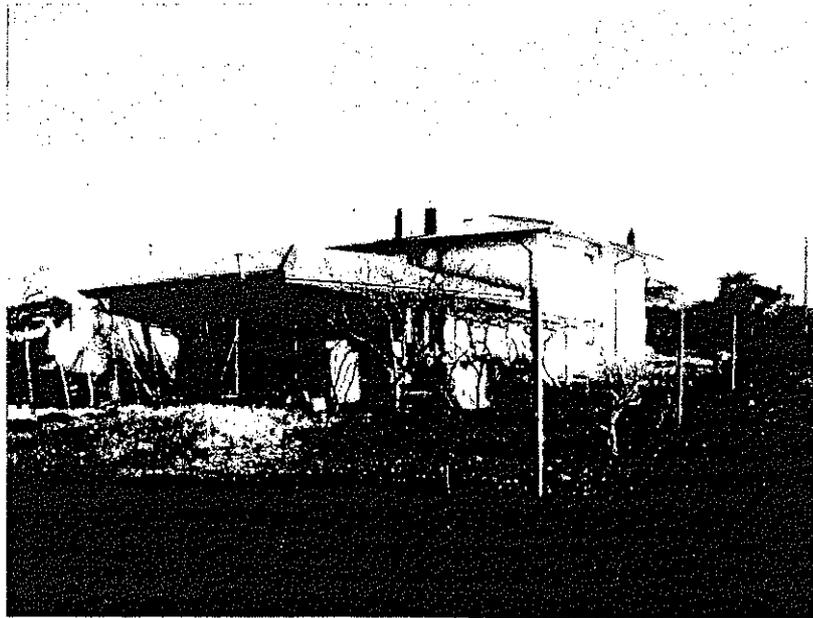


FOTO 5: vista prospetto nord - ovest del fabbricato residenziale e accessorio



FOTO 6: vista prospetto ovest fabbricato accessorio

- STUDIO PROFESSIONALE -

- 31044 MONTEBELLUNA (TV) - VIA SAN GAETANO n°51 TEL/FAX 0423/248972 - e-mail studiocalabretto@alice.it -
- c.f. CLBDNL65B23Z133K P.I. 03627850260 -



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
DOTT. DANIELE CALABRETTO
INGEGNERE

- EDILIZIA - STRUTTURE - URBANISTICA - SICUREZZA -



FOTO 7: vista prospetto est fabbricato residenziale



FOTO 8: vista prospetto est fabbricato residenziale

- STUDIO PROFESSIONALE -

- 31044 MONTEBELLUNA (TV) - VIA SAN GAETANO n°51 TEL/FAX 0423/248972 - e-mail studiocalabretto@alice.it -
- c.f. CLBDNL65B23Z133K P.I. 03627850260 -



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
DOTT. DANIELE CALABRETTO
INGEGNERE

- EDILIZIA - STRUTTURE - URBANISTICA - SICUREZZA -



FOTO 9: vista ingresso



FOTO 10: vista ingresso - corridoio

- STUDIO PROFESSIONALE -

- 31044 MONTEBELLUNA (TV) - VIA SAN GAETANO n°51 TEL/FAX 0423/248972 - e-mail studiocalabretto@alice.it -
- c.f. CLBDNL65B23Z133K P.I. 03627850260 -



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
DOTT. DANIELE GALABRETTO
INGEGNERE

- EDILIZIA - STRUTTURE - URBANISTICA - SICUREZZA -



FOTO 11: vista corridolo

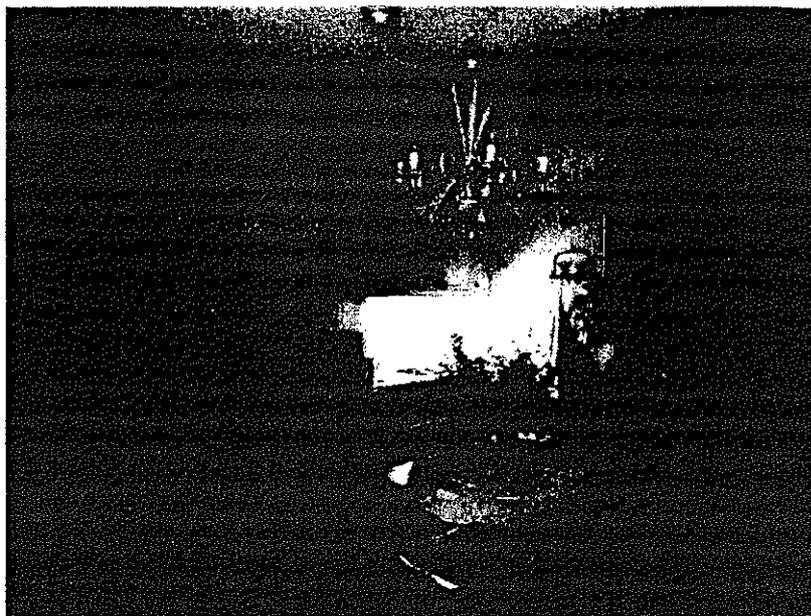


FOTO 12: vista cucina

- STUDIO PROFESSIONALE -

- 31044 MONTEBELLUNA (TV) - VIA SAN GAETANO n°51 TEL/FAX 0423/248972 - e-mail studiocalabretto@alice.it -
- c.f. CLBDNL65B23Z133K P.I. 03627850260 -



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
DOTT. DANIELE GALABRETTO
INGEGNERE

- EDILIZIA - STRUTTURE - URBANISTICA - SICUREZZA -

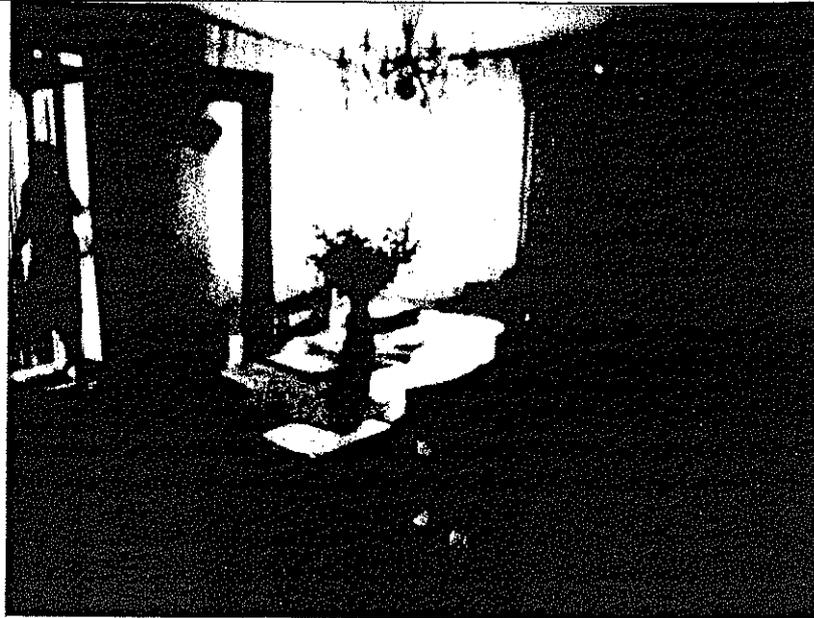


FOTO 13: vista cucina



FOTO 14: vista soggiorno

- STUDIO PROFESSIONALE -

- 31044 MONTEBELLUNA (TV) - VIA SAN GAETANO n°51 TEL/FAX 0423/248972 - e-mail studiocalabretto@alice.it -
- c.f. CLBDNL65B23Z133K P.I. 03627850260 -



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
DOTT. DANIELE GALABRETTO
INGEGNERE

- EDILIZIA - STRUTTURE - URBANISTICA - SICUREZZA -

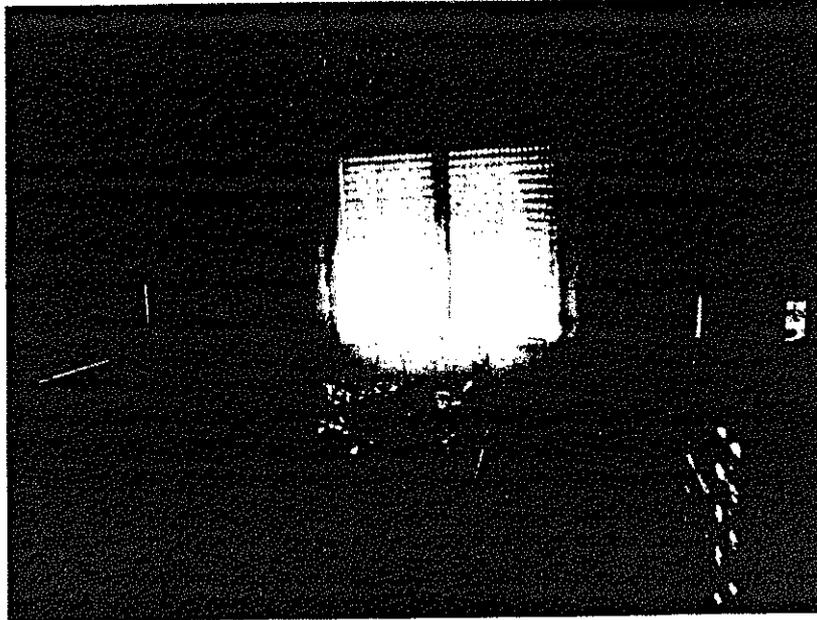


FOTO 15: vista camera



FOTO 16: vista camera

- STUDIO PROFESSIONALE -

- 31044 MONTEBELLUNA (TV) - VIA SAN GAETANO n°51 TEL/FAX 0423/248972 - e-mail studiolabretto@alice.it -
- c.f. CLBDNL65B23Z133K P.I. 03627850260 -



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
DOTT. DANIELE GALABRETTO
INGEGNERE

- EDILIZIA - STRUTTURE - URBANISTICA - SICUREZZA -



FOTO 17: vista bagno



FOTO 18: vista bagno

- STUDIO PROFESSIONALE -

- 31044 MONTEBELLUNA (TV) - VIA SAN GAETANO n°51 TEL/FAX 0423/248972 - e-mail studiocalabretto@alice.it -
- c.f. CLBDNL65B23Z133K P.I. 03627850260 -



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
DOTT. DANIELE GALABRETTO
INGEGNERE

- EDILIZIA - STRUTTURE - URBANISTICA - SICUREZZA -



FOTO 25: vista centrale termica

- STUDIO PROFESSIONALE -

- 31044 MONTEBELLUNA (TV) - VIA SAN GAETANO n°51 TEL/FAX 0423/248972 - e-mail studiocalabretto@alice.it -
- c.f. CLBDNL65B23Z133K P.I. 03627850260 -