



TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESEC. IMMOB. N° 612/2012 R.G.E.

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Promosso da: *UNICREDIT s.p.a.*

Contro

Signori "esecutato 1" e "esecutato 2"

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Antonello Fabbro

**RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL PIGNORAMENTO DEGLI IMMOBILI
NEL COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV) DI PROPRIETÀ DEI sig.ri
ESECUTATI SOPRA CITATI**

A seguito dell'incarico dell'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott. Antonello Fabbro con nomina del 09.03.2016 per la stima di beni immobili in Comune di Montebelluna (TV) in Via Camozzato n.10 interno 3, di proprietà delle ditte "esecutato 1" e "esecutato 2", 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;
- 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. 1 unità, come meglio esposto di seguito oltre ai relativi beni comuni :

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA

Sez. B - Foglio 2

- m. n. 1140, sub. 3, Via Lugi Camozzato , piano T-2 erroneamente indicato in visura T-1, cat. A/3, cl. 4, cons. 6,5 vani, R. €.637,82 (in quota di proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni all' "esecutato 1" ed in quota di proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni all' "esecutato 2")

Si precisa che l'individuazione della unità immobiliare risulta in erronea per la indicazione di piano T-1, anziché correttamente di fatto T-2. Infatti, la scheda catastale indica correttamente il subalterno 3 ubicato al piano secondo.





Si precisa che l'area coperta e scoperta, sulla quale insistono i fabbricati di cui è parte la U. I. sopra riportata, è descritta nel C.T. in comune di Montebelluna Fg. 8, m. n. 1140, cons. 860 mq .

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. 8, m. n. 1138, 252, 366, 1141 e 1139 (stradina di accesso).

La porzione di immobile individuata al C. F. sez. B Fg.2 m. n. 1140 sub. 3 presenta i confini, al piano secondo, a nord-est, nord-ovest e sud-ovest: C. T. Fg.8 m. n. 1140 (scoperto pertinenziale) anche individuata la C. F. : sez. B Fg.2 m. n. 1140 sub.5 per la parte scoperta, ed a sud-est, immobile individuata al C. F. sez. B Fg.2 m. n. 1140 sub. 4 e vano scale comune, mentre al piano terra nord-est e nord-ovest: C.T. Fg.8 m.n. 1140 (scoperto pertinenziale) anche individuata la C. F.: sez. B Fg.2 m. n. 1140 sub.5 per la parte scoperta, a sud-ovest con il portico comune e a sud-est con altra unità individuata al C. F. sez. B Fg.2 m. n. 1140 sub. 1 . La determinazione delle unità immobiliari a confine interno, vista l'assenza dell'elaborato planimetrico, è stata attuata per mezzo della verifica in loco dei nominativi dei proprietari rinvenuti a confine.

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.

Dalla documentazione e dalle evidenze riscontrate in loco, si mette in rilievo che le porzioni di fabbricati in proprietà esclusiva e comune, presentano, una servitù attiva e passiva rispetto alla rete interna delle reti tecnologiche e servitù esterna rispetto al fondo scoperto comune, 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.

D. DITTA INTESTATARIA

Le ditte intestatarie dei beni individuati al C. F. sez. B Fg. 2 m. n. 1140 sub. 3 con relative parti comuni in comproprietà oggetto di stima risultano:

- “ESECUTATO 1” in quota di proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni;
- “ESECUTATO 2” in quota di proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni;

per l'intera proprietà, in forza dell'atto di compravendita in data 12.04.2006, rep. n. 119.424 / 7.469 a firma del notaio dott. Elia Novelli di Montebelluna (TV), registrato a Montebelluna il 03.05.2006 al n. 1949 serie 1T e trascritto a Treviso (TV) il 04.05.2006 ai nn. 20962 / 12233;

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

Dalla certificazione rilasciata dal Conservatore dei RR.II. di Treviso per mezzo del portale telematico in data 13.05.2016, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono le seguenti formalità contro e/o a carico dei soggetti “esecutati 1 e 2”, ciascuno in quota di proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni, afferenti ai beni pignorati :





- Trascrizione

TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/05/2006 - Registro Particolare 12233 Registro Generale 20962, atto tra vivi, compravendita con atto notarile pubblico in data 12.04.2006 al rep. n. 119424/7469 ai rogiti del notaio Novelli Elia di Montebelluna (TV), dei beni così censiti ;

- Comune di Montebelluna, sez. B Fg.2 m. n. 1140 sub. 3, Via Luigi Camozzato, piano T-2, abitazioni di tipo economico, cat. A/3, cons. 6,5 vani.

Nelle note si precisa che la complessiva area scoperta e coperta è censita al Fg. 8 con il m. n. 1140 ente urbano di 860 mq. , insiste la proporzionale comproprietà delle parti comuni ai sensi degli articoli 1117 c.c. e seguenti del codice civile e dell'appresso citato regolamento di condominio, ed in particolare del mappale 1140 sub 5 area scoperta b.c.n.c., con tutte le servitù attive e passive inerenti, se ed in quanto legalmente esistenti, nonché con tutti gli accessori di legge, così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso od eccettuato. La parte acquirente ha dichiarato di ben conoscere ed accettare il regolamento di condominio che, con unita tabella millesimale, trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto a rogito notaio Talice in data 21 dicembre 1990 rep. 6878, in appresso citato.

- Iscrizione

ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2006 - Registro Particolare 5355 Registro Generale 20963. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile a firma del notaio Novelli Elia di Montebelluna (TV), Repertorio 119425/7470 del 12/04/2006 per l'importo capitale di €. 145.000,00 e per la somma totale di €. 435.000,00 a favore di Unicredit Banca s.p.a., gravante sui beni così censiti:

- Comune di Montebelluna, sez. B Fg. 2 m. n. 1140 sub. 3, Via Luigi Camozzato,





piano T-2, abitazioni di tipo economico, cat. A/3, cons. 6,5 vani.

- Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/08/2012 - Registro Particolare 18911 Registro Generale 25792 di pignoramento immobiliare derivante da atto esecutivo o cautelare dell'Ufficiale Giudiziario di Montebelluna (TV), in data 03.07.2012 al n. di rep. 972/2012, a favore della Unicredit Banca s.p.a. sui beni così censiti:

- Comune di Montebelluna, sez. B Fg. 2 m. n. 1140 sub. 3, Via Luigi Camozzato, piano T-2, abitazioni di tipo economico, cat. A/3, cons. 6,5 vani.

F. DESCRIZIONE DEI BENI

Si effettua la descrizione dei beni oggetto di pignoramento.

Comune di Montebelluna, C.F.: sez. B, Foglio 2, m. n. 1140, sub. 3.

Descrizione del contesto generale:

Trattasi di un fabbricato condominiale residenziale, a quattro alloggi, posto ad una distanza di 500 m a nord-ovest dal centro cittadino della frazione di Biadene di Montebelluna, in un contesto costituito da fabbricati a destinazione commerciale, produttiva, direzionale e residenziale, in adiacenza alla via Feltrina nord che conduce, per mezzo della S.P. n.2, al ponte di Vidor. Il fabbricato ubicato a ridosso dello stradone del bosco ai piedi del Montello, in posizione arretrata rispetto alla cortina di fabbricati adiacenti alla strada provinciale suddetta denominata Via Feltrina Nord, è raggiungibile per mezzo di una strada di penetrazione pavimentata, denominata via Luigi Camozzato, che risulta per intestazione catastale di proprietà di soggetti privati e ricavata su fondi individuati al C.T. Fg.8 mm.n. 1125, 1115 (parte), 1124 (parte), 1121, 1135 e 1139 su cui risulta acclarata e di fatto esistente, una servitù di passaggio a favore dei fondi dominati individuati al C.T. Fg. 8 m. n. 1140 oltre ad altri non oggetto della





presente perizia. Nella zona terminale di detta strada di penetrazione trova collocazione l'ingresso dell'area scoperta di pertinenza del fabbricato condominiale in oggetto.

Descrizione dell'area pertinenziale:

L'unità immobiliare, oggetto della perizia, è ubicata al piano terra ed al piano secondo, individuato alla via Camozzato civico 10 interno 3 e risulta accessibile dalla Via Camozzato, per mezzo di un fondo scoperto pertinenziale, individuato al C. F. sez. B Fg. 2 m. n. 1140 sub. 5 che costituisce b.c.n.c. alle unità immobiliari del condominio. Il fondo scoperto della superficie pari a 647 mq ca. è accessibile per mezzo di un cancelletto pedonale costituito da profili tubolari e piatti in acciaio verniciato di altezza pari a 120 cm ca. dotato di colonne a supporto e contorno con sovrastante copertura in ca. completo di campanello e citofono. Lo scoperto presenta altresì un cancello a due ante, carrabile, con apertura meccanizzata, costituita da profili e piatti in acciaio verniciati. L'intero fondo coperto e scoperto individuato al C. T. Fg. 8 m. n. 1140 risulta contornato da un recinto costituito da uno zoccolo in c.a. dell'altezza pari a 30/40/60 cm con sovrastante rete metallica plastificata di altezza pari a 120/150 cm . In corrispondenza del tratto adiacente alla strada di accesso è presente una recinzione ricavata con uno zoccolo in c.a. di altezza pari a 20/30 cm ca. con sovrastante cancellata in profili e piatti di acciaio verniciato di altezza pari a 100 cm ca. . Sul tratto ubicato a sud-est la recinzione presenta una porzione rialzata pari a 40 cm con doppio filo spinato.

Lo scoperto nella zona prospiciente al prospetto principale a sud-ovest, è dotato di una ampia superficie pavimentata a conglomerato bituminoso e a piastre in ghiaio lavato dotata anche di un punto di illuminazione, oltre ad una marciapiede





in calcestruzzo lisciato, della larghezza pari a 1 m ca. , che contorna l'intero fabbricato. Nella parte retrostante del fabbricato, su superficie a prato, sono ubicati gli stenditoi di evidente carattere condominiale oltre ad un manufatto a "casetta in legno" di dimensioni in pianta pari a pari a 3,05 m x 3,05 m e di altezza pari a 2,0 m ca. che da informazioni assunte in loco risulta in uso ad un singolo condomino.

Descrizione generale del fabbricato condominiale:

Il fabbricato condominiale, eretto negli anni 1970-1971, presenta finiture mediocri e conformi all'epoca di costruzione, di pianta rettangolare con dimensioni pari a 17,05 m x 12,55 m ca. , è composto da tre piano fuori terra. Il piano terra presenta in corrispondenza del prospetto sud-ovest un ampio porticato comune di dimensioni pari a 371 cm x 1705 cm ca. , pavimentato con lastre di porfido che da accesso a quattro autorimesse con annessa lavanderia oltre che, nella parte centrale, al vano scala comune a servizio delle quattro unità poste al piano primo e secondo.

Il fabbricato condominiale è costituito da una struttura a murature portanti in laterizio. La parte del porticato e della zona interna e centrale è costituita da una struttura in elevazione, da orizzontamenti e di travi in spessore in c. a. e solai latero-cementizi impostati sulle murature perimetrali, di spina e sulle travi e pilastri in c. a. . La copertura è costituita da un solaio latero-cementizio sul quale imposta una copertura a due falde ricavate presumibilmente da una struttura a muretti e tavelloni di pendenza pari al 30% ca. ricoperto da un manto in coppi e contornato con lattoneria in rame. Le fondazioni sono presumibilmente di tipo nastriforme in c. a. a sostegno delle murature e del telaio in c. a. in elevazione. Dalla documentazione rinvenuta ed in considerazione dell'epoca di costruzione





risalente agli anni '70 si desume che la struttura è stata progettata in conformità alle norme vigenti all'epoca di costruzione che non prevedevano le azioni sismiche oggi richieste.

Le murature esterne sono intonacate con tinteggiatura a rivestimento plastico (graffiato) in parte macchiato e degradato da muschio e muffe. Le luci finestrate presentano serramenti delle unità immobiliari in legno verniciato con oscuri a tapparella avvolgibile in PVC a comando interno manuale, serramenti per le parti condominiali in legno e portoni delle autorimesse a basculante in acciaio verniciato. Le luci a finestra e porta-finestra presentano soglie in marmo di colorazione chiara. I tamponamenti perimetrali, come da rilievo dello spessore di muratura eseguito, sono stati presumibilmente ricavati da murature in laterizio semipieno a bimattone dello spessore di 26/28 cm al piano terra e 32 cm ca, intonacato su entrambe le facce.

Il vano scale, accessibile dalla zona del porticato per mezzo di un portone in legno, presenta rampe contrapposte della larghezza di 100 cm ca. , con pavimentazione in marmo, parapetto a profili e piatti di acciaio verniciato con corrimano in legno.

Al piano terra nella zona retrostante al vano scale, con accesso per mezzo di una porta in acciaio verniciato, dalla facciata nord-est, è ubicato un vano comune con pavimento sotto quota per 20 cm ca. rispetto al marciapiede esterno, già ad uso centrale termica condominiale ora ad uso ripostiglio, vano tecnico con alloggiamento contatori dell'acquedotto e vano tecnico dei servizi di evacuazione fumi di caldaie provenienti da proprietà private. Detto vano presenta una dimensione in pianta pari a 264 cm x 340 cm ed una altezza pari a 230 cm ca..

Descrizione dell'unità immobiliare:





L'unità immobiliare in oggetto è ubicata per la parte abitativa al piano secondo sul lato nord-ovest di pianta inscritta in un rettangolo di dimensioni pari a 852 cm x 1255 cm ca. e per la parte accessoria al piano terra in corrispondenza del medesimo lato di pianta rettangolare di dimensioni pari a 365 cm x 884 cm ca. .

La superficie abitabile, ubicata al piano secondo, di altezza interna pari a 284 cm ca. , accessibile per mezzo del vano scala condominiale, presenta un vano ingresso cieco che conduce al vano cucina ed al vano soggiorno-pranzo, orientati a sud-ovest, e ad un corridoio di disimpegno verso nord-ovest della zona notte. Per mezzo di detto corridoio di forma articolata si accede alla zona notte costituita da tre camere da letto di cui una matrimoniale, ed un bagno. L'immobile è inoltre servito da un terrazzino in parte coperto, affacciato ad ovest a servizio del vano pranzo-soggiorno. Le tramezzature sono costituite da murature forate in laterizio intonacate dello spessore di 11/13 cm ca. e tinteggiate a tempera e/o rivestite in ceramica. I serramenti interni sono in legno tamburato e verniciato di color "panna" con bordature a mogano cieche, e per i vani a giorno, specchiate con vetrate opacizzate non di sicurezza, dotate di sopraluca con medesimo vetro. I serramenti esterni sono in legno verniciato, bordato a mogano, dotati di vetrocamera di spessore ridotto e con soglie in pietra naturale e oscuri a tapparelle in PVC di color marrone chiaro, per la zona notte, zanzariere a saracinesca.

Dal vano scala condominiale, per mezzo di una porta d'ingresso in legno delle dimensioni di 90 x 230 cm ca. dotata di barra trasversale antintrusione, si accede al vano ingresso, a servizio di tutti i vani dell'unità immobiliare, di superficie pari a 5.37 mq e presenta una pavimentazione in ceramica a tessitura quadrata, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera.

Dall'ingresso, per mezzo di una porta di dimensioni pari a 80 cm x 210 cm ca. , si





accede alla cucina di pianta approssimativamente rettangolare di superficie pari a 8,75 mq ca. , che presenta una pavimentazione in ceramica a tessitura quadrata, rivestimenti della parte attrezzata in ceramica, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera con una finestra ricavata sulla parete sud-ovest di dimensioni pari a 80 cm x 150 cm ca. in legno verniciato e vetrocamera di spessore ridotto.

Il vano pranzo-soggiorno, accessibile dall'ingresso per mezzo di una porta posta in diagonale, di dimensioni pari a 80 cm x 210 cm ca. , di pianta approssimativamente rettangolare con superficie pari a 19,87 mq ca. , presenta una pavimentazione in ceramica a tessitura quadrata, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera con una porta finestra ricavata in corrispondenza dell'angolo ovest di dimensioni pari a 80 cm x 230 cm ca. in legno verniciato e vetrocamera di spessore ridotto, che conduce al terrazzino in parte coperto di superficie pari a 7,70 mq ca. . Detta terrazza presenta una pavimentazione in ceramica contornata da un marmo in parte staccato, ed un parapetto in quadri d'acciaio verniciato, di altezza non conforme, pari a 88 cm ca. .

Dall'ingresso, per mezzo di una porta specchiata e dotata di sopraluce di dimensioni pari a 80x210 cm ca. , si accede al corridoio della zona notte di forma articolata, avente una superficie pari a 7,77 mq ca. con una pavimentazione in ceramica a tessitura quadrata, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera.

Da detto corridoio della zona notte si accede per mezzo della porta di dimensioni pari a 80 cm x 210 cm ca. alla camera dal letto matrimoniale, di pianta rettangolare con superficie pari a 19,33 mq ca. , ubicata in adiacenza al soggiorno-pranzo, che presenta una pavimentazione in moquette contornata da un battiscopa in legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera con una





finestra ricavata sulla parete nord-ovest di dimensioni pari a 120 cm x 150 cm ca. in legno verniciato e bordature in mogano con vetrocamera di spessore ridotto .

La camera da letto, ubicata a nord in adiacenza della camera matrimoniale del bagno, accessibile dal corridoio della zona notte per mezzo di una porta di dimensioni pari a 80 cm x 210 cm ca. presenta una pianta rettangolare con superficie pari a 11,14 mq ca. , presenta una pavimentazione in moquette contornata da un battiscopa in legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera con una finestra ricavata sulla parete nord-ovest di dimensioni pari a 120 cm x 150 cm ca. in legno verniciato e bordature in mogano con vetrocamera di spessore ridotto.

Il bagno, ubicato a nord-est tra le due camere da letto, di pianta rettangolare con superficie pari a 5,26 mq ca. , accessibile dal corridoio della zona notte per mezzo della porta di dimensioni pari a 70 cm x 210 cm ca. , presenta una pavimentazione in ceramica, murature con rivestimento in ceramica per una altezza pari a 180/190 cm ca. , murature e soffitto intonacati e tinteggiati a tempera, una finestra ricavata sulla parete nord-est di dimensioni pari a 100 cm x 150 cm ca. in legno verniciato e vetrocamera di spessore ridotto. Il servizio è dotato di vasca in acciaio smaltato con rivestimento laterale, lavabo in ceramica a smalto bianco con mobile sottostante, bidet e vaso w.c. con vaschetta di carico esterna in vetroresina, entrambi a pavimento in ceramica a smalto bianco.

La camera da letto, ubicata a nord-est in adiacenza del bagno e della adiacente unità immobiliare, accessibile dal corridoio della zona notte per mezzo di una porta di dimensioni pari a 80 cm x 210 cm ca. presenta una pianta approssimativamente rettangolare con superficie pari a 8,01 mq ca. , presenta una pavimentazione in moquette contornata da battiscopa in legno, soffitto intonacati





e tinteggiati a tempera con una finestra ricavata sulla parete nord-est di dimensioni pari a 100 cm x 150 cm ca. in legno verniciato e bordature in mogano con vetrocamera di spessore ridotto.

Si segnala che tutte le luci finestrate presentano un'imposta non conforme di altezza inferiore a 100 cm.

L'immobile risulta inoltre arredato e fornito di biancheria e suppellettili di vario genere.

Al piano terra, per mezzo del porticato comune si accede ad un'autorimessa con adiacente lavanderia ubicati sul lato nord-ovest di forma rettangolare e di dimensioni pari a 365 cm x 884 cm ca. e di altezza pari a 212 cm ca. . Detta autorimessa, della superficie pari a 17,32 mq ca. , presenta un portone di accesso con apertura "a basculante" in acciaio verniciato delle dimensioni pari a 225 cm x 205 cm ca. , pavimento in calcestruzzo liscio, murature in laterizio, pilastri in c.a. e soffitto in latero-cementizio intonacati e tinteggiati a tempera.

In adiacenza al garage si accede per mezzo di una porta tamburata verniciata con bordature in mogano di dimensioni pari a 77 cm x 195 cm ca. , ad un locale a lavanderia di superficie pari a 9,76 mq ca. , con pavimentazione in calcestruzzo liscio, murature in laterizio e soffitto in latero-cementizio intonacati e tinteggiati a tempera e una finestra a due ante in legno verniciato con bordature in mogano di dimensioni pari a 120 cm x 80 cm. Il locale è dotato di un lavello d'angolo in porcellana con relativo rivestimento locale della muratura con ceramica fino alla altezza di 160cm ca. , relativi scarichi e prese elettriche per la lavatrice.

F 1.2 Impianti:

La porzione di immobile residenziale è dotata di:

- impianto elettrico e di ricezione televisiva;





- impianto citofonico;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto fognario condominiale .

L'impianto elettrico, attestato su un contatore ENEL posto all'ingresso, in corrispondenza della muratura interna 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 datata. Dalle indagini documentali si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico a firma della ditta [REDACTED] [REDACTED] datata 11.09.1995.

L'impianto di ricezione televisiva è attestato ad un'antenna condominiale centralizzata a servizio delle quattro unità facenti parte del condominio.

L'impianto citofonico dell'unità residenziale é funzionante e di recente fattura.

L'impianto idro-sanitario è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte d'acciaio zincato poste sotto traccia che distribuisce l'acqua fredda e calda sanitaria ai bagni ed alla cucina. Esso è attestato ad un contatore volumetrico individuale posto in corrispondenza del vano ex-centrale termica condominiale accessibile dall'esterno in corrispondenza della facciata nord-est. La distribuzione dell'acqua calda sanitaria deriva dalla caldaia murale a metano posta nella cucina che distribuisce presumibilmente per mezzo di condotte coibentate, poste sottotraccia, il fluido vettore. L'impianto di distribuzione nei bagni è posto sottotraccia a servizio di accessori di fattura vetusta anche se ben funzionanti.

L'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da una caldaia murale a metano, della potenzialità massima pari a 28,1 KW, con produzione di acqua calda sanitaria





istantanea, di media ditta di fabbricazione, installato dell'anno 2000. La caldaia è stata oggetto di un controllo di efficienza energetica da parte della ditta [REDACTED] [REDACTED] datato 29.07.2015. L'impianto distribuisce il fluido-vettore con lo schema tipologico "modul" nei vari vani abitabili, per mezzo di condotte in rame o multistrato coibentate, poste sottotraccia, attestati nelle zone termiche con controllo termico unico a termostato, situato in corrispondenza del vano ingresso. I corpi scaldanti, alquanto vetusti, sono in acciaio a moduli posti in tutti i locali abitabili. Dalle indagini documentali svolte si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto termico a firma della ditta [REDACTED] datata 28.12.1992.

Per quanto è stato possibile, si è accertato che l'unità immobiliare in oggetto è allacciata ad un impianto di smaltimento delle acque reflue per mezzo di un impianto di trattamento con vasche biologiche e di condensa grassi a carattere condominiale, posti alla base delle colonne di scarico dei bagni e delle cucine, rispettivamente ubicate in corrispondenza dello scoperto lato nord-est e sud-ovest. In considerazione del certificato di agibilità del 24.11.1971, risulta che le acque reflue vengono recapitate in fosse biologiche con perdente. Detta conformazione fognaria risulta comunque non conforme e necessita di un adeguamento.

Vista la certificazione alquanto datata, si ritiene doveroso attuare comunque una verifica generale degli impianti elettrici ed idro-termo-sanitari con conseguente rilascio della documentazione di conformità aggiornata.

La porzione di immobile accessoria ubicata al piano terra è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto idro-sanitario;
- impianto fognario condominiale .





L'impianto elettrico, attestato analogamente all'impianto dell'abitazione sul contatore ENEL è posto all'ingresso. Gli interruttori e le prese sono per buona parte d'epoca e tipologia datata. Dalle indagini documentali si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico a firma della ditta [REDACTED] datata 11.09.1995.

L'impianto idro-sanitario è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte d'acciaio zincato, poste sotto traccia, che distribuisce l'acqua fredda e calda sanitaria alla lavanderia. Esso è attestato ad un contatore volumetrico individuale dell'abitazione di cui sopra.

Come sopra rilevato l'unità immobiliare in oggetto è allacciata ad una rete fognaria di smaltimento delle acque reflue per mezzo di un impianto di trattamento con vasche biologiche e di condensa grassi a carattere condominiale posti alla base delle colonne di scarico dei bagni ubicati in corrispondenza dello scoperto lato nord-est.

Come già rilevato sopra, vista la certificazione alquanto datata, si ritiene doveroso attuare comunque una verifica generale degli impianti elettrici ed idro-termo-sanitari con conseguente rilascio della documentazione di conformità aggiornata.

F 1.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato condominiale delle parti comuni emerge uno stato di mediocre manutenzione delle facciate esterne, delle cornici e dello scoperto, conforme alla vetustà dell'immobile. Evidenti appaiono le zone di muratura esterne, ubicate prevalentemente a nord-est, interessate da diffuso attecchimento di muffe e di umidità di risalita capillare nella zona bassa. Le cornici in c.a. faccia a vista riportano alcune vistose macchie dovute a perdite e/o infiltrazioni pregresse del manto di copertura. Evidente risulta anche il degrado delle pavimentazioni in conglomerato bituminoso localizzata prevalentemente nella zona sud-ovest.





Da un esame del fabbricato condominiale delle parti comuni emerge un normale stato generale di manutenzione e di conservazione. Anche se si ritiene che sia inquadrabile nella normale vetustà dell'immobile, si segnala che le facciate interessate dall'unità immobiliare, risultano superficialmente, lievemente cavillate in alcuni punti anche prossimi ai cordoli.

Come si può anche accertare dalla documentazione fotografica, tutti i locali abitabili dell'immobile presentano uno stato di normale manutenzione con alcune zone localizzate prevalentemente nelle nicchie sottofinestra, interessate da un lieve attecchimento di muffe che hanno determinato annerimenti locali sulle pareti. Le finiture alquanto vetuste quali i serramenti, i pavimenti con relativi battiscopa, porte, contorni e corpi scaldanti, appaiono quantomeno bisognosi di trattamenti manutentivi e rigeneranti. Si segnala la necessità di porre in opera un presidio a parapetto atto a rialzare la soglia delle luci ad una altezza superiore o uguale a 100 cm. Le pavimentazioni in moquette risultano vetuste, e inoltre incise ed abrase in alcuni punti e bisognose di una manutenzione generale se non preferibilmente di sostituzione con pavimentazione di altra tipologia. In corrispondenza della terrazza si rileva il distacco di alcune lastre in marmo a contorno della pavimentazione in ceramica oltre ad una ringhiera a parapetto bisognosa di manutenzione e opere di messa a norma con rialzo.

I serramenti esterni e le porte interne risultano ataviche se pur in normale stato di manutenzione.

La superficie ad autorimessa e a lavanderia presenta finiture obsolete e di scarso pregio, anche se sono in uno stato di normale manutenzione. Evidenti risultano le diffuse macchie di olio sulla pavimentazione in calcestruzzo della autorimessa. Le murature prossime al livello della lavanderia risultano interessate da alcune zone di





umidità ascendente dovute presumibilmente a delle perdite delle condotte di scarico adiacenti.

I beni sono rappresentati nella documentazione fotografica allegata .

F.3 - PARTI COMUNI

Dalle schede e dalla verifiche catastali si desume che l'unità immobiliare gode di un b.c.n.c. ai subalterni 1, 3, 4, 6 e 7 costituito dallo scoperto pertinenziale individuato al C.F. sez. B Fg. 2 m.n. 1140 sub.5, già descritta al punto F, avente una superficie pari a mq. 647 mq ca.,. Dalla scheda catastale emerge inoltre che costituiscono b.c.n.c. il porticato ubicato a sud-ovest della superficie pari a 62,6 mq ca., il vano scale di superficie in netta pari a 10.1 mq ca. e superficie lorda pari a 12.3mq ca. ed il locale ex centrale termica di superficie in netta pari a 8,7 mq ca. e superficie lorda pari a 10,5 mq ca.

Si precisa che su detti beni comuni 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.

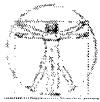
Superficie commerciale convenzionale

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

La superficie commerciale convenzionale risulta:

LOTTO UNICO					
Sez. B – Foglio 2 m.n. 1140, sub. 3					
Piano terra	autorimessa	mq	20,34 x 0,50 (50%)	mq	10,17
Piano terra	lavanderia	mq	11,92 x 0,50 (50%)	mq	5,96





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
DOTT. DANIELE CALABRETTO
INGEGNERE

- EDILIZIA - STRUTTURE - URBANISTICA - SICUREZZA -

Piano secondo	ingresso	mq	6,02 x 100 (100%)	mq	6,02
Piano secondo	cucina	mq	10,78 x 100 (100%)	mq	10,78
Piano secondo	Pranzo-soggiorno	mq	23,24 x 100 (100%)	mq	23,24
Piano secondo	Corridoio z. notte	mq	8,82 x 100 (100%)	mq	8,82
Piano secondo	camera	mq	21,42 x 100 (100%)	mq	21,42
Piano secondo	camera	mq	13,82 x 100 (100%)	mq	13,82
Piano secondo	bagno	mq	6,42 x 100 (100%)	mq	6,42
Piano secondo	camera	mq	9,95 x 100 (100%)	mq	9,95
Piano secondo	terrazzo	mq	1,70 x 0,25 (25%)	mq	0,43

N.B.: si attribuisce un coefficiente di ragguaglio della terrazza pari al 25% .

TOTALE sup. commerciale sub. 8	mq	117,03
---------------------------------------	----	---------------

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 tenendo in debita considerazione quanto riportato nell'allegato "A" dell'atto di rogito del notaio Talice in data 21.12.1990 rep. 6878.

B.C.N.C.	Ingresso e rampa scale - corridoio	mq	(24,58 x 1,0 (100%) x 260‰ (q. cond.)	mq	6,39
	scoperto	mq	674 x 0,05 (5%) x 260‰ (q. cond.)	mq	8,76

N.B.: in assenza di una tabella millesimale si sono attuate stime di attribuzione dei millesimi di proprietà in base alle norme e consuetudini vigenti.

TOTALE quota parte dei b.c.n.c. afferenti ai sub. 3.	mq	15,15
---	----	--------------

LOTTO UNICO		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE sub. 3 e relativi b.c.n.c. (C.T. sez. B Fg.2 m.n. 1140)	mq	132,18





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 con la corretta precisazione dell'erronea attribuzione catastale del piano T-1 anziché T-2.

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., sez. B Foglio 8, m.n. 1140.

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 dello scoperto, come "zona residenziale di completamento di media densità - B1.2/4" ed è regolata dall'art. 17 delle N.T.O..

L'area riporta il vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.leg.vo 42 del 22.01.2004. L'area non riporta il vincolo idrogeologico

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 del nulla osta prot. 19.294 del





20.07.1970. Il fabbricato residenziale originario è stato reso agibile come da certificato di abitabilità prot. n.I4033 del 24.11.1971.

Il fabbricato è stato oggetto di una Concessione edilizia in sanatoria n. 7634/90 del 04.02.1991, una autorizzazione edilizia per manutenzione straordinaria n. 14.442 del 25.09.1992 P.d.C n. 40766/03 del 14.01.2004. Detta ultima pratica edilizia non ha visto l'attuazione delle opere di apposizione delle tende esterne.

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 posta al secondo piano di cui al sub. 3, 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;
- il fabbricato presenta delle lievi difformità prospettiche consistenti in scostamenti di posizione e di dimensione delle finestre;
- lo spessore delle murature perimetrali del piano terra e del piano primo discostano lievemente rispetto a quelli dichiarati nel progetto approvato;
- in corrispondenza del piano terra e del piano secondo si rilevano lievi scostamenti delle partizioni interne rispetto ai progetti approvati;
- in corrispondenza del magazzino posto al piano interrato si sono riscontrate delle difformità dimensionali che determinano una maggiore superficie del vano rilevato;
- in corrispondenza del vano ad autorimessa si è rilevata una maggiore larghezza





del serramento a basculante di accesso.

- in corrispondenza del piano secondo si è rilevata una altezza interna pari a 284 cm ca. che risulta lievemente superiore rispetto a quella dichiarata in progetto pari a 280 cm;
- in corrispondenza del piano terra si è rilevata un'altezza interna pari a 211/212 cm che risulta inferiore rispetto a quella dichiarata in progetto pari a 220 cm;
- in corrispondenza dello scoperto, nella zona est, su suolo individuato al subalterno 5, il manufatto a "casetta di legno" delle dimensioni in pianta pari a 305 cm x 305 cm e di altezza all'imposta pari a 200 cm, posta a 60/80 cm ca. dal confine di proprietà non risulta non legittimato.

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 riferite alla costruzione residenziale 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:

- vincolo paesaggistico ai sensi del D. leg.vo 42 del 22.01.2004;
- del comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 3 e 37 del R.E. relativo al P.R.G. 1° variante 2012;
- dell'art.8 e 13 delle N.T.O. approvata con delibera C.C. n° 33 del 16/6/2015

si ritiene che le difformità relative al fabbricato residenziale posto al piano secondo di cui al subalterno 3 siano sanabili per mezzo di:

- apposita pratica edilizia nulla osta paesaggistico in sanatoria.

In riferimento alla minore altezza rilevata in corrispondenza della autorimessa e lavanderia individuata al subalterno 13, a seguito di un ampio confronto con





l'U.T.C., si è riscontrata l'impossibilità di procedere ad una semplice sanatoria al fine di legittimare lo stato dei luoghi e si evidenzia dunque, la necessità di procedere come segue:

- eseguire opere atte a ripristinare l'altezza interna prescritta pari a 240cm per mezzo di demolizione della pavimentazione interna e parte della pavimentazione esterna con relativo massetto e parte del sottofondo, ripristino del sottofondo a quota -28cm rispetto al pavimento esistente e riporto di nuovo massetto con relativo pavimento con dotazione di caditoia lineare per scarico acque meteoriche sulla soglia del portone;
- pratica edilizia di manutenzione straordinaria e in sanatoria che comprende anche le opere di cui sopra, eventualmente anche congiunta alla pratica in sanatoria riferita alla porzione immobiliare residenziale del piano secondo individuata al subalterno n.3;

In riferimento al manufatto "casetta di legno" posta su fondo i cui al "bene comune" individuata al subalterno 5, a seguito di un ampio confronto con l'U.T.C., si è riscontrata l'impossibilità di procedere ad una semplice sanatoria al fine di legittimare lo stato dei luoghi e considerando anche il carattere condominiale del bene, si evidenzia dunque, la necessità di procedere come segue:

- abbattimento del manufatto, quantomeno fino alla concorrenza delle dimensioni in pianta non superiori a 6 mq e volumetria non superiore a 12 mc, con distanza dal confine non inferiore a 150 cm, salvo atto di assenso dei confinanti adiacenti. Considerando una ragionevole valutazione economica e planimetrica dell'intervento, si ritiene che la demolizione debba interessare l'intero manufatto ed essere poi valutato una eventuale ricostruzione;
- pratica edilizia di abbattimento del manufatto ;





Si precisa che, valutata l'epoca di costruzione del fabbricato principale, detto fabbricato illegittimo abbia oltre all'illecito amministrativo anche il carattere di illecito da valutare in sede penale ai sensi del D. leg.vo 42 del 22.01.2004;

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

I.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 3, 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:

- scostamenti delle partizioni interne con sostanziale rispetto del perimetro esterno;
- anche lievi scostamenti del perimetro della terrazza;
- una errata indicazione della altezza interna del piano terra e del piano primo rispettivamente pari a 236 cm e 280 cm anziché 211 cm e 284 cm;
- lievi scostamenti perimetrali delle parti comuni;
- mancata indicazione del volume a "casetta di legno" posto in corrispondenza dello scoperto comune di cui al sub. 5;





Il sottoscritto ha formulato un doveroso quesito al G.E. in merito all'autorizzazione alla rettifica delle schede catastali degli immobili succitati, che non ha avuto esito. 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 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. 3 con relative pratiche catastali DOCFA . Qualora il condominio ritenesse insellare una nuova casetta di legno conforme, si dovrà procedere ad una nuova pratica edilizia e catastale di merito che non si ritiene di competenza della valutazione oggetto della presente.

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 i sig.ri, “esecutato 1” e “esecutato 2” risultano unici intestatari dei beni di cui alla Sez. B, Fg. 2, m. n. 1140, sub. 3 rispettivamente in quota di proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni all’ “esecutato 1” ed in quota di proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni all’ “esecutato 2”.

In base alla tabella millesimale si evince che le parti comuni individuati al subalterno 5 consistenti nello scoperto, nel vano scale e nel vano ex-centrale termica sono beni comuni non censibili ed afferenti anche al subalterno 3 con una quota di comproprietà complessivamente pari a 260 millesimi che va ripartita tra gli esecutati in pari uguali .

M. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE

Il giorno 12.05.2016, alla presenza del geom. Pellizzato Stefano 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 1 e prole.

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

Il sottoscritto ha esaminato il P.R.G. ed il P.I. vigenti riscontrando la presenza del vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.leg.vo 42 del 22.01.2004. L’area non riporta il vincolo idrogeologico.

O. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Si dà atto che ai sensi dell’art. 2 dell’atto notarile di compravendita tutti i beni vengono “venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli accessori e pertinenze ed ogni servitù attiva, apparente e non, come in possesso della parte venditrice. Ai sensi del regolamento condominiale del 06.06.1990, richiamato anche nell’atto di compravendita quale allegato “A” dell’atto





di rogito del notaio Talice in data 21.12.1990 rep. 6878, si richiamano gli obblighi e le quote millesimali di proprietà ed uso e i diritti di godimento delle singole parti comuni anche individuato al subalterno 5 (scoperto). In particolare l'unità in oggetto, ai sensi della tabella 1 del R.C., ha diritto di godimento e di proprietà relativi all'area, al tetto oltre che per il riscaldamento condominiale già dismesso, per 260/1000 e per proprietà ed uso scale per 290/1000. Si precisa inoltre che ai sensi dell'art.7 del R.C. il manufatto a "casetta di legno" posta su area scoperta di cui al subalterno 5 non appare stato formalmente autorizzato dal medesimo condominio, anche se di fatto, per quanto è stato possibile accertare, mai opposto dai medesimi condomini.

Si dà atto, in base alle informazioni assunte in loco che non è stato nominato alcun amministratore, anche in conformità alla legge vigente (condominio con n.4 condomini). Tuttavia si è riscontrato e stimato un costo annuo pari a €. 450,00 per la gestione delle parti comuni quali la pulizia delle scale, la pulizia degli scoperti con relativo sfalcio del verde, la fornitura dell'energia elettrica condominiale, la manutenzione dell'impianto fognario e la manutenzione di tutte le parti comuni. Per quanto è stato possibile accertare si dà atto che il condominio non vanta alcun credito nei confronti degli esecutati.

P. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA

Tutti i beni acquisiti dagli esecutati sono pervenuti in piena proprietà nelle rispettive quote in forza "dell'atto di compravendita" in data 12.04.2006, rep. n. 119.424 rac. N. 7.469 a firma del notaio dott. Elia Novelli in Montebelluna (TV), registrato a Montebelluna il 03.05.2006 al n. 1949 serie 1T e trascritto a Treviso (TV) il 04.05.2006 ai nn. 20962/12233 in cui infine venivano assegnati all'"esecutato 1" in quota di proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni, all'"esecutato 2" in





quota di proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni, i beni individuati al C.F. sez. B Fg.2 m.n. 1140 sub.3 abitazione ed accessori. Sono stato inoltre assegnate le quote dei beni comuni di cui al m.n. 1140 sub.5 e le parti comuni misura di 260 millesimi di proprietà

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 vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto tecnico, il seguente:

per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA

Sez. B - Foglio 2

- m.n. 1140, sub. 3, Via Lugi Camozzato , piano T-2 (erroneamente indicato in visura T-1), cat. A/3, cl. 4, cons. 6,5 vani, R. €.637,82 (in quota di proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni al “esecutato 1” ed in quota di proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni al “esecutato 2”)

Si precisa che l'area coperta e scoperta, sulla quale insistono i fabbricati di cui è parte la U.I. sopra riportata, è descritta nel C.T. in comune di Montebelluna Fg. 8, m.n. 1140, cons. 860mq .





LOTTO 1 (unico)	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI sub. 3 con relativi b.c.n.c. (sub. 5 e beni comuni)	mq. 131,80
132,80 m² x 750,00 €/m² =	€. 98.850,00
A detrarre per:	
- opere edili di abbassamento della pavimentazione di cui al punto I.	€. - 6.050,00
- opere di demolizione con relativi oneri di smaltimento della "casetta in legno" (in quota millesimale)	€. - 260,00
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto di manutenzione straordinaria ed in sanatoria, pratica paesaggistica, direzione dei lavori ed assistenza tecnica in genere.	€. - 4.450,80
- oneri sanzioni, diritti di segreteria, spese bolli	€. - 616,00
- spese tecniche per pratiche catastali	€. - 634,40
- spese catastali	€. - 50,00
TOTALE A DEDURRE	€. - 12.060,40
Resta il valore	€. 86.789,60
che si arrotonda a	€. 87.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€. 87.000,00
RIDUZIONE del 20% 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 insoluti nel biennio anteriore alla vendita	€. - 17.400,00
TOTALE VALORE	€. 69.600,00
che si arrotonda a	€. 70.000,00
TOTALE VALORE DI VENDITA' FORZOSA	€ 70.000,00
Diconsi settantamilaeuro/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 allegato al Verbale di Giuramento.

ALLEGATI

1. scheda di corrispondenza degli esecutati (allegati SS 00) ;
2. scheda sintetica e riepilogativa (allegati SS 01) ;
3. documentazione fotografica (allegati DF 0);
4. copia atto di compravendita (allegati AC 0);
5. copia regolamento condominiale (allegati AC 1);
6. copia ispezioni e trascrizioni ipotecarie (allegati VI 0-3);
7. estratto di mappa, elenco immobili, visure catastale e schede catastali (allegati VC 0-4) ;
8. copie delle autorizzazioni edilizie con relativi elaborati progettuali (allegati DA 0-6);
9. copia dei certificati di agibilità (allegati A 0) ;
10. copia dei certificati di conformità (allegati CC 0-1)
11. estratto di P.R.G. / P.I. con relative norme (allegati PI 0) ;
12. 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.

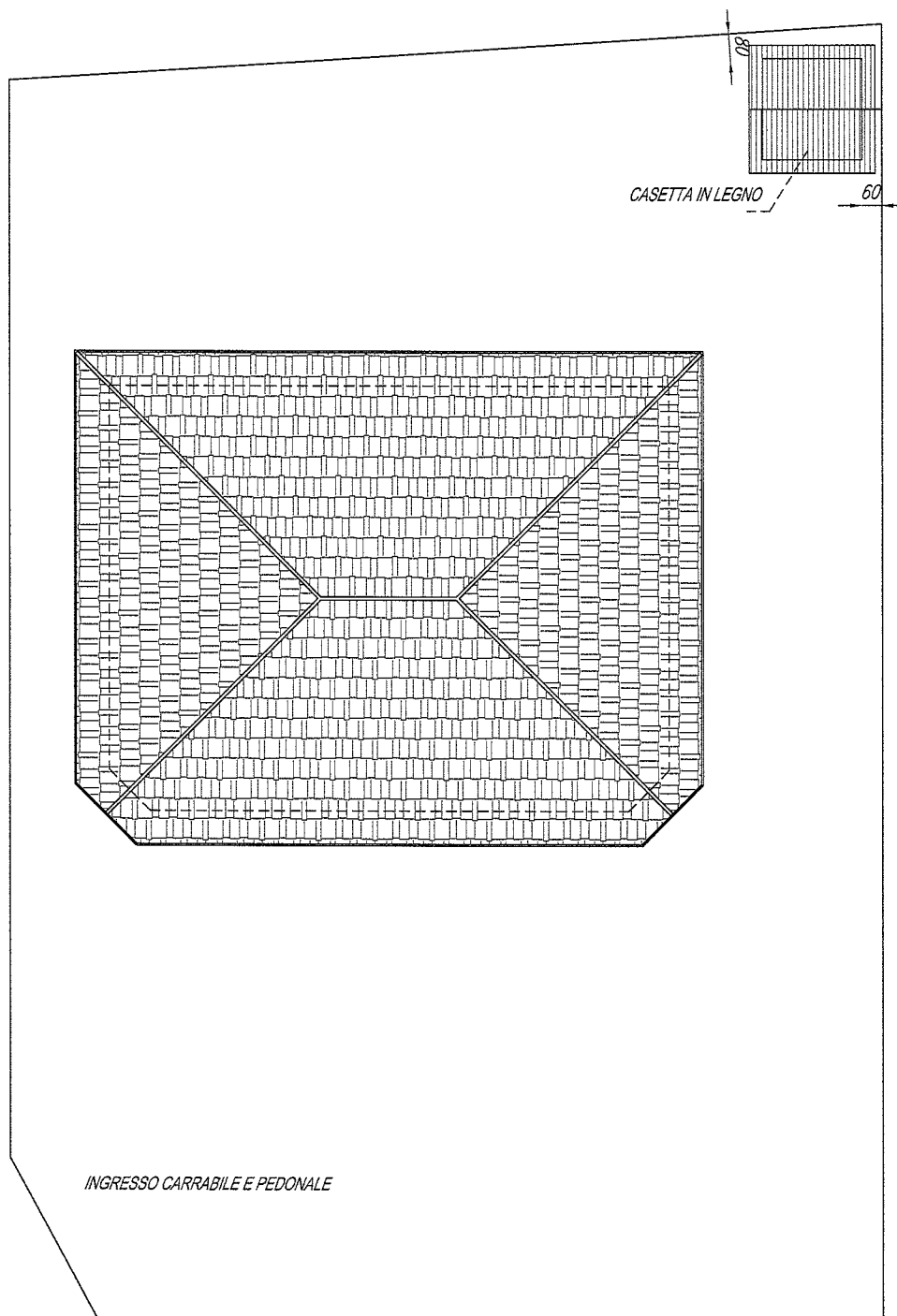
Montebelluna, 01.09.2016

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)



PLANIMETRIA GENERALE scala 1:200 - STATO RILEVATO -

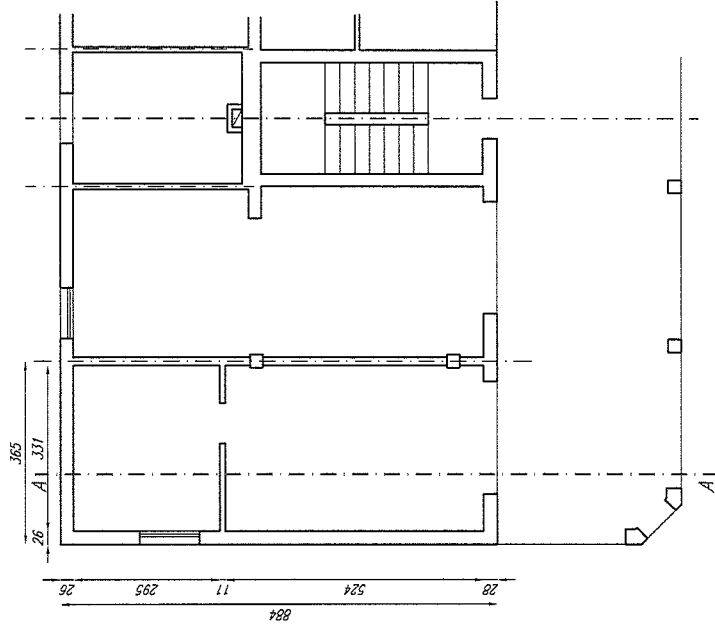


ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 612/2012

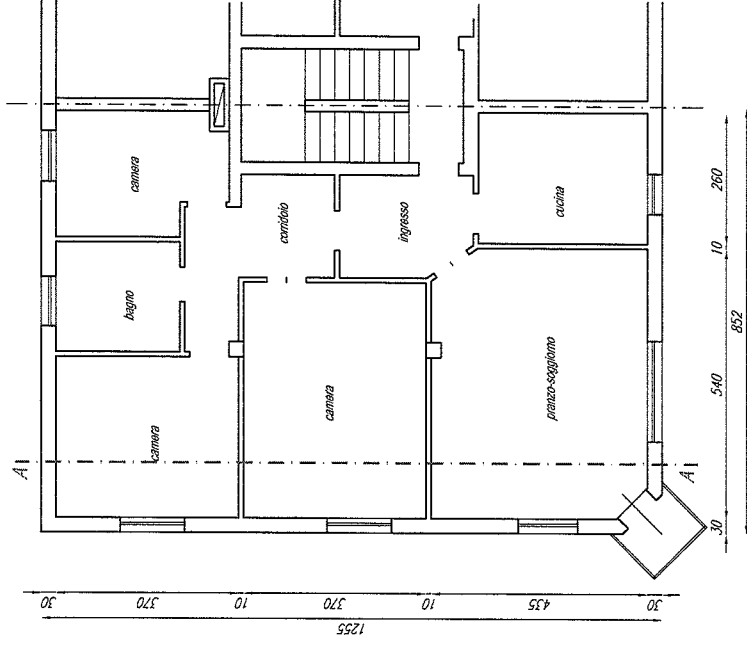
ELABORATO GRAFICO / CATASTALE - STATO RILEVATO - PLANIMETRIA GENERALE -

TAVOLA 1/6

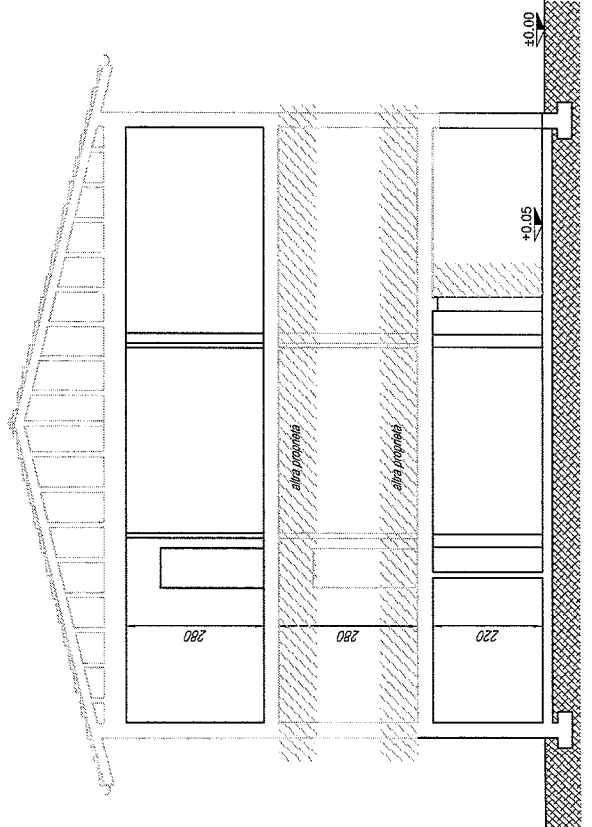
PIANTA PIANO TERRA scala 1:100 - STATO LEGITTIMATO -



PIANTA PIANO SECONDO scala 1:100 - STATO LEGITTIMATO -



SEZIONE A-A scala 1:100 - STATO LEGITTIMATO -



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 612/2012

ELABORATO DA [REDACTED] STATO LEGITTIMATO -

