



TRIBUNALE DI TREVISO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESEC. IMMOB. N° 970/2011 R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Con intervento di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

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 08.10.2015 per la stima di beni immobili in

Comune di Montebelluna (TV) di proprietà della ditta [REDACTED]

[REDACTED] 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 n. 2 unità immobiliari urbane, come meglio esposte di seguito:

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA**

**Sezione E - Foglio 2**

- C.F: M.N. 1213 sub. 14, Via Dino Buzzati, piano S1-T, cat. C/1, cl. 6, cons. 381 mq, R. €. 9.189,16;
- C.F: M.N. 1213 sub. 51, Via Dino Buzzati, piano S1-T, cat. C/1, cl. 6, cons. 80 mq, R. €. 1.929,48;



Si precisa che l'area coperta e scoperta, sulla quale insiste il fabbricato di cui è parte l'U.I. sopra riportata, è descritta nel C.T. in comune di Montebelluna Fg. 32, m.n. 1213, cons. **2271 mq.**

#### **B. CONFINI**

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

C.T.: Fg. 32, m.n.1302; m.n. 1080; m.n. 1074; m.n. 1212; m.n. 1300; m.n. 1078.

In particolare l'immobile individuato al C.F.: Sez. E Fg.2 m.n. 1213 sub 14 confina, al piano terra, a partire da nord con m.n.1213 sub.20, 52, 7 e 51 e con mappale 1074 del Catasto Terreni Fg.32, con il m.n.1213 sub.21 e ancora mappali 1074 e 1212 del Catasto Terreno Fg.32 e con il m.n. 1213 sub.11 e con il m.n. 1300 del Catasto Terreni Fg.32, mentre al piano interrato, a partire da nord con m.n.1213 sub. 51, 10, 21 e 10 e per un magazzino staccato con m.n.1213 sub. 35, 10 e 11.

In particolare l'immobile individuato al C.F.: Sez. E Fg.2 m.n. 1213 sub 51 confina, al piano terra, a partire da nord con m.n.1213 sub. 7 e con mappale 1074 del Catasto Terreni Fg.32, con il m.n.1213 sub.14, mentre al piano interrato, a partire da nord con m.n.1213 sub. 7, 10,14 e 10.

#### **C. SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

La vendita avrà luogo con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui i beni 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. In particolare, come riportato dall'atto di compravendita del 27.08.2007 si richiamano tutti gli obblighi, limitazioni,



riserve e servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero fabbricato immobiliare, nonché con gli obblighi derivanti dal passaggio sotterraneo delle reti tecnologiche nell'area scoperta comune e nelle aree di proprietà esclusiva, in forza dei quali il condominio ha il diritto di accesso sia per le ispezioni sia per la manutenzione, con il solo obbligo del ripristino. Si richiama inoltre al rispetto del regolamento condominiale allegato alla presente e in particolare all'art.4 relativa alla destinazione ad uso a viabilità privata riguardante i sub. 14 e 20. Da un esame dello stato dei luoghi, per quanto è stato possibile ispezionare, e della documentazione sono emerse in particolare servitù passive determinate dal passaggio di servizi tecnologici in genere e reti tecnologiche sotterranee su aree di proprietà esclusiva. In particolare si sono rilevate servitù attive relative alla canna fumaria del forno e alla canna di ventilazione della cucina, poste sulla facciata ovest che evacuano ampiamente oltre la linea di gronda del fabbricato. In corrispondenza del piano interrato si sono rilevate servitù attive relative a canne di ventilazione dei locali interrati che interessano lo spazio comune di manovra interrato condominiale individuato al m.n. 1213 sub 10. Si è inoltre rilevata una servitù attiva di passaggio gravante sulla rampa condominiale individuata al sub. 11 in corrispondenza dell'angolo sud-ovest di accesso allo scoperto individuato al sub 14.

#### **D. DITTA INTESTATARIA**

La ditta intestataria dei beni oggetto di stima risulta:

[REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita in data



27/08/2009, rep. n. 10137/6111 a firma del notaio dott. Matteo Contento di Montebelluna (TV), registrato a Montebelluna il 02.09.2009 al n. 6161 serie 1T e trascritto a Treviso (TV) il 03/09/2009 ai nn. 20526/33594;

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

Dalla certificazione evasa dal portale telematico della Conservatore dei RR.II. di Treviso in data 0.01.2016, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni insistenti nei beni oggetto di esecuzione:

- Trascrizione

Trascrizione N. particolare 29408 del 02.12.2008 - N. generale 46983  
Atto tra vivi – convenzione edilizia mediante atto notarile pubblico in data 25/11/2008 al n. di rep. 9081/5413 ai rogiti del notaio Contento Matteo di Montebelluna;

- Trascrizione

Trascrizione N. particolare 20526 del 03/09/2009 - N. generale 33594  
Atto tra vivi – compravendita mediante atto notarile pubblico in data 27/08/2009 al n. di rep. 10137/6111 ai rogiti del notaio Contento Matteo di Montebelluna;

- Iscrizione

Iscrizione N. particolare 7595 del 03.09.2009 – N. generale 33595  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile pubblico in data 27/08/2009 al n. di rep. 10138/6112 ai rogiti del notaio Contento Matteo di Montebelluna, per l'importo capitale di €. 1.500.000,00 e per la somma totale di €. 2.250.000,00 a favore di [REDACTED]



- Iscrizione

Iscrizione N. particolare 1570 del 03.03.2011 - N. generale 7347

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile pubblico in data 24/02/2011 al n. di rep. 3558/2094 ai rogiti del notaio Scioli Giuseppe di Montebelluna, per l'importo capitale di €. 400.000,00 e per la somma totale di €. 600.000,00 a favore di [REDACTED]

- Iscrizione

Iscrizione N. particolare 7125 del 11/10/2011 - N. generale 34193

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con atto giudiziale in data 14/07/2011 al n. di rep. 2843/2011 richiesto dall'avv. [REDACTED] per l'importo capitale di €. 25.484,41 e per la somma totale di €. 28.734,41 a favore di [REDACTED]

- Trascrizione

Trascrizione N. particolare 25379 del 22.11.2011 - N. generale 39185

Pignoramento immobiliare derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Treviso, in data 28/10/2011 al n. di rep. 1378, a favore del [REDACTED]

**F. DESCRIZIONE DEI BENI**

Si effettua la descrizione dei beni oggetto di pignoramento:

Comune di Montebelluna, C.F., Sez.E Fg.2 m.n. 1213 sub 14 e sub. 51.

Trattasi di un fabbricato condominiale di n.6 (7) piani fuori terra ed uno interrato costruito negli anni 2007-2009 ed inserito nell'ambito del centro abitato del Montebelluna, a circa 1.5 Km a sud ovest rispetto al centro storico del capoluogo presso un nuovo quartiere a carattere direzionale, commerciale e residenziale in adiacenza della via San Gaetano, individuato precisamente in



via Buzzati n.1 in riferimento al sub.14 e al civico 7 al sub. 51. In particolare l'area è inserita in un piano di lottizzazione attuato per stralci nelle vicinanze del nuovo polo delle scuole secondarie di II grado, della caserma dei carabinieri e dell'area cimiteriale del capoluogo. Il fabbricato è posto ad ovest e nella parte retrostante del complesso immobiliare fronteggiante la strada di collegamento con il centro frazionale di San Gaetano ivi denominata, ad uso prevalentemente direzionale e commerciale oltre che residenziale ove sono attestati l'ufficio distrettuale delle entrate, alcune attività commerciali, numerosi studi professionali ed alcune unità residenziali. A servizio del quartiere è presente una via denominata Via Buzzati che in senso unico antiorario serve in parte il quartiere e risulta collegata alla viabilità principale per mezzo di una intersezione a rotatoria. Il fabbricato condominiale in oggetto è posto a sud in seconda linea rispetto alla viabilità principale e presenta ampie aree a standards di parcheggi e verde pubblico che rendono l'area comodamente accessibile e fruibile dall'utenza pubblica.

Il fabbricato condominiale presenta una pianta articolata composta da due corpi di fabbrica adiacenti di cui il primo posto a sud di forma pressoché rettangolare di dimensioni massime pari a 36,00m x 12,14m avente n. 4 piani fuori terra ed uno interrato servito da opportuno vano scala ed ascensore, un corpo di fabbrica "a torre" posto a nord di pianta articolata inscrivibile in un rettangolo di dimensioni massime pari a 12,14m x 19,33m avente sei/sette piani fuori terra.

Il complesso condominiale è composto da n. 2 unità commerciali ubicate al piano terra, n.15 unità direzionali e residenziali ai piani superiori e n. 32 unità a garage e magazzino al piano interrato.



Il fabbricato si inserisce in un'area di recente urbanizzazione dotata di ampi spazi a verde e parcheggio, servita da attività commerciali e direzionali oltre a servizi pubblici, quali ufficio delle entrate, e nelle immediate vicinanze da scuole secondarie e presidi delle forze di sicurezza (caserma dei carabinieri). Il carattere architettonico di tipo moderno si integra nel contesto circostante caratterizzato da fabbricati similari a nord e ad est e da un insediamento in corso di costruzione a carattere residenziale a 2/3 piani fuori terra posto a nord- ovest .

Il fabbricato condominiale presenta una struttura in c.a. conforme alla normativa antisismica vigente all'epoca, tamponamento in laterizio dotato di cappotto termico, serramenti in alluminio a taglio termico e/o alluminio e legno ai piani superiori, parapetti delle terrazze in acciaio zincato e verniciato, grondaie e pluviali in rame e manto di copertura in lamiera di rame grecata posta su struttura lignea lamellare ad arco e/o piana dotata di tavolato ed opportuno strato coibente ed impermeabilizzante. Le strutture del piano interrato sono costituite da fondazioni continue a graticcio in c.a, murature e colonne in c.a, solai a lastra "predalles" e latero-cementizi.

La porzione sud del condominio, individuata al civico 1 di Via Dino Buzzati, presenta un ampio ingresso pedonale pavimentato con selciato di porfido e murette di recinzione e delimitazione con zoccolo inferiore in c.a. di altezza pari a 30/40cm con sovrastante ringhiera costituita da stanti a piatti in acciaio e tondi in acciaio inox. Il piano interrato è raggiungibile per mezzo del vano scale pedonale dotato anche di ascensore, delle scale interne delle unità private e per mezzo di una rampa carrabile comune posta a nord-ovest che conduce ad un ampio tunnel di transito e manovra e di accesso ai garages e alle unità a





magazzino. Il piano interrato presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio ed arricchito con ossidi al quarzo, murature in calcestruzzo armato liscio-cassero tinteggiato, murature in leca tinteggiato, porte tagliafuoco che conducono ai locali comuni e privati, portoni ed aperture in acciaio dotati di ampie griglie di aerazione e soffitto ricavato da un solaio a lastre "predalles" tinteggiato.

**F.1.1 - Sez.E Fg.2 Mappale 1213 sub 14:**

L'unità immobiliare in oggetto, individuata al civico 1 di Via Dino Buzzati, presenta una destinazione d'uso commerciale a locale di ristorazione / pizzeria ed è ubicato al piano interrato e al piano terra del corpo sud del fabbricato condominiale. Il piano terra è composto dai locali con relativi accessori e da uno scoperto di proprietà esclusiva della superficie catastale pari a mq. 794 che contorna sui lati est, sud e ovest la porzione immobiliare in oggetto. Detto scoperto ad ovest, in parte ricavato a sbalzo di larghezza ridotta e in parte sopra i locali del piano interrato, presenta una delimitazione ricavata con uno zoccolo in c.a. tinteggiato di altezza pari a 30/40cm c.a. con sovrastante parapetto in acciaio zincato e verniciato a tondi e piatti oltre ad una pavimentazione ricavata in piastre di "betonelle" di formato standard e di colore grigio. L'area scoperta a nord-est, non presenta nessuna delimitazione fissa e demarcata con l'adiacente scoperto a nord individuato ai sub 20 e 52. Insiste inoltre per parte della linea di confine posta a nord-ovest, una recinzione provvisoria di cantiere. L'area scoperta posta a sud, contornata da una recinzione costituita da uno zoccolo in c.a. tinteggiato di altezza pari a 30/40cm ca. con sovrastante ringhiera in acciaio zincato e verniciato a tondi e piatti, presenta un accesso pedonale in corrispondenza dell'angolo sud-ovest,



un'aiuola di contorno sui lati sud e ovest piantumata ad arbusti di dimensioni medie, dotata di impianto di irrigazione ed un piazzale pavimentato a selciato di porfido a cubetti adiacente al fabbricato e contornato nella zona perimetrale con le griglie in acciaio zincato delle bocche di lupo a servizio dei vani interrati. Lo scoperto posto ad est è diviso in n.2 settori e presenta rispettivamente n. 2 accessi pedonali, una analoga aiuola piantumata ad arbusti e dotata di impianto di irrigazione, affacciata ad ovest verso la parte perimetrale e di confine rispetto al marciapiede pubblico oltre ad una pavimentazione a selciato di porfido a cubetti adiacente al fabbricato e contornata nella zona perimetrale con le griglie in acciaio zincato delle bocche di lupo a servizio dei vani interrati. Lo scoperto presenta un impianto di illuminazione a parete e a pavimento, una struttura a tende avvolgibili composta da n.7 tamburi rotanti ad apertura meccanizzata ed un impianto anti-intrusione per esterni a barriera perimetrale.

Il locale posto al piano terra presenta l'ingresso principale a sud-ovest attraverso il quale si accede alla sala bar-ristorante di superficie pari a 263 mq ca. e di altezza pari a 300cm c.a., presenta una pianta a forma di "C" attorno al vano scale comune individuato al sub. 21, oltre ad un locale comunicante posto a nord. Il locale accessibile all'utenza risulta complessivamente articolato in n.3 sottolocali accessibili dall'esterno rispettivamente da tre porte anche di sicurezza di ampie dimensioni affaccianti ad est e per il locale situato ad nord, di una ulteriore porta situata a nord-ovest. Detto locale affaccia a sud e ad ovest e presenta ampi serramenti a scorrere e ad anta in alluminio verniciato di colorazione antracite, a taglio termico dotati di vetri antisfondamento a vetrocamera. La pavimentazione è costituita da gres



porcellanato a grande formato di colorazione grigio scuro con lettere serigrafate e battiscopa sulle pareti perimetrali di altezza convenzionale ricavato con analogo materiale. Le pareti sono state ricavate da struttura e controstruttura in cartongesso, rasate e tinteggiate con spatolato alla veneziana, rivestimenti speciali ad effetto rigato, rivestimenti in piastre a grande formato in gres porcellanato della stessa fattura del pavimento, rivestimenti in gres porcellanato ad effetto "pelle di cocodrillo", rivestimenti vari di cromatismo oro. Alcune superfici a parete presentano mobili e/o pareti attrezzate anche in acciaio dotate anche di schermi tv e/o loghi dell'attività che tuttavia non si ritengono propriamente classificabili quali beni immobili. Il locale presenta un soffitto di altezza pari a 300cm, in minima parte intonacato e prevalentemente trattato con finitura a spatolato veneziano con un controsoffitto in cartongesso e locali abbassamenti atti a permettere l'alloggiamento di scambiatori termici a soffitto e diffusi corpi illuminanti incassati. Anche dette superfici a controsoffitto sono state tinteggiate con spatolato alla veneziana di colorazione grigio scuro.

In corrispondenza dell'angolo sud-ovest dell'unità immobiliare è presente un blocco servizi in cui sono stati ricavati n.2 settori divisi per sesso, costituiti ciascuno da un antibagno di superficie rispettivamente pari a 3,67mq e 5,14 e di altezza pari a 265 cm e 255cm. e n.2 vani wc per ogni antibagno. Nel primo settore posto a sud sono presenti n.2 vani w.c. della superficie pari a 1,20 mq ca. e di altezza pari a 300cm, mentre nel secondo settore adiacente sono presenti n.2 vani w.c. rispettivamente di superficie pari a 3,75mq e 1,36mq. e di altezza pari a 255cm. Il vano w.c. posto ad ovest, presenta le dimensioni e gli accessori che lo rendono fruibile a persone disabili ai sensi della L.13/89 e



s.m.i.. Gli antibagni ed i bagni presentano un pavimento in gres porcellanato analogo alla sala ristorante, un rivestimento a parete di altezza pari a 220cm ca. in gres con un'ampia alzata di colorazione grigio scura e fasce intermedie in gres porcellanato di colorazione beige, con un ampio lavello a canale in materiale composito della medesima colorazione con sottostante mobiletto contenitore in legno. I vani w.c. convenzionali presentano un vaso in porcellana bianca sospeso con relativo sciacquone a due tasti. Il vano w.c. per disabili presenta altresì un vaso ed un lavello in porcellana bianca di tipologia non specifica per disabilità oltre a maniglione mobili e fissi. Le porte sono in legno tamburate e laccate bianche con maniglie e finitura a vista in alluminio naturale. I serramenti esterni con apertura a ribalta, sono in alluminio a taglio termico con vetri di sicurezza a vetrocamera. Il controsoffitto è ricavato con una struttura convenzionale a quadri di modulo 60 x 60cm con lastre del medesimo formato. La sala presenta in adiacenza del vano scale condominiale due ripostigli simmetrici rispetto allo stesso di superficie pari a 1,35mq ca. In adiacenza sul lato ovest della sala ristorante – pizzeria è ubicato un locale di pianta poligonale allungata di superficie pari 31,66 mq e di altezza pari a 300 cm destinato alla preparazione e cottura delle pizze con locali abbassamenti del controsoffitto per alloggiamenti dei ventil-convettori e dei punti di illuminazione. Il locale comunica alle sue estremità con la sala ristorante – pizzeria per mezzo di porte con apertura ad anta a 180° e per mezzo di una ampia luce a giorno senza serramento. Le pareti separanti ed il controsoffitto sono ricavati da lastre in cartongesso opportunamente rasate con spatolato alla veneziana e/o tinteggiatura con vernici lavabili. La pavimentazione è costituita da gres porcellanato a grande formato di colorazione grigio scuro con lettere



serigrafate e battiscopa sulle pareti perimetrali di altezza convenzionale ricavato con analogo materiale. Le pareti sono state ricavate da struttura e/o controstruttura in cartongesso, rasate e tinteggiate. Sulla parete ovest è stato ricavato un rivestimento in piastrelle di ceramica lucida vetrificata di piccolo formato con colorazione scura che dà luogo al rivestimento murario e al rivestimento del forno incassato nella nicchia aggettante verso l'esterno. Detto forno circolare è servito da canna fumaria in acciaio inox a doppia camera coibentata.

In adiacenza al lato nord-ovest della unità immobiliare è presente un vano a cucina della superficie di 40 mq ca. di altezza pari a 300cm salvo alcuni abbassamenti di controsoffitti in cartongesso atti ad alloggiare gli scambiatori dell'impianto di climatizzazione e le canalizzazioni in acciaio inox per le aspirazioni e/o aerazioni del locale. Il locale a cucina comunica a sud e a nord-est rispettivamente con il locale di preparazione e cottura delle pizze e con il vano scala che conduce al piano interrato, per mezzo di porte tagliafuoco REI di dimensioni 80x210 in lamiera d'acciaio verniciata. La pavimentazione è costituita da piastre quadrate di medio formato in gres porcellanato di colore grigio chiaro. Le pareti sono ricavate da struttura e controstruttura in cartongesso resistente al fuoco e tinteggiate con colorazione bianca e vernici lavabili. Il soffitto in parte ribassato con controsoffitto in cartongesso, tinteggiato con colorazione bianca e vernici lavabili.

Dal locale ristorante posto nella zona centrale è possibile accedere, per mezzo di una porta in legno tamburata e verniciata di colore bianco, ad un vano scale di larghezza pari a 1,15 m che conduce al piano interrato. Detto vano scale è composto da una scala rivestita in gres porcellanato di colorazione grigio





scuro, con intagli antisdrucchio e battiscopa del medesimo materiale. Le pareti ed il soffitto sono stati ricavati da controparete in cartongesso tinteggiato con vernice lavabile di colorazione bianca.

Al piano interrato sono situati due vani principali a magazzino oltre ad altri vani accessori descritti in seguito.

Il magazzino posto a sud presenta una pianta rettangolare allungata di superficie pari a 36,6 mq ca. e di altezza pari a 285cm ca.. Detto vano presenta un pavimento rivestito con piastrelle di formato medio in gres porcellanato di colorazione chiara con battiscopa del medesimo materiale. Le pareti sono ricavate con tramezze in laterizio e tamponamenti perimetrali presumibilmente in leca intonacati e tinteggiati a colorazione bianca con vernici lavabili. Il soffitto è stato ricavato dal solaio latero-cementizio intonacato e tinteggiato con colorazione bianca a tempera.

Dal magazzino è possibile accedere, per mezzo di "un vano a "prova di fumo" dotato di doppia porta tagliafuoco, alla superficie interrata condominiale a tunnel - manovra dei garage. Dal medesimo locale si accede, per mezzo di una porta in legno tamburato e laccato bianco, ad un locale a spogliatoio di superficie pari a 8,8mq e di altezza pari a 285cm ca. con adiacente antibagno e bagno. Il locale presenta una ventilazione meccanica attraverso le bocche di lupo condominiali esterne.

Il locale a spogliatoio di pianta rettangolare presenta una pavimentazione rivestito con piastrelle di formato medio in gres porcellanato di colorazione chiara con battiscopa del medesimo materiale, pareti ricavate con tramezze in laterizio e tamponamenti perimetrali presumibilmente in leca intonacati e tinteggiati a colorazione bianca con vernici lavabili. Il soffitto è stato ricavato





dal solaio latero-cementizio intonacato e tinteggiato con colorazione bianca a tempera. Il locale presenta una ventilazione meccanica verso le bocche di lupo condominiali esterne.

Dal locale spogliatoio si accede all'antibagno e al bagno per mezzo di porte in legno di dimensioni pari a 80x210cm, tamburate e laccate bianche con apertura verso l'esterno.

L'antibagno ed il bagno presentano superfici pari a 2.4 mq ca., pavimenti e pareti fino all'altezza di 2,4 m ca. rivestiti in gres porcellanato ed il soffitto ricavato dal solaio latero-cementizio intonacato e tinteggiato con colorazione bianca a tempera. L'antibagno è dotato di lavello in porcellana e rubinetteria cromata con miscelatore ed il bagno presenta un vaso w.c. sospeso in porcellana con piatto doccia adiacente. I locali presentano una ventilazione meccanica verso le bocche di lupo condominiali esterne.

In corrispondenza del piano interrato dell'unità immobiliare in oggetto, in adiacenza a nord della scala è localizzato un locale a magazzino di forma pressoché rettangolare, della superficie pari a 28.0 mq ca. e di altezza pari a 285cm ca., tranne la porzione posata in sottoscala, che collega a sua volta per mezzo di una porta tamburata laccata bianca, con un locale a magazzino - lavanderia adiacente e a nord per mezzo di una porta tagliafuoco, al locale interrato individuato al sub.51.

Il suddetto locale a magazzino presenta una pavimentazione rivestita con piastrelle di formato medio in gres porcellanato di colorazione chiara anche con porzioni di battiscopa del medesimo materiale, pareti ricavate con tramezze in laterizio e tamponamenti perimetrali presumibilmente in leca intonacati e tinteggiati a colorazione bianca con vernici lavabili. Il soffitto è





stato ricavato dal solaio latero-cementizio intonacato e tinteggiato con colorazione bianca a tempera.

Il locale adiacente a magazzino e lavanderia, di pianta pressoché rettangolare allungata di superficie pari a 8.0mq ca. e di altezza pari a 285cm, presenta una pavimentazione rivestita con piastrelle di formato medio in gres porcellanato di colorazione chiara anche con porzioni di battiscopa del medesimo materiale, pareti ricavate con tramezze in laterizio e tamponamenti perimetrali presumibilmente in leca intonacati e tinteggiati a colorazione bianca con vernici lavabili. Il soffitto è stato ricavato dal solaio latero-cementizio intonacato e tinteggiato con colorazione bianca a tempera.

Al piano interrato attraverso la superficie a manovra esterna costituita da un B.C.N.C. individuata al sub. 10 si accede ad un locale ubicato a sud-ovest, a magazzino, appartenente al bene oggetto della presente perizia, posto in adiacenza della rampa carrabile di cui al sub. 11. Detto locale presenta una superficie pari a 10,3 mq ca. ed un'altezza pari a 270cm ca.. La pavimentazione è costituita da calcestruzzo lisciato ad elicottero, arricchito in superficie da ossidi di quarzo, le pareti sono in calcestruzzo faccia a vista ed in blocchi di leca tinteggiati a tempera ed il soffitto è ricavato dall'intradosso del solaio a lastra in "predalles" tinteggiato con colorazione bianca a tempera. Il locale presenta una luce a forma triangolare, affacciata verso la rampa del piano interrato dotata di grigliato metallico in acciaio zincato.

#### F.1.2 - IMPIANTI:

La porzione di fabbricato è dotata di:

- impianto elettrico e di ricezione televisiva;
- impianti di diffusione sonora ed impianto video proiezione e di rete wi-fi;





- impianto antintrusione e di videosorveglianza esterna;
- impianto antincendio di rilevazione fumi;
- impianti di ventilazione primaria dei locali;
- impianto di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo;
- impianto idro-sanitario;
- impianto gas metano;
- impianto di aerazione delle cucine, bagni e locali interrati;
- impianto fognario di smaltimento nelle pubbliche fognature;

Tutti gli impianti appaiono di recente fattura e, visti i certificati di conformità ed il certificato di agibilità, sono conformi alle prescrizioni legislative vigenti all'epoca. Tuttavia si ritiene che, dati i recenti cambi di gestione, sia comunque doverosa una verifica ai sensi delle vigenti normative.

L'impianto elettrico, attestato su un contatore ENEL della potenza già pari a 100 kW posto in locale preposto situato al piano interrato in corrispondenza del vano scale individuato al sub.21, dotato di interruttore differenziale, è posto prevalentemente sotto traccia al piano terra e fuori traccia al piano interrato con cavidotti rigidi in P.V.C., quadri comando generali posti a sezionare le varie zone di utilizzo, sezionatori ed interruttori di recente fattura e conformi alle norme di legge. L'impianto di illuminazione presenta punti luce posti a soffitto, a parete e a pavimento con apparecchiature al neon, ad incandescenza e a led variamente distribuiti all'interno e all'esterno dei locali. I locali sono inoltre dotati di luci d'emergenza posti in corrispondenza dei percorsi di evacuazione. L'unità immobiliare è dotata anche di una rete di distribuzione dati con stazione wi-fi posta nel locale principale ubicato a sud.

Dalle indagini documentali si è rinvenuta la sola certificazione di conformità



dell'impianto elettrico di messa a terra, di F.M. e di illuminazione della ditta Euroimpianti s.r.l. datata 08.10.2009.

L'impianto di ricezione televisiva è attestato ad una antenna condominiale che risulta attestata a n.3 schermi TV e n.2 video proiettori non facenti parte dei beni immobili. E' infatti presente un impianto di distribuzione del segnale video con proiettori a parete nei due locali principali oltre alla distribuzione del segnale agli schermi localizzati nel locale bar a sud e nel locale pizzeria in zona centrale.

La porzione di edificio presenta al piano terra, all'interno dei locali e all'esterno in corrispondenza degli spazi scoperti orientati ad est, un impianto di diffusione sonora con altoparlanti a soffitto nei vari locali ad uso pubblico ed a pavimento dei piazzali esterni.

La porzione di fabbricato è dotata di un impianto anti-intrusione volumetrico per i locali interni e perimetrale esterno con relative telecamere di video-sorveglianza localizzati in corrispondenza della superficie scoperta lati sud, est ed ovest .

I locali principali sono dotati di rilevatori di fumo e calore che sono attestati ad un impianto di allarme sonoro antincendio;

I locali destinati al pubblico presentano un impianto di ventilazione primaria con batteria esterna di recupero calore e trattamento aria;

I locali sono dotati di impianti di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo per mezzo di batteria con n.2+1 pompe di calore della potenza riscaldante pari a 50+45+2 KW localizzati nel vano interrato destinato a b.c.n.c. individuato al subalterno 8. All'interno dei locali in corrispondenza del controsoffitti sono stati posti gli scambiatori a soffitto atti a riscaldare o raffreddare i suddetti locali. Dalle indagini documentali si è rinvenuta la sola certificazione di conformità



dell'impianto di riscaldamento e climatizzazione della ditta Idrotermica De Bortoli s.n.c. datata 15.09.2009.

L'impianto idro-sanitario, attestato al contatore posto in adiacenza nel vano scale individuato al subalterno 21, è costituito da una rete di distribuzione interna presumibilmente in condotte multistrato e/o rame poste sotto traccia che distribuisce l'acqua calda e fredda sanitaria ai bagni e alla cucina. In corrispondenza di ogni blocco servizi è presente uno scaldacqua ad alimentazione elettrica di capacità adeguata (15-20-50lt) atta a fornire l'acqua calda sanitaria alle utenze nei blocchi bagni e nella cucina.

Dalle indagini documentali si è rinvenuta la sola certificazione di conformità dell'impianto idro-sanitario della ditta Idrotermica De Bortoli s.n.c. datata 15.09.2009.

Le cucine sono dotate di fornitura e distribuzione della rete di gas metano attestate al contatore posto in armadio esterno posto lungo la recinzione su lato est. Non è stato possibile rinvenire la certificazione di conformità degli impianti.

I locali interrati a spogliatoio, antibagno e w.c. sono dotati di ventilazione meccanica. Il locale a filtro di fumo ed il locale a magazzino sono dotati di ventilazione meccanica antincendio. La cucina è dotata di un impianto di aspirazione e ventilazione con relativa batteria di trattamento e filtro abbattitore.

Il fabbricato è dotato di opportuno impianto fognario di smaltimento delle acque nere, saponate e bianche. Dal certificato di agibilità si desume che risulta rilasciata un'autorizzazione allo scarico del 11.05.1999.

### F.1.3 - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO

L'immobile di recente fattura è stato costruito in base alle più recenti tecniche costruttive e presenta finiture anche di pregio in molte parti dello stesso.



Importante e ricca é la dotazione impiantistica dell'unità immobiliare che per le parti ritenute appartenenti al "bene immobile" è stata descritta sopra. Detta dotazione risulta comunque funzionale all'attività di ristorazione a cui l'immobile risulta destinato e corrisponde sommariamente anche alle prescrizioni normative del settore. Tuttavia non è stato possibile rinvenire tutte le certificazioni degli impianti in essere, anche se si ritiene che la certificazione di agibilità datata 12.11.2009 sia sommariamente garante della conformità dell'immobile alle norme allora vigenti.

L'immobile si presenta dunque in buono stato di manutenzione e di conservazione, con finiture ben curate, tinteggiature discretamente conservate e impianti, per quanto si è potuto appurare in stato di "fermo macchina", in buono stato di conservazione.

Si segnala solo una scarsa manutenzione del verde ubicato in corrispondenza dello scoperto posto ai lati sud ed est, con arbusti e aiuole che abbisognano di un'opportuna potatura e pulizia e i piazzali che necessitano di una manutenzione generale di pulizia.

La porzione di scoperto posta ad ovest presenta alcuni depositi di ferramenta e contenitori in p.v.c., oltre a pavimentazioni in betonelle interessate da diffuse graminacee infestanti. Insiste inoltre, per parte della linea di confine posta a nord-ovest, una recinzione provvisoria di cantiere, che dovrebbe essere rimossa e sostituita da una recinzione amovibile di maggiore stabilità e di delimitazione anche in conformità ai vincoli imposti all'art.4 del regolamento condominiale richiamato sull'atto notarile di compravendita. Detta area dovrà essere opportunamente manutentata operando una necessaria pulizia delle aree, un trattamento diserbante e/o di rimozione delle piante infestanti e apportando le



dovute segnalazioni di pericolo ed attenzione rispetto all'impianto di trattamento dell'aria.

**F.2.1 - Sez.E Fg.2 Mappale 1213 sub 51:**

L'unità immobile in oggetto, individuata al civico 7 di Via Dino Buzzati, presenta una destinazione d'uso direzionale ed è ubicata al piano interrato e al piano terra del corpo nord del fabbricato condominiale. Il piano terra è composto da un locale con relativi accessori a servizi e da uno scoperto di proprietà esclusiva della superficie catastale pari a mq. 43 che è adiacente al lato est della porzione immobiliare in oggetto. Detto scoperto risulta contornato a nord e ad est da una recinzione costituita da uno zoccolo in c.a. tinteggiato di altezza pari a 30/40cm ca. con sovrastante ringhiera in acciaio zincato e verniciato a tondi e piatti. Lo scoperto presenta un accesso pedonale in corrispondenza del lato nord adiacente all'ingresso del vano scale condominiale, una aiuola di contorno sul lato est, piantumata ad arbusti di dimensioni medie, dotata di impianto di irrigazione ed un piazzale pavimentato a selciato di porfido a cubetti adiacente al fabbricato. Lo scoperto presenta una pavimentazione senza soluzione di continuità ed alcuna divisione fisica inamovibile verso sud a confine con l'analogo scoperto individuato al subalterno 14. Lo stesso scoperto presenta un impianto di illuminazione a parete ed a corpo illuminante a pavimento.

Il locale al piano terra, di pianta con forma articolata, presenta una superficie pari a 62,5 mq ca. ed un'altezza pari a 300cm ca. con ampie superfici finestrate rivolte a sud e ad est con un accesso pedonale di larghezza pari a 120cm e di altezza pari a 220cm prospettante ad est. La pavimentazione è costituita da gres porcellanato a grande formato di colorazione grigio scuro e



battiscopa sulle pareti perimetrali di altezza convenzionale ricavato con analogo materiale. Le pareti sono state ricavate da strutture e/o controstruttura in cartongesso e da tamponamenti in laterizio intonacate tinteggiate a tempera con colorazione bianca. Il soffitto di altezza pari a 300cm presenta locali abbassamenti ricavati con controsoffitti in cartongesso rasato e tinteggiato con colorazione arancione, per gli alloggiamenti dei ventil-convettori e dei punti di illuminazione.

Dal locale direzionale in corrispondenza dell'angolo nord-ovest si accede ad un antibagno della superficie pari a 2,4 mq e di altezza pari a 300cm dotato pavimento in piastrelle di grande formato in gres porcellanato di colorazione grigio scuro, rivestimento delle pareti fino all'altezza pari a 215cm in piastrelle in gres porcellanato di colorazione giallo ocre, di pareti e contropareti ricavate in cartongesso e laterizio intonacato rasato e tinteggiati a tempera bianca, soffitto intonacato tinteggiato a tempera bianca, porte in legno tamburato laccato bianco, oltre ad un lavabo sospeso in ceramica bianca.

Dall'antibagno si accede al vano w.c. di superficie pari a 1,5/2,7 mq ca. e di altezza pari a 300/ 240cm ca. con analoghe finiture superficiali dell'antibagno e dotato di vaso w.c. sospeso. Il locale presenta in corrispondenza del sovrascala una zona rialzata di 60cm ca..

Dal locale a destinazione direzionale si accede per mezzo di una porta in legno tamburata laccata bianca, ad un vano scale che conduce al piano interrato, della larghezza pari a 90cm ca., con scalini rivestiti con piastrelle in gres porcellanato di colorazione grigio scuro, battiscopa di altezza convenzionale del medesimo materiale, pareti e contropareti e soffitto in struttura di cartongesso rasato e tinteggiato a tempera bianca.





Al piano interrato è presente un locale pressoché rettangolare di superficie pari a 27,9mq ca. avente un'altezza pari a 285cm, con pavimento in piastrelle di medio formato in gres porcellanato di colorazione chiara, battiscopa di altezza convenzionale del medesimo materiale, pareti ricavate con tramezze in laterizio e tamponamenti perimetrali presumibilmente in leca intonacati e tinteggiati a colorazione bianca con vernici lavabili. Il soffitto è stato ricavato dal solaio latero-cementizio intonacato e tinteggiato con colorazione bianca a tempera. Il locale comunica a sud, per mezzo di una porta tagliafuoco di dimensioni pari a 90x210cm con l'adiacente vano interrato a magazzino appartenente ed individuato al subalterno 14.

#### F.2.2 - IMPIANTI:

La porzione di fabbricato è dotata di:

- impianto elettrico ;
- impianti di rete dati;
- impianto antintrusione;
- impianto antincendio di rilevazione fumi;
- impianto di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo;
- impianto idro-sanitario;
- impianto fognario di smaltimento nelle pubbliche fognature;

Tutti gli impianti appaiono di recente fattura e, visti i certificati di conformità ed il certificato di agibilità, sono conformi alle prescrizioni legislative vigenti all'epoca. Tuttavia si ritiene che, dati i recenti cambi di gestione, sia comunque doverosa una verifica ai sensi delle vigenti normative.

L'impianto elettrico, attestato su un contatore ENEL posto in locale preposto situato al piano interrato in corrispondenza del vano scale individuato al sub.21,



dotato di interruttore differenziale, è posto sotto traccia al piano terra e fuori traccia al piano interrato con cavidotto rigido in P.V.C., quadri comando generali posti a sezionare le varie zone di utilizzo, sezionatori ed interruttori di recente fattura e conformi alle norme di legge. L'impianto di illuminazione presenta punti luce posti a soffitto e a parete con apparecchiature al neon e ad incandescenza variamente distribuite.

Dalle indagini documentali si è rinvenuta la sola certificazione di conformità dell'impianto elettrico di messa a terra, di F.M. e di illuminazione della ditta Euroimpianti s.r.l. datata 08.10.2009.

L'unità immobiliare è dotata di una rete passiva di distribuzione dati.

La porzione di fabbricato è dotata di un impianto anti-intrusione volumetrico per i locali interni.

Il locale principale è dotato di rilevatori di fumo e calore, attestato ad un impianto di allarme sonoro antincendio;

Il locale è dotato di impianti di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo per mezzo di una pompa di calore della potenza di 16KW localizzata nel vano interrato destinato a b.c.n.c. individuato al subalterno 8. All'interno del locale in corrispondenza del controsoffitto sono stati posti n.4 scambiatori a soffitto atti a riscaldare o raffreddare il suddetto locale.

Dalle indagini documentali si è rinvenuta la sola certificazione di conformità dell'impianto di riscaldamento e climatizzazione della ditta Idrotermica De Bortoli s.n.c. datata 15.09.2009.

L'impianto idro-sanitario, attestato al contatore posto in adiacenza nel vano scale individuato al subalterno 21, è costituito da una rete di distribuzione interna presumibilmente in condotte multistrato e/o rame poste sotto traccia che







distribuisce l'acqua calda e fredda sanitaria ai bagni. In corrispondenza del blocco servizi è presente uno scaldacqua ad alimentazione elettrica di capacità adeguata atto a fornire l'acqua calda sanitaria alle utenze

Dalle indagini documentali si è rinvenuta la sola certificazione di conformità dell'impianto idro-sanitario della ditta [REDACTED] datata 15.09.2009.

Il fabbricato è dotato di opportuno impianto fognario di smaltimento delle acque nere, saponate e bianche. Dal certificato di agibilità si desume che risulta rilasciata un'autorizzazione allo scarico del 11.05.1999.

### F.2.3 - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO

L'immobile di recente fattura è stato costruito in base alle più recenti tecniche costruttive e presenta discrete finiture in alcune parti dello stesso. Discreta è la dotazione impiantistica dell'unità immobiliare che è stata descritta sopra. Detta dotazione risulta comunque funzionale all'attività direzionale a cui l'immobile appare destinato e corrisponde sommariamente anche alle prescrizioni normative del settore. Tuttavia non è stato possibile rinvenire tutte le certificazioni degli impianti in essere, anche se si ritiene che la certificazione di agibilità datata 17.12.2009 sia sommariamente garante della conformità dell'immobile alla norme allora vigenti.

L'immobile presenta dunque un discreto stato di manutenzione e di conservazione, con finiture ben curate, tinteggiature ben conservate con impianti, per quanto si è potuto appurare in stato di "fermo macchina", in buono stato di conservazione.

Si segnala una scarsa manutenzione del verde ubicato in corrispondenza dello scoperto posto al lato est, con arbusti e aiuole che abbisognano di una opportuna



potatura e pulizia e i piazzali che necessitano di una manutenzione generale di pulizia.

### F.3 - PARTI COMUNI

In base all'atto di proprietà e all'elenco dei subalterni assegnati, nonostante i subalterni sotto citati non risultino specificatamente assegnatari di "beni comuni" afferenti ai subalterni in oggetto (sub. 14 e 51), si desume dal medesimo atto che sono stati assegnati e considerati "beni comuni all'intero fabbricato".

Si citano pertanto i beni comuni dunque appartenenti alle porzioni di immobili in oggetto in quota millesimale assegnati:

- Mappale 1213 sub 7, viale d'ingresso di mq 66, vano scale e vano ascensore, b.c.n.c. ai sub 4, 55 e dal 57 al 64;
- Mappale 1213 sub 8, locale centrale termica, b.c.n.c. ai sub 4, 14 e dal 51 al 64;
- Mappale 1213 sub 10, corsia di accesso alle autorimesse, b.c.n.c. ai sub 13, 14, dal 22 al 50 ed al sub 56;
- Mappale 1213 sub 11, rampa di accesso alle autorimesse, b.c.n.c. ai sub 13, 14, dal 22 al 50 ed al sub 56 (con vincolo -vedi punto O.)
- Mappale 1213 sub 20, area di manovra di mq 311, b.c.n.c. ai sub 4, 5, 14 e dal 51 al 64;
- Mappale 1213 sub 21, vialetto d'ingresso di mq 53, vano scale e vano ascensore, b.c.n.c. ai sub 53, 54 e 56.

### F.4 - SUPERIFICI COMMERCIALI

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

#### Superficie commerciale convenzionale

Si precisa che i dati metrici riportati risultano conformi allo stato rilevato:



**LOTTO 1**

**m.n. 1213, sub. 14 – destinazione commerciale – ristorazione pizzeria**

Piano terra	bar e sala ristorante	mq	299,62 x 1 (100%)	mq	299,43
Piano terra	ripostiglio x2	mq	2x 2,16 x 1 (50%)	mq	2,16
Piano terra	corridoio bagni	mq	2,53 x 1 (100%)	mq	2,53
Piano terra	antibagno 1	mq	4,35 x 1 (100%)	mq	4,35
Piano terra	wc 1.1	mq	1,92x 1 (100%)	mq	1,92
Piano terra	wc 1.2	mq	1,92x 1 (100%)	mq	1,92
Piano terra	antibagno 2	mq	6,83 x 1 (100%)	mq	6,83
Piano terra	wc 2.1	mq	1,74x 1 (100%)	mq	1,74
Piano terra	wc 2.2	mq	5,20x 1 (100%)	mq	5,20
Piano terra	preparazione pizza	mq	39,08 x 1 (100%)	mq	38,08
Piano terra	cucina	mq	33,92 x 1 (100%)	mq	33,92
Piano terra/interr.	vano scale	mq	6,99 x 1 (50%)	mq	3,50
Piano interrato	magazzino 1	mq	39,92 x 0,5 (50%)	mq	19,96
Piano interrato	vano filtro	mq	3,74 x 0,5 (50%)	mq	1,87
Piano interrato	spogliatoio	mq	10,60 x 0,5 (50%)	mq	5,30
Piano interrato	antibagno 3	mq	3,03 x 0,5 (50%)	mq	1,52
Piano interrato	wc 3	mq	3,08 x 0,5 (50%)	mq	1,54
Piano interrato	vano scale (parte)	mq	5,72 x 0,5 (50%)	mq	2,86
Piano interrato	magazzino 2	mq	33,25 x 0,5 (50%)	mq	16,63
Piano interrato	magazzino 3	mq	9,86 x 0,5 (50%)	mq	4,93





STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE  
 DOTT. DANIELE CALABRETTO  
 INGEGNERE

- EDILIZIA - STRUTTURE - URBANISTICA - SICUREZZA -

interrato					
Piano interrato	magazzino 4	mq	13.56 x 0,5 (50%)	mq	6,78
Piano terra	scoperto	mq	794,0 x 0,05(5%)	mq	39,70
N.B.: si attribuisce un coefficiente di ragguaglio dello scoperto pari al 5% in considerazione del gravame di cui all'art 4 del Regolamento di condominio.					

<b>TOTALE sup. commerciale sub. 14</b>				mq	<b>507,34</b>
--	--	--	--	----	---------------

Facendo salvo quanto riportato al punto F.4., si ritiene tuttavia corretto e coerente considerare ai fine della valutazione delle superfici commerciali dei b.c.n.c. in quota millesimale, i soli beni comuni strettamente afferenti al subalterno in oggetto.

B.C.N.C.	Sub.8: locale centrale termica scoperto	mq	54,33 x 0,50 (50%) 147,56‰ (q. cond.)	mq	4,01
	Sub. 10: corsia di accesso alle autorimesse interrato	mq	659,72 x 0,50 (50%) 147,56‰ (q. cond.)	mq	48,67
	Sub. 11: rampa di accesso alle autorimesse interrato	mq	140,05 x 0,10 (10%) 147,56‰ (q. cond.)	mq	2,07
	Sub. 20: area di manovra	mq	311 x 0,10 (10%) 147,56‰ (q. cond.)	mq	4,59
<b>TOTALE quota parte dei b.c.n.c. afferenti al sub. 14</b>				mq	<b>59,34</b>

<b>LOTTO 1</b>					
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE sub. 14 e relativi b.c.n.c.</b>				mq	<b>566,68</b>

<b>LOTTO 2</b>					
<b>m.n. 1213, sub. 51 – destinazione direzionale – uffici (di fatto)</b>					
Piano terra	ufficio	mq	73,98 x 1 (100%)	mq	73,98



Piano terra	antibagno 1	mq	3,39 x 1 (100%)	mq	3,39
Piano terra	wc 1.1	mq	4,14x 1 (100%)	mq	4,14
Piano terra	Vano scale	mq	4,14x 1 (100%)	mq	4,14
Piano interrato	magazzino 1	mq	29,03 x 0,5 (50%)	mq	14,52
Piano terra	scoperto	mq	44,21 x 0,1 (10%)	mq	4,42

N.B.: si attribuisce un coefficiente di ragguaglio dello scoperto pari al 10% in considerazione della esigua superficie in oggetto, confrontabile con la superficie commerciale del bene afferente.

<b>TOTALE sup. commerciale sub. 51</b>	mq	<b>104,59</b>
--	----	---------------

Facendo salvo quanto riportato al punto F.4., si ritiene tuttavia corretto e coerente considerare ai fine della valutazione delle superfici commerciali dei b.c.n.c. in quota millesimale, i soli beni comuni strettamente afferenti al subalterno in oggetto.

B.C.N.C.	Sub.8: locale centrale termica scoperto	mq	54,33 x 0,50 (50%) 27,90‰ (q. cond.)	mq	0,76
	Sub. 20: area di manovra	mq	311 x 0,10 (10%) 27,90‰ (q. cond.)	mq	0,87

<b>TOTALE quota parte dei b.c.n.c. afferenti al sub. 14</b>	mq	<b>1,63</b>
---	----	-------------

<b>LOTTO 2</b>		
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE sub. 51 e relativi b.c.n.c.</b>	mq	<b>106,21</b>

**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 trovato una completa corrispondenza,



salvo quanto rilevato nel punto "I".

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

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

Comune di Montebelluna, C.T., Foglio 32, m.n. 1213.

Il P.I. vigente del comune di Montebelluna classifica la zona in esame, su cui insiste l'edificio, come "zona di completamento di alta intensità - B1.1/26" ed è regolata dall'art. 17 delle N.T.O..

#### **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.

In particolare il fabbricato è stato eretto in base al P.d.C. n. 47918/06 del 25.05.2007, della variante P.d.C. n. 33171/08 del 11.12.2008, della variante P.d.C. n. 44700 del 19.12.2008, della variante P.d.C. n. 37713 23.12.2009, della variante P.d.C. n.3103/09 del 04.02.2009 e della variante P.d.C. n 31034 30.10.2009. Il fabbricato gode del certificato di collaudo statico a firma dell'arch. [REDACTED] del 11.09.2008.

In particolare l'immobile individuato al m.n. 1213 sub 14 presenta un permesso di agibilità n.35785 del 12.11.2009 riferito agli specifici P.d.C. n. 47918/06 del 25.05.2007 e relativa variante P.d.C. n 31034 30.10.2009.

L'immobile individuato al m.n. 1213 sub 51 presenta un permesso di agibilità n.37396 del 17.12.2009 riferito allo specifico P.d.C. n. 47918/06 del





25.05.2007.

**I. 1 m.n. 1213, sub. 14 –destinazione commerciale – ristorazione pizzeria:**

Dal sopralluogo e dall'esame comparativo tra lo stato di fatto rilevato e gli atti legittimanti, emergono delle difformità che sono stati rappresentati anche per mezzo degli elaborati grafici allegati e che sono citati come segue:

- in corrispondenza della sala bar-ristorante sono stati rilevate delle difformità interne, consistenti in lievi scostamenti delle dimensioni dei pilastri e degli spessori delle murature, come si può meglio dedurre dagli elaborati grafici allegati;
- in corrispondenza della finestra posta a sud-est della sala bar-ristorante è stata rilevata una difformità dimensionale, consistente in una larghezza del serramento pari a 473cm anziché 483cm. Detto lieve scostamento non compromette il dimensionamento aero-illuminante del locale;
- in corrispondenza dei due locali a ripostiglio posti in prossimità del vano scale condominiale sono state rilevate lievi difformità dimensionali in larghezza e profondità;
- in corrispondenza del blocco servizi si sono rilevate delle difformità interne, consistenti in lievi scostamenti delle dimensioni e degli spessori delle murature e delle altezze dei locali, come si può meglio dedurre dagli elaborati grafici allegati.;
- in corrispondenza della cucina si è rilevata la mancanza di un setto posto nella zona centrale del locale, come si può meglio dedurre dagli elaborati grafici allegati;
- in corrispondenza del vano scale che conduce al piano interrato sono state rilevate lievi difformità dimensionali della larghezza (115cm anziché 120cm)

31 di 45





e della posizione della parete di spina e di contorno oltre alla presenza di una porta di chiusura al piano interrato non legittimata, come si può meglio dedurre dagli elaborati grafici allegati;

- in corrispondenza del magazzino posto a nord del piano interrato si è rilevata una difformità consistente nel ricavo di un secondo magazzino per mezzo di una partizione interna non legittimata, come si può meglio dedurre dagli elaborati grafici allegati;
  - in corrispondenza del magazzino posto a nord del piano interrato si è rilevata una difformità consistente nel ricavo di una porta di collegamento non legittimata, con il locale adiacente individuato al sub. 51, come meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati;
  - in corrispondenza dello scoperto si è rilevata una difformità planimetrica della zona posta a sud-ovest con un arretramento di 185cm ca. di una porzione ad ovest, come meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati;
  - in corrispondenza dello scoperto si è rilevata una difformità planimetrica lungo il confine sud con un arretramento verso il fabbricato della recinzione pari a 50cm ca., come si può meglio dedurre dagli elaborati grafici allegati;
  - in corrispondenza dello scoperto si è rilevata una difformità planimetrica lungo il confine est con un avanzamento verso il marciapiede della recinzione pari a 10/12cm ca., come si può meglio dedurre dagli elaborati grafici allegati;
- A fronte delle difformità rilevate e citate sopra, come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, dopo aver acquisito le necessarie informazioni anche documentali presso l'U.T.C., visto il regolamento edilizio vigente, si ritiene che: le difformità rilevate nei locali interni possano essere sanate facendo salve le specifiche destinazioni d'uso.







Per quanto attiene alle difformità rilevate in corrispondenza dello scoperto, in considerazione:

- del comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 ;
- che non vi sono sommariamente lesioni di fondi pubblici ma unicamente riduzione dell'area dello scoperto privato, che non costituiscono alcuno specifico standard da soddisfare;
- che sommariamente lo stato dei luoghi é conforme alle schede catastali che individuano le proprietà fondiarie;

Tutto ciò premesso a fronte delle difformità rilevate e citate sopra, come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, si ritiene che dette difformità siano sanabili per mezzo di apposita pratica edilizia in sanatoria.

Pertanto, alla luce di quanto premesso, risulta possibile procedere ad una sanatoria delle difformità rilevate, attuando una pratica edilizia in sanatoria delle difformità rilevate, mettendo particolarmente in evidenza lo scostamento in "arretramento" della linea di confine e di recinzione sud;

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

#### I 1.2 - 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.

#### I 1.3 Verifica di conformità delle schede catastali.

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle





schede catastali, accertandone quanto segue:

- al piano terra si è accertata la sostanziale conformità dei vani rappresentati ad eccezione di lievi scostamenti verosimilmente da considerare quali normali tolleranze dimensionali di rappresentazione;
- al piano interrato si è rilevata una difformità consistente nella mancata rappresentazione della partizione del magazzino originario con il ricavo di n.2 locali in luogo dell'originario magazzino posto a nord;
- al piano interrato si è accertata la sostanziale conformità degli altri vani rappresentati, ad eccezione di lievi scostamenti, verosimilmente da considerare nell'ambito di normali tolleranze dimensionali di rappresentazione;
- al piano interrato si è accertata la difformità consistente nella mancata rappresentazione della porta di collegamento con l'altra unità immobiliare individuata al subalterno 51;
- al piano terra in corrispondenza dello scoperto si è accertata la sostanziale conformità planimetrica degli spazi esterni ad eccezione di lievi scostamenti verosimilmente da considerare nell'ambito di normali tolleranze dimensionali di rappresentazione. Tuttavia, visti i lievi scostamenti, si ritiene che in ogni caso sia possibile fare una considerazione di delimitazione di proprietà basata sull'asse della recinzione e/o su filo interno di recinzione che in ogni caso non determina inficco al confine di proprietà.

Il sottoscritto ha formulato un doveroso quesito al G.E. in merito al nulla osta della rettifica delle schede catastali degli immobili succitati, che ha sortito esito negativo.

Sarà dunque compito del futuro proprietario effettuare le varie pratiche di





legittimazione.

**I. 2. m.n. 1213, sub. 51 — direzionale (destinazione commerciale)**

Dal sopralluogo e dall'esame comparativo tra lo stato di fatto rilevato e gli atti legittimanti emergono delle difformità che sono state rappresentate anche per mezzo degli elaborati grafici allegati e che sono citate come segue:

- in corrispondenza del vano direzionale sono state rilevate delle difformità interne, consistenti in lievi scostamenti delle dimensioni dei pilastri, della posizione e degli spessori delle murature, come si può meglio dedurre dagli elaborati grafici allegati;
- in corrispondenza del blocco servizi si sono rilevate delle difformità interne, consistenti in lievi scostamenti delle dimensioni e degli spessori delle murature e delle altezze dei locali, come si può meglio dedurre dagli elaborati grafici allegati;
- in corrispondenza del vano scale che conduce al piano interrato sono state rilevate difformità dimensionali della larghezza (90cm anziché 100cm) e della posizione della parete laterale di contorno, come si può meglio dedurre dagli elaborati grafici allegati;
- in corrispondenza del magazzino posto a nord del piano interrato si è rilevata una difformità consistente nel ricavo di una porta di collegamento non legittimata, con il locale adiacente individuato al sub. 14, come meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati;
- in corrispondenza dello scoperto si è rilevata una difformità planimetrica lungo il confine est con un lieve avanzamento verso il marciapiede della recinzione pari a 10/12cm ca., come si può meglio dedurre dagli elaborati grafici allegati;





A fronte delle difformità rilevate e citate sopra, come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, dopo aver acquisito le necessarie informazioni anche documentali presso l'U.T.C., viste le N.T.A. e il regolamento edilizio vigente, si ritiene che: le difformità rilevate nei locali interni possano essere sanate facendo salve le specifiche destinazioni d'uso.

Per quanto attiene alle difformità rilevate in corrispondenza dello scoperto, in considerazione:

- del comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 ;
- che sommariamente lo stato dei luoghi é conforme alle schede catastali che individuano le proprietà fondiarie;
- che le opere e le aree pubbliche sono state regolarmente collaudate e pertanto risultano conformi;

Tutto ciò premesso a fronte delle difformità rilevate e citate sopra, come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, dopo aver acquisito le necessarie informazioni anche documentali presso l'U.T.C., viste le N.T.A. e il regolamento edilizio vigente, si ritiene che: le difformità rilevate possano essere sanate per mezzo di apposita pratica edilizia in sanatoria.

Il sottoscritto ha formulato un doveroso quesito al G.E. in merito al nulla osta della sanatoria edilizia degli immobili succitati, che ha sortito esito negativo.

Sarà dunque compito del futuro proprietario effettuare la pratica amministrativa in sanatoria presso l'U.T.C. e le relative opere.

#### I 2.2 - 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.





### I 2.3 - Verifica di conformità delle schede catastali.

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali, accertandone quanto segue:

- la visura catastale e l'elenco dei subalterni riportano al subalterno n. 51 la categoria C/1 che corrisponde al "Negozzi e botteghe". Altresì la scheda riporta da dicitura "Uffici" che corrisponde alla categoria A10. Detta discrepanza di destinazione d'uso catastale si evidenzia anche rispetto alle legittimazioni amministrative edilizie che determinano la destinazione d'uso direzionale della porzione d'immobile;
- al piano terra si è accertata la sostanziale conformità dei vani rappresentati ad eccezione di lievi scostamenti verosimilmente da considerare quali normali tolleranze dimensionali di rappresentazione;
- al piano interrato si è accertata la difformità consistente nella mancata rappresentazione della porta di collegamento con l'altra unità immobiliare individuato al subalterno 14;
- al piano interrato si è accertata la sostanziale conformità del vano rappresentato ad eccezione di lievi scostamenti verosimilmente da considerare quali normali tolleranze dimensionali di rappresentazione;
- al piano terra in corrispondenza dello scoperto si è accertata la sostanziale conformità planimetrica degli spazi esterni ad eccezione di lievi scostamenti verosimilmente da considerare nell'ambito di normali tolleranze dimensionali di rappresentazione. Tuttavia, visti i lievi scostamenti, si ritiene che in ogni caso sia possibile fare una considerazione di delimitazione di proprietà basate sull'asse della recinzione e/o su filo interno/esterno di recinzione che in ogni caso non determina inficio al confine di proprietà.





Il sottoscritto ha formulato un doveroso quesito al G.E. in merito al nulla osta della 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**

**J. 1 m.n. 1213, sub. 14 –destinazione commerciale – ristorazione pizzeria:**

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

- procedere ad un progetto di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 presso il comune di Montebelluna;
- procedere alle variazioni / correzioni della scheda catastale del sub. 14 con relative pratiche catastali DOCFA;

**J. 2 m.n. 1213, sub. 51 — direzionale ( in visura commerciale)**

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

- procedere ad un progetto di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 presso il comune di Montebelluna;
- procedere alle variazioni / correzioni della scheda catastale del sub. 51 e variazione del classamento da C/1 ad A10 con relative pratiche catastali DOCFA;

**K. SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Considerati la posizione, la tipologia, le dimensioni e le correlazioni funzionali ed impiantistiche tra i diversi locali dell'immobile, il sottoscritto tecnico ritiene





che una possibile e ragionevole divisione del lotto risulta coincidente con i subalterni già individuati ai sub. 14 e 51.

**L. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ**

Dalla documentazione emerge che la ditta [REDACTED] è piena proprietaria del lotto, in forza dell'atto di compravendita in data 27/08/2009, rep. n. 10137/6111 a firma del notaio dott. Matteo Contento di Montebelluna (TV), registrato a Montebelluna il 02.09.2009 al n. 6161 serie 1T e trascritto a Treviso (TV) il 03/09/2009 ai nn. 20526/33594. Considerando quanto premesso al punto K., si ritiene che il compendio immobiliare sia agevolmente divisibile nel **LOTTO 1** individuato al

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA**

**Sezione E - Foglio 2**

- C.F: M.N. 1213 sub. 14, Via Dino Buzzati, piano S1-T, cat. C/1, cl. 6, cons. 381 mq, R. €. 9.189,16;  
e nel **LOTTO 2** individuato al
- C.F: M.N. 1213 sub. 51, Via Dino Buzzati, piano S1-T, cat. C/1, cl. 6, cons. 80 mq, R. €. 1.929,48;

**M. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Il giorno 19.01.2016, alla presenza del custode dott. Igino Berti di Castelcucco (TV), Sig. [REDACTED]

[REDACTED] il sottoscritto ha proceduto ad un primo accesso rilevando la presenza di un conduttore con contratto "non opponibile" ai sensi dell'art. 560 c.p.c. della ditta [REDACTED]

[REDACTED] come da contratto di





locazione, per la porzione di immobile individuata al m.n. 1213 sub.14, stipulato in data 16.07.2015, successiva all'atto di pignoramento, registrato all' Ufficio del registro di Montebelluna n 3368-3T in data 20.07.2015, dal quale si desume un canone di locazione dal luglio a dicembre 2015 pari a €3.000,00 mensili, da gennaio a dicembre 2016 pari a €3.500,00 mensili e da gennaio 2017 in poi pari a €4.000,00 mensili (quattromilaeuro). Si rileva che detta locazione comprende presumibilmente anche la dotazione impiantistica e di beni mobili non propriamente facente parte dei beni immobili oggetto di pignoramento.

L'immobile a destinazione direzionale individuato al m.n. 1213 sub. 51 non presenta occupazioni e pertanto allo stato attuale è libero.

**N. VINCOLI 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, per atto notarile di compravendita, tutti i beni comuni non censibili anche se non strettamente afferenti ai beni in oggetto della presente sono considerati "beni comuni dell'intero fabbricato". In particolare, si precisa che sono beni comuni all'intero fabbricato i seguenti individuati ai mappali 1213 sub 7, mappale 1213 sub 8, mappale 1213 sub 10, mappale 1213 sub 11, mappale 1213 sub 20 e mappale 1213 sub 21.

Ai sensi dell'atto di compravendita, il mappale 1213 sub 11 (rampa di accesso alle autorimesse) in caso di futura edificazione sul lotto mappali 1078, 1075, 1053 e 1059 del Catasto Terreni, Foglio 32, del comune di Montebelluna, può essere, a semplice discrezione della parte venditrice terza, asservita anche







all'eventuale nuovo condominio edificando con semplice revisione delle tabelle millesimali di competenza.

Ai sensi dell'art. 4 del regolamento condominiale, richiamato anche nell'atto di compravendita, il condominio ed in parte i beni oggetti della presente porzione, sono vincolati ad acconsentire eventuale accesso ed occupazione permanente di una strada di penetrazione proveniente da nord che interessa una fascia posta su confine ovest, di larghezza pari a 300cm dell'area scoperta identificata con il mappale 1213 sub 14 e 20.

Il fabbricato in oggetto fa parte del Piano Particolareggiato "P.P.1 - Centro Residenziale - Direzionale Montebelluna Sud" per la cui attuazione il Comune di Montebelluna e i proprietari delle aree interessate, si sono costituiti in Consorzio, ai sensi del 2° comma della L.R.V. n. 40/1980, denominato "Consorzio PP1 Centro Residenziale- Direzionale Montebelluna Sud" come da specifiche rinvenibili nell'atto di compravendita.

Si dà atto che, per mezzo di delibera di assemblea condominiale del 12.07.2012, è stata modificata la tabella millesimale che si allega alla presente.

Ai sensi dell'art 173 bis c.p.c. punto 9, in base alle informazioni assunte presso l'amministratore, il costo annuo delle spese di manutenzione ed amministrazione ammontano a € 1.674,00 riferito all'immobile individuato al sub.14 e € 236,00 riferito all'immobile individuato al sub.51.

Si dà atto, in base al bilancio trasmesso dall'amministratore condominiale, il condominio vanta un credito riconducibile all'ultimo biennio 2014-2015 riferito all'immobile individuato al sub.14 pari a €. 638,93 + 2.082,97 per un totale di €. 2.721,19; riferito all'immobile individuato al sub.51 pari a €. 308,91 + 18,35 per un totale di €. 327,26.





**P. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA**

Il bene acquistato dall'esecutato è pervenuto per la piena proprietà in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 27/08/2009, rep. n. 10137/6111 a firma del notaio dott. Matteo Contento di Montebelluna (TV), registrato a Montebelluna il 02.09.2009 al n. 6161 serie 1T e trascritto a Treviso (TV) il 03/09/2009 ai nn. 20526/33594; dal venditore [REDACTED]

**Q. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI**

Il valore di mercato totale attribuibile ai LOTTI oggetto di stima sopra descritti e realmente disponibili, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona (caratterizzata da crisi del mercato immobiliare), delle previsioni di P.R.G., dei vincoli urbanistici e/o ambientali e delle servitù attive e passive, a giudizio del sottoscritto Tecnico, si determina come seguente:

**Q 1. LOTTO 1**

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA**

**Sezione E - Foglio 2**

- C.F: M.N. 1213 sub. 14, Via Dino Buzzati, piano S1-T, cat. C/1, cl. 6, cons. 381 mq, R. €. 9.189,16;

<b>LOTTO 1</b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE</b>	
<b>sub. 14 e relativi b.c.n.c.</b>	<b>mq 566,68</b>



566,68 m <sup>2</sup> x 1.500,00 €/m <sup>2</sup> =	€. 850.017,45
<u>A detrarre per:</u>	
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto dello stato dei luoghi per la sanatoria ed assistenza tecnica in genere.	€. - 3.172,00
- oneri sanzioni, diritti di segreteria, spese bolli	€. - 616,00
- spese tecniche per pratiche catastali	€. - 634,40
- spese catastali	€. - 50,00
- spese condominiali dell'ultimo biennio	€. -2.721,19
<b>TOTALE A DEDURRE</b>	€. - 7.193,59
Resta il valore	€. 842.823,86
che si arrotonda a	€. 843.000,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO</b>	€. 843.000,00
<b>RIDUZIONE</b> del 20% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insoluti nel biennio anteriore alla vendita	€. - 168.600,00
TOTALE VALORE	€. 674.400,00
che si arrotonda a	€. 674.000,00
<b>TOTALE VALORE DI VENDITA' FORZOSA</b>	€ 674.000,00
<b>Diconsi seicentosettantaquattromilaeuro/00</b>	

**Q 2. LOTTO 2**

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONTEBELLUNA**

**Sezione E - Foglio 2**

- C.F: M.N. 1213 sub. 51, Via Dino Buzzati, piano S1-T, cat. C/1, cl. 6, cons. 80 mq, R. €. 1.929,48;



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE  
DOTT. DANIELE CALABRETTO  
INGEGNERE

- EDILIZIA - STRUTTURE - URBANISTICA - SICUREZZA -

<b>LOTTO 2</b> <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE</b> <b>sub. 51 e relativi b.c.n.c.</b>	<b>mq. 106,21</b>
106,21 m <sup>2</sup> x 1.150,00 €/m <sup>2</sup> =	€ 122.143,33
<b>A detrarre per:</b>	
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto dello stato dei luoghi per la sanatoria ed assistenza tecnica in genere.	€. - 1.903,20
- oneri sanzioni, diritti di segreteria, spese bolli (si considera la voce di spesa in quanto lotto distinto e disgiunto dal lotto 1)	€. - 616,00
- spese tecniche per pratiche catastali (si considera la voce di spesa in quanto lotto distinto e disgiunto dal lotto 1)	€. - 634,40
- spese catastali	€. - 50,00
- spese condominiali dell'ultimo biennio	€. -327,26
<b>TOTALE A DEDURRE</b>	€. - 3.530,86
<b>Resta il valore</b>	€. 118.612,47
che si arrotonda a	€. 119.000,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO</b>	<b>€. 119.000,00</b>
<b>RIDUZIONE</b> del 20% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insoluti nel biennio anteriore alla vendita	€. - 23.800,00
<b>TOTALE VALORE</b>	€. 95.200,00
che si arrotonda a	€. 95.000,00
<b>TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA</b>	<b>€ 95.000,00</b>
<b>Diconsi novantacinquemilaeuro/00</b>	

#### **R. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dalle indagini svolte non si è rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica o la Certificazione Energetica ma altresì l'attestato di qualificazione energetica ai

44 di 45

STUDIO PROFESSIONALE  
- 31044 MONTEBELLUNA (TV) - VIA SAN GAETANO n°51 TEL/FAX 0423/248972  
p.e.c.: [daniele.calabretto@ingpec.eu](mailto:daniele.calabretto@ingpec.eu) - e-mai: [studiocalabretto@alice.it](mailto:studiocalabretto@alice.it)



sensi del D.leg.vo 192 del 19.08.2005 e s.m.i. redatto in data 07.10.2009 per entrambe le unità immobiliari. In occasione della stipula dei contratti di locazione pregressi sono stati redatti gli attestati di prestazione energetica datati 2.11.2013 allegati in copia alla presente. Qualora ritenuto necessario, 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**

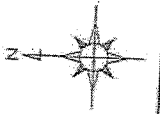
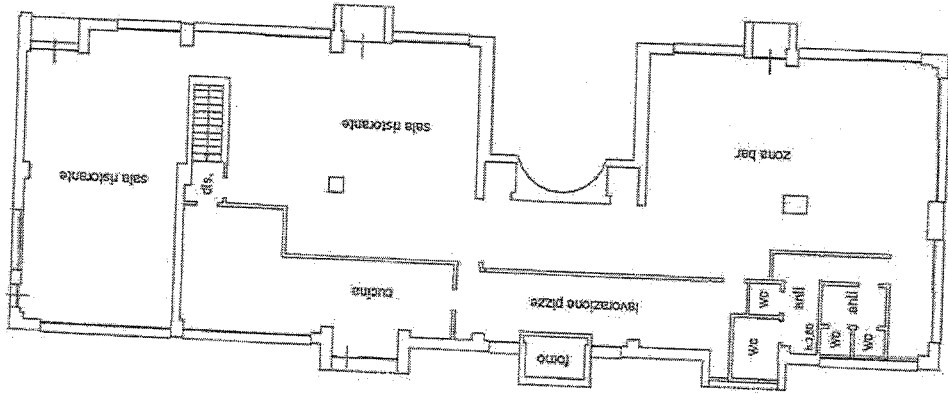
1. estratto di mappa;
2. visura catastale;
3. elaborato planimetrico, elenco subalterni e schede catastali;
4. copie dei P.d.C. con relativi elaborati progettuali;
5. copia dei certificati di conformità impianti;
6. copia degli attestati di prestazione energetica;
7. copie dei certificati di agibilità;
8. elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato;
9. documentazione fotografica;
10. copia atto di compravendita;
11. copia ispezioni e trascrizioni ipotecarie;
12. scheda sintetica e riepilogativa.

Montebelluna, 29 marzo 2016

IL C.T.U.  
  
(Dott. Ing. Daniele Calabretto)

Dichiarazione protocollo n. del Pianimetria di u.i.v. in Comune di Montebelluna Via Dino Buzzati civ.	Identificativi Catastrali: Sezione: E Foglio: 2 Particella: 1213 Subalterno: 14	Compilata da: Corazzin Enrico Incaricato all'atto: Geometri Prov. Treviso N. 2022
---	---	---

PAG. 1 / 3



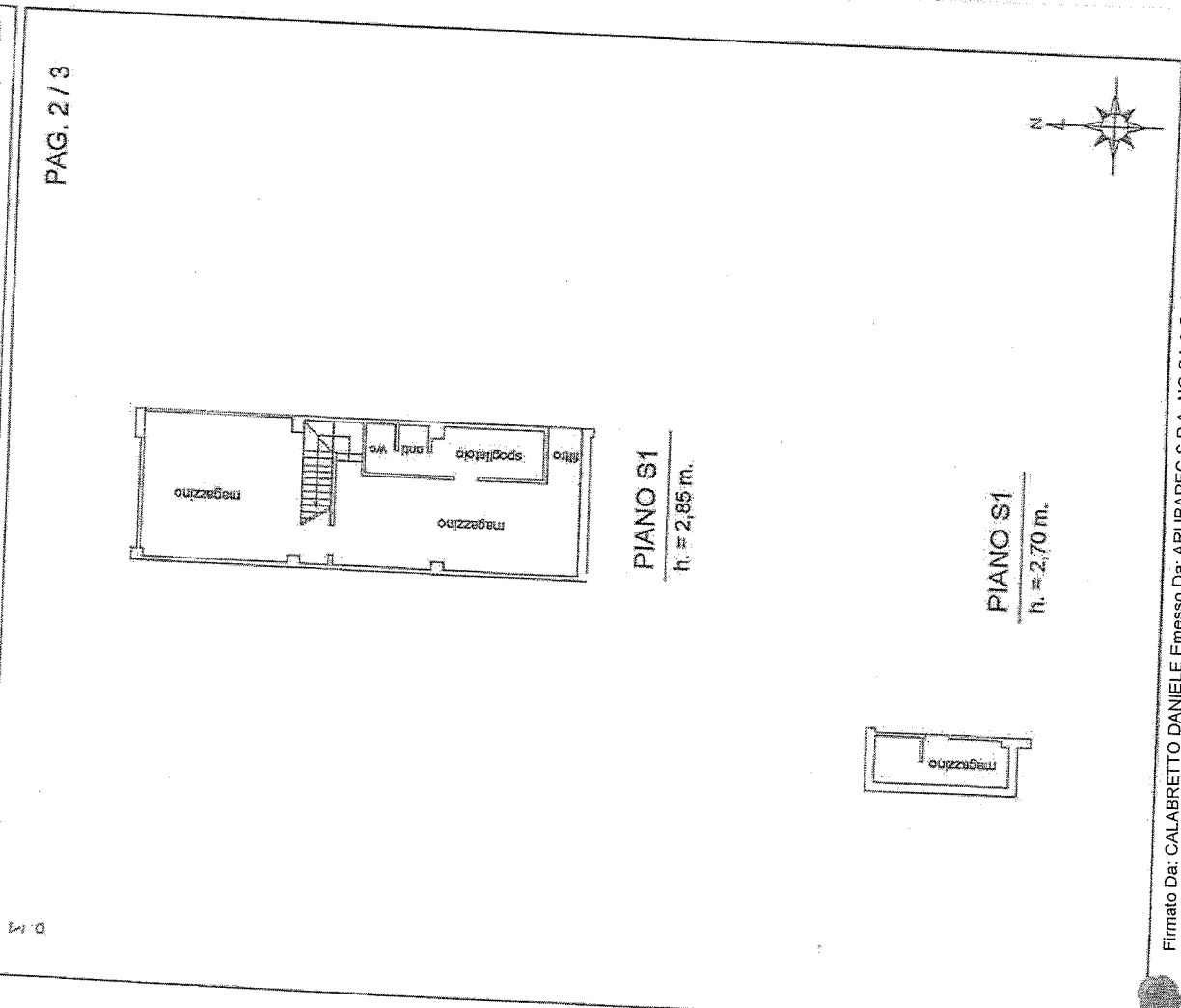
**PIANO TERRA**  
h. = 3,00 m.

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 trasmessa da v. u. n. in Comune di Montebelluna  
 Via Dino Buzzati \_\_\_\_\_ civ. \_\_\_\_\_

Identificativi Catastali:  
 Sezione: E  
 Foglio: 2  
 Particella: 1213  
 Subalterno: 14

Prov. Treviso N. 2022

Scheda n. 2 Scala 1:200



PAG. 2 / 3

**PIANO S1**  
 h. = 2,85 m.

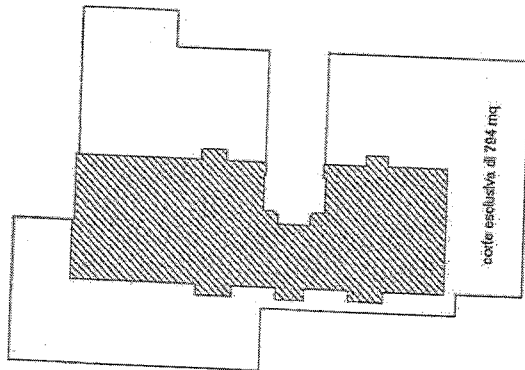
**PIANO S1**  
 h. = 2,70 m.

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Treviso**

Scheda n. 3      Scala 1:500

Dichiarazione protocollo n. del	
Pianimetria di v. n. n. in Comune di Montebelluna	
Via Dino Buzzati      edv.	
Identificativi Catastali:	Comitato di
Sezione: E	Cozzana Emerico
Foglio: 2	Resitto all'uso:
Particella: 1213	Geometri
Subalterno: 14	Prov. TREVISO
	N. 2022

PAG. 3 / 3



PIANO TERRA

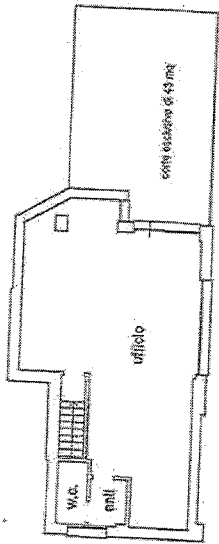




Agente del Territorio  
**CAYASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**TREVISO**

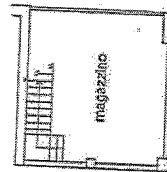
Scada n. 1      Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. del Pianificatoria di u.r.u. in Comune di Montebelluna Via Dino Ruzzati	cat.
Identificativa Catastrale: Sezione: E Foglio: 2 Particella: 1213 Subalterna: 51	Consiglio del Comune di Montebelluna Comitato all'Abbr. Geometri
	Prov. Treviso
	N. 2022



**PIANO TERRA**

h. = 3,00 m



**PIANO S1**

h. = 2,70 m

