

TRIBUNALE DI TREVISO
G.E. : dott. Antonello Fabbro

Esecuzione immobiliare R.G.E. 914/2011 - Udienza del 28.09.2016

promossa da
BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CRED. COOP.
(Avv.ti M. Malvestio e A. Lillo)

contro

████████████████████
████████████████████
████████████████████

(esecutato)

PERIZIA DI STIMA

Cordignano, 06 luglio 2016

L'esperto stimatore
- dott. Fabio ing. Zanette -

dott. Fabio ing. Zanette
PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 / Fax 0438-996853
e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



SOMMARIO

1) PREMESSA.....	3
2) INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO	4
3) PROVENIENZA.....	5
4) CONFORMITA' CATASTALE	5
5) SUSSISTENZA ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI O ALTRI GRAVAMI	6
6) DESTINAZIONE URBANISTICA – ZONA P.I.....	7
7) CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE .	8
8) DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE.....	9
9) VINCOLI STORICO ARTISTICI- DIRITTI DEMANIALI – SERVITU'	9
10) ONERI CONDOMINIALI	10
11) DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE	10
12) CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE.....	15
13) VALORE DI VENDITA FORZATA	16

dott. Fabio Ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 / Fax 0438-996853
e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



1) PREMESSA

Con ordinanza del signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott. Antonello Fabbro, datata 09/03/2016, il sottoscritto dott. ing. FABIO ZANETTE, nato a Vittorio Veneto il 30/05/1972, residente in Orsago (TV), con studio tecnico in Cordignano via E. Balbinot, civico n. 3, Cod. Fisc. ZNT FBA 72E30 M089Z, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Treviso al n. A2122, veniva nominato Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare rubricata in targhetta. Con lo stesso biglietto gli veniva comunicata la data del 07/04/2016, per la comparizione in Cancelleria per la prestazione del giuramento.

In tale comparsa, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito innanzi al Cancellerie, gli veniva affidato il quesito allegato al verbale di giuramento, comprendente ogni elemento tecnico e giuridico (ex art. 173 bis c.p.c.), necessario alla stesura dell'eventuale decreto di trasferimento.

Il Giudice dott. Fabbro nominava custode *ex lege* del compendio immobiliare pignorato, in sostituzione dell'esecutato, la società **Aste 33** di Treviso.

Successivamente l'esperto stimatore provvedeva ad effettuare verifiche on-line, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi Catastali per la richiesta dell'attuale *estratto di mappa*, della *visura catastale* e della *planimetria* dell'immobile oggetto di pignoramento, documenti questi ai quali, nel proseguo della relazione peritale, verrà fatto specifico riferimento.

L'esperto del Giudice completava le sue indagini assumendo informazioni presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del comune di Conegliano, dove ha reperito copia della documentazione tecnico-amministrativa relativa all'immobile. Ha inoltre recuperato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Conegliano il certificato contestuale di stato famiglia e residenza, e presso l'Agenzia delle Entrate di Conegliano, copia del contratto di locazione.

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 / Fax 0438-996853
e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



Tutti i documenti raccolti e le fotografie, reputati di particolare interesse ed ai quali verrà fatto riferimento nel proseguo della relazione, sono stati fascicolati in calce all'elaborato peritale.

Nel corso del sopralluogo effettuato, preventivamente concordato con il custode designato, sono state verificate le consistenze e le caratteristiche dell'immobile e riprese alcune fotografie per documentare, con sufficiente chiarezza ed esaustivamente, le peculiarità intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

* * * * *

2) INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Descrizione sintetica dell'immobile

L'atto di pignoramento immobiliare (datato 04.10.2011) si riferisce all'immobile ad uso direzionale oggetto di iscrizione ipotecaria, situato al piano quarto del complesso edilizio nominato "Condominio Angelica", all'interno del corpo "B". In realtà in data 22.09.2014 l'unità è stata oggetto di cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale, pertanto ad oggi, l'immobile pignorato risulta adibito ad appartamento. La superficie lorda complessiva è di mq. 227,00.

Si predispone la presente perizia per la vendita in un **UNICO LOTTO**.

* * * * *

Ubicazione

Comune di Conegliano (TV) – Viale Italia n. 128

Condominio Angelica – Corpo "B" (centrale)

* * * * *

Identificazione catastale

COMUNE DI CONEGLIANO - CATASTO DEI FABBRICATI

Foto aerea DOCUMENTO "A" - Estratto di mappa DOCUMENTO "B" - Visura DOCUMENTO "C" -

Planimetrie catastali DOCUMENTO "D" - visura camerale DOCUMENTO "E"

Sez. E Foglio **8** M.N. **532** sub **18** Cat. A/10 Cl.2 Cons. vani 8 R. € 1.831,98

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.

Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 / Fax 0438-996853

e-mail: info@zanetteprotecno.it

P.IVA 03477840262



Nonché la quota di comproprietà pari a 20,90/1000 (venti virgola novanta millesimi) dell'area coperta e scoperta (Foglio 36, MN. 530, 561, 532, 564 di totali Ha. 0.61.15) e le altre parti comuni previste dalla Legge e dal regolamento di Condominio che, unitamente alle Tabelle Millesimali, trovano allegato sub. "E" all'atto in data 11 marzo 1982, rep. 63032 del Notaio E. Sartorio di Conegliano, ivi registrato il 31 marzo 1982 al n. 1086 (vedasi atto compravendita).

N.B. La categoria catastale dovrà essere variata da A/10 (direzionale) in A/2 (residenziale).

Confini

Catasto fabbricati: l'appartamento situato al piano quarto, confina a nord con vano scale comune e con proprietà terzi (non essendo rinvenuto in atti l'elaborato planimetrico, non sono identificabili i subalterni confinanti), ad est e ad ovest con proiezione su copertura piana del piano primo, mentre a sud con proiezione su area scoperta adibita a parcheggio.

Catasto terreni: a nord con i MN. 560-563 (Strada Statale 13 - Viale Italia), ad est con il MN. 420, a sud con i MN. 617-618-619-620, e ad ovest con il MN. 620

3) PROVENIENZA

Gli immobili catastalmente individuati e censiti in visura, sono pervenuti all'esecutato in forza del seguente titolo:

Atto di compravendita del notaio Pasquale Santomauro di Oderzo, rep. N° 91318 in data 11/06/1997, registrato a Treviso in data 01/07/1997 al n. 4030 serie V e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 02/07/1997, al N° 20538 di R.G. e N° 14726 di R.P. (DOCUMENTO "F").

4) CONFORMITA' CATASTALE



L'unità immobiliare, oggetto di stima, non è correttamente censita al Catasto dei Fabbricati, in quanto a seguito del cambio di destinazione d'uso da direzionale in residenziale, istanza presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano in data 22.09.2014 prot. n. 39615, l'unità necessita di una **variazione catastale**.

Tramite procedura DOCFA (1°) dovrà essere variata la categoria catastale dell'immobile da direzionale (A/10) a residenziale (A/2- abitazioni di tipo civile).

Inoltre, in seguito alla sanatoria edilizia necessaria per sanare il bagno ricavato abusivamente, di cui si relazionerà più oltre, dovrà essere nuovamente, con procedura DOCFA (2°), variata la destinazione di tale vano in bagno.

Per la stesura di tali pratiche catastali (n. 2 variazione urbane), il perito stima un costo pari € **1.000,00**.

* * * * *

5) SUSSISTENZA ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI O ALTRI GRAVAMI

Congiuntamente agli atti di causa, in data 13.03.2012, è stato depositato in cancelleria il certificato storico rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali, successivamente integrato in data 21.12.2015.

L'esperto stimatore, come da prassi, deve verificare se tale documentazione sia completa e idonea a dimostrare la titolarità dei diritti e l'esistenza dei gravami in capo al soggetto esecutato, sui beni immobili oggetto del pignoramento.

Pertanto, alla data del 06 giugno 2016, il sottoscritto ha eseguito le ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, per il ventennio antecedente la trascrizione dell'atto introduttivo e seguenti sono le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli accertate, che sono risultate analoghe e conformi a quelle riportate nell'estratto depositato dalla ricorrente, con l'aggiunta dell'iscrizione per ipoteca giudiziale, di seguito descritta nel corrispondente **n. 5 (DOCUMENTO "G")**.

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 / Fax 0438-996853
e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



TRASCRIZIONI

N.	DATA	REG. GEN.	REG. PART.	TITOLO	FAVORE	CONTRO
1	26/05/1989	13595	10005	Compravendita	[REDACTED]	[REDACTED]
2	02/07/1997	20538	14726	Compravendita	[REDACTED]	Adria Leasing s.p.a.
3	02/12/2011	40670	26406	Verbale di pignoramento immobili	Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo Soc. Coop.	[REDACTED]

ISCRIZIONI

N.	DATA	REG. GEN.	REG. PART.	TITOLO	CREDITORE	TOTALE IPOTECA
4	03/09/2009	33642	7602	Ipoteca volontaria	Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo Soc. Coop.	€ 1.400.000,00
5	21/08/2012	26533	3836	Ipoteca giudiziale	Hypo Alpe Adria Leasing s.r.l.	€ 360.000,00

* * * * *

6) DESTINAZIONE URBANISTICA – ZONA P.I.

L'immobile è ubicato, secondo il vigente P.R.G., in area classificata "ZONA D2.1" (vedasi DOCUMENTO "H"), e con area pertinenziale e porzione del complesso immobiliare che ricadono parzialmente in "fascia di tutela e rispetto-viabilità".

* * * * *

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Baibinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 / Fax 0438-996853
e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



7) CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Il perito, ad integrale espletamento del mandato, ha eseguito n. 2 accessi presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del comune di Conegliano, al fine di accertare e verificare la sussistenza di autorizzazioni amministrative.

L'immobile è stato costruito secondo Concessione Edilizia prot. n. 13601/IV pratica n. 119/1978 rilasciata il 20/10/1978 e successive varianti rilasciate in data 26/03/1981 e prot. n. 29437/IV del 18/02/1982 (DOCUMENTO "I").

Successivamente, il comune ha rilasciato Certificato di Abitabilità n. 36 del 23/06/1981 e n. 23 del 30/03/1982 (DOCUMENTO "L").

In data 19/09/2014 è stata presentata tramite posta certificata dall'arch. Antonio Botteon, una Comunicazione Inizio Attività Asseverata per eseguire il cambio d'uso senza opere dell'unità oggetto di esecuzione, alla quale è stato assegnato il protocollo n. 39615 del 22/09/2014. Con tale pratica edilizia, è stata richiesta la conversione della destinazione d'uso dell'immobile, da direzionale a residenziale, senza l'apporto di opere edilizie (DOCUMENTO "M").

La richiesta è stata presentata a nome della locatrice (*vedasi successivo capitolo n. 8 – contratti di locazione*), integrata da autorizzazione scritta della ditta proprietaria, attuale esecutata (DOCUMENTO "N").

In seguito, con prot. N. 43559 del 14/10/2014 la suddetta pratica è stata integrata, con una dichiarazione del progettista inerente gli scarichi della cucina (DOCUMENTO "O").

Intesa la tipologia di domanda (CIAA senza opere), il comune considera la pratica edilizia completa ed ultimata, anche se catastalmente non è stata aggiornata la categoria catastale.

Nel corso del sopralluogo all'immobile, avvenuto in data 26.05.2016, dato per recepito il cambio di destinazione d'uso dell'unità, è stata riscontrata la presenza di un bagno non autorizzato, ricavato in quello che era l'ufficio rivolto a nord/ovest,

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 / Fax 0438-996853
e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



dell'appartamento avente superficie complessiva di circa mq. 16,00. Nel grafico allegato alla pratica di cambio di destinazione d'uso, quel vano non presenta alcuna destinazione urbanistica, ma trattandosi precedentemente di un ufficio, e non avendo reperito nessun altro tipo di documentazione urbanistica che ne comprovi il regolare cambio di destinazione (da ufficio a bagno), si suppone che tale cambiamento sia avvenuto abusivamente.

Per sanare suddetta irregolarità è necessario presentare presso l' U.T. una domanda di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, versando l'oblazione minima pari ad € 516,00. Il costo per redigere la suddetta pratica edilizia viene, dallo scrivente, stimato in € 1.000,00. Si dovrà procedere successivamente alla redazione della variazione catastale (vedasi capitolo n. 4).

* * * * *

8) DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE

Attualmente l'immobile risulta occupato dalla locataria e dai suoi familiari.

Da una verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, risulta presente un contratto di locazione, registrato in data 04.09.2014 al n. 2330 serie III T (DOCUMENTO "P"). Poiché tale contratto è stato registrato in seguito alla trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuto in data 02.12.2011 ai nn. 40670/26406, è da ritenersi NON OPPONIBILE alla procedura e pertanto non influirà nella valutazione del bene.

Alla data del 26.05.2016 all'Ufficio Anagrafe del Comune di Conegliano risultano residenti, presso l'immobile oggetto di esecuzione, n.8 persone più la locataria (vedasi DOCUMENTO "Q").

* * * * *

9) VINCOLI STORICO ARTISTICI- DIRITTI DEMANIALI – SERVITU'



Sui beni pignorati NON esistono vincoli di natura storico-artistica, alberghieri di inalienabilità o di divisibilità. NON esistono diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche se non quelle espresse nel contratto di compravendita.

In tale documento infatti, viene citato: *...Con le servitù e patti convenuti o richiamati nell'atto in data 16 Marzo 1978 Rep. n. 56232 dr. E. Sartorio Notaio in Conegliano, ivi registrato il 5 aprile 1978 al N. 1605 Mod. 1° Vol. 150.*

La proprietà condominiale è gravata di servitù di elettrodotto e di transito a favore della cabina ENEL, la quale a sua volta forma proprietà autonoma esclusa da qualsiasi partecipazione al Condominio, anche per quanto riguarda spese condominiali di gestione manutenzione e ricostruzione.

* * * * *

10) ONERI CONDOMINIALI

L'unità, facente parte del Condominio Angelica, è disciplinata dal Regolamento Condominiale riportato nel DOCUMENTO "R".

Il Condominio Angelica, parte intervenuta nel presente procedimento, dichiara un debito complessivo nei confronti dell'esecutata di € **8.772,62**: il saldo finale a consuntivo della gestione condominiale 2015 ammonta ad € **3.654,02** (di cui € 1.950,00 a carico della parte eseguita, ed € 1.704,02 a carico della conduttrice), mentre per le spese a preventivo per il periodo 2016 è dovuto un totale di € **3.560,58** (€ 1.359,59 a carico della parte eseguita ed € 2.200,99 a carico della conduttrice) (vedasi DOCUMENTO "S").

* * * * *

11) DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE

Il provvedimento esecutivo originariamente riguardante un immobile ad uso direzionale, a seguito del cambio di destinazione d'uso avvenuto nel periodo tra l'atto di pignoramento e l'incarico del sottoscritto (2011-2016), è ora riferito ad un appartamento residenziale, situato al piano quarto del complesso immobiliare

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 / Fax 0438-996853
e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



denominato "Condominio Angelica", ubicato nel Comune di Conegliano in Viale Italia n. 128.

Tale corpo edilizio sorge lungo la circonvallazione SS13 (strada Pontebbana) a circa 1,5 km dal centro storico (vedasi foto aerea Documento "B"), in zona dotata di servizi e collegamenti pubblici. Il complesso si sviluppa in un unico corpo delle dimensioni massime indicative di ml. 80,70 x ml. 28,00 per i piani terra e primo (adibiti ad attività commerciali e direzionali) ed uno interrato (garage e magazzini), da cui sorgono tre distinti blocchi (uno ad est, uno centrale ed uno ad ovest) composti da ulteriori quattro livelli ciascuno, adibiti ad abitazioni e/o uffici (**FOTO 1-2**).

L'unità oggetto di esecuzione è situata al piano quarto (penultimo) del corpo "B" (corpo centrale) raggiungibile mediante scala condominiale interna o ascensore (**FOTO 3**), attraverso due ingressi: uno prospiciente la SS13, con accesso a nord a livello del piano primo (**FOTO 4**), e l'altro a sud a livello del piano terra (**FOTO 5**).

L'abitazione, ubicata a sud del corpo "B" prospicie lo scoperto condominiale retrostante l'immobile, è composta da un ampio ingresso (**FOTO 6**) che da accesso alla cucina (**FOTO 7**), al soggiorno (**FOTO 8-9**), a due camere da letto (**FOTO 10-11**), a un wc con rispettivo antibagno (composto da water e lavandino inserito nell'antibagno) (**FOTO 12**), e ad un piccolo disimpegno da cui si accede alla camera matrimoniale (**FOTO 13**), a un altro piccolo wc dotato solo di water (**FOTO 14**) e ad un bagno (non autorizzato), dotato di bidet, doppio lavabo e di una grande doccia (**FOTO 15-16**). Ogni stanza, ad eccezione dei due wc ciechi, sono provvisti di uno o più terrazzini della superficie ciascuno di mq. 1,20.

L'appartamento è dotato d'impianto elettrico sottotraccia (ad eccezione dell'illuminazione a soffitto della camera matrimoniale) e d'impianto di riscaldamento a radiatori (probabilmente attualmente non funzionanti, gli inquilini usano dei radiatori elettrici) gestito da caldaia a gasolio centralizzata. Due boiler elettrici, presenti negli antibagni dei wc, producono l'acqua calda per l'uso sanitario.

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 / Fax 0438-996853
e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



Le strutture portanti in elevazione ed i tramezzi interni sono in muratura con intonaco civile su ambo i lati, le pareti interne dell'unità sono tinteggiate, alcune parzialmente rivestite con carta da parati ed altre piastrellate; le pavimentazioni sono in listoncini di parquet nel soggiorno e nelle camere, in piastrelle di granito nell'ingresso e in piastrelle di ceramica nel resto dell'abitazione, ad esclusione del wc limitrofo alla cucina, i cui pavimenti sono in linoleum effetto legno.

Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno verniciato, come lo sono anche i serramenti esterni, dotati di vetratura semplice; l'oscuramento è dato da tapparelle esterne di materiale plastico.

Durante il sopralluogo, è stata individuata la presenza di infiltrazioni d'acqua nel soggiorno (**FOTO 17**) e nella camera matrimoniale, che hanno causato l'innalzamento di porzione dei parchetti (**FOTO 18-19**); inoltre sono stati riscontrati gravi segni di umidità nei soffitti e sulle pareti dei bagni (**FOTO 20-21**).

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'abitazione, per le caratteristiche che la compongono, può in generale definirsi carente.

L'unità non presenta alcun vano accessorio di pertinenza, quali garage e/o cantine.

* * * * *

Consistenze

Al solo fine di una più corretta ed esaustiva comprensione dell'effettiva consistenza del fabbricato, vengono proposte sia le **superfici nette** dei locali, nonché la **superficie lorda** (comprensiva pertanto di tramezze e delle murature esterne), ragguagliata secondo i coefficienti mercantili, la cui distinta applicazione alle diverse superfici, consentirà di definire la complessiva superficie commerciale. A questa, verrà applicato il valore venale unitario desumibile dal mercato locale per tale tipologia di immobile, per la definizione del più probabile valore di mercato.

* * * * *

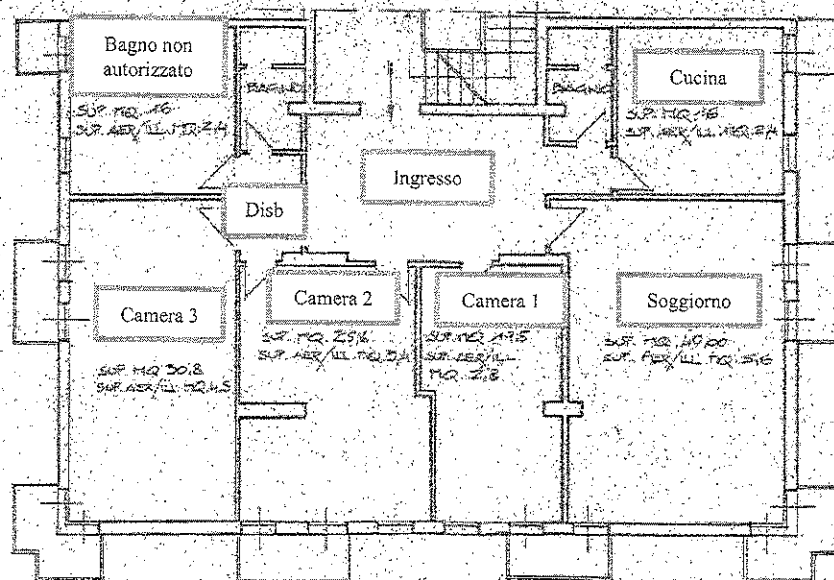
dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 / Fax 0438-996853
e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



SUPERFICI NETTE

Vengono di seguito proposte le consistenze di tutti i vani costituenti l'immobile oggetto di stima, riportando le loro superfici nette di calpestio, desunte dai grafici progettuali e dalla planimetria catastale, e successivamente verificate sul posto:



DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Ingresso	mq. 22,00
Wc + anti (zona cucina)	mq. 3,50
Cucina	mq. 16,00
Soggiorno	mq. 40,00
Camera 1	mq. 19,50
Camera 2	mq. 25,60
Disbrigo	mq. 3,50
Camera 3	mq. 30,80

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 / Fax 0438-996853
e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



Bagno abusivo	mq. 16,00
Wc + anti (zona camere)	mq. 3,80
Terrazzi	mq. 17,00
<u>Totale complessivo</u>	mq. 197,70

La **superficie netta complessiva** risulta pertanto pari a circa **mq. 198,00.**

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Considerata la finalità della presente relazione peritale, parametro essenziale per la definizione del probabile ed attuale valore venale, è la quantificazione della **superficie commerciale o convenzionale** del compendio oggetto di pignoramento immobiliare.

La superficie convenzionale si ottiene applicando alla superficie lorda il coefficiente mercantile che in questo caso è pari ad 1,00 per l'abitazione e 0,25 per i terrazzi.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFF. DEST.	SUPERFICIE COMMERCIALE
Abitazione	mq. 209,00	1,00	mq. 209,00
Terrazzi	mq. 18,00	0,25	mq. 4,50
TOTALE			mq. 213,50

Ne consegue, dunque, che la **superficie commerciale o convenzionale** dell'immobile, alla quale verrà applicato, per la determinazione del valore venale, il presumibile valore unitario di mercato derivato dalla comparazione di beni simili, risulta, di **mq. 213,50**

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 / Fax 0438-996853
e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



12) CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE

Completata tale essenziale esposizione, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, l'esperto stimatore perverrà a determinare il probabile valore venale dell'immobile pignorato. Nel merito, s'impone un semplice e sommario cenno sul criterio di stima adottato.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene presente sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito (anche se questo non è il solo, ma comunque il più realistico e diffuso metodo per esprimere un giudizio di stima), mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale, allo scopo di confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni consimili, di cui è noto l'effettivo valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto, il valore unitario di stima che l'esperto ha determinato ed esposto, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, integrate con indagini volte presso colleghi ed operatori del settore che in loco svolgono la loro attività professionale, le cui risultanze sono state, dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il probabile valore venale unitario dell'immobile. Hanno concorso alla definizione di tale valore unitario, oltre che fattori intrinseci, quali le singole peculiarità dell'immobile, anche circostanze estrinseche, che vanno dalla sua ubicazione, nonché la tipologia della zona urbana di insidenza.

Dovute tali premesse volte a precisare i criteri, le peculiarità e le circostanze che hanno concorso alla definizione del giudizio di stima (valori recentemente espressi per immobili similari nel mercato immobiliare locale) ed il parametro di riferimento (superficie lorda), seguente risulta il valore venale dell'immobile oggetto di pignoramento, di cui si riportano identificativi e consistenza:

Comune di Conegliano, Viale Italia n. 128

Sezione E Foglio 8 M.N. 532 sub. 18

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 / Fax 0438-996853
e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE IMMOBILE
Residenziale	mq. 213,50	€/mq. 750,00	€ 160.125,00

(diconsi Euro centosessantamilacentocinquante/00)

A tale importo vanno detratte le spese condominiali relative agli anni 2015 e 2016, le quali ammontano a **€ 7.214,60**. Il valore dell'immobile risulta pertanto:

€ 160.125,00 - € 7.214,30 = **€ 152.910,40**

(diconsi Euro centocinquantaquattromilanovecentodieci,40)

13) VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dell'immobile per la vendita forzata, considerate le circostanze, ed i tempi per il decreto di trasferimento e la persistente stagnazione del mercato immobiliare che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene dallo scrivente ridotto e quantificato in **EURO 112.000,00** (diconsi Euro centododicimila/00).

Secondo quanto previsto dalla procedura delle esecuzioni, l'Esperto Stimatore, prima di inoltrare la relazione peritale alle parti, ha eseguito verifica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari per accertare l'intervento, nei termini e forme prescritte, di altri creditori, a cui ha inoltrato copia dell'elaborato peritale.

Alla data del 24/06/2016, risultano intervenuti:

- UNICREDIT S.P.A. rappresentata dall'avv. Dino De Poli;

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- EQUITALE NORD S.P.A.;

- [REDACTED]

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 / Fax 0438-996853
e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



[REDACTED]

Ha inoltre inviato copia della perizia alla Aste 33, in qualità di custode del compendio immobiliare, nonché all'esecutato. Dell'avvenuta spedizione via e-mail e raccomandata, ne viene fornita prova allegando le "attestazioni di invio" (DOCUMENTO "T").

Secondo quanto richiesto dall'attuale procedura (PCT), viene inviato telematicamente alla Cancelleria del Tribunale, sezione Esecuzioni Immobiliari, il presente elaborato che si compone di 17 pagine, con allegato il fascicolo dei documenti e fotografie dell'immobile.

* * * * *

Nella speranza di aver assolto con sufficiente chiarezza il mandato conferitogli, fin d'ora ringrazia il Signor Giudice per la fiducia dimostrategli con l'affidamento del mandato.

Cordignano, 06 luglio 2016

L'Esperto Stimatore
- dott. Fabio ing. Zanette -



**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652									
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.	1	
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.		
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	1	
Causali: Variazione della destinazione (da UFFICIO a ABITAZIONE)									
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 29/09/2017									
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n. 1	Mod. 2N parte I	n.		planimetrie	n.	1	
	Mod. 1N parte II	n. 1	Mod. 2N parte II	n.		pagine elaborato planimetrico	n.	2	
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.		Accatastamenti	n.		
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.					

Quadro U Unita' Immobiliari																		
Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti								
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.	
										Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio				
1		S	E	8	532	18												
2		C	E	8	532	102				U	A2	2	7,5	218	755,32	SI	SI	
viale italia 128										4								

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
modifica intervenuta il 29/09/2017, nell'elaborato planimetrico -pag.2- viene riportato solamente il contorno dell'unita' oggetto di variazione. il documento viene sottoscritto dal dott. marco crisanti in qualita' di curatore del fallimento del tribunale di treviso n. 249/2016 euroingross srl come da sentenza n. 250/2016 del 30.11.2016.

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:
CRISANTI MARCO
quale soggetto obbligato, residente in TREVISO (TV) - VIA OLIVI n. 00038 c.a.p. 31100
- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.
Il Tecnico: Ing. ZANETTE FABIO
ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TREVISO n. A2122
Codice Fiscale: ZNTFBA72E30M089Z

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. INB - parte I

A | Riferimenti Catastali del Fabbricato
 C.T. Sez. _____ foglio 36 ple. 532
 C.E.U. Sez. E foglio 8 ple. 532

B | Riferimenti Temporalmente del Fabbricato
 Anno:
 Di costruzione 1978 Di ristrutturazione totale 2017

C | Elementi Descrittivi del Fabbricato

1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI
 Isolato Contiguo A schiera
 Fa parte di un complesso immobiliare NO SI
 Se SI specificare: fabbricati n. 3

2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO

Abitazioni n. 20 Negozi n. 7
 Laboratori n. _____ Magazzini n. 44
 Uffici n. 17 Box, posto auto n. _____
 Autorimesse collettive n. _____
 Locali per attività sportive n. _____
 Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. _____

3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. 3 SCALE CON ACCESSO

Unico Esterno Plurimo Esterno Dal cortile Interno

4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO

Piani fuori terra n. 6 Ovvero minimo _____ Massimo _____
 Piani entro terra n. _____ Ovvero minimo _____ Massimo _____

5. DENSITA' FONDIARIA

Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto _____
 Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto _____

6. CORPI ACCESSORI n. 1 n. 2 n. 3 n. 4

Piani fuori terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____
 Piani entro terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____

7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO NO SI

D | Destinazione degli Spazi ad Uso Comune

1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO

Guardiola
 Alloggio custode
 Sala riunioni (m² _____)
 Atrio (m² _____)
 Porticato - Piloty (m² _____)
 Lavatoio (m² _____)
 Piscina (m² _____)
 Altra destinazione _____

2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO

Terrazza (m² _____)
 Cortile e camminamenti (m² _____)
 Verde (m² _____)
 Parcheggio auto (posti n. _____)
 Tennis (campi n. _____)
 Piscina (m² _____)
 Altra destinazione _____

E | Posizione del Fabbricato

TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE

	FACCIATA			
	(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4
Su strada larga oltre 10 metri	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su strada larga fino 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Facciata in aderenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(*) Dell' accesso principale

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. INB - parte I

F | Caratteristiche Costruttive del Fabbricato

1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI

Muratura

Cemento armato

Ferro

Prefabbricate

Altre o tipiche del luogo _____

2. COPERTURA

A terrazza praticabile

A terrazza non praticabile

A tetto

3. TAMPONATURE

Muratura

Muratura con intercapedine isolante

Pannelli prefabbricati

Facciate continue in vetro e metallo

Altro o tipiche del luogo _____

G | Dotazioni di Impianti nel Fabbricato

IMPIANTO

Idrico

Elettrico

Gas

Telefonico

Fognario

Riscaldamento centralizzato

Acqua Calda centralizzata

Condizionamento centralizzato

Citofonico

Video - Citofono

Antenna TV centralizzata

Ascensore : (impianti n. 3)

Montacarichi

Altro _____

Fonti energetiche alternative _____

H | Recinzioni

INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI

Muratura

Metalli lavorati

Maglie metalliche

Elementi prefabbricati

Altro _____

IL TECNICO _____ IL DICHIARANTE _____

data _____ data _____

Firma e timbro _____ firma _____

I | Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato

1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA

facc. princ. / altre

Tinteggiatura

Resino-plastica

Piastrelle di klinker, cotto o simili

Marmo o pietra naturale

Pannelli in metallo, materiali plastici

Legno

Solo intonaco

Altre o tipiche del luogo _____

2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO

portone / altri accessi

Legno

Metallo

Altro _____

3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO

Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale _____

L | Finiture delle Parti interne del Fabbricato

1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE

atrio scale

Marmo o pietra naturale

Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili

Moquette e altri tessili

Materiali plastici e simili

Legno

Altro o tipiche del luogo _____

2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE

Idropittura

Resino - plastica

Smalto

Laminati plastici

Legno

Marmo

Altro o tipiche del luogo _____

M | Vincoli Artistici e Storici

L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI

AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/ N.1089 : NO SI

Specificare il tipo di vincolo _____

Riservato all' Ufficio _____ Partita n. _____

Prot. n. _____ Busta n. _____

L'incaricato _____

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte II

A | Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
E	8	532	102
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

B | Riferimenti Temporal

Anno: _____

Di costruzione **1978** Di ristrutturazione totale **2017**

C | Dati Metrici dell' Unità Immobiliare

C/I UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'

Abitazioni o uffici privati
 Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura

1. VANI PRINCIPALI
 Camere, cucina, stanze, ecc. n. **5** sup. utile m² **137**

2. ACCESSORI DIRETTI
 Bagni, W.C. n. **3** sup. utile m² **25**
 Corridoi, ripostigli, ecc. n. **1** sup. utile m² **24**
 SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m² **212**

3. ACCESSORI INDIRETTI
 Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. _____ sup. lorda m² _____

4. DIPENDENZE ESCLUSIVE
 Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m² **20**

5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE
 Giardino, cortile sup. lorda m² _____
 Piscina, tennis, _____ sup. m² _____
 Parcheggio auto per posti numero _____

6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA
 Altezza media U.I.U. cm. **270**
 Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m² _____

7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI

Piani fuori terra	n. _____	m ³ . _____
Piani entro terra	n. _____	m ³ . _____

C | Dati Metrici dell' Unità Immobiliare

C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C'
 (Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)

1. LOCALI PRINCIPALI:
 Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____

2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI:
 Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____

3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI:
 Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____
 Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____

4. DIPENDENZE ESCLUSIVE
 Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m² _____

5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE
 Superficie lorda m² _____
 Parcheggio auto per posti numero _____

6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE
 Il locale ha accesso carrabile SI NO

7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA
 Altezza media dei locali principali cm _____
 Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m² _____

D | Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare

IMPIANTO AUTONOMO

Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/>
Acqua calda	<input checked="" type="checkbox"/>
Condizionamento	<input type="checkbox"/>
Citofonico	<input checked="" type="checkbox"/>
Video - citofonico	<input type="checkbox"/>
Ascensore ad uso esclusivo	<input type="checkbox"/>
Ascensore : (impianti n. 1)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ascensore di servizio	<input type="checkbox"/>
Montacarichi	<input type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. INB - parte II

E Caratteristiche Costruttive di Finitura	F Destinazione d'uso e Osservazioni																																															
<p>1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: center;">Camere o stanze</th> <th style="width: 15%; text-align: center;">Cucina o bagno</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">Altri accessori</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Marmo o pietra naturale</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Piastrelle in ceramica, cotto o gres</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Piastrelle in scaglie marmo</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Moquette o simili</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Gomme o sintetici</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Parquet</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro _____</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table> <p>2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">Porte d'ingresso</th> <th style="width: 20%; text-align: center;">Porte interne</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Legno</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Legno tamburato</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Metallo</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro _____</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori	Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Parquet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Porte d'ingresso	Porte interne	Legno	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>1. DESTINAZIONE D'USO</p> <p><u>ABITAZIONE DI TIPO CIVILE</u></p> <hr/> <p>2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO</p> <p><u>L'UNITA' IMMOBILIARE FA PARTE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUITO DA 89 UNITA' , IMMOBILE CHE E' UBICATO LUNGO LA S.S. 13 PONTEBBANA. L'UNITA' IMMOBILIARE PRESENTA IMPIANTI E FINITURE DELL'EPOCA E NECESSITEREBBE DI INTERVENTO DI ADEGIUAMENTO E RINNOVAMENTO. PER TALI MOTIVI E' STATO CONFERMATO IL CLASSAMENTO PROPOSTO CAT. A/2 CL. 2 VANI 7,5 E NON E' STATO CONFERMATO IL AUTOMATICO CAT. A/I CL. 2VANI 7,5.</u></p> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori																																													
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																													
Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Parquet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
	Porte d'ingresso	Porte interne																																														
Legno	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																														
Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
<p>IL TECNICO</p> <p>data _____</p> <p>Firma e timbro _____</p>	<p>IL DICHIARANTE</p> <p>data _____</p> <p>Firma _____</p>																																															
<p>Riservato all'Ufficio</p> <p>Prot. n. _____ Partita n. _____</p> <p>Busta n. _____</p> <p>L'incaricato _____</p>																																																

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unita' immobiliare n. 2								
Sezione: E	Foglio: 8	Particella: 532	Subalterno: 102					
Tipologia		Altezza	Tipologia		Altezza	Tipologia		Altezza
Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm
A	212		D	20				

LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

- A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2
- B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti
- C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti
- D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A
- E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A
- F - Aree scoperte o assimilabili

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale del:	
CONEGLIANO		E	8	532			
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
18							SOPPRESSO-UFFICIO SOSTITUITO DAL SUB. 102 PER CAMBIO D'USO IN ABITAZIONE
28							SOPPRESSO
81	viale italia		SI				MAGAZZINO SOPPRESSO E SOST. DAI SUB 87-88-89-94
82	viale italia		SI				MAGAZZINO SOPPRESSO E SOST. DAI SUB 89-90-91-92 93-94
84	viale italia		T-1				SOPPRESSO E SOSTITUITO DAI SUB 98, 99.
87	viale italia		SI				MAGAZZINO DERIVA DAL SUB 82 PER DIVISIONE
88	viale italia		SI				MAGAZZINO DERIVA DAL SUB 82 PER DIVISIONE
89	viale italia		SI				MAGAZZINO DERIVA DAL SUB 81 PER DIVISIONE
90	viale italia		SI				MAGAZZINO DERIVA DAL SUB 81 PER DIVISIONE
91	viale italia		SI				MAGAZZINO DERIVA DAL SUB 81 PER DIVISIONE
92	viale italia		SI				MAGAZZINO DERIVA DAL SUB 81 PER DIVISIONE
93	viale italia		SI				MAGAZZINO DERIVA DAL SUB 81 PER DIVISIONE
94	viale italia		SI				BCNC RAMPA DI ACCESSO E SPAZIO DI MANOVRA COMUNE AI SUB 87-88-89-90-91-93 DERIVA DAI SUB 81 E 82 PER DIVISIONE
98	viale italia		T				NEGOZIO.
99	viale italia		1				UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE.
100	viale italia	112	T				NEGOZIO
101	viale italia	SNC	T				MAGAZZINO
102	viale italia	128	4				ABITAZIONE DI TIPO CIVILE DERIVATA DAL SUB. 18 PER CAMBIO D'USO DA UFFICIO AD ABITAZIONE

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Protocollo _____

data _____

IL TECNICO **Ing. ZANETTE FABIO**

ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TREVISO n. A2122

Codice Fiscale: **ZNTFBA72E30M089Z**

firma e timbro

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Zanette Fabio

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Treviso

N. A2122

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Comune di Conegliano

Sezione: E Foglio: 8

Particella: 532

Protocollo n.

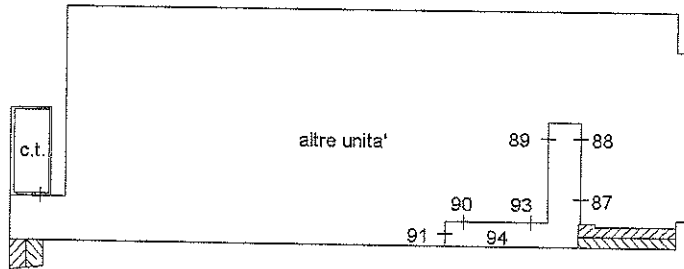
del

Tipo Mappale n.

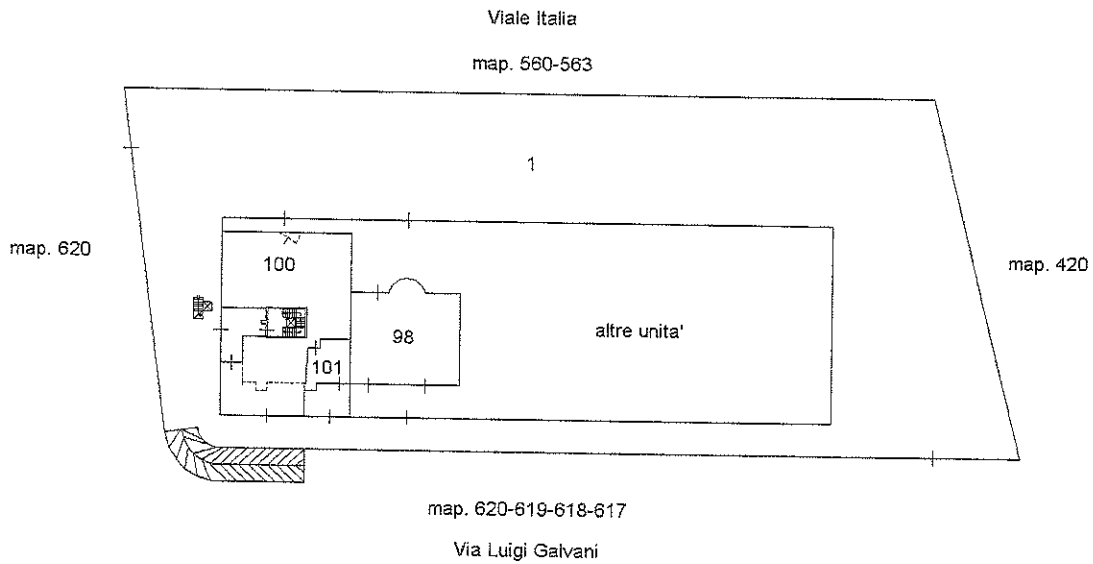
del

Dimostrazione grafica dei subalterni

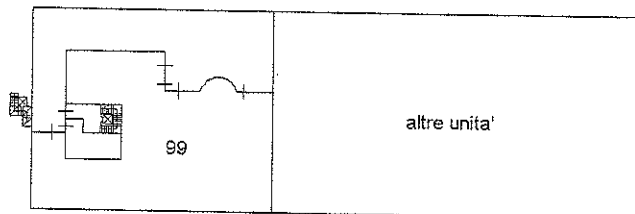
Scala 1 : 1000



PIANO S1



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Zanette Fabio

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Treviso

N. A2122

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Comune di Conegliano

Sezione: E Foglio: 8

Particella: 532

Protocollo n.

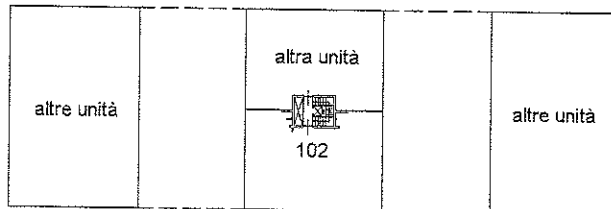
del

Tipo Mappale n.

del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 1000



PIANO QUARTO



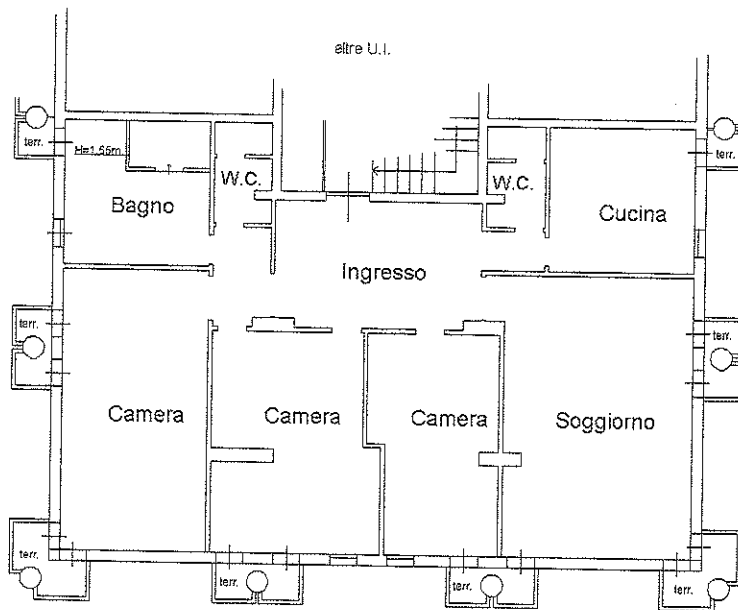
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Conegliano
Viale Italia civ. 128

Identificativi Catastali:
Sezione: E
Foglio: 8
Particella: 532
Subalterno: 102

Compilata da:
Zanette Fabio
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Treviso N. A2122

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO QUARTO
Altezza ml. 2.70





**Direzione Provinciale
di Treviso**

Ufficio Provinciale - Territorio

Data: 06/10/2017

Ora: 9.15.51

pag: 1 di 1

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: TV0129283

Codice di Riscritto: 000AE0837

Operatore: BNSFNC

Comune di CONEGLIANO (Codice: D5AZ)

Ditta n.: 1 di 1

Unità a destinazione ordinaria n.: 1

Unità in variazione n.: -

Tipo Mappale n.: -

Unità a dest.speciale e particolare n.: -

Unità in costituzione n.: 1

Beni Comuni non Censibili n.: -

Unità in soppressione n.: 1

Motivo della variazione: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA UFFICIO A ABITAZIONE

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Dati di classamento proposti

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S	E	8	532	18								
2	C	E	8	532	102	VIALE ITALIA n. 128, p. 4	U	A02	02	7,5	218	755,32	