

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

OGGETTO : Esecuzione Immobiliare **N.R.G.E. 216/2013**

promossa da

**ESECUTANTE 1**

Contro

**ESECUTATO 1**

Intervenuti

**INTERVENUTO 1**

del Tribunale di Treviso

Giudice dell'esecuzione: dott. Antonello Fabbro

Incarico peritale: 16.03.2017

Accettazione incarico/giuramento 04.05.2017

C.T.U.: arch. GUADAGNINI Marino

Udienza: 18.10.2017 ore 10.00

### **Relazione scritta del Consulente Tecnico d'Ufficio.**

Il sottoscritto arch. Guadagnini Marino con studio in Montebelluna, via Ospedale, 6/2, CF GDG MRN 49H13 D530Z, tel. 0423 602725 e fax 0423 602725, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza in epigrafe in data 17.10.2016 in data 28.11.2016 innanzi al Cancelliere veniva a conoscenza del "quesito per perizia", allegato al fascicolo consegnatomi dallo stesso Cancelliere.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Il successivo 30.05 e 07.06.2017 accesso all'archivio notarile di Treviso per atto di provenienza/compravendita.

Il successivo 31.05.2017 ispezione telematica per visure ipotecarie /catastali, mentre in data 25.07.2017 accesso diretto alla Conservatoria di Treviso per note di trascrizione.

In data 03.06. e 26-07/2017 richiesta e accesso allo studio dell'amministratore per sospesi condominiali.

In data 06.06.2017 richieste accesso atti agli ufficio anagrafe/sicurezza del Comune di Montebelluna.

In data 22.06.2017 in cancelleria civile del Tribunale di Treviso per copia atto di "separazione consensuale dei coniugi".



In data 08.06;19-24-26.07/2017, mi sono recato presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Montebelluna per acquisire informazioni urbanistiche/edilizie e documentali sugli strumenti urbanistici, sull'agibilità, sui progetti, sulle autorizzazioni, concessioni/permessi a costruire, condoni/sanatorie, scarico fognature rilasciati.

In data 04.07.2017 previa richiesta accesso all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna per ricerca contratti di affitto.

Il successivo 03.07.2017 alle ore 16,00, previo contatto, da parte del custode con l'esecutato, ho proceduto ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile sito a Montebelluna, Piazza Jean Monnet n. 9 int. 8, nel fabbricato in condominio denominato "Agribella Monte 3", con "Aste 33 Srl" custode dell'immobile e l'ex marito dell'esecutata che ha permesso l'accesso.

Ho proceduto alla verifica generale e particolare, alla verifica urbanistica degli ingombri planimetrici, delle altezze, della morfologia dell'alloggio, della dotazione degli impianti, degli spazi e accessi condominiali, nonché della verifica esterna del fabbricato, delle aree ad uso comune esterne, dei parcheggi, annotando nel rilievo le variazioni rispetto ai titoli abilitativi, all'accatastamento, nonché le caratteristiche e le qualità generali dell'immobile e del condominio, procedendo anche al rilievo fotografico sia interno che esterno.

In data 20.02.2017 richiesta di informazioni sui sospesi condominiali all'amministratore del condominio.

In date varie indagine di mercato per determinare il più probabile valore medio di mercato. In data 07.09.2017 in Cancelleria Tribunale per verificare eventuali nuovi domicili e intervenuti.

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

L'unità immobiliare sottoriportata è situata a Montebelluna, Piazza Jean Monnet, al civico n° 9 int. 8, scala "C" facente parte di un fabbricato di condominio a destinazione commerciale, direzionale, residenziale, con unità immobiliari al piano terra, primo, secondo/sottotetto. L'appartamento è un monolocale con tipologia duplex al piano 2° con sottotetto e senza autorimessa (All. 5 foto).

I beni oggetto di perizia sono identificati all'Agenzia del Territorio di Treviso:  
Comune di Montebelluna:



### **CATASTO FABBRICATI - Sez. F, Foglio 1**

\_ Particella 1866 Sub. 53, cat.: A/2, cl. 3, consistenza: 2,5 vani, sup. cat.  
Totale 62 mq, Totale escluse aree scoperte 62 mq, piano: 2-3, Rendita €  
257,84 via G. Garibaldi (ora Piazza Jean Monnet);

Le seguenti particelle sono comuni e indivisibili a tutte le unità  
immobiliari del Condominio:

### **CATASTO FABBRICATI - Sez. F, Foglio 1**

- \_ Particella 1866 sub 6-29-30, lastici solari;
- \_ Particella 1866 sub 4-5-20-28, Gallerie;
- \_ Particella 1866 sub 74, b.c.n.c., vano tecnico;
- \_ Particella 1866 sub 75, area urbana di mq. 87;
- \_ Particella 1866 sub 76, area urbana di mq 66;
- \_ Particella 1866 sub 77, area urbana di mq 42;
- \_ Particella 1866 sub 78, area urbana di mq 125;

Le seguenti particelle sono comuni a gruppi di unità – Scala “C”

### **CATASTO FABBRICATI - Sez. F, Foglio 1**

- \_ Particella 1866 sub 22, b.c.n.c. ingresso, vano scala, vano contatori, ai  
sub 50-51-52-53-54-73-84-85 salvo altri;
- \_ Particella 1866 sub 52, b.c.n.c. ai sub 53-54 (anziché 56-58-59-60 dell’  
Elenco Sub)

La particella 1866 sub 53 è identificata nelle planimetrie depositate presso  
l’Agenzia del Territorio, in data 13.11.1991;

Le parti comuni sono identificate nell’elaborato planimetrico aggiornato,  
depositato in data 19.03.2012 –prot n. Tv 0058740 e nell’elenco subalterni.

La zona di terreno sottostante e circostante pertinenziale l’intero fabbricato di cui  
è parte la porzione in oggetto assieme ad altre qui non ricomprese è riportata:

Comune di Montebelluna

### **CATASTO TERRENI Foglio 38:**

Particella 1866 Ente Urbano di ha 00.23.91;

Confini: l’abitazione al piano 2° con muri perimetrali a nord, a sud e a est, a est  
anche con p.lla 1866 sub 56 con p.lla 1866 sub 54, a ovest con p.lla 1866 sub 22  
vano scala e p.lla 1866 sub 52 b.c.n.c.;

*Notizie catastali*



**Catasto Terreni, Comune di Montebelluna F. 38**

\_ il mapp. 1866, Ente Urbano di mq 2.391, deriva dal Tipo Mappale del 06.09.1991 pro. N. TV0207203 in atti dal 24.06.2005 (n. 42396.1/1991);

\_ il mapp. 1866, Ente Urbano di mq 2.391 deriva Tipo Mappale del 03.12.1990, prot. TV0206955 in atti dal 24.06.2005 (n. 60763.1/1990);

\_ il mapp. 1866, Ente Urbano, di mq 2.391 deriva dal frazionamento del 28.08.1989, prot. n. 204008, in atti dal 18.06.2002 T.F. 677/89 (n. 677.1/1989);

\_ il mapp. 1845 di ha 3.305 deriva dal Frazionamento in data 16.01.1989, prot. 204000 in atti dal 18.06.2002 T.F. 210/89 (n. 210.1/1989);

\_ il mapp. 1845 di mq 5.020 deriva dal frazionamento in data 02.03.1988, prot. 203996 in atti dal 18.06.2002 T.F. 23/88 (n. 23.1/1988);

\_ il mapp- 135, Ente Urbano di mq 7.455 deriva da Variazione d'Ufficio del 25.02.1998, prot. n. 198756 un atti dal 13.06.2002 Ver. Uff. T.F. 13157 del 16.02.1988 (n. 1.1/1988);

\_ il mapp. 135 Ente Urbano di mq 72 deriva da Impianto meccanografico del 04.02.1976;

**Catasto fabbricati, Comune Montebelluna Sez. F, Foglio 1**

\_ il mapp. 1866 sub 53, A2, cl: 3, cons: 2,5 vani, rendita: L. 580 deriva da variazione del 13.11.1991 in atti dal 24.11.1999 Class. Prog. Rec. Arretr. 1998/99 (n. 13263.2/1991);

\_ mapp. 1866 sub 53, deriva da Variazione del 13.1991 in atti dal 11.04.1995 Var. per Frazionamento e Ristrutturazione n. 13263.1/1991));

\_ Il mapp. 1866 sub 53 perviene in ditta del sig. [REDACTED] per atto di compravendita rep. 132214 del del 30.03.1998 Notaio B. Parolin di Montebelluna, venditore [REDACTED]

\_ Il mapp. 1866 sub 53 perviene in ditta a [REDACTED] per atto Conferimento in società, rep. 85974 del 10.02.1995, Notaio A. Manavello di Treviso, da [REDACTED]

Il mapp 1866 sub 53 del [REDACTED]  
[REDACTED] deriva da variazione per Frazionamento e Ristrutturazione del 13.11. 1991



Dal confronto dei dati indicati nel pignoramento delle p.lle 1866 sub 53 e sua trascrizione e quelli risultanti dal catasto si fanno le seguenti:

### OSSERVAZIONI

Al verbale, di separazione consensuale dell'esecutata con assegnazione beni, (All. 1.1.1) regolarmente trascritto, (All. 2.2.3) non è seguito nessun atto notarile né di trascrizione di passaggio di proprietà, né di volturazione catastale.

Il verbale di separazione contenente la cessione del bene, regolarmente trascritto a favore dell'esecutata, è valido ai fini del trasferimento della proprietà e relativa opponibilità ai terzi.

Si precisa che nel titolo di provenienza (più precisamente nel Regolamento condominiale) (All. 1.1.0), viene indicato che alle unità immobiliari sopra descritte compete una quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni di cui agli art. 1117 e segg. del c.c., non citati nel pignoramento e nella trascrizione, in particolare sui seguenti immobili:

Comune di Montebelluna., C.F. Sez. F, F. 1:

Le seguenti particelle sono comuni e indivisibili a tutte le unità immobiliari del Condominio:

- \_ Particella 1866 sub 6-29-30, lastici solari;
- \_ Particella 1866 sub 4-5-20-28, Gallerie;
- \_ Particella 1866 sub 74, b.c.n.c., vano tecnico;
- \_ Particella 1866 sub 75, area urbana di mq. 87;
- \_ Particella 1866 sub 76, area urbana di mq 66;
- \_ Particella 1866 sub 77, area urbana di mq 42;
- \_ Particella 1866 sub 78, area urbana di mq 125;

Le seguenti particelle sono comuni a gruppi di unità – Scala “C”

- \_ Particella 1866 sub 22, b.c.n.c. ingresso, vano scala, vano contatori, ai sub 50-51-52-53-54-73-84-85, salvo altri;
- \_ particella 1866 sub 52, b.c.n.c. ai sub 53-54 (**anziché 56-58-59-60** dell'elenco subalterni del 19.03.2012, appartenenti ad altra scala)

**necessaria variazione elaborato planimetrico ed elenco sub;**

\_ la zona di terreno sottostante e circostante pertinenziale l'intero fabbricato in cui è parte la porzione in oggetto è censito al Catasto Terreni:

Comune di Montebelluna, Foglio 38- mapp. 1866 di ha 00.23.91, Ente Urbano.



Considerato che l'immobile è in condominio , il pignoramento si estende anche ai beni comuni.

Visto che il mappale 1866 ente urbano coincide con i mappali degli immobili eseguiti, dai dati concreti e dalla conformazione dei beni, è considerato come pertinenza comune al fabbricato.

Poiché le osservazioni non impediscono l'identificazione del bene, ritenendo che i beni citati nell'identificazione catastale siano effettivamente nella situazione di diritto appropriata, come riportato negli atti di provenienza e nelle trascrizioni.

Pertanto la descrizione catastale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Nel fascicolo degli allegati vengono anche inserite le visure effettuate con Ispezione Telematica all'Agenzia del Territorio e direttamente alla Conservatoria di Treviso (All. da 2.2.0 a 2.2.6).

Allegate anche le mappe e le planimetrie catastali, estratte con Ispezione Telematica al Catasto di Treviso (All. da 2.3.0 a 2.3.5).

- *Corrispondenza dei beni alle indicazioni catastali*

In riferimento a quanto sopradescritto e dal sopralluogo effettuato, ho riscontrato che l'immobile si sviluppa come alloggio monolocale al piano 2° con il bagno – disimpegno e sottotetto al piano 3°, senza autorimessa. Dal confronto con le planimetrie catastali, Dichiarazione in data 13.11.1991, (All. 2.3.3) risulta che:

\_ al piano 2° il monolocale con posto cottura e letto indicato nell'accatastamento è utilizzato a posto cottura/pranzo/soggiorno;

\_ al piano 3° sottotetto risultano conformi il bagno ed il disimpegno. Sono invece utilizzati a camere n. 2 locali sottotetto ed il locale ripostiglio lavanderia indicati nell'accatastamento.

L'appartamento quindi non risulta conforme alle planimetrie catastali negli aspetti della destinazione dei locali, numero di vani e accessori, mentre la tipologia e gli aspetti dimensionali risultano in parte conformi, tranne che per i locali sottotetto utilizzati a camere. (cfr. anche punto 4 *Congruità dei beni ai progetti edilizi*)

**L'immobile necessita anche di volturazione catastale.**

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



La parte esecutante non ha allegato agli atti la relazione notarile ventennale ipotecaria catastale. Le verifiche in questione sono state aggiornate e integrate, alla data del 31.05 e 25.07.2017 (All 2 da 2.2.0 a 2.2.6)

- *Trascrizioni a favore.*

– Il sig. [REDACTED]

[REDACTED] è entrato in possesso, del Mapp. 1866 Sub. 53, Cat.: A/2, cl. 3, vani 2,5, P.: 2°-3°, Rendita: L. 499,25, via Garibaldi ora P.zza J. Monnet, Comune di Montebelluna, Catasto Fabbricati, Sez. F, Foglio 1°, facente parte del Condominio “AGRIBELLA MONTE 3°”, in forza dell’atto di compravendita in data 30.03.1998 rep. 132214/27749 del Notaio Battista Parolin, di Montebelluna (All.1.1.0), ivi registrato il 10.04.1998 al n. 840 Serie IV, **trascritto a Treviso il 15.04.1998 n.ri 11043/8048** (All. 2.2.2), venditore [REDACTED]

[REDACTED] Acquisizione da parte di [REDACTED] in forza dell’atto di conferimento in società in data 10.02.1995, rep. 85974 del Notaio Arrigo Manavello di Treviso, ivi registrato il 02.03.1995 al n. 1345 Pubblici, trascritto a Treviso il 18.05.1995 ai nn.13188/9643 (All. 2.2.1.).

L’ unita immobiliare facente parte il fabbricato “AGRIBELLA MONTE 3” rientra nel maggior complesso in più corpi, insistente sull’ area distinta al Catasto Terreni, Comune di Montebelluna Foglio 38, mapp. 1866 Ente Urbano di mq 2.391.

Il condominio “AGRIBELLA MONTE 3°” è disciplinato dal Regolamento Condominio allegato al sub “B” all’atto in data 31.01.1992 – 13.03.1992 – 17.03.1992, in autentica rep. nn. 104082, 104432, 1044/62 Notaio B. Parolin di Montebelluna, ivi registrato il 01.04.1982 al n. 72 privati, trascritto a Treviso il 15.04.1992 ai nn. 12059/9400, mentre le Tabelle Millesimali relative alle proprietà e alla suddivisione delle spese di gestione del Condominio sono allegate al sub “E” all’atto in data 23.07.1992, rep n. 105874, Notaio B. Parolin di Montebelluna, ivi registrato il 04.08.1992 al n. 1871 Pubblici, trascritto a Treviso il 03.08.1992 ai nn. 21943/16530.

L’elaborato planimetrico relativo al Condominio “AGRIBELLA MONTE 3°” trovasi allegato al sub “F” al succitato atto in data 23.07.1992 rep. 105874 Notaio B. Parolin di Montebelluna.



Viene altresì trasferita la proporzionale comproprietà sulle parti comuni condominiali di cui all'art. 1117 e segg. del c.c. del fabbricato e precisate nel citato regolamento di Condominio nelle carature seguenti.

TABELLA 1: 22,43/1000;

TABELLA 4: 119,22/1000;

TABELLA 10: 567,70/1000;

La compravendita si intende effettuata come attualmente si trovano i beni in oggetto con i relativi diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate, con quelle derivanti dal condominio e che vengono a costituirsi ex art. 1062 c.c..

#### *Altre Trascrizioni*

Nota trascritta in data 18.05.1995 ai nn. 13188/9643 (All. 2.2.1) dell'atto di Conferimento in Società in data 10.02.1995 rep. 85974, Notaio A. Manavello di Treviso, ivi registrato il 02.03.1995 al n. 1345 Pubblici, avente per oggetto da parte del

il conferimento – a titolo di liberazione di aumento di capitale – nella società il ramo di azienda dettagliatamente descritto nella trascrizione, comprendente – oltre ed altro - tutti i beni oggetto delle ipoteche elencate al punto 1 dell'atto in data 30.03.1998 rep. 132214, Notaio Parolin, (All. 1.1.0), nonché le posizioni debitorie verso le diciannove banche, conseguenti ai contratti di finanziamento.

Tra gli altri immobili risulta anche nell'allegato n° 2 della trascrizione:

Comune di Montebelluna, Catasto Fabbricati, Sez. F, Foglio 1, (n. 112) p.lla 1866 sub 53, nat.: A, via G. Garibaldi.

A favore:

soggetto n. 1: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

soggetto n. 1: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;





**Nota trascritta in data 28.09.2007 ai nn. 46462/25338 (All. 2.2.3) dell'atto di Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, in data 19.07.2007 rep. 1628, Tribunale di Treviso (All. 1.1.1)**

*Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1: p.lla 1866 sub 53 nat. A/2, cons.: 2,5 vani,, via Garibaldi (P.zza Monnet) n. 9/8, scala C – Comune di Montebelluna, Catasto Fabbricati, Sez. 1, Foglio 1*

A favore:

*soggetto n. 1: ESECUTATA n. 1, [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1, per diritto di Proprietà, per la quota di 1/1, in regime di separazione di beni;*

Contro:

*soggetto n. 1: [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n.1, per diritto di Proprietà, per la quota di 1/1, in regime di separazione di beni;*

#### **OSSERVAZIONE**

**Imprecisione Sezione urbana:** La Sezione urbana deve intendersi "F" anziché 1  
**Verbale di pignoramento immobili in data 21.08.2010 Ufficiale Giudiziario sede Montebelluna, C.F. 80002280214, trascritto a Treviso il 11.10.2010 ai n.ri. 36030/22278 (All. 2.2.4), Unità negoziale n. 1, pignorate la particella immobile n. 1: p.lla 1866 sub 53, cat A/2 abitazione di tipo civile, consistenza: 2,5 vani, piano: 2-3, via G. Garibaldi (P.zza Monnet), Comune di Montebelluna -Tv- Catasto Fabbricati, Sez. F - F. 1**

A favore:

*di CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO Spa, con sede in Bolzano. C.F. 00152980215, relativamente all'unità negoziale n. 1, per diritto di proprietà, per la quota di 1/1;*

Contro

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

**Verbale di pignoramento immobili in data 13.03.2013 Ufficiale Giudiziari di Montebelluna – sede Montebelluna, C.F. 2000980265 trascritto a Treviso il 28.03.2013 ai n.ri. 9905/6518 (All. 2.2.5), Unità negoziale n. 1, pignorate la**



particella *immobile n. 1*: p.lla 1866 sub 53, cat A/2 abitazione di tipo civile, consistenza: 2,5 vani, piano: 2-3, via G. Garibaldi (P.zza Monnet), n. 9/8, Comune di Montebelluna -Tv- Catasto Fabbricati, Sez. F - F. 1

A favore:

di CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO Spa, con sede in Bolzano. C.F. 00152980215, *relativamente all'unità negoziale n. 1, per diritto di proprietà*, per la quota di 1/1;

Contro

ESECUTATA 1, [REDACTED]

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

#### OSSERVAZIONE

Nell'atto di pignoramento e nella trascrizione non è riportata la zona di terreno sottostante e circostante pertinenziale l'intero fabbricato: Comune di Montebelluna, Foglio 38, mapp. 1866 di ha 00.23.91 Ente Urbano.

Considerato che l'immobile è in condominio, il pignoramento si estende anche ai beni comuni.

*Iscrizioni contro*

**Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**, Notaio Lorenzo Chiarelli di Belluno, rep. 9952/3848 in data 01.07.2005 per totali euro 340.000,00, capitale euro 170.000,00 durata 14 anni e 11 mesi, **iscritta in data 07.07.2005 ai n.ri 29867/7014 (All.2.2.6);** *Unità negoziale n. 1*, pignorate la particella *immobile n. 1*: p.lla 1866 sub 53, cat A/2 abitazione di tipo civile, consistenza: 2,5 vani, piano: 2-3, via G. Garibaldi, Comune di Montebelluna -Tv- Catasto Fabbricati, Sez. F - F. 1

A favore:

di CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO Spa, con sede in Bolzano. C.F. 00152980215, *relativamente all'unità negoziale n. 1, per diritto di proprietà*, per la quota di 1/1;

*soggetto n. 1*: [REDACTED]

[REDACTED] *relativamente all'unità negoziale n.1, per diritto di Proprietà, per la quota di 1/1, in regime di separazione di beni*

**OSSERVAZIONE:**



L'ipoteca è trascritta a nome del sig. [REDACTED] anziché dell'esecutata in quanto il decreto di separazione (All. 1.1.1) è successivo. Al punto 7 si dichiara che il sig. [REDACTED] "continuerà ad accollarsi il mutuo contratto con la Cassa di Risparmio di Bolzano, a garanzia del quale continuerà a permanere l'immobile de quo per cui la signora..... (esecutata) assume il ruolo di terza datrice di ipoteca".

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

#### ● *Descrizione tipologica del bene*

L'immobile oggetto di stima fa parte del condominio "Agribella Monte 3°", nel maggior complesso di più corpi con destinazione a commerciale, direzionale e residenza ai piani terra, primo, secondo e sottotetto, edificato nel 1993. Il condominio è ubicato nel centro storico di Montebelluna -TV- poco più a nord del Municipio. (All. 5 scheda 1, con ottici). L'appartamento alla scala "C", civico 9 int. 8 è ubicato nella parte nord-est, del condominio prospetta a nord sulla galleria coperta ed altro corpo di fabbrica, e a sud sul sottotetto verso Piazza J. Monnet, con tipologia di monolocale duplex al pian 2°, e 3° (All. 5 schede 2-3-8-9-11 foto 1-2-3-13-14-15-19). L'accesso alla Scala "C" avviene dalla galleria (All. scheda 8-9-10 foto 13-15) da cui attraverso la stessa si raggiunge l'appartamento al piano 2°, civ. n° 9, int. 8 oggetto di stima (All. 5 scheda 9-10, foto 16-17-18).

La zona è centrale e pedonale verso sud con scorrimento del traffico in via Dalmazia a nord. Parcheggi pubblici con ticket in P.zza Jean Monnet.

#### *Strutture e parti comuni*

Le parti comuni condominiali all'alloggio sono:

area coperta, fondazioni e muri maestri, lastrici solari, gallerie aree urbane, vani tecnici, vani scala/ascensore, (vedasi anche elaborato planimetrico aggiornato All. 2.3.4 e Regol. di Condominio All. 1.1.2).

La struttura portante di elevazione del fabbricato è in cemento armato, mentre i solai sono a struttura mista di laterizio e cemento. La galleria longitudinale è costituita da una struttura metallica con copertura in policarbonato. Le murature perimetrali sono costituite da un muro in c.a. + uno strato di isolamento + foratina in laterizio + intonaci, dello spessore complessivo di cm 35,5. Le finiture sono del tipo normale, con serramenti in metallo nelle scale, rivestimenti scale in granito



sardo, pavimenti gallerie e spazi comuni in ceramica, (All. 5 schede 8-9-10, foto 13-14-15-16-17-18).

Il fabbricato risulta dotato di piano interrato per depositi/magazzini, di ascensore e collegato, a tutte le reti impiantistiche e tecniche, compreso il gas metano l'allacciamento alla fognatura pubblica di via Serena

*Appartamento oggetto di stima:*

L'alloggio autorizzato conforme anche all'ipotesi di ripristino e sanatoria (All. 4.1.3) comprende i seguenti vani e accessori:

*Piano Secondo:* monocale di mq 31,00 Altezza di piano m 2,70 ( All. 4.1.0 e 4.1.3).

*Piano Terzo/Sottotetto:* bagno di mq 4,37, disimpegno di mq 6,19, sottotetto di mq 11,51, sottotetto di mq 22,10, sottotetto di mq 27,05 ( All. 4.1.0 e All. 4.1.3)

L'alloggio secondo lo stato di fatto comprende i seguenti vani ed accessori (dati per comparazione):

*Piano Secondo:* pranzo/soggiorno di mq 31,00 Altezza di piano m 2,70 (All. 5 scheda 3-4, foto 4-5-6 – All. 4.1.1).

*Piano Terzo/Sottotetto:* bagno di mq 4,37, disimpegno di mq 6,19, camera di mq 20,12, sottotetto di mq 41,95, sottotetto di mq 39,09 (All 5 scheda 5-6-7, foto 7-8-9-10-11-12 e All. 4.1.1);

I serramenti del piano 2° sono in legno abete verniciato con vetrocamera, scuretti in legno verniciato, lucernari di copertura in legno con vetrocamera, soglie/davanzali in marmo, porte interne specchiate in legno, pavimenti in ceramica, rivestimento in ceramica a parete nel bagno. L'impianto di riscaldamento è a radiatori lamellari in acciaio con produzione di calore e acqua calda sanitaria con caldaia murale a gas metano, posta in angolo al vano cottura al piano 2° di potenza inferiore a 30 Kw, con regolazione calore mediante termostato. L'impianto elettrico ha standard comuni di punti luce e prese, quadro elettrico con protezioni, citofono e suoneria zona ingresso, placche e frutti ordinari. Inoltre l'appartamento è fornito di impianto del gas metano, idrico sanitario e all'allacciamento dell'alloggio alla fognatura pubblica di via Serena.

Caratteristiche tecniche strutture:

Le murature perimetrali verosimilmente sono costituite da una muratura in cemento armato da cm 20, tavolato interno in laterizio forato da cm 8 con



interposto isolamento da cm 4/5, con intonaci esterni ed interni, per uno spessore complessivo di cm 35,5.

Pareti divisione unità immobiliari interne: doppie pareti in laterizio con intercapedine + isolamento + intonaci.

Solai di piano in struttura mista di laterizio e cemento, per i strati superiori si presume che abbiano lo strato di livellamento impianti in conglomerato di polistirolo, con sottofondo e pavimento in ceramica.

Solaio di copertura in struttura mista di laterizio e cemento con isolamento e copertura in coppi.

Nell' alloggio ho riscontrato i seguenti vizi e difetti:

\_ Dissesti statici con fessurazioni evidenti nel pavimento del sottotetto in particolare nella parte a sud/est, dovuti a mobilità dei solai (esempio All. 5 scheda 12, foto 21 – All. 4.1.1));

Dissesti statici con fessurazioni nel soffitto del solaio di copertura, dovuti a mobilità dello stesso (esempio All. 5 scheda 13, foto 23 – All. 4.1.1);

\_ Dissesti statici con microfessurazioni e fessurazioni generalizzate nelle pareti interne del sottotetto, dovuti a scarsa duttilità delle pareti alla mobilità dei solai (esempi All. 11 e 12, foto 20 e 22 – All. 4.1.1);

\_ Ex perdite d'acqua nelle murature del sottotetto a nord/est (All. 5 scheda 13, foto 24 e All. 4.1.1) e a solaio in corrispondenza del vuoto della scala in adiacenza al bagno (presunti scarichi bagno – All. 4.1.1);

\_ Infiltrazione d'acqua meteorica dal lucernario del sottotetto (All. 5 scheda 14 foto 25);

\_ Mancanza di una porzione di rivestimento in ceramica nel bagno (circa cm 60x 100) (All. 5 scheda 14, foto 26);

\_ Posizione sfavorevole monolocale al piano 2° in adiacenza alla copertura della galleria con riflessione del calore verso l'alloggio e prospicienza ad altro corpo di fabbrica (All. 5 scheda 11, foto 19);

\_ vetustà della caldaietta murale;

Il grado di qualità dell'alloggio può definirsi "economica" con stato di mediocre, manutenzione, conservazione dell'edificio e dell'alloggio in particolare, con 25 anni d'età.

**Millesimi**



CONDOMINIO "AGRIBELLA MONTE 3°" – Montebelluna – Piazza Jean Monnet.

TABELLA 1: 22,43/1000 (ventidue, quarantatre/millesimi);

TABELLA 4: 119,22/1000 (centodiciannove, ventidue/millesimi);

TABELLA 10: 567,70/1000 (cinquecentosettantasette, settanta/millesimi);

Le Tabelle Millesimali (All. 1.1.2) sono allegate alla lettera "E" dell'atto a rogito del notaio B. Parolin di Montebelluna, in data 23.07.1992, rep. 10874, ivi registrato il 04.08.1992 al n. 1871 Pubblici e trascritto a Treviso il 03.08.1992 ai nn. 21943/16530.

• *locazioni/comunicazioni all'autorità di pubblica sicurezza*

Dal sopralluogo presso l'Ufficio delle Entrate di Montebelluna e di Treviso, con richiesta scritta a nome dell'ESECUTATA 1 e dell'ex marito, per l'alloggio soggetto ad esecuzione **non risultano iscritti contratti di locazione in qualità di dante causa fino a pari data.**

Dal sopralluogo effettuato l'esecutata non era presente. Era invece presente l'ex marito.

Si allega anche la comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza ai sensi del D.L. 23.03.1978 n. 59 con n. 3 comunicazioni di ospitalità e comodato e il certificato di stato famiglia in cui risulta che l'esecutata è residente nell'alloggio civ. 9 interno 8 di P.zza Monnet insieme ad altre persone (All. 1.2.0).

***Condominio: posizione condomini - vincoli - oneri - modifiche***

***Insoluti condominiali***

A seguito di richiesta di informazioni presso l'amministratore del Condominio "Agribella Monte 3°", questi mi riferisce che la posizione dei condomino esecutato nei seguenti negli ultimi due esercizi risulta debitoria (All. 1.3.0):

Esercizio a preventivo 2017 € 773,05

Esercizio a rendiconto 2016 € 772,42

Totale debito € 1.545,47

Pertanto verosimilmente si può ritenere, che in riferimento alla presunta data di vendita, gli importi insoluti da considerare nel biennio precedente possano essere di € 1.545,47.

L'importo complessivo del debito condominiale ammonta a € 8.605,35. L'importo compl. comprensivo delle spese per la procedura ammonta a € 9.170,28



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

##### Vincoli elettrodotto e storici/artistici

- **Titoli urbanistici-edilizi**

L'area ex Consorzio Agrario è stata oggetto di Ristrutturazione Urbanistica con convenzioni urbanistiche, anche ai sensi del Piano particolareggiato del Centro Urbano.

I titoli urbanistici edilizi sono:

**\_Concessione Edilizia n. 2344/89 del 16.10.1989** rilasciata alla società [REDACTED] per "Ristrutturazione Urbanistica Comparto Consorzio Agrario in P.zza Garibaldi a Montebelluna, Catasto Terreni, foglio 38 mapp. nn. 317-135-136-137a-141b-144b-428-434-425 (All. 3.1.0);

**\_Concessione Edilizia n. 533/90 del 30.01.1990;**

**\_Concessione Edilizia n. 3734/90 del 28.03.1990;**

**\_Concessione Edilizia n. 15552/90 del 28.09.1990**, rilasciata alla società [REDACTED] per "Variante alla Conc. Ed. 2334/89 del 16.10.89 e Con. Ed. 18547/88 del 21.11.88" (4° e 5° stralcio), in P.zza Garibaldi a Montebelluna, Catasto Terreni, foglio 38 mapp. nn. 317-135-136-137a-141b-144b-428-434-425 (All. 3.1.1);

**\_Concessione Edilizia n. 17044 del 06.04.1992**, rilasciata alla società [REDACTED] per "Variante alla Conc. Ed. 2334/89 del 16.10.1989 (5° stralcio), in P.zza Garibaldi a Montebelluna, Catasto Terreni, foglio 38 mapp. nn. 135-136-137a-141b-144b-317-425-428-434 (All. 3.1.2);

**\_Concessione Edilizia n. 9194 del 18.06.1992**, rilasciata alla società [REDACTED] per "Variante alla Conc. Ed. 2334/89 del 16.10.1989 (5° stralcio), in P.zza Garibaldi a Montebelluna, Catasto Terreni, foglio 38 mapp. nn. 135-136-137a-141b-144b-317-425-428-434 (All. 3.1.3);

**\_Permesso di Agibilità n. 7094 del 18.02.1993** alloggio, sito in Piazza Jean Monnet a Montebelluna, civ. 9/8, appartamento sub 53, Catasto Terreni, foglio 38 mapp. nn. 135-136-137a-141b-144b-317-425-428-434 (all. 3.1.4);



Collaudo Statico Fabbricati - Corpi A-B-C-D-E in data 14.04.1992 dell'ing. Bruno Barcati(All. 3.1.5);

Certificato di Conformità Genio Civile costruzioni in zona sismica del 08.05 1992 (All. 3.1.6);

L'area è soggetta alle attuali norme urbanistiche ed edilizie del PIANO degli INTERVENTI -P.I.- approvate con D.C.C. n° 40 del 10.11.2016 (All. da 3.2.0 a 3.2.2). Il Comune si è dotato anche del PIANO di ASSETTO del TERRITORIO - P.A.T. (All. 3.2.3 a 3.2.4). Il bene nel P.I. si trova in "Zona di interesse architettonico ed ambientale" (A) art. 16 N.T.O. - Zona A.1.1 - CENTRO STORICO. Queste zone sono soggette ad obbligatoria formazione di un PP o di un PR di iniziativa pubblica. Nel frattempo , sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), restauro scientifico (RS/1 e risanamento conservativo RS/2.

Vincoli e tutela dell'ambiente (All 3.2.1): nessuno.

Inoltre l'area è soggetta anche al "Piano Particolareggiato del Centro Storico" del 1983 e successive varianti.

Il bene nel P.A.T.I. si trova in Aree di Urbanizzazione Consolidata Residenziale art. 42 N.T.A. (All. 3.2.3). e nella carta dei vincoli in zona "Centro Storico", art. 22 N.T.A. (All. 3.2.4).

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

Dal confronto con la documentazione agli atti del comune, (All. 3.1.0 a 3.1.3) con l'accesso all' alloggio e con le misurazioni effettuate risulta che ho riscontrato variazioni già descritte nel confronto catastale, oltre a quelle che derivano dal confronto con gli elaborati di concessione edilizia, risulta che:

al piano 2° il monolocale indicato nella tav. 6 bis della C.E. n. 9194/92 del 18.06.1992, (All. 4.1.0) è utilizzato a posto cottura/pranzo/soggiorno;

al piano 3° sottotetto risultano conformi il bagno ed il disimpegno. Sono invece utilizzati a camere n. 3 locali sottotetto indicati nella tav. 9 bis della C.E. 9194/92 del 18.06.1992 (All. 4.1.0 tav. 9 bis), con l'utilizzazione della superficie oltre i m 2,70 (a sud) e 3,05 a nord, fino ai muri perimetrali (All. 4.1.1 e 4.1.2).

Tale utilizzazione comporta una diminuzione delle altezze medie dei locali che risultano di m. 1,58 e m 1,915.





\_ Al piano secondo leggere traslazione dei fori finestra e al piano sottotetto leggero ingrandimento di tutti i lucernari ( All. 4.1.3).

L'appartamento quindi non risulta conforme alla C.E. 9194/92 negli aspetti della destinazione dei locali, numero di vani e accessori, superficie piano sottotetto, mentre la tipologia e gli aspetti dimensionali generali, risultano conformi con modifiche contenute nelle tolleranze ammesse.

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

### **Ipotesi di ripristino e sanatoria**

Ai sensi del testo Unico Edilizio D.P.R. 380/2001 art. 46 comma 5, nella procedura esecutiva immobiliare è possibile la sanatoria qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il permesso a Costruire in Sanatoria. Il D.P.R. 380/2001 art. 37 comma 4 prevede la possibilità di sanatoria quando le opere non siano in contrasto con la disciplina urbanistica, sia al momento della realizzazione che al momento della domanda, con il pagamento di una sanzione amministrativa non superiore a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00 stabilita dal responsabile del procedimento.

#### Sottotetto

L'utilizzazione dei sottotetti con requisiti abitabili di altezza inferiore a m 2,40 non era consentita ai tempi della realizzazione ai sensi dell'art. 41 , *punto a)* del R.E del 1983 (All. 3.2.6). Si veda anche il *punto b): caratteristiche e requisiti sottotetti abitabili* in cui l'altezza media non deve superare i m. 2.00. Si consentiva di escludere i sottotetti non abitabili dal computo urbanistico della Superficie Utile (Su).- *art. 5 punto 1.3 lettera c)* delle N.T.A. PRG, (All. 3.2.5). Inoltre con gli stessi strumenti urbanistici risultano in difetto le superfici di aerazione e illuminazione dei locali abitabili. Da tener presente anche le norme del Piano Particolareggiato del Centro Storico già operanti all'epoca.

**Non si intende proporre il recupero il sottotetto in oggetto ai fini residenziali ,** anche se il sottotetto rientra nelle costruzioni residenziali esistenti al 31.12.1998 con i parametri previsti dall'art. 41 punto 7 del R.E. vigente (*hm di 2,40 per locali abitativi e m 2,20 per locali a servizi. l'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la relativa superficie utile*) **per i seguenti motivi:**



\_diverso valore dell'immobile rispetto a quanto pignorato;

\_l'applicazione delle norme, con le altezze medie prescritte, porterebbe a superfici ridotte e con problematiche di soddisfacimento dell'areazione e illuminazione;

\_modifica delle superfici utili e quindi aumento degli oneri dei contributi di costruzione, degli standard urbanistici con recepimento di posti macchina o monetizzazione degli stessi;

\_mancanza della volontà di un soggetto;

#### **La possibilità di trasformazione evidenzia un maggior interesse d'acquisto.**

Per le difformità riscontrate, viste le norme urbanistiche e il parere del responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Montebelluna si indica l'**ipotesi di ripristino sottotetto e di sanatoria per opere esterne** con i relativi costi, visto che la determinazione sulla sanabilità spetta al Comune.

#### **Ripristino Sottotetto**

Ripristino con destinazione sottotetto dei locali attualmente adibiti a camera per una profondità di m 2,70 verso sud e di m 3,05 verso nord, a partire dal bagno e disimpegno, come riportato nella C.E. 9194/92 del 18.06.1992(cfr. All 4.1.3).

#### **Modifiche esterne:**

\_ Al piano secondo traslazione dei fori finestra e al piano sottotetto ingrandimento di tutti i lucernari ( c.f.r. All. 4.1.3),

Sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4, D.P.R. 380/2001, mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività, al costo di € 516,00 + 100,00 per diritti di segreteria, per complessivi € 616,00 + spese tecniche quantificate in € 1.500,00 + oneri di legge a mezzo di tecnico abilitato. Variazione accatastamento unità immobiliare con diritti e spese tecniche quantificate in € 600,00 + variazione elaborato planimetrico con elenco sub e spese tecniche quantificato in € 150,00 (quota parte) + oneri di legge a mezzo di tecnico abilitato + volturazione catastale unità immobiliare valutata in € 100,00.

- **Condoni**

Nel corso del sopralluogo effettuato presso gli uffici Comunali, il tecnico mi riferisce che non vi sono agli atti abusi precedentemente condonati o sanati.

#### **5 Certificazione Energetica**



L'unità immobiliare non è provvista di Attestato di prestazione Energetica ai sensi del D.M. Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009.

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

## **6 Determinazione del valore commerciale**

- *Caratteristiche estrinseche*

Il bene oggetto di stima è ubicato Montebelluna -TV- Piazza Jean Monnet, al civico n° 9 int. 8, scala "C" in un condominio nel centro storico di Montebelluna -TV- poco più a nord del Municipio. Altre componenti positive possono essere considerate l'ubicazione nel capoluogo con tutte le attrezzature sociali, e i servizi con buone possibilità di relazione.

### *Caratteristiche intrinseche*

Discrete le caratteristiche della luminosità del soleggiamento, modeste la qualità della prospicienza con unità abitativa rivolta a nord verso altri corpi di fabbrica e possibilità di parcheggio solo nelle aree pubbliche adiacenti soggette a ticket.

- *Caratteristiche tecniche*

Il grado di finitura dell'unità immobiliare e più in generale del fabbricato può definirsi economico con stato di discreta manutenzione, salvo i difetti elencati in relazione, conservazione dell'edificio con standard prestazionali nella norma degli edifici non più recenti.

- *Stima del più probabile valore di mercato*

E' stato adottato un criterio di stima legato al valore di mercato, con metodo sintetico comparativo. La dinamica della situazione immobiliare degli ultimi anni ha evidenziato una tendenza del mercato edilizio orientata alla richiesta di alloggi di medie dimensioni con prezzi mediamente sostenibili, compensati da una viabilità di spostamento sul territorio limitrofo per un facile raggiungimento dei servizi.

La dinamica sopradescritta vale per immobili con normali ed accettabili standard di qualità anche se si è interrotta durante l'anno 2007 per l'incertezza economica, il rallentamento dell'economia che ha portato progressivamente ad una diminuzione dei prezzi del mercato immobiliare fino ad arrivare alla crisi immobiliare del 2008/2009 che ha ridotto notevolmente il mercato. Dal 2005 al



2012 il volume degli scambi del segmento residenziale si è quasi dimezzato con una contrazione del 48%, anche se nel 2015 e nel 2016 si è registrata una ripresa con un aumento del numero degli immobili compravenduti. Nei primi 3 trimestri del 2016 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti dello 0,9% rispetto allo stesso periodo precedente.

#### Valutazione

In considerazione delle valutazioni contingenti, della tipologia edilizia del manufatto, della sua collocazione nella zona centrale del centro storico di Montebelluna, alla non recente realizzazione del fabbricato, ai livelli di finitura economici, al discreto stato di manutenzione, della mancanza dell' autorimessa, al rischio di esposizione al livello sismico (costruzione con norme antisismiche riferite al 1989) della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza, nonché in riferimento ai prezzi di mercato rilevabili nella zona, riferiti a tipologia di appartamenti con caratteristiche simili all'alloggio in oggetto, che oscillano tra €/mq 1.400,00 ed €/mq 1.800,00, trattandosi di edificio costruito nel 1993, con 25 anni di età - qualità e stato di manutenzione: edificio nella fascia d'età 21-40 anni - qualità edilizia media,- stato manutenzione mediocre: coefficiente 0,65 – livello di piano 2° con ascensore: coefficiente 0,96 - coefficiente unico  $0,65 \times 0,96 = 0,624$ .(\*)  
 pertanto il valore medio di mercato a metroquadrato sarà: €/mq 1.600,00 x 0,624 = **998,40 €/mq, arrotondando a 1.000,00 €/mq** valore che intendo congruo applicare.

#### Parametri tecnici STATO DI RIPRISTINO

Monolocale piano secondo	mq	36,00
Bagno e disimpegno sottotetto piano terzo	mq	14,52
Sottotetti piano terzo	mq	66,44

#### Superfici ragguagliate STATO DI RIPRISTINO

Monolocale piano secondo	mq	36,00
Bagno e disimpegno sottotetto piano terzo	mq	14,62
Sottotetti piano terzo mq 66,44 x 0,50 =	mq	33,22
<b>Totale superfici ragguagliate</b>	<b>mq</b>	<b>83,84</b>



## STIMA : IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Alloggio piano secondo e terzo p.lla 1866 sub 53, P.: 2-3, A/2

Mq 83,84x 1.000,00 €/mq =	€	83.840,00
---------------------------	---	-----------

con:

### STIMA CON DEPREZZAMENTO ONERI VARI

Sospesi condominiali	€	1.545,47
Sanatoria Edilizia	€	616,00
Spese tecniche sanatoria	€	1.500,00
Spese tecniche variazione accatastamento	€	600,00
Spese tecniche variazione elaborato planimetrico e elenco sub (quota parte)	€	150,00
Spese volturazione catastale	€	100,00
<b>Totale deprezzamento</b>	<b>€</b>	<b>4.511,47</b>

### STIMA CON DEPREZZAMENTO

Alloggio piano secondo e terzo p.lla 1866 sub 53, P.: 2-3, A/2

€ 83.840,00 – 4.511,47 =	€	79.328,53
--------------------------	---	-----------

Per arrotondamento	€	79.300,00
--------------------	---	-----------

(settantanovemilatrecentocentoEurovirgolazerozero)

con:

#### Ripristino Sottotetto

\_ Ripristino con destinazione sottotetto dei locali attualmente adibiti a camera per una profondità di m 2,70 verso sud e di m 3,05 verso nord, a partire dal bagno e disimpegno, come riportato nella C.E. 9194/92 del 18.06.1992;

#### \_ Sanatoria per Modifiche esterne

ai sensi dell'art. 37 comma 4, D.P.R. 380/2001, mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività, per traslazione dei fori finestra e al piano sottotetto ingrandimento di tutti i lucernari al costo di € 516,00 + 100,00 per diritti di segreteria, per complessivi € 616,00 + spese tecniche quantificate in € 1.500,00 + oneri di legge a mezzo di tecnico abilitato. Variazione accatastamento unità immobiliare, con diritti e spese tecniche quantificate in € 600,00 + oneri di legge a mezzo di tecnico abilitato ;



\_ **variazione elaborato planimetrico ed elenco sub** con diritti e spese tecniche valutato in € 150 (quota parte) + oneri di legge a mezzo di tecnico abilitato;

\_ **volturazione catastale** valutato in € 100,00;

#### **7 Valutazioni sulla vendita in lotti e frazionata del compendio**

Considerato che l'oggetto dell'esecuzione è un singolo alloggio monolocale di metratura contenuta non è possibile la vendita in lotti.

I beni sono pignorati per la quota intera a carico dell'esecutato.

I beni sopra sono riconducibili a una disposizione distributiva, consistenza funzionale e tipologica media e di prassi del mercato immobiliare e in quanto tale commercialmente indispensabili perché completa negli spazi ritenuti essenziali , pertanto la scrivente non ritiene possibile la vendita frazionata del compendio, data la consistenza dell'alloggio.

#### **8 Elementi utili per le operazioni di vendita.**

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

**Lotto unico:** appartamento in condominio, facente parte di un più ampio complesso a più corpi, a destinazione residenziale, sito a Montebelluna in Centro Storico poco più a nord del Municipio, P.zza Jean Monnet, Catasto Fabbricati., P.lla 1866 sub. 53, cat A/2, Piano: 2-3, senza autorimessa.

L'alloggio è con affaccio con unità abitativa rivolta a nord, verso altri corpi di fabbrica, con tipologia duplex al piano 2° e 3°, Superficie lorda di mq 36 monolocale al piano 2°, Superficie lorda di mq 80,96 al piano 3° (sottotetto), con superficie convenzionale di mq 83,84.

L'alloggio comprende i seguenti vani di superficie utile:

*Piano Secondo:* monolocale di mq 31,00 ;

*Piano Terzo/Sottotetto:* bagno di mq 4,37, disimpegno di mq 6,19, sottotetto di mq 11,51, sottotetto di mq 22,10, sottotetto di mq 27,05.

Anno di costruzione: 1993, età anni 25, livello economico delle finiture. Stato di conservazione mediocre. Necessita di ripristino sottotetto e sanatoria.

Alloggio occupato dall'esecutata

Libero da locazioni.



## 9 Deposito della relazione e degli allegati.

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

Gli allegati documentali comprendono:

All.1 Atto di provenienza/compravendita

Atto di separazione consensuale con assegnazione beni

Regolamento condominiale e tabelle millesimali

Comunicazioni di pubblica sicurezza

Sospesi condominiali;

All.2 Atto di pignoramento

Documentazione conservatoria e U.T.E.;

All.3 Documentazione urbanistico – edilizia;

All.4 Elaborati grafici stato Autorizzato

Stato di Fatto

Stato di fatto/Stato autorizzato/Comparazione

Ipotesi di ripristino sottotetto e sanatoria;

All.5 Schede fotografiche n. 14 con 26 foto;

All.6 Elenco nominativi esecuzione;

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

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

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


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

Montebelluna, li 02.09.2017

L'esperto estimatore  
arch. Guadagnini Marino

ORDINE degli ARCHITETTI PERSONEGGI CONSERVATORI della provincia di TREVISO	MARINO GUADAGNINI n° 889 sezione A settore architettura
--	---

ARCHITETTO



(\*) letteratura di riferimento

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

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

## Indice

- 0 introduzione, svolgimento delle operazioni pag. 1
- 1 identificazione dei beni pignorati, dati catastali, confini, corrispondenza dei beni alle indicazioni catastali pag. 2
- 2 verifica della proprietà dei beni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravami, formalità, vincoli, oneri pag. 6
- 3 descrizione tipologica del bene, millesimi, beni affittati o locati, comunicazione pubblica sicurezza, condominio pag. 11
- 4 verifica della congruità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, vincoli elettrodotto - storico artistici pag. 15
- 5 certificazione energetica pag. 18
- 6 determinazione del valore commerciale pag. 19
- 7 valutazione sulla vendita in lotti e frazionata del compendio pag. 22
- 8 elementi utili per le operazioni di vendita pag. 22
- 9 deposito della relazione e degli allegati pag. 23



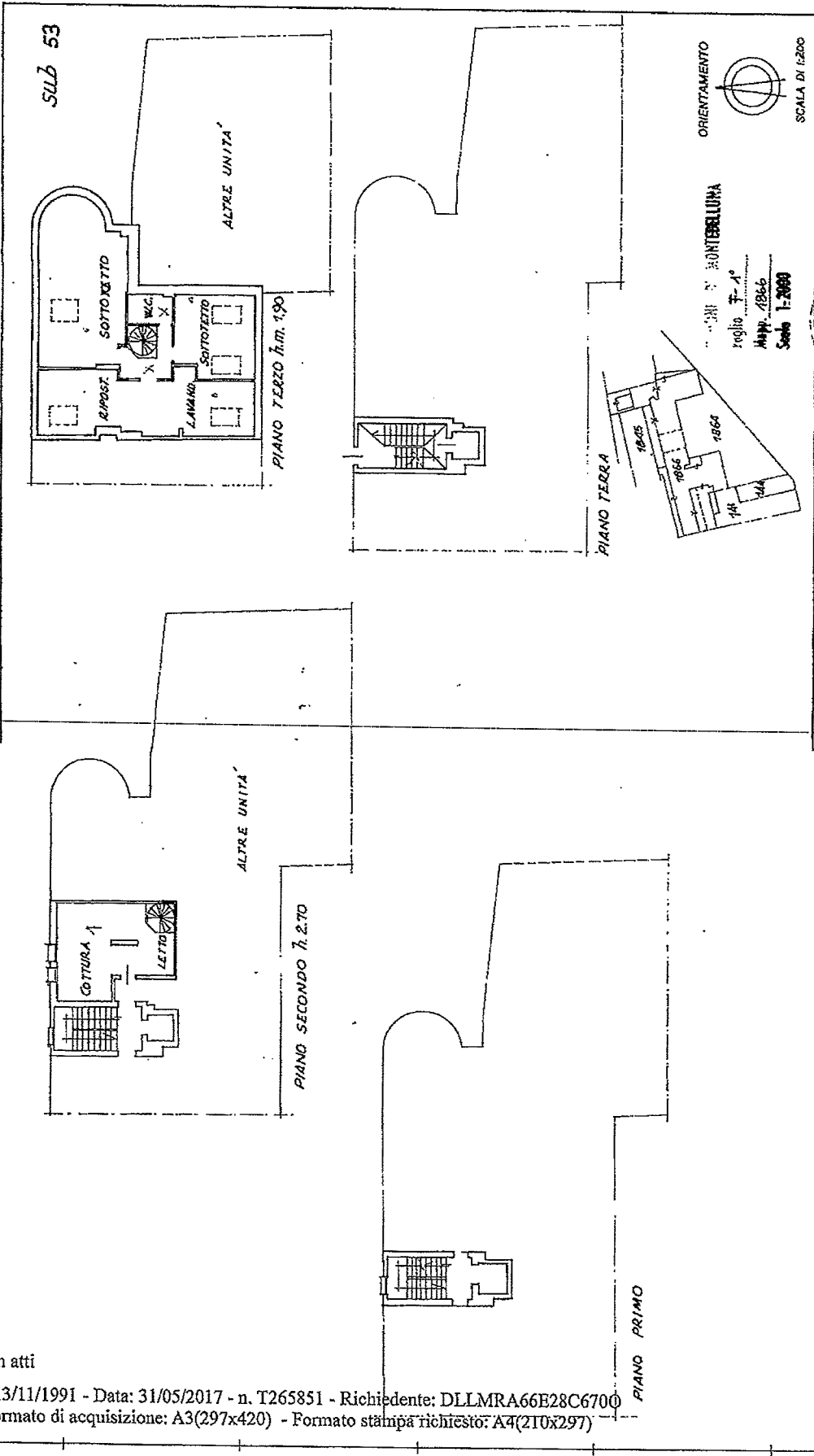


733 ALL. 2.33

MOD. AN (CEU)  
 LIRE 400  
 MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)  
 Pianimetria di u.r.u. in Comune di **MONTEBELLUNA**, via **G. GARIBOLDI**, civ.



MOBILIZAZIONE  
 n. 101/1985



ORIENTAMENTO  
 SCALA DI 1:2000  
 RISERVATO ALL'UFFICIO  
 Completata da **GEOMETRA**  
**CABERLOTTI**  
 Iscritto all'albo ge. s. **GEOMETRA**  
 n. **528** del **18/06/1986**  
 Sez. Uff. **105.80996** n. **1866** a **Subalterno: 53 >**  
 Via **G. GARIBOLDI** n. **18**

Dichiarazione di N.C.  
 Denuncia di variazione  
 Modificativi catastali

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2017 - Comune di MONTEBELLUNA  
 VIA GIUSEPPE GARIBOLDI piano: 2-3