

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 22/2020

*Promossa da: CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO
COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA*

Contro: ESECUTATO 1

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. PAOLA TORRESAN

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
LOTTO UNICO CASA ABBINATA
A MONTEBELLUNA**

STUDIO DI INGEGNERIA Ing. DANIELE PIZZAIA

PEDEROBBA – VIA SUOR D'ASSISI,3

studio-pizzaia@virgilio.it

tel. 348/4049718-0423/64498





INDICE DEL CONTENUTO

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA	5
B.0. LE OPERAZIONI PERITALI	6
B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.....	7
B.2. Fonti d'informazione	10
C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	11
1.0.0. LOTTO UNICO.....	12
1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	12
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	12
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	14
1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.....	14
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	14
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	16
1.6.1. TRASCRIZIONI:.....	17
1.6.2. ISCRIZIONI:	18
1.6.3. ALTRI VINCOLI:	18
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	18
1.7.1. DIMENSIONI.....	19
1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	20
1.7.3. IMPIANTI.....	21
1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	22
1.7.5. STATO DI MANUTENZIONE.....	23
1.7.6. AREA.....	23



1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	24
1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI	24
1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.....	25
1.9.1. DOCUMENTAZIONE	25
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	25
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO	26
1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE	28
1.11.0. DIVISIBILITÀ.....	28
1.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	28
1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE	29
1.12.4. VALORE DEL BENE	45
1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA	47
2.0. RIEPILOGO	49
3.0. ELENCO ALLEGATI	50
4.0. ALLEGATI SEPARATI.....	51



TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE N° 22/2020

UDIENZA del 16/02/2022

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

A.0. PREMessa INTRODUttIVA

Esecuzione immobiliare n° 22/2020, promossa da:

CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con
avvocato ELENA BONSEMBIANTE di PADOVA

Contro

- ESECUTATO 1

GIUDICE DELEGATO ESECUZIONI IMMOBILIARI **Dott. PAOLA TORRESAN**

Il sottoscritto ingegnere Daniele Pizzaia, con studio in Onigo di Pederobba, Via Suor d'Assisi n.3, in data 11/08/2021 è stato nominato Esperto Stimatore nell'Esecuzione su descritta.

Il provvedimento è stato notificato allo stesso in data 12/08/2021.

Ha prestato il giuramento di rito in data 16/08/2021.

Nella circostanza, mi è stato dato incarico di accertare e di riferire con relazione scritta, a quanto contenuto nel quesito allegato al verbale di giuramento.

L'Udienza è fissata il giorno 16 FEBBRAIO 2022 alle ore 10,50.

Al sottoscritto è richiesto l'invio dell'elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode almeno 30 giorni (trenta giorni) prima dell'udienza fissata, pertanto entro e non oltre il giorno 15 GENNAIO 2022.



B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 01 11/08/2021 è stato nominato custode del compendio immobiliare pignorato, in sostituzione del debitore esecutato ASTE 33 SRL di Treviso.

Successivamente ho eseguito accurate indagini catastali all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati).

Il giorno 11/10/2021 ho richiesto:

- al comune di Montebelluna (TV) la certificazione riguardo eventuali comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, ottenendo risposta dal comune di Montebelluna il giorno 13/10/2021 dal quale risultano cessioni all' esecutato 1 a seguito acquisto immobile in data 25.09.2002.
- all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Montebelluna la certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla ditta esecutata, il documento è stato rilasciato il giorno 04/11/2021.
- l'accesso agli atti all'ufficio tecnico comunale di Montebelluna (TV) per verificare gli atti autorizzativi e gli elaborati grafici allegati.

L'accesso è avvenuto al comune di Montebelluna il giorno 11/10/2021, ottenendone riscontro il 25/11/2021.

Successivamente ho fissato con il custode del bene ASTE 33 SRL di Treviso, la data dell'inizio delle operazioni di sopralluogo per il giorno mercoledì 13/12/2021 nell'immobile di proprietà della persona esecutata.

Il giorno del sopralluogo era presente il custode e gli esecutati oltre al sottoscritto.

Dopo aver letto il quesito postomi dal G. E. ed aver espletato quanto previsto dalla procedura per accedere all'immobile, ho iniziato il sopralluogo, accertando le caratteristiche qualitative e quantitative, nonché lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di esecuzione.

In seguito mi sono recato altre volte per eseguire rilievi di verifica e per assumere informazioni.



Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazioni presso il comune di Montebelluna (TV) sulla destinazione urbanistica degli immobili, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità dell'edificio.

Per terminare, ho effettuato delle visure presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per dare una risposta circostanziata al quesito posto dal G. E.

Ho svolto vari accertamenti anche presso professionisti e agenzie immobiliari, per ricercare immobili comparabili per effettuare una valutazione in conformità agli IVS.

Le operazioni da me condotte sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività dell'esperto stimatore.

B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione

Il postulato dello scopo stabilisce che, il valore di stima dipende dal motivo per cui è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato, in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dal postulato dello scopo, discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile. Il quesito postomi si riferisce al “**determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., ...**” come modificato dalla Legge di conversione Legge 6 agosto 2015, n. 132. Decreto-Legge 27 giugno 2015, n. 83, recante “Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria”.



Dalle note di chiarimenti fornite dal Giudice Dott. Antonello Fabbro si rileva:

- 1) Si conferma che per "valore di stima", di cui al decreto, s'intende il valore di mercato del bene.
- 2) Il "valore di vendita forzata", di cui al decreto, è il risultato dei correttivi della stima, compresa l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, con un deprezzamento mediamente del 20% del valore di mercato che può anche essere del 25-30% in modo da accelerare la vendita del bene.

Il valore complessivo o valore di mercato è, un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

Il valore complessivo o valore di mercato è quindi da intendersi, così come definito al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

Il **valore di mercato** sarà ricercato adottando il seguente metodo o procedimento di stima che appartiene alla famiglia del Market approach (approccio al mercato).

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima pluriparametrico del prezzo di mercato degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato. Il confronto tra le unità immobiliari rilevate e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in base alle



differenze nelle caratteristiche degli immobili. La diffusione del MCA nelle sue molteplici varianti e nei vari campi di applicazione per la stima degli immobili è generale nei paesi di moderna tradizione estimativa. Il procedimento si impiega per determinare il valore di mercato di singoli immobili e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.



B.2. Fonti d'informazione

Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello, oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona.

Fonti: Operatori del settore immobiliare e edilizio.

Bibliografia di Riferimento:

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2013) in particolare:
 - *I concetti fondamentali dei principi di valutazione generalmente accettati (GAVP).*
 - *Il codice di condotta.*
 - *IVS 1 Valutazioni basate sul valore di mercato.*
 - *IVS 2 Basi diverse dal valore di mercato.*
 - *IVS 3 Rapporto di Valutazione.*
- TECNOBORSA (2011): *Codice delle valutazioni Immobiliari 4^ Edizione*, TECNOBORSA Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2011): *Valutazione Immobiliare Standard 3^ Edizione* STIMATRIX Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2006): *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio Editore.
- ABI (2011): *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.*
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): *Due Diligence Immobiliare*, DEI Editore.
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari.*
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): *Annuario Immobiliare*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.
- SILVIO REZZONICO (2000): *I reati edilizi*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.



C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminato i beni oggetto del compendio e acquisito nel corso dell'indagine i dati necessari alla stesura della valutazione immobiliare. Dato atto della tipologia dei beni oggetto di valutazione e della omogeneità delle quote di appartenenza, al fine di rendere maggiormente esplicativa la corretta interpretazione della valutazione immobiliare, il sottoscritto predispone la presente relazione per la vendita in UNICO LOTTO.

La descrizione è stata divisa in capitoli, rispondendo alle singole domande del quesito, gli allegati sono inseriti alla fine del presente rapporto di valutazione.

- **LOTTO UNICO** abitazione di tipo bifamiliare sita in Comune di Montebelluna – Via Pretura Vecchia, 30 dotata di area scoperta di pertinenza. L'unità immobiliare è composta da:
 - un piano interrato (cantina, magazzino, garage e c.t.);
 - piano terra (ingresso, soggiorno, cucina, lavanderia e servizio);
 - piano primo (tre camere, bagno e W.C.);
 - Piano secondo con soffitta e sottotetto non praticabile.

Tutto ciò premesso, mi accingo allo svolgimento del compito affidatomi dall'III.mo Giudice Dott.ssa PAOLA TORRESAN.



1.0.0. LOTTO UNICO

1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

L'immobile oggetto della presente stima è situato in provincia di Treviso nel comune di Montebelluna (TV) località Biadene, in Via Pretura Vecchia n° 30.

Trattasi di una unità abitativa del tipo bifamiliare, composta da un piano interrato adibito a locali accessori, un piano terra dove è ubicata la zona giorno con locali accessori, al piano primo si trova la zona notte, inoltre al piano secondo è presente un locale soffitta con accesso al sottotetto non praticabile. (allegato N° 01).

L'immobile ha accesso dalla comunale di Via Pretura Vecchia, attraverso una viabilità promiscua con altre unità immobiliari si accede all'immobile in oggetto. L'immobile è ubicato nelle immediate vicinanze dell'abitato di Biadene e confina a nord con la via Stradone del Bosco.

(allegato N° 02).

1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Il fabbricato è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Montebelluna, Catasto dei Fabbricati,

Sezione B, Foglio di Mappa N° 2, Mappale N° 278:

- Sub. 1 – Via Pretura Vecchia, p. T, area urbana di mq 212;
- Sub. 4 – Via Pretura Vecchia, p. S1-T-1-2, categoria A/2, classe 3[^], vani 8,5 – Sup. Catast. Mq. 189 - R.C.E. 876,66;
- Sub. 5 – Via Pretura Vecchia, p. S1, categoria C/6, classe 3[^], mq. 24 – Sup. Catast. Mq. 24 - R.C.E. 71,89;



- C.T. – FG. 8° - M.N. 278, ente urbano, 2 are 87 centiare

Con diritto pro quota alle parti comuni del fabbricato di cui fa parte, quali indicate all'art. 1117 e seguenti del C.C. in particolare:

- Per la quota di $\frac{1}{4}$ di proprietà sul seguente immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montebelluna(TV), Sez. B – Fg. 2 – mn. 1259 – area urbana B.C.N.C.
- Per la quota di $\frac{1}{8}$ di proprietà sul seguente immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montebelluna(TV), Sez. B – Fg. 2 – mn. 1253 – area urbana B.C.N.C.
- comproprietà immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montebelluna(TV), Sez. B – Fg. 2 – mn. 278 – Sub 3 – Via Pretura Vecchia – piano S1 - B.C.N.C così come risulta dalla nota di trascrizione del titolo di provenienza.

Ai soli fini catastali si precisa che:

- l'area su cui insiste quanto sopra descritto è altresì identificata al Catasto terreni del Comune di Montebelluna(TV), al Fg. 8, con il mapp. 278, Ente Urbano di ha. 00.02.87, e con i mapp. 1259 ente urbano di ha. 00.00.43 e 1253 ente urbano di ha. 00.05.91.

Come si può ricavare dalle planimetrie e dalle visure catastali (allegati dal N° 03 al N. 07).

La descrizione catastale attuale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare in data 03/01/2020 Repertorio n° 10966 del Tribunale di Treviso trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso Servizio di Pubblicità immobiliare in data 04/02/2020 ai nn. RG. 3903 e R.P. 2807 a favore di CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA ed a quanto riportato alla sezione D della relativa nota di trascrizione.

Variazioni catastali: Il confronto fra la planimetria dell'immobile, allegato N. 03 al N. 07 , richiesta e rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali



(Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Montebelluna, Catasto dei Fabbricati risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto, fatta eccezione di forometrie al piano interrato. È necessario che l'aggiudicatario presenti un aggiornamento degli atti catastali in conformità allo stato dei luoghi con una spesa presunta di € 2.500,00, che sono detratti dal valore.

1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.

La proprietà in oggetto, da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) del medesimo comune, risulta che l'intero immobile di cui fa parte l'unità in oggetto confina a nord e poi in senso orario con via Stradone del Bosco, Mn 1313 – 1258 – 1253 (allegato N° 03).

1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto, comprende le servitù attive e passive anche se non esplicitamente espresse.

I beni pignorati, per quanto si rileva dalla visura catastale, non sono gravati da diritti demaniali censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Si precisa che sarà onere della parte offerente verificare, a propria cura, preventivamente il bene sotto ogni profilo.

1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

Catastalmente intestata a:

- ESECUTATO 1 diritto di proprietà per ½:



Catasto Terreni e Fabbricati, Comune di Montebelluna, Catasto dei Fabbricati,

Sezione B, Foglio di Mappa N° 2, Mappale N° 278:

- Sub. 1 – Via Pretura Vecchia, p. T, area urbana di mq 212;
- Sub. 4 – Via Pretura Vecchia, p. S1-T-1-2, categoria A/2, classe 3[^], vani 8,5 – Sup. Catast. Mq. 189 - R.C.E. 876,66;
- Sub. 5 – Via Pretura Vecchia, p. S1, categoria C/6, classe 3[^], mq. 24 – Sup. Catast. Mq. 24 - R.C.E. 71,89;
- C.T. – FG. 8° - M.N. 278, ente urbano, 2 are 87 centiare

Con diritto pro quota alle parti comuni del fabbricato di cui fa parte, quali indicate all'art. 1117 e seguenti del C.C. in particolare:

- Per la quota di 1/8 di proprietà sul seguente immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montebelluna(TV), Sez. B – Fg. 2 – mn. 1259 – area urbana B.C.N.C.
- Per la quota di 1/16 di proprietà sul seguente immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montebelluna(TV), Sez. B – Fg. 2 – mn. 1253 – area urbana B.C.N.C.
- comproprietà immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montebelluna(TV), Sez. B – Fg. 2 – mn. 278 – Sub 3 – Via Pretura Vecchia – piano S1 - B.C.N.C così come risulta dalla nota di trascrizione del titolo di compravendita in data 25/09/2002 del notaio Parolin Battista di Montebelluna – rep. 163888, trascritto a Treviso in data 30/09/2002 - RG 43070 – RP 31161 e conformemente a quanto riportato nella Sezione D della nota sopra citata.

- ESECUTATO 1 acquisizione diritto di proprietà per ulteriore quota di ½ e **quindi complessivamente per l'intero:**

Catasto Terreni e Fabbricati, Comune di Montebelluna, Catasto dei Fabbricati,



Sezione B, Foglio di Mappa N° 2, Mappale N° 278:

- Sub. 1 – Via Pretura Vecchia, p. T, area urbana di mq 212;
- Sub. 4 – Via Pretura Vecchia, p. S1-T-1-2, categoria A/2, classe 3[^], vani 8,5 – Sup. Catast. Mq. 189 - R.C.E. 876,66;
- Sub. 5 – Via Pretura Vecchia, p. S1, categoria C/6, classe 3[^], mq. 24 – Sup. Catast. Mq. 24 - R.C.E. 71,89;
- C.T. – FG. 8° - M.N. 278, ente urbano, 2 are 87 centiare

Con diritto pro quota alle parti comuni del fabbricato di cui fa parte, quali indicate all'art. 1117 e seguenti del C.C. in particolare:

- Per la quota di 1/8 di proprietà sul seguente immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montebelluna(TV), Sez. B – Fg. 2 – mn. 1259 – area urbana B.C.N.C.
- Per la quota di 1/16 di proprietà sul seguente immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montebelluna(TV), Sez. B – Fg. 2 – mn. 1253 – area urbana B.C.N.C.
- comproprietà immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montebelluna(TV), Sez. B – Fg. 2 – mn. 278 – Sub 3 – Via Pretura Vecchia – piano S1 - B.C.N.C così come risulta dalla nota di trascrizione del Verbale di Separazione Consensuale con assegnazione di beni del Tribunale di Treviso in data 23/04/2012. Rep. 5899, trascritto a Treviso in data 31/10/2012 ai RG n. 32828 e RP n. 23882.(allegato n° 17).

1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto ha esperito le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando il periodo dal 01/10/1988 al 06/12/2021.



(allegati N. 17), non ci sono procedimenti giudiziari in corso trascritti gravanti sugli immobili in oggetto di esecuzione ad esclusione delle seguenti formalità pregiudizievoli, che colpiscono l'intera proprietà (allegati N. 17).

1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
13/03/2012	10018	1367	Atto Giudiziario VERBALE DECRETO INGIUNTIVO in data 16/03/2012, n° 1160 di Rep. del Tribunale di TREVISO Sez. Castelfranco	CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in VEDELAGO (TV) c.f. 00274980267	SEZ. B FG. 2 MN 278 SUB 1-4-5		
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO 1

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
02/03/2018	13273	9516	Atto Giudiziario VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 03/01/2020, n° 10966 di Rep. UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TREVISO	CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in VEDELAGO (TV) c.f. 00274980267	SEZ. B FG. 2 MN 278 SUB 1-4-5 VEDI NOTA SEZIONE D		
					PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO 1



1.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
30/09/02	43071	8214	Ipoteca Volontaria atto del 25/09/2002 Rep. n. 163889 del dottor Battista Parolin Notaio in Montebelluna (Tv)	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO TREVIGIANO S.C. A R.L. c.f. 00274980267	Euro 394.000,00	Euro 207.000,00	SEZ. D FG. 3 MN 1920 SUB 1-4-5 VEDI NOTA SEZIONE D		
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO 1
							PROPRIET	1/2	
Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
30/03/12	10018	1367	Decreto Ingiuntivo atto del 16/03/2012 Rep. n. 1160 del Tribunale di Treviso – Sez. di Castelfranco V.to	CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA c.f. 00274980267	Euro 420.000,00	Euro 253.063,24	SEZ. D FG. 3 MN 1920 SUB 1-4-5 VEDI NOTA SEZIONE D		
							PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO 1

1.6.3. ALTRI VINCOLI:**1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.**

L'abitazione di tipo bifamiliare è un fabbricato di tre piani fuori terra costruito nel 1989-1992.

Ha pianta pressoché rettangolare. L'immobile non è dotato di impianto ascensore.

Il fabbricato è utilizzabile, nello stato in cui si trova anche presentando un grado di finitura mediocre.

L'unità abitativa oggetto di valutazione, ha accesso dalla comunale Via Pretura Vecchia, poi attraverso viabilità privata si accede sia all'alloggio che alla rampa che porta al garage interrato.

Al piano interrato sono ubicati il garage, ubicato in adiacenza al sedime del fabbricato fuori terra, è raggiungibile utilizzando una rampa, comune con altre tre unità e poi attraverso un tunnel



comune alla unità contigua a quella in oggetto. Il garage al piano interrato, oltre che alle proprietà esclusive dispone anche delle quote delle parti comuni come previsto dall'art 1117 del C.C.

Sempre al piano interrato però coincidente con il sedime del fabbricato fuori terra si rilevano il locale C.T. , un locale adibito a taverna, cantina e magazzino.

Al piano terra si compone di ingresso, soggiorno, cucina, lavanderia e W.C.

Al piano primo tre camere di cui una con bagno padronale ed un secondo bagno.

Il piano secondo (sottotetto) si compone di un locale soffitta con Hmedia = 2.20 ml. Circa ed un sottotetto non praticabile con Hm= 130 cm..

1.7.1. DIMENSIONI

L'unità immobiliare oggetto della presente è realizzata su quattro livelli: l'altezza del piano interrato è pari a ml. 2.50; il locale garage ha altezza di ml. 2.27.

Il piano terra e primo sono di altezza ml. 2.70 per i locali di abitazione; i servizi ed il disimpegno del piano secondo l'altezza è pari a ml. 2.40.

Il piano terra ha una superficie esterna lorda (SEL) di circa m² 72,10 di locali principali, il piano primo ha una SEL di circa m² 66,45 di locali principali e di m² 4,08 di poggolo, il piano interrato una SEL di circa m² 70,53 di cantina, magazzino, C.T. e taverna, mq. 24.48 di garage .

L'area in proprietà di circa m² 287 di area esclusiva compreso il fabbricato oltre alla quota di 1/4 in comproprietà del m.n. 1259 di mq. 43; alla quota di 1/8 del m.n. 1253 di mq. 591 e la comproprietà del m.n. 278 – sub 3 tunnel di accesso al garage. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 214,39.

L'abitazione in oggetto è costituita dai seguenti vani al **piano interrato**: cantina con una superficie interna netta SIN (calpestabile) di m² 6,55, c.t. mq. 3,40 e disimpegno mq. 2,62, magazzino mq. 16,04, taverna mq. 28,46 e garage esterno interrato di m² 21,72.



Al **piano terra** una superficie interna netta SIN (calpestabile): ingresso-soggiorno di m² 28,49, cucina di m² 11,65, servizio m² 2,43, lavanderia mq. 2,47 e disimpegni mq. 10,63. Al **piano primo** una superficie interna netta SIN (calpestabile): camera di m² 16,36, camera di m² 9,10, bagno di m² 5,92, disimpegno di m² 3,07, servizio m² 4,16, camera di m² 12,09 e poggioli di m² 4,08. Al piano secondo una superficie interna netta SIN (calpestabile): soffitta mq, 20,95.

1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture verticali: le strutture portanti dell'intero piano interrato sono realizzate da fondazioni a trave rovescia in cls armato; muri in elevazione in cls armato spessore cm. 30. Le murature portanti dei piani fuori terra sono realizzate in mattoni semipieni di laterizio spessore cm 25, intonacate e tinteggiate esternamente, collegate tra loro da cordolature e/o travi in calcestruzzo armato.

Sia i solai orizzontali di piano che la copertura sono realizzati in solaio latero-cemento tipo "bausta", collegati alle murature portanti con cordolature in cls armato.

I divisori interni sono in mattoni forati e intonacati di spessore cm. 10.

Solai: i solai sono del tipo in laterocemento tipo Bausta, poggianti su travi in c.a. o murature e probabilmente sono provvisti di adeguata armatura di ripartizione.

Controsoffitti: non vi sono controsoffitti.

Tetto: è una copertura a falde inclinate, in latero-cemento. Manto di copertura in coppi e lattoneria in lastra di rame.

Scale: le scale sono tutte realizzate in calcestruzzo armato; dal piano interrato al piano terra i gradini sono rivestiti in piastrelle di ceramica sia per le pedate che le alzate; le scale che collegano il piano terra con il piano primo e dal piano primo al secondo hanno pedata in ceramica e alzata in legno. Tutte sono dotate di corrimano in legno.



Pavimenti: I pavimenti dei locali interrati, della zona giorno, sono in ceramica, nella zona notte e soffitta, la pavimentazione è in parquet in legno. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sia della zona giorno che della zona notte sono in ceramica. La pavimentazione del garage interrato è in cemento liscio.

I marciapiedi esterni sono rivestiti in marmettoni in ghiaio lavato.

Davanzali: i davanzali sono realizzati con una lastra di marmo Trani di spessore cm. 5, collegano direttamente l'esterno con l'interno creando un notevole ponte termico.

Parapetti: i parapetti del terrazzo sono realizzati in muratura.

Rivestimenti: le pareti esterne sono intonacate con malta a grezzo e finitura a civile, tinteggiate; internamente sono tinteggiate con tempera su intonaco a civile.

Serramenti: i serramenti esterni si compongono da finestre in douglas verniciato con vetro camera minimale. Esternamente, porte e finestre sono protette da scuri, anch'essi in legno, questi si presentano in discreto stato di conservazione.

Il portoncino d'ingresso all'alloggio è con blindatura semplice a mezzo catenacci. Le porte interne sono tutte in legno multistrato impiallacciato tamburate.

Il portone del garage interrato è in lamiera zincata; le finestrate hanno telaio in ferro.

Accessibilità disabili: L'alloggio non risponde ai criteri di accessibilità, dovendo salire un gradino per accedere sia all'area scoperta che all'ingresso. I piani sono collegati da scale di larghezza di ml. 1,00; appare difficile l'installazione di un servoscala. Inoltre, sono da adeguare i bagni modificando le porte e sostituendo i sanitari oltre ad aumentarne le dimensioni.

1.7.3. IMPIANTI

Impianti: gli impianti non sono conformi alle norme attuali, ma sono provvisti di certificazione relativa all'epoca della costruzione, presentata alla richiesta del permesso di abitabilità.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a camera stagna Baxi alimentata a gas metano.

I radiatori sono del tipo in acciaio lamellare. Il piano cottura è alimentato a gas metano.



L'impianto idro-termo-sanitario è provvisto della certificazione inoltrata al momento dell'agibilità.

Nella zona giorno e notte è installato impianto di condizionamento dotato di unità interna ai piani ed esterna.

L'impianto idrosanitario è funzionante regolarmente e fornito di acqua dall'acquedotto consortile dalla società "Alto Trevigiano Servizi S.r.l.", con sede in via Schiavonesca Priula, 86 - 31044 MONTEBELLUNA (TV).

L'impianto elettrico è provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche metalliche. E' installato anche l'impianto citofonico.

Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite collegamento alla rete fognaria comunale.

Bagni: Il bagno al piano terra è dotato di finestra ed è composto dai seguenti accessori: lavabo e water. Nel locale lavanderia, dotato di finestra è installata la lavatrice ed il lavello. I bagni nella zona notte sono entrambi dotati di finestra, dotati rispettivamente: il maggiore di vasca idromassaggio, lavabo, water e bidet; quello a servizio della camera è dotato di doccia, water e lavabo.

1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso è stato edificato in data anteriore al 08/10/2005 e che dopo la costruzione non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica medio-alti, indice di qualità energetica modesto.



1.7.5. STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile è in discreto stato di conservazione, è abitabile con modesti lavori di rinfrescatura.

E' attualmente occupato dall'esecutato 1 e dai famigliari.

1.7.6. AREA

Il mapp. 278 ha una superficie catastale di mq. 212 e il mappale 278 sub 3 (tunnel accesso al garage) ha una superficie di circa mq 48 in comproprietà per la quota di $\frac{1}{2}$.

L'area è con giacitura pianeggiante costituisce l'area di pertinenza dell'immobile.

L'area è provvista di recinzione su ogni lato, dotata di cancello di ingresso pedonale. L'accesso carraio che porta al garage interrato avviene attraverso una rampa in comproprietà con altre tre unità. La rampa è rivestita in pavimentazione permeabile in cls.; la pavimentazione del tunnel di accesso ai garage è in cemento liscio.



1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.

1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Montebelluna, ai sensi dell'art. 15, della L.R. n. 11/2004, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) variante è stato approvato con Delibera C.C. n. 32 in data 23/07/2020.

Il Piano degli Interventi (P.I.) è il nuovo strumento urbanistico che ha sostituito il Piano Regolatore Generale approvato con DGR n. 383/2007.

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Montebelluna ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 è il Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 33 del 16 giugno 2015.

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta dalle indagini esperite, allegati N. 09-10-10/A, l'area è così classificata nello strumento urbanistico vigente:

Zona territoriale Omogenea – Z.T.O. tipo B1.2/8 – come riportata nella tav. 01 del P.I.

Inoltre, l'area è soggetta al Vincolo Paesaggistico Ambientale D.Lgs. 22.01.2004 n° 42.

L'intero territorio comunale è dichiarato zona sismica con grado S=2, soggetto alle prescrizioni della legge 02/02/1974 n° 64 e s.m.i..



1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.

1.9.1. DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto ha richiesto in data 11 ottobre 2021 all'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio urbanistica – edilizia privata - (Legge 7 agosto 1990 n. 241, e s.m.i.), per prendere visione e ottenere il rilascio di copia non autenticata, degli atti autorizzativi e degli elaborati grafici allegati relativi all'immobile oggetto di valutazione, allegato N. 11-12-13-14; il riscontro è stato ottenuto il giorno 25/11/2021.

Il sottoscritto nelle innumerevoli e approfondite ricerche, ha rilevato quanto segue:

- 1) La società “Immobiliare GEMO srl” ha presentato la richiesta di autorizzazione per costruzioni edilizie, dopo aver acquisito il parere della commissione edilizia in data 27/07/1989 il sindaco del comune di Montebelluna in data 04/10/1989 ha rilasciato la concessione edilizia n° 302/89 prot. 13355/89 (allegato n° 11).
- 2) La società “Immobiliare GEMO srl” ha presentato in data 06/02/1990 richiesta di autorizzazione per variante alla C.E. originaria, il sindaco del comune di Montebelluna in data 17/05/1991 ha rilasciato l'autorizzazione n° 2319 (allegato n° 12).
- 3) I sigg. Pellizzari Sergio e Rech Marialuisa hanno presentato in data 23/07/1992 richiesta di variante, ottenendo concessione edilizia n° 11962/92 in data 01/09/1992 (allegato n° 13).
- 4) Il Sindaco del comune di Montebelluna in data 21/09/1992 prot. n. 92/11962 rilascia agibilità per l'immobile nel mappale 278 (allegato n° 14).
- 5) Il sig. Dorigo Lorenzo ha presentato in data 28/09/2000 richiesta di tinteggiature esterne, ottenendo concessione edilizia n° 31.142/00 in data 29/03/2001.



1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE

Il sottoscritto perito stimatore ha preso visione di tutte le pratiche edilizie sopraccitate al fine del confronto fra quanto eseguito e quanto autorizzato.

Dall'esame della documentazione si sono rilevate le seguenti difformità:

- 1) Si sono rilevate la realizzazione di finestre sulla parete divisoria piano interrato fra il locale magazzino e corsia di accesso comune ai garage.
- 2) È stata rilevata la presenza di n. 02 finestre sul tunnel interrato comune di manovra quale accesso ai garage.

1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO

La conformità urbanistica degli immobili comporta secondo i casi spese per le prestazioni tecniche, sanzioni economiche o lavori di ripristino.

L'Amministrazione Comunale di Montebelluna, al momento della redazione della perizia, non ha avviato procedure amministrative e/o sanzionatorie nei confronti del proprietario per abusi edilizi. Non esiste la possibilità di sanatoria delle porzioni abusive da parte dell'eventuale aggiudicatario ai sensi della legge 28/02/1985 n° 47 art. 40 comma 6, perché le ragioni di credito per cui si procede sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge 13/03/1988 n° 68.

L'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 prevede che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Vista la normativa vigente in questo momento, piano casa e Piano degli Interventi, considerato che l'immobile ricade in zona residenziale tipo B1.2/8 si deduce la seguente valutazione.

Relativamente alle difformità di cui ai punti 1) e 2) l'aggiudicatario a propria cura e spese dovrà inoltrare al comune la richiesta in sanatoria per le modifiche apportate ai sensi dell'articolo 36



comma 1 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 con una comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria soggetta ad una sanzione edilizia di euro 516,00, alla quale sono da aggiungere i diritti di segreteria, le marche da bollo, oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria comprensive della stesura degli elaborati grafici e delle varie pratiche.

L'importo presunto complessivamente per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile in oggetto, alle sanzioni ed alla variazione catastale il cui costo complessivo è determinato presuntivamente in euro 2.500,00.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire la mansione che compete agli uffici deputati per legge circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Alle risultanze delle consultazioni svolte, gli uffici rimandano tale mansione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Al fine di avere comunque un quadro utile di massima per le finalità peritali, nel rispetto del mandato ricevuto pur con le limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi, previsionali e prudenziali specificatamente agli importi economici. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.



1.10.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

In data 11/10/2021 richiedevo al comune di Montebelluna la certificazione riguardo la presenza di comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191, nonché comunicazioni ai sensi dell'art. 7 del D.Lg.vo 25/07/1988 n° 286 intestati alla ditta eseguita dal 20 gennaio 2007, presentando richiesta di accesso agli atti.

Il comune ad oggi ha certificato la presenza di una comunicazione di cessione relativa all'immobile uso abitazione – via Pretura Vecchia, 30 a Montebelluna.

Il sottoscritto in data 11/10/2021 richiedeva all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna per esperire l'indagine richiesta dello stato locativo dell'unità ed ottenere certificazione dell'esistenza o meno di contratti di locazione intestati alla ditta eseguita, quale locatore, presentando richiesta di accesso agli atti.

L'ispezione condotta dava esito negativo (All. N. 16).

Alla data del sopralluogo 13/12/2021 l'immobile in oggetto risulta occupato dall'esecutato n° 1 e suoi famigliari.

1.11.0. DIVISIBILITÀ.

Vista la tipologia e consistenza dell'immobile, lo stesso non si presta a eventuali suddivisioni per vendite separate.

1.12.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.

L'immobile sarà stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali



caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle locazioni e compravendite di beni analoghi.

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Montebelluna zona in cui essi si trovano.

1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE

Qui di seguito mi appresto a eseguire il calcolo del valore di mercato del bene:

L'immobile oggetto di stima è classificato come abitazione residenziale formata da due alloggi adiacenti (bifamiliare), sito in Via Pretura Vecchia, N° 30 – località BIADENE comune di MONTEBELLUNA (TV), VENETO, con destinazione Residenziale.

Alloggio con accesso indipendente, usato, in discreto stato di manutenzione.

In proprietà Catasto Fabbricati:

Descrizione catastale Sezione B- Foglio di Mappa 2 Part. 278 sub 1-3-4-5

oltre alle quote in comproprietà sopra richiamate

Censito al Catasto Terreni:

Foglio di Mappa 8 Part. 278 di mq. 287

Descrizione generale dell'immobile

Consistenza superficiaria

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si



possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa V edizione capitolo 19 punto 4.2, a pag. 260 s'intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

Mentre nella determinazione della superficie principale (S1) la SEL non include:



- le rampe d'accesso esterne non coperte, i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Riassunto consistenza

Metodo di misura Rilievo sul campo accurato

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m ²	Indice	Sup. Commerciale m ²
Superficie principale	S1	128,82	1,00	128,82
Superficie balconi	SUB	4,08	0,30	1,22
Superficie cantine	SUC	71,79	0,50	35,89
Superficie soffitta	SUS	28,34	0,30	8,50
Superficie garage	SUG	24,48	0,50	12,24
Superficie esterna esclusiva Se		215,00	0,05	10,75
Totale Superficie (m²)		472,51		197,42

Consistenza per il Piano Interrato

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m ²)
	71,79	SUC	0,50	35,89
	0,00	SUB	0,30	0,00
	24,48	SUG	0,50	12,24
	0,00	Se	0,05	0,00
Totale per piano	96,27			48,13



Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	66,45	S1	1,00	66,45
	0,00	SUB	0,30	0,00
	0,00	SUG	0,50	0,00
	215,00	Se	0,05	10,75
Totale per piano	281,45			77,20

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	62,37	S1	1,00	62,37
	4,08	SUB	0,30	1,22
Totale per piano	66,45			63,59

Consistenza per il Piano secondo

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	28,34	SUS	0,30	8,50
Totale per piano	28,34			8,50



CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Caratteristiche Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1= molto alta 2=alta 3= bassa 4=molto bassa
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade importanti	VIA	0	0=assenti 1=presenti
Prossimità ad autostrada	AUT	0	0=assente 1=presente
Verde pubblico	VER	0	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	0	0=assenti 1=presenti
Parcheggi privati	PPP	1	0=assenti 1=presenti
Mercati settimanali	MER	0	0=assente 1=presente
Asili nido e materne	SNI	1	0=assenti 1=presenti
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti
Scuole medie	SME	1	0=assenti 1=presenti



Scuole superiori secondo grado	SSU	0	0=assente 1=presente
Università	SUN	0	0=assente 1=presente
Strutture amministrative (uffici p.ci)	AMM	0	0=assenti 1=presenti
Pronto soccorso	SOS	0	0=assente 1=presente
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente
Servizi di assistenza sociale	SAS	1	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee principali	TPP	0	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee secondarie	TPS	1	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti
Strutture sportive	SRT	1	0=assenti 1=presenti
Strutture ricreative	STR	1	0=assenti 1=presenti
Destinazione prevalente piano terra	DPT	RESIDENZA	
Destinazione prevalente piani sup.	DPP	RESIDENZA	
Stato di manutenzione prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max
Ceto sociale	CTS	2	1=min 2=med 3=max

Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Distanza dall'abitato più vicino	DAB	0,00	m
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	220,00	m
Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	500,00	m
Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	800,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	3,70	Km
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	450,00	m



Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Forma del lotto	FLT	2	1=min 2=med 3=max
Giacitura	GAT	2	1=min 2=med 3=max
Altitudine sul livello del mare	ALT	125,00	m s.l.m.

Servitù attive

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Servitù di scarico acque	SSA	1	0=assente 1=presente
Servitù di passaggio	SDP	1	0=assente 1=presente

Servitù passive

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Servitù di acquedotto	SCQ	1	0=assente 1=presente
Servitù di scarico acque	SSA	1	0=assente 1=presente
Servitù di passaggio	SDP	1	0=assente 1=presente
Servitù di elettrodotto	SPE	1	0=assente 1=presente
Servitù di metanodotto	SMT	1	0=assente 1=presente
Servitù idraulica	SID	0	0=assente 1=presente
Servitù di oleodotto	SOL	0	0=assente 1=presente
Servitù di cavi TLC	SCT	1	0=assente 1=presente
Servitù a non edificare	SNE	1	0=assente 1=presente



Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Vincolo culturale	VCU	0	0=assente 1=presente
Vincolo paesaggistico	VPA	1	0=assente 1=presente
Parchi e riserve	PAR	0	0=assente 1=presente
Vincolo monumentale/archeologico	VAR	0	0=assente 1=presente
Vincolo idrogeologico	VTI	0	0=assente 1=presente
Vincolo preordinato all'esproprio	VPE	0	0=assente 1=presente
Aree a servitù speciale	ATS	0	0=assente 1=presente
Uso civico	UCI	0	0=assente 1=presente
Piano di bacino	PDB	0	0=assente 1=presente

Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Stato del fabbricato	SDI	5	0=da-demolire 1=da-ristrutturazione 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	
Fabbricato antisismico	FAS	1	0=no 1=sì	
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 3 a 4 = 20.000,00 da 4 a 5 = 15.000,00
Epoca di costruzione	ECT	1990	anno/i	



Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.
Numero di piani interrati	NPI	1	n.
Numero di vani scala	NSC	1	n.
Pareti in aderenza	PAD	1	n.
Androne	AND	0	0=assente 1=presente
Numero di cortili	COR	1	n.
Fonti di energia utilizzate	FEA	1	1=min 2=med 3=max
Prospicenza del fabbricato	PRO	2	1=min 2=med 3=max
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nessuno (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)
Visibilità del fabbricato	VSF	1	1=min 2=med 3=max
Stile architettonico del fabbricato	SAF	1	0=assente 1=presente
Accesso da strada principale	ASP	0	0=assente 1=presente
Accesso da strada secondaria	ASS	1	0=assente 1=presente

Spazi e locali del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Portierato (portineria o guardiana)	POR	0	0=assente 1=presente	-
Androne	AND	0	0=assente 1=presente	-
Terrazze di uso comune	TUC	0	0=no 1=sì	-
Locale Cabina Elettrica	LCE	0	0=assente 1=presente	-
Locale Centrale Termica	CT	1	0=assente 1=presente	-
Campo da tennis	CDT	0	0=assente 1=presente	-
Parco giochi	PGC	0	0=assente 1=presente	-
Giardino condominiale (comune)	GRC	0	0=assente 1=presente	-



Finiture del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Rivestimenti esterni	RIF	1	1=min 2=med 3=max	-

Fabbricato Impianti

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	-
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto pannelli solari produzione acqua calda	PSO	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di protezione scariche atmosferiche	PSA	0	0=assente 1=presente	-
Impianto fotovoltaico	IFV	0	0=assente 1=presente	-
Impianto riscaldamento centralizzato	RSC	0	0=assente 1=presente	-
Impianto a GPL per uso domestico	GPL	0	0=assente 1=presente	-
Impianto condizionamento centralizzato (climatizzazione)	ICC	1	0=assente 1=presente	-
Impianto idrico sanitario del fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente	-
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di depurazione fognaria	IDF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto antincendio	IAN	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di rilevamento fumi	IRF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di video sorveglianza	IVD	0	0=assente 1=presente	-



Antenna centralizzata	ACN	0	0=assente 1=presente	-
Antenna parabolica	APR	0	0=assente 1=presente	-
Cablaggio	CAB	0	0=assente 1=presente	-
Piscina	PIS	0	0=assente 1=presente	-

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Altezza utile interna	HUI	2,70	m
Vani totali	VAT	9	n.
Vani principali	VAN	5	n.
Vani accessori	LOC	9	n.
Numero di servizi (bagni)	SER	3	n.
Numero di stanze da letto	NLE	3	n.
Numero di stanze da letto singole	NLS	2	n.
Numero di stanze da letto doppie	NLM	1	n.
Numero posti letto	NPL	4	n.
Numero di balconi	NBL	2	n
Numero di cantine	CAN	1	n.
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono
Qualità della manutenzione dell'unità	QTM	2	1=min 2=med 3=max
Livello di piano	LIV	0	n.
Ultimo piano	ULP	1	0=no 1=sì
Accesso dal seminterrato	ACS	1	0=no 1=sì
Numero di piani interni	NPT	4	n.



Numero aperture	APE	15	n.
Panoramicità dell'unità immobiliare	PAN	2	1=min 2=med 3=max
Luminosità dell'unità immobiliare	LUM	2	1=min 2=med 3=max
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	2	1=min 2=med 3=max
Numero di affacci	AFF	3	n.
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	2	1=min 2=med 3=max
Pavimenti zona giorno	PZG	CERAMICA	
Pavimenti zona notte e soff.	PZN	LEGNO	

Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ingresso	ING	0	0=assente 1=presente	-
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente	-
Salone	SLN	0	0=assente 1=presente	-
Studio	STU	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona giorno	BZG	1	0=assente 1=presente	-
Bagno zona notte	BZN	2	0=assente 1=presente	-
Bagno di servizio	BDS	0	0=assente 1=presente	-
Lavanderia	LAV	1	0=assente 1=presente	-
Bagno per disabili	BHD	0	0=assente 1=presente	-
Cucina abitabile	CUC	1	0=assente 1=presente	-
Cucinotto	CUN	0	0=assente 1=presente	-
Angolo cottura	ANC	0	0=assente 1=presente	-
Balconi	BAL	2	0=assenti 1=presenti	-



Terrazzo	TRZ	0	0=assente 1=presente	-
Ripostiglio	RIP	1	0=assente 1=presente	-
Cabina armadio zona notte	CBA	0	0=assente 1=presente	-
Cantina	CNT	1	0=assente 1=presente	-
Giardino esclusivo	GRE	1	0=assente 1=presente	-
Giardino interno	GRI	0	0=assente 1=presente	-

Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	1	1=min 2=med 3=max
Impianto idraulico	IMI	1	0=assente 1=presente
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto di messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente
Impianto telefonico	IMT	1	0=assente 1=presente
Impianto video citofonico	VID	0	0=assente 1=presente
Impianto di riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto di condizionamento	IDC	1	0=assente 1=presente



Caratteristiche Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m²	Indice	Sup. Commerciale m²
Superficie principale	S1	128,82	1,00	128,82
Superficie balconi	SUB	4,08	0,30	1,22
Superficie cantine	SUC	71,79	0,50	35,89
Superficie soffitta	SUS	28,34	0,30	8,50
Superficie garage	SUG	24,48	0,50	12,24
Superficie esterna esclusiva Se		215,00	0,05	10,75
Totale Superficie (m²)		472,51		197,42

Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Parcheggi pubblici in zona	PPU	0	0=assente 1=presente	
Parcheggi privati in zona	PPP	1	0=assenti 1=presenti	
Numero posti auto del box o garage	PAB	2	n.	
Numero di box o garage	BOX	1	n.	
Numero di posti auto coperti	PAC	0	n.	
Numero di posti auto scoperti	PAS	1	n.	
Parcheggio condominiale	PCC	0	0=assenti 1=presente	

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Bene culturale	BC	0	0=no 1=sì	
Presenza di elementi decorativi	PED	0	0=assenti 1=presenti	
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=sì	



Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico
Ispezionabile	ISP	2	0=non ispezionabile 1=parzial. ispezionabile 2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	1	1=min 2=med 3=max
Inquinamento acustico dell'immobile	INA	1	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	1	1=min 2=med 3=max
Inquinamento elettromagnetico	INE	1	1=min 2=med 3=max

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Stato locativo	STL	3	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=occupato dal coniuge provvedimento Giudice

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile
Data	DAT	30/12/2021	giorno/mese/anno	0,010
Data costruzione	DCO	1990	anno/i	-0,002



SEGMENTO DI MERCATO

**LOTTO UNICO – Villetta di tipo bifamiliare - VIA PRETURA VECCHIA, 30 -
31044 - MONTEBELLUNA (TV)**

Denominazione**Classificazione** Villetta - Bifamiliare**Destinazione** Residenziale privata**Localizzazione****Comune** MONTEBELLUNA**Provincia** TV**Zona** BIADENE**Posizione** Centrale in frazione**VALUTAZIONE** Prezzo totale**Tipologia immobiliare****Tipologia** Fabbricato o edificio urbano**Tipo categoria** Usato**Proprietà** Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)**Unità Immobiliare** Abitazione di tipo civile **Dimensione unità** Medio grande

Tipologia edile	Edificio	Multipiano	
Indice Superficiario	Rapporto		Indice tipologico (%)
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	197,42/197,42	100,00
Superficie principale	S1/SUP	140,79/197,42	71,31
Superficie balconi	SUB/SUP	1,22/197,42	0,06
Superficie cantine	SUC/SUP	35,89/197,42	18,18
Superficie soffitta	SUS/SUP	8,50/197,42	4,30
Superficie garage	SUG/SUP	12,24/197,42	6,20
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	10,75/197,42	5,44



Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Abitazione principale
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	Esecuzione Immobiliare
Intermediari	Nessuno		

Prezzo

Regime di mercato Concorrenza monopolistica ristretta

Livello di prezzo non determinato **Livello di reddito** non determinato

Fase di mercato Fase stabile **Filtering** Assente (fasce sociali miste)

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma] 1,00

Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e) 1,00

NOTA

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili. È un procedimento empirico che si applica quando si dispone di pochi dati immobiliari ed implica la conoscenza a priori del mercato. Partendo dall'immobile in esame, si costruisce il segmento di mercato con altri immobili simili anche non spazialmente contigui.

1.12.4. VALORE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima sito in Comune di Montebelluna – località/frazione Biadene in via Pretura Vecchia, 30 classificato come abitazione bifamiliare di 8,5 vani oltre al garage e area di pertinenza.



Descrizione catastale Sezione B Foglio di Mappa 02 Part. 278 Sub 1-4-5.

In relazione alle indagini di mercato effettuate si ritiene, considerate le caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile in esame con particolare riferimento a:

- estensione del fabbricato;
- Forma dell'immobile;
- Ubicazione centrale con accesso indipendente da Via Pretura Vecchia;
- Stato di manutenzione sufficiente;

Considerata la ubicazione favorevole dell'immobile, la discreta area scoperta di pertinenza, l'assenza di servitù a favore di altre proprietà; lo stato di manutenzione accettabile, gli impianti da mettere a norma, i serramenti da ristrutturare.

Vista la ubicazione urbanistica dell'immobile, che lo classifica in zona centrale di tipo B1.2/8. Considerato che con applicazione della L.R. 14/2019 del 04.04.2019, di fatto permette la possibilità di ampliamento anche se minimale, dovendo comunque rispettare le distanze fra i fabbricati e dai confini, per questi motivi si ritiene di attribuire il valore medio riscontrato nelle indagini di mercato pari a € 900/mq.

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato.

In riferimento a quanto riportato dall'Agenzia delle Entrate, Banca dati quotazioni Immobiliari riferite al 1° semestre 2021 per il Comune di Montebelluna – Biadene frazione - Zona semicentrale di tipo "B" , i prezzi per edifici civili in ottimo stato variano da € 900 a 1.150 il metro quadrato di superficie lorda. Considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative al fabbricato in oggetto.

Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ritiene congruo un abbattimento di circa il 30% sul prezzo minimo di € 900/mq. e quindi si adotta un valore di mercato per l'immobile in questione pari a EURO 630,00 il metro quadrato, pertanto



Valore di mercato del fabbricato = €/mq 630,00 x 197,42 mq = € 124.374,00 circa.

CONCLUSIONI

Pertanto, si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 30/12/2021 il più probabile valore di mercato, pari ad € 124.374,00 (in lettere Euro centoventiquattromilatrecentosettantaquattro/00) al quale sarà applicato un arrotondamento ad Euro 120.000,00 (dicesi centoventimila/00).

QUADRO RIASSUNTIVO		
VALORE DI MERCATO	EURO	120.000,00
ONERI PER LA REGOLARIZZ. URBANISTICA / CATASTALE	EURO	2.500,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	EURO	GIA' COMPRESI NEL V.M.
ONERI PER DEMOLIZIONI E RIPRISTINI	EURO	0,00
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	EURO	GIA' COMPRESI NEL V.M.
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO(PRESUNTE)	EURO	0,00
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	EURO	0,00
ARROTONDAMENTO	EURO	0,00
TOTALE DETRAZIONI	EURO	0,00
VALORE RESIDUO	EURO	117.500,00

1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.



- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.
- Mancata attività di marketing.
- Diminuzione dell'importo pari ad alcuni rilanci del prezzo base d'asta.
- Il bene risulta occupato dall'esecutato e suoi famigliari.
- Manutenzioni minimali eseguite ormai da tempo.

Pertanto, propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità, in conformità alle Linee Guida, pertanto il valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta alla data della valutazione del 30/12/2021 corrisponde ad € 117.000,00 (in lettere Euro centodiciassettemila/00).

QUADRO RIASSUNTIVO		
VALORE DI MERCATO	EURO	120.000,00
VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA	EURO	117.000,00
ONERI PER LA REGOLARIZZ. URBANISTICA / CATASTALE	EURO	GIA' COMPRESI
STATO D'USO E MANUTENZIONE	EURO	GIA' COMPRESI NEL V.M.
ONERI PER DEMOLIZIONI E RIPRISTINI	EURO	GIA' COMPRESI
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	EURO	GIA' COMPRESI NEL V.M.
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO(PRESUNTE)	EURO	0,00
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	EURO	0,00
ARROTONDAMENTO	EURO	0,00
TOTALE DETRAZIONI	EURO	0,00
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	EURO	117.000,00



2.0. RIEPILOGO

In merito all'incarico conferitomi, eseguite le necessarie operazioni di rilevazione e sulla base delle considerazioni svolte e dei valori unitari stimati nel corso della presente relazione, il sottoscritto ritiene di aver operato con criteri ed obiettività nella scelta dei dati tecnico-economici, per poter rispondere al quesito, dichiara quindi che:

Il più plausibile **prezzo base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile composto porzione di abitazione bifamiliare:**

Censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati): Comune di Montebelluna(Tv), Catasto dei Fabbricati,

Sezione B, Foglio di Mappa N° 2, Mappale N° 278:

- Sub. 1 – Via Pretura Vecchia, p. T, area urbana di mq 212;
- Sub. 4 – Via Pretura Vecchia, p. S1-T-1-2, categoria A/2, classe 3[^], vani 8,5 – Sup. Catast. Mq. 189 - R.C.E. 876,66;
- Sub. 5 – Via Pretura Vecchia, p. S1, categoria C/6, classe 3[^], mq. 24 – Sup. Catast. Mq. 24 - R.C.E. 71,89;
- C.T. – FG. 8° - M.N. 278, ente urbano, 2 are 87 centiare

È uguale a € 117.000,00 (in lettere Euro centodiciassettemila/00) pari ad € 592,65 al metroquadrato.



3.0. ELENCO ALLEGATI

Sono inseriti in formato cartaceo gli allegati dal n° 01 al n° 07.

Copia della relazione e tutti gli allegati, compresi quelli già forniti in carta sono consegnati in formato elettronico su CD-ROM.

1. Documentazione Fotografica N° 20 Foto.
2. Vista Satellitare con Stradario.
3. Estratto di mappa scala 1/2000.
4. Elaborato planimetrico sub 1.
5. Planimetria catastale sub 4.
6. Planimetria catastali sub 5.
7. Visura Catastale.
8. Elaborati grafici di rilievo.
9. Estratto delle P.A.T..
10. Estratto piano degli Interventi.
- 10/A. Estratto N.T.O.
11. Riscontro C.E. N. 302-89 del 04-10-1989.
12. Riscontro C.E. N. 2319-91 del 17-05-1991 1^ VAR.
13. Riscontro C.E. N. 11962-92 del 01-09-1992.
14. Riscontro ABITABILITA' N. 14435 del 21-09-1992.
15. Riscontro agenzia delle Entrate Locazioni.
16. Cessioni fabbricato riscontro Polizia Locale.
17. Elenco Note e Distinta Note.



4.0. ALLEGATI SEPARATI.

- a) Un CD-ROM contenenti la perizia in formato Word e PDF e gli allegati documentali.
- b) Scheda per l'ordinanza di vendita.

Il sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, composta di n° 52 pagine, di n° 18 allegati e da n° 02 allegati separati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

Nel depositare la presente relazione, ringrazio l'Ill.mo Giudice dottoressa Paola TORRESAN per la fiducia accordatami e ricordo che sono a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Questa relazione sarà depositata telematicamente in cancelleria in data 05/01/2022 insieme agli allegati, una copia in formato cartaceo della relazione, per il fascicolo d'ufficio, sarà depositata in cancelleria successivamente.

Copia della stessa in data 05/01/2022 è stata inviata:

- alla CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA presso l'avvocato ELENA BONSEMBIANTE di Padova, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: elenabonsembiante@ordineavvocatipadova.it;
- al custode giudiziario ASTE 33 SRL di TREVISO, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: aste33@pec.it;
- all'esecutato 1 a mezzo di raccomandata all'indirizzo: Comune di Montebelluna – loc. Biadene – Via Pretura Vecchia, 30.

Eventuali note di osservazione al presente elaborato dovranno pervenire al sottoscritto entro il



giorno 01 febbraio 2022.

PEDEROBBA, li 03 gennaio 2022

L' ESPERTO STIMATORE

Pizzaia ing. Daniele

