

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.G.E. n. 645/2016

Giudice: dott. Marco Saran

Esperto stimatore: dott. arch. Ursula Ferrari

Oggetto:

causa promossa da: **BANCA POPLARE DI VICENZA S.p.A.**

(Avv. Fabio Sebastiano del foro di Vicenza)

RELAZIONE DI STIMA

(ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

La sottoscritta arch. Ursula Ferrari con studio in Montebelluna (TV), vicolo Monte Adamello, n. 12/8, è stata nominata esperto stimatore nella suddetta Esecuzione Immobiliare in data 12/04/2019 ed ha prestato il giuramento di rito con invio telematico il giorno 26/04/2019. L'udienza per la comparizione delle parti (ex art. 569 c.p.c) per l'emissione dell'ordinanza di vendita, inizialmente fissata per il giorno 20/11/2019, è stata spostata al giorno 22/04/2020 ore 11:30, come da comunicazione del G.E. in data 03/09/2019. Alla stessa, qualora richiesto, parteciperà il sottoscritto esperto stimatore, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

L'incarico affidatole è di accertare e di riferire, con relazione scritta, rispondendo al quesito formulato dal Giudice sulla consistenza, legittimità, valore degli immobili pignorati e sulla completezza delle pratiche al fine della vendita (allegato n. 1).

La relazione viene suddivisa nei seguenti capitoli:

- **completezza dei documenti;**



- **operazioni peritali e descrizione catastale;**
- **provenienza del bene;**
- **formalità pregiudizievoli;**
- **divisibilità e suddivisione in lotti;**
- **confini;**
- **descrizione degli immobili;**
- **autorizzazioni comunali a costruire e regolarità di quanto edificato;**
- **conduzione del bene;**
- **stima;**
- **comunicazione alle parti.**

COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

La documentazione del fascicolo di causa è risultata sufficiente e conforme a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c.



Fotopiano



OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE CATASTALE

Le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento si sono svolte regolarmente in data 31/10/2019, in data 20/11/2019 ed in data 22/11/2019, alla presenza del sottoscritto tecnico estimatore, del dott. Fabio Menoncello, funzionario di ASTE 33 S.r.l., custode dell'immobile, dell'esecutato e degli inquilini di due appartamenti oggetto di esecuzione. Il tutto come riportato nel relativo verbale (allegato n. 2).

Gli immobili, oggetto di esecuzione, risultano identificati catastalmente come segue (allegato n. 3):

Catasto Fabbricati

Comune di Montebelluna, Sez. F., Foglio 1

- Mapp. 2252, sub. 165 (già sub. 28), Categoria C/1, Classe 12, Consistenza 53 mq, Sup. Catastale 66 mq, Rendita Euro 2.641,42 (Piazza Enzo Ferrari piano T);
- Mapp. 2252, sub. 68, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 17 mq, Sup. Catastale 19 mq, Rendita Euro 96,58 (Via Roma piano S1);
- Mapp. 2236, sub. 36, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 22 mq, Sup. Catastale 25 mq, Rendita Euro 124,98 (Via Roma piano S1);
- Mapp. 2236, sub. 38, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Sup. Catastale 18 mq, Rendita Euro 90,90 (Via Roma piano S1);
- Mapp. 142, sub. 10, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Sup. Catastale 80 mq, Rendita Euro 412,55 (Via Roma piano 3-5);
- Mapp. 142, sub. 11, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale 100 mq, Rendita Euro 567,25 (Via Roma piano 3-5);
- Mapp. 142, sub. 17, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 8 vani, Sup. Catastale 143 mq, Rendita Euro 825,09 (Via Roma piano 3-5).

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili di cui alla presente perizia sono pervenuti all'esecutato in forza dei seguenti atti:

Immobili Sez. F, Fg. 1 Mapp.li 142 sub. 10, sub. 11 e sub. 17

- atto di donazione per la nuda proprietà notaio Battista Parolin di Montebelluna (TV) in data 26/03/1984 rep. 58829, racc. 14446, registrato a Montebelluna il 12/04/1984 al n. 1526 serie



l e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 20/04/1984 ai nn. 9577/7948, da parte di [REDACTED] i quali si riservavano l'usufrutto; [REDACTED]
[REDACTED]

Immobili Sez. F, Fg. 1 Mapp.li 2236 sub. 26 e sub. 38

- atto di compravendita notaio Andrea Andrea Marchio di Montebelluna (TV) in data 02/02/2007 rep. 30929, racc. 14681, registrato a Montebelluna il 06/02/2007 al n. 550 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso in data 02/02/2007 ai nn. 6110/3947;

Immobili Sez. F, Fg. 1 Mapp.li 2252 sub. 165 (già sub. 28) e sub. 68

- atto di compravendita notaio Andrea Andrea Marchio di Montebelluna (TV) in data 13/11/2007 rep. 33287, racc. 16193, registrato a Montebelluna il 16/11/2007 al n. 7190 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso in data 19/11/2007 ai nn. 54883/30130.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 28/01/2017, come risulta dalla relazione ex art. 567 c.p.c. del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), già in atti, l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 29/03/2011 ai nn. 10626/2217 a favore di “BANCA POPOLARE DI VICENZA soc. coop. per azioni”, con sede in Vicenza (VI) – c.f. 00204010243 per la somma complessiva di € 720.000,00 (capitale € 480.000,00) derivante da finanziamento concesso con atto notaio Andrea Marchio di Montebelluna in data 07/03/2011, rep. n. 41165;
- trascrizione di pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 06/12/2016 ai nn. 40294/27442 derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dall'U.N.E.P. di Treviso in data 24/10/2016 rep. 11310 a favore di “BANCA POPOLARE DI VICENZA soc. coop. per azioni”, con sede in Vicenza (VI) – c.f. 00204010243.



DIVISIBILITA' E SUDDIVISIONE IN LOTTI

Gli immobili oggetto della presente perizia possono essere suddivisi in 4 lotti distinti come di seguito specificato.

Lotto 1

Ufficio al piano terra sito in Piazza Enzo Ferrari al civico n. 13 e relativo garage al piano interrato identificati catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Montebelluna, Sez. F., Foglio 1

- Mapp. 2252, sub. 165 (già sub. 28), Categoria C/1, Classe 12, Consistenza 53 mq, Sup. Catastale 66 mq, Rendita Euro 2.641,42 (Piazza Enzo Ferrari piano T);
- Mapp. 2252, sub. 68, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 17 mq, Sup. Catastale 19 mq, Rendita Euro 96,58 (Via Roma piano S1).

Lotto 2

Appartamento al piano terzo con ripostiglio al piano quinto siti in via Roma al civico n. 43 interno 11 e garage al piano interrato, identificati catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Montebelluna, Sez. F., Foglio 1

- Mapp. 142, sub. 11, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale 100 mq, Rendita Euro 567,25 (Via Roma piano 3-5);
- Mapp. 2236, sub. 36, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 22 mq, Sup. Catastale 25 mq, Rendita Euro 124,98 (Via Roma piano S1).

Lotto 3

Appartamento al piano terzo con ripostiglio al piano quinto siti in via Roma al civico n. 43 interno 12 e garage al piano interrato, identificati catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Montebelluna, Sez. F., Foglio 1

- Mapp. 142, sub. 10, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Sup. Catastale 80 mq, Rendita Euro 412,55 (Via Roma piano 3-5);
- Mapp. 2236, sub. 38, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Sup. Catastale 18 mq, Rendita Euro 90,90 (Via Roma piano S1).

Lotto 4

Appartamento al piano quarto con ripostiglio al piano quinto siti in via Roma al civico n. 43 interno 15, identificati catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Montebelluna, Sez. F., Foglio 1

- Mapp. 142, sub. 17, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 8 vani, Sup. Catastale 143 mq,



Rendita Euro 825,09 (Via Roma piano 3-5).

CONFINI



Gli immobili oggetto della presente perizia insistono sui Mapp.li n. 2252, 2236 e 142 del Foglio 1 del Comune di Montebelluna.

Il Mapp. 2252 confina a nord con i Mapp.li 2236 e 142, ad est con il Mapp. 2387 (Parco Pubblico), a sud con i Mapp.li 2251 e 1437 e ad ovest con il Mapp. 2254 e con strada pubblica (via Roma).

Il Mapp. 2236 confina a nord con il Mapp. 1929, ad est con il Mapp. 2387 (Parco Pubblico), a sud con il Mapp. 2252, ad ovest con i Mapp.li 2209, 2211, 2213 e 142.

Il Mapp. 142 confina a nord con i Mapp.li 30, 398 e 2125, ad est con i Mapp.li 2236, 2209, 2211 e 2213, a sud con il Mapp. 2252 e ad ovest con strada pubblica (via Roma).

Lotto 1

L'ufficio al piano terra confina con i mapp.li 2252 sub. 1 a sud (area scoperta comune), 2252 sub. 2 (porticato), sub. 7 (vano scale) e sub. 27 (negoziato).

Il garage al piano interrato confina con i mapp.li 2252 sub. 69 (altro garage) ad est, 2252 sub. 12 (corsia di manovra) a sud, 2252 sub. 135 (altro garage) ad ovest e muro perimetrale a nord.

Lotto 2

L'appartamento al piano terzo (interno 11) confina a nord con i mapp.li 142 sub. 300 (vano



scale condominiale) e 142 sub. 10 (altro appartamento), ad est, sud ed ovest con murature perimetrali.

Il ripostiglio al piano quinto confina a nord con lastrico solare comune, ad est con Mapp. 142 sub. 10 (altro ripostiglio), ad ovest con il Mapp. 142 sub. 14 (altro ripostiglio) e a sud con murature perimetrali.

Il garage al piano interrato confina con i Mapp.li 2236 sub. 5 (altro garage), 2236 sub. 4 (corsia di manovra), 2236 sub. 37 (altro garage) e muro perimetrale.

Lotto 3

L'appartamento al piano terzo (interno 12) confina a nord con il Mapp. 142 sub. 9 (altro appartamento), ad est con murature perimetrali, a sud con il Mapp. 142 sub. 11 (altro appartamento), ad ovest con il Mapp. 142 sub. 30 (vano scale condominiale).

Il ripostiglio al piano quinto confina a nord con lastrico solare comune, ad est con Mapp. 142 sub. 9 (altro ripostiglio), ad ovest con il Mapp. 142 sub. 11 (altro ripostiglio) e a sud con murature perimetrali.

Il garage al piano interrato confina con i Mapp.li 2236 sub. 37 (altro garage), 2236 sub. 4 (corsia di manovra), 2236 sub. 39 (altro garage) e muro perimetrale.

Lotto 4

L'appartamento al piano quarto (interno 15) confina a nord con il Mapp. 142 sub. 20 (altro appartamento) e con Mapp. 142 sub. 30 (vano scale condominiale), ad est, sud ed ovest con murature perimetrali.

Il ripostiglio al piano quinto confina a nord con Mapp. 142 sub 20 (altro ripostiglio), ad est con lastrico solare comune, a sud e ad ovest con murature perimetrali.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto 1

Trattasi di ufficio, al piano terra e relativo garage, al piano interrato, ubicati in Comune di Montebelluna, piazza Enzo Ferrari n. 13.

L'unità è parte del "Palazzo Venezia" che, unitamente ad altri tre edifici, costituisce un ampio complesso condominiale. Il "Palazzo Venezia" ed il "Palazzo Treviso" fruiscono di un'autorimessa comune. Il fabbricato, realizzato tra gli anni 2004 e 2007, si sviluppa su tre e quattro piani fuori terra e la struttura è in c.a. e acciaio con solai a lastre



predalles/laterocemento; la copertura “ad onda”, realizzata mediante struttura lignea, caratterizza l’edificio di forme architettoniche ricercate ed equilibrate. Ottimo lo stato di conservazione.

L’ufficio oggetto di pignoramento ha una pianta rettangolare ed è costituito da due stanze principali di 21,04 mq e 20,13 mq; un disimpegno di 7,70 mq; un anti ed un bagno; oltre ad un portico di proprietà sul lato nord. L’altezza utile interna dei locali è di m 3,00.

La superficie lorda complessiva (compresi muri e pilastri) dell’ufficio è di 63,77 mq, mentre quella del portico è di 15,00 mq.

Gli accessi avvengono da:

- porticato prospiciente Piazza Enzo Ferrari (lato nord);
- porticato di collegamento tra i condomini “Palazzo Venezia” e “Palazzo Treviso” (lato est);
- corte interna comune al complesso immobiliare (lato sud).

I pavimenti interni dell’unità sono in ceramica, così come pure i rivestimenti del bagno.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera; le porte interne sono in legno.

Le soglie delle porte ed i davanzali delle vetrine sono in marmo giallo.

Gli intonaci sono al civile con tinteggiatura a tempera.

L’impianto di riscaldamento è autonomo, costituito da caldaia a metano e terminali erogatori del tipo “ventil-convettori”.

Il garage al piano interrato è accessibile tramite rampa ubicata a sud del condominio ed è chiuso con basculante metallico aerato. La superficie complessiva lorda (compresi muri e pilastri) del posto auto è di 18,90 mq. La pavimentazione è in calcestruzzo con spolvero superficiale al quarzo. L’altezza utile interna è di m 2,50.

Nel suo complesso l’unità risulta ben curata con un livello delle finiture medio/alto e si presenta in ottimo stato di conservazione.

In merito alla classificazione energetica dell’immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risultano 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.

In ogni caso la progettazione è avvenuta nel rispetto della Legge 9 gennaio 1991 n. 10.



Lotto 2

Trattasi di appartamento al piano terzo con ripostiglio al piano quinto e garage al piano interrato, ubicati in Comune di Montebelluna, Via Roma n. 43 – int. 11.

L'unità fa parte del "Condominio Roma", fabbricato negli anni '70 su cinque piani fuori terra serviti da ascensore, la cui "architettura radicale" è tipica del movimento sperimentale dell'epoca. La struttura portante dell'edificio è in c.a. con solai e copertura in laterocemento. L'accesso al condominio avviene da Via Roma, tramite portoncino ubicato sul lato nord che si apre su un ampio atrio con vano scale.

L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato nell'angolo sud-est del condominio e prospetta verso sud ed est su piazza Enzo Ferrari e sul cavedio interno verso ovest. E' costituito da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, disimpegno, ripostiglio ed una loggia. L'altezza utile interna dei locali è di m 2,80.

A servizio dell'unità vi è anche un altro ripostiglio al piano quinto, ricavato sul lastrico solare condominiale di copertura.

La superficie lorda complessiva (compresi muri e pilastri) dell'appartamento è di 99,35 mq, mentre quella della loggia è di 6,65 mq. Il ripostiglio al quinto piano è di 7,61 mq lordi.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antisfondamento.

I pavimenti interni dell'unità sono in ceramica, così come pure i rivestimenti del bagno e della cucina.

I serramenti esterni sono in legno, privi di vetro camera, con tapparelle in PVC; le porte interne sono tamburate in legno per le camere e con specchiature in vetro per la zona giorno.

Gli intonaci sono al civile con tinteggiatura a tempera.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, costituito da caldaia a metano e radiatori lamellari in acciaio nei vari locali.

Il garage al piano interrato è accessibile tramite rampa ubicata ad est del condominio ed è chiuso con basculante metallico aerato. La superficie complessiva lorda (compresi muri e pilastri) del posto auto è di 17,85 mq. La pavimentazione è in calcestruzzo con spolvero superficiale al quarzo. L'altezza utile interna è di m 2,60.

Nel suo complesso l'unità abitativa è stata realizzata con un livello delle finiture medio e si presenta in uno stato di conservazione discreto.



In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risultano 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.

Lotto 3

Trattasi di appartamento al piano terzo con ripostiglio al piano quinto e garage al piano interrato, ubicati in Comune di Montebelluna, Via Roma n. 43 – int. 12.

L'unità fa parte del "Condominio Roma", fabbricato negli anni '70 su cinque piani fuori terra serviti da ascensore, la cui "architettura radicale" è tipica del movimento sperimentale dell'epoca. La struttura portante dell'edificio è in c.a. con solai e copertura in laterocemento. L'accesso al condominio avviene da Via Roma, tramite portoncino ubicato sul lato nord che si apre su un ampio atrio con vano scale.

L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato sul lato est del condominio e si affaccia su Piazza Enzo Ferrari. E' costituito da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, disimpegno, ripostiglio ed una piccola loggia. L'altezza utile interna dei locali è di m 2,80.

A servizio dell'unità vi è anche un altro ripostiglio al piano quinto, ricavato sul lastrico solare condominiale di copertura.

La superficie lorda complessiva (compresi muri e pilastri) dell'appartamento è di 99,35 mq, mentre quella della loggia è di 2,58 mq. Il ripostiglio al quinto piano è di 8,48 mq lordi.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antisfondamento.

I pavimenti interni dell'unità sono in ceramica, così come pure i rivestimenti del bagno e della cucina.

I serramenti esterni sono in legno con vetro camera e tapparelle in PVC; le porte interne sono tamburate in legno, dotate di sopra luce.

Gli intonaci sono al civile con tinteggiatura a tempera.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, costituito da caldaia a metano e radiatori lamellari in acciaio nei vari locali.

Il garage al piano interrato è accessibile tramite rampa ubicata ad est del condominio ed



è chiuso con basculante metallico aerato. La superficie complessiva lorda (compresi muri e pilastri) del posto auto è di 17,85 mq. La pavimentazione è in calcestruzzo con spolvero superficiale al quarzo. L'altezza utile interna è di m 2,60.

Nel suo complesso l'unità abitativa è stata realizzata con un livello delle finiture medio e si presenta in uno stato di conservazione discreto.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risultano 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.

Lotto 4

Trattasi di appartamento al piano quarto con ripostiglio al piano quinto e garage al piano interrato, ubicati in Comune di Montebelluna, Via Roma n. 43 – int. 15.

L'unità fa parte del “Condominio Roma”, fabbricato negli anni '70 su cinque piani fuori terra serviti da ascensore, la cui “architettura radicale” è tipica del movimento sperimentale dell'epoca. La struttura portante dell'edificio è in c.a. con solai e copertura in laterocemento. L'accesso al condominio avviene da Via Roma, tramite portoncino ubicato sul lato nord che si apre su un ampio atrio con vano scale.

L'appartamento oggetto di pignoramento nell'angolo sud-ovest del condominio con affacci su Piazza E. Ferrari (lato sud), via Roma (lato ovest), cavedio interno (lato est). E' costituito da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, tre camere, disimpegno, corridoio, due bagni e ripostiglio. L'altezza utile interna dei locali è di m 2,80. L'unità è inoltre dotata di terrazzo che corre senza soluzione di continuità lungo i lati sud ed ovest.

A servizio dell'unità vi è anche un altro ripostiglio al piano quinto, ricavato sul lastrico solare condominiale di copertura.

La superficie lorda complessiva (compresi muri e pilastri) dell'appartamento è di 144,82 mq, mentre quella del terrazzo è di 44,55 mq. Il ripostiglio al quinto piano è di 12,00 mq lordi.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antisfondamento.

I pavimenti interni dell'unità sono in ceramica, così come pure i rivestimenti del bagno e della



cucina.

I serramenti esterni sono in legno con vetro camera e tapparelle in PVC; le porte interne sono in legno massiccio.

Gli intonaci sono al civile con tinteggiatura a tempera.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, costituito da caldaia a metano e radiatori lamellari in acciaio nei vari locali.

Nel suo complesso l'unità abitativa è stata realizzata con un livello delle finiture discreto e si presenta in buono stato di conservazione.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risultano 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.

AUTORIZZAZIONE COMUNALE A COSTRUIRE E REGOLARITA' DI QUANTO EDIFICATO

In seguito alla richiesta di accesso ai documenti amministrativi effettuata dal sottoscritto Architetto al Comune di Montebelluna ed alla verifica degli atti d'ufficio effettuata dal Tecnico del settore edilizia gli immobili oggetto della presente perizia risultano edificati in base ai seguenti atti autorizzativi.

Lotto 1

- Permesso di costruire n. 5464/03 del 18/03/2004 (costruzione fabbricato ad uso direzionale, commerciale e residenziale, in esecuzione del comparto n. 20 del P.P. del Centro Storico);
- D.I.A. in data 31/10/2005 prot. 38320 (Modifiche in adeguamento alle prescrizioni dei VV.F. in variante al P.C. n. 5464/03 del 18/03/2004);
- Permesso di costruire n. 34277/06 del 18/05/2007 (Adeguamento alle prescrizioni VV.F. e modifiche in variante al P.C. n. 5464/03 del 18/03/2004);
- D.I.A. in data 23/10/2007 prot. 38649 (Variante per modifiche interne al P.C. n. 34277/06 del 18/05/2007);
- Permesso di costruire n. 40714 del 03/12/2008 (Rinnovo del P.C. n. 34277/06 del



18/05/2007);

- Permesso di agibilità n. 30239 del 23/11/2007;
- S.C.I.A. in data 05/05/2014 prot. 16822 per cambio di destinazione d'uso senza opere da direzionale (ufficio) a commerciale (ufficio postale privato);
- Permesso di agibilità n. 20478 del 09/04/2014.

Lotto 2, Lotto 3, Lotto 4

- Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili prot. n. 21481 in data 22/12/1971 (costruzione casa di civile abitazione a 16 appartamenti e negozio);
- Nulla osta prot. 17593 in data 20/10/1972 (modifiche al progetto per la costruzione di un fabbricato a più appartamenti e negozi);
- Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili prot. n. 19625 in data 12/02/1974 (modifica progetto costruzione fabbricato a 16 appartamenti con annessi uffici e negozi);
- Dichiarazione di abitabilità prot. 2895 in data 05/03/1974.

Lotto 2, Lotto 3 (garages)

- Permesso di costruire n. 5464/03 in data 18/04/2004 e relativo permesso di agibilità n. 4152/07 del 05/02/2009;

Lotto 2 (appartamento piani terzo e quinto)

- Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 16951 in data 07/04/1987;
- Certificato di abitabilità a sanatoria prot. n. 9907/1987 in data 23/06/1987.

Lotto 3 (appartamento piani terzo e quinto)

- Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 16952 in data 07/04/1987;
- Certificato di abitabilità a sanatoria prot. n. 9906/1987 in data 23/06/1987.

Lotto 4 (appartamento piano quarto e quinto)

- Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 16956 in data 07/04/1987;
- Certificato di abitabilità a sanatoria prot. n. 9903/1987 in data 23/06/1987.

Durante il sopralluogo effettuato, il Tecnico stimatore ha effettuato un rilievo fotografico (allegato n. 5) e metrico di massima per verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto, i grafici comunali autorizzati e le planimetrie catastali.

Il sottoscritto ha riscontrato una sostanziale corrispondenza tra gli elaborati grafici autorizzati, le planimetrie catastali e lo stato di fatto degli immobili, eccetto per quanto di seguito descritto.



Lotto 2

Lieve difformità della planimetria catastale del posto auto (piano interrato) rispetto ai grafici comunali autorizzati. Il sottoscritto ritiene la difformità sanabile con la presentazione di una variazione catastale le cui spese vengono quantificate forfetariamente in Euro 1.000,00.

Lotto 4

Lieve difformità della planimetria catastale dell'appartamento (piano quarto) rispetto ai grafici comunali autorizzati. Il sottoscritto ritiene la difformità sanabile con la presentazione di una variazione catastale le cui spese vengono quantificate forfetariamente in Euro 1.000,00.

CONDUZIONE DEL BENE

Lotto 1 (Ufficio al piano terra sito in Piazza Enzo Ferrari al civico n. 13 e relativo garage al piano interrato)

Il lotto 1 risulta libero.

L'unità fa parte del condominio denominato "Palazzo Venezia", con millesimi di proprietà 11,99 e spese condominiali annue in media di € 550,00.

Le spese condominiali non saldate e quelle di esercizio già deliberate a carico dell'esecutato ammontano ad € 2.064,07.

Lotto 2 (Appartamento al piano terzo con ripostiglio al piano quinto siti in via Roma al civico n. 43 interno 11 e garage al piano interrato)

Il lotto 2 risulta occupato da inquilino con contratto di affitto, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna in data 24/05/2011 al n. 2437 serie 3, con scadenza 17/05/2023.

L'unità fa parte del "Condominio Roma" con millesimi di proprietà 25,82 e spese condominiali annue in media di € 640,00.

Le spese condominiali non saldate e quelle di esercizio già deliberate a carico dell'esecutato ammontano ad € 3.438,88

Lotto 3 (Appartamento al piano terzo con ripostiglio al piano quinto siti in via Roma al civico n. 43 interno 12 e garage al piano interrato)

Il lotto 3 risulta occupato da inquilino con contratto di affitto, registrato a Montebelluna in data 04/10/1994 al n. 1731 serie3, tuttora in essere.

L'unità fa parte del "Condominio Roma" con millesimi di proprietà 18,03 e spese condominiali annue in media di € 485,00.



Le spese condominiali non saldate e quelle di esercizio già deliberate a carico dell'esecutato ammontano ad € 409,63.

Lotto 4 (Appartamento al piano quarto con ripostiglio al piano quinto siti in via Roma al civico n. 43 interno 15)

Il lotto 4 risulta occupato dall'esecutato, come risulta dal Certificato di Residenza e Stato di Famiglia, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Montebelluna in data 16/10/2019.

L'unità fa parte del "Condominio Roma" con millesimi di proprietà 41,29 e spese condominiali annue in media di € 1.200,00.

Le spese condominiali non saldate e quelle di esercizio già deliberate a carico dell'esecutato ammontano ad € 4.286,99.

STIMA

Nella redazione della stima il sottoscritto estimatore ha tenuto conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali: la localizzazione, l'accessibilità ai servizi, la viabilità, la tipologia edilizia, la conformazione e dimensione, l'esposizione, il grado delle finiture, l'età e lo stato di conservazione.

L'approccio metodologico scelto per stabilire il valore commerciale dell'intero compendio immobiliare è quello sintetico-comparativo, che scaturisce dalle indagini di mercato effettuate (indirette e dirette) attraverso le quali sono stati rilevati valori unitari a metro quadrato di superficie commerciale, calcolata attraverso gli opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il calcolo della superficie è stato desunto dal rilievo effettuato dalle planimetrie in scala 1:200 del NCEU.

Lotto 1 – Ufficio al piano terra sito in Piazza Enzo Ferrari al civico n. 13 e relativo garage al piano interrato

Calcolo della superficie commerciale del fabbricato in base al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998

Ufficio	piano T	mq 63,77	(100%)
Portico	piano T	mq 15,00	(10%)



Garage piano S1 mq 18,90 (50%)

Totale superficie commerciale: $63,77 \times 100/100 + 15,00 \times 10/100 + 18,90 \times 50/100$
= 74,72 mq.

Nel caso di specie, stante le caratteristiche del fabbricato ed in particolare il suo stato di conservazione, da indagini di mercato si è rilevato che il valore di immobili di caratteristiche simili si attesta in circa 2.200,00 €/mq.

Il valore dell'immobile di cui al lotto 1 viene quindi stimato come segue:

74,72 mq x 2.200,00 €/mq = € 164.384,00

A questo valore vanno imputati gli oneri inerenti le spese condominiali insolute e quelle già deliberate a carico dell'esecutato pari ad € 2.064,07.

Pertanto il sottoscritto tecnico estimatore stima il più probabile valore commerciale dell'immobile al lotto 1, nel suo insieme alle condizioni attuali in:

€ 164.384,00 – € 2.064,07 = € 162.319,93

arrotondati ad € **162.300,00** (diconsi Euro centosessantaduemilatrecento/00).

Lotto 2 – Appartamento al piano terzo con ripostiglio al piano quinto siti in via Roma al civico n. 43 interno 11 e garage al piano interrato

Calcolo della superficie commerciale del fabbricato in base al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998

abitazione	piano 3°	mq 99,35	(100%)
terrazza	piano 3°	mq 6,65	(30%)
ripostiglio	piano 5° (non comunicante)	mq 7,61	(25%)
garage	Piano S1	mq 17,85	(50%)

Totale superficie commerciale: $99,35 \times 100/100 + 6,65 \times 30/100 + 7,61 \times 25/100 + 17,85 \times 50/100$ = 112,17 mq.

Nel caso di specie, stante le caratteristiche del fabbricato ed in particolare il suo stato di conservazione, da indagini di mercato si è rilevato che il valore di immobili di caratteristiche simili si attesta in circa 1.100,00 €/mq.

Il valore dell'immobile di cui al lotto 1 viene quindi stimato come segue:

112,17 mq x 1.100,00 €/mq = € 123.387,00

A questo valore vanno imputati:

- gli oneri inerenti le spese condominiali insolute e quelle già deliberate a carico



dell'esecutato pari ad € 3.438,88;

- gli oneri per la variazione catastale quantificati in € 1.000,00 forfettari

Pertanto il sottoscritto tecnico estimatore stima il più probabile valore commerciale dell'immobile al lotto 1, nel suo insieme alle condizioni attuali in:

€ 123.387,00 – € 3.438,88 – € 1.000,00 = € 118.948,12

arrotondati ad € 118.900,00 (diconsi Euro centodiciottomilanovecento/00).

Lotto 3 – Appartamento al piano terzo con ripostiglio al piano quinto siti in via Roma al civico n. 43 interno 12 e garage al piano interrato

Calcolo della superficie commerciale del fabbricato in base al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998

abitazione	piano 3°	mq 77,12	(100%)
terrazza	piano 3°	mq 2,58	(30%)
ripostiglio	piano 5° (non comunicante)	mq 8,48	(25%)
garage	Piano S1	mq 17,85	(50%)

Totale superficie commerciale: $77,12 \times 100/100 + 2,58 \times 30/100 + 8,48 \times 25/100 + 17,85 \times 50/100 = 88,94$ mq.

Nel caso di specie, stante le caratteristiche del fabbricato ed in particolare il suo stato di conservazione, da indagini di mercato si è rilevato che il valore di immobili di caratteristiche simili si attesta in circa 1.300,00 €/mq.

Il valore dell'immobile di cui al lotto 1 viene quindi stimato come segue:

88,94 mq x 1.300,00 €/mq = € 115.622,00

A questo valore vanno imputati gli oneri inerenti le spese condominiali insolute e quelle già deliberate a carico dell'esecutato pari ad € 409,63;

Pertanto il sottoscritto tecnico estimatore stima il più probabile valore commerciale dell'immobile al lotto 1, nel suo insieme alle condizioni attuali in:

€ 115.622,00 – € 409,63 = € 115.212,37

arrotondati ad € 115.200,00 (diconsi Euro centoquindicimiladuecento/00).

Lotto 4 – Appartamento al piano quarto con ripostiglio al piano quinto siti in via Roma al civico n. 43 interno 15

Calcolo della superficie commerciale del fabbricato in base al D.P.R. n° 138 del



23.03.1998

abitazione	piano 4°	mq 144,82	(100%)
terrazza	piano 4°	mq 44,55	(30% fino a 25mq) (10% restante)
ripostiglio	piano 5° (non comunicante)	mq 12,00	(25%)

Totale superficie commerciale: $144,82 \times 100/100 + (44,55 - 25,00) \times 10/100 + 25,00 \times 30/100 + 12,00 \times 25/100 = 157,27$ mq.

Nel caso di specie, stante le caratteristiche del fabbricato ed in particolare il suo stato di conservazione, da indagini di mercato si è rilevato che il valore di immobili di caratteristiche simili si attesta in circa 1.500,00 €/mq.

Il valore dell'immobile di cui al lotto 1 viene quindi stimato come segue:

$$157,27 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 235.905,00$$

A questo valore vanno imputati:

- gli oneri inerenti le spese condominiali insolute e quelle già deliberate a carico dell'esecutato pari ad € 4.286,99;
- gli oneri per la variazione catastale quantificati in € 1.000,00 forfettari

Pertanto il sottoscritto tecnico estimatore stima il più probabile valore commerciale dell'immobile al lotto 1, nel suo insieme alle condizioni attuali in:

$$\text{€ } 235.905,00 - \text{€ } 4.286,99 - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 230.618,01$$

arrotondati ad **€ 230.600,00 (diconsi Euro duecentotrentamilaseicento/00).**

La presente perizia è composta da n. 19 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati.

COMUNICAZIONE ALLE PARTI

Il sottoscritto esperto stimatore ha trasmesso alle Parti (allegato n. 10) la presente perizia composta da n. 19 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati, onorandoli di farle pervenire eventuali note di osservazione al proprio elaborato entro 15 giorni dalla ricezione della stessa.

ALLEGATI:

1. Quesito



2. Verbali delle operazioni peritali del 31/10/2019, del 20/11/2019 e del 22/11/2019;
3. Documenti Catastali: Visure, estratti di Mappa, planimetrie;
4. Atti notarili: Donazione notaio Battista Parolin di Montebelluna in data 26/03/1984, Compravendita notaio Andrea Marchio di Montebelluna in data 02/02/2007, Compravendita notaio Andrea Marchio di Montebelluna in data 13/11/2007;
5. Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi (lotto 1, lotto 2, lotto 3 e lotto 4);
6. Documentazione edilizia presente presso il Comune di Montebelluna;
7. Contratti di locazione;
8. Certificato di Residenza e Stato di Famiglia dell'esecutato;
9. Tabulati spese condominiali;
10. Attestazione invio della perizia di stima alle Parti;
11. Schede sintetiche per la vendita (lotto 1, lotto 2, lotto 3 e lotto 4).

Montebelluna, 18/03/2020

l'Esperto stimatore
Arch. Ursula Ferrari

