



STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

DOTT. DANIELE CALABRETTO

INGEGNERE

- Edilizia – strutture – urbanistica – SICUREZZA -

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Paola TORRESAN

R.G.E. N° 408/2020

Promosso da: “**PROCEDENTE 1**”

Contro: “**ESECUTATO 1**” – “**ESECUTATO 2**”

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI
ESPERTO STIMATORE DOTT. ING. DANIELE CALABRETTO

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI SITI
NEL COMUNE DI MOGLIANO VENETO (TV) VIA ALBERTO MORAVIA n. 7 int. 4,
DI PROPRIETÀ DELLE DITTE ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2.





Sommario

A. INTRODUZIONE	3
A2. INDAGINI PERITALI	3
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	4
C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI	4
D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI	4
E. DITTA INTESTATARIA.....	5
F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE.....	6
G. DESCRIZIONE DEI BENI.....	7
Descrizione del contesto generale.....	7
Descrizione dell'area scoperta comune:.....	8
G 1.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. E, Fg. 6, m.n. 1586, sub. 113.....	9
G 1.2 Impianti	13
G 1.3 Stato conservativo e manutentivo.....	14
G 2.1 AUTORIMESSA - C.F., Sez. E, Fg. 6, m.n. 1586, sub. 127.....	15
G 2.2 Impianti	15
G 2.3 Stato conservativo e manutentivo.....	15
G 3. Beni comuni non censibili.....	16
H. SUPERIFICI COMMERCIALI	16
I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO	17
J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI.....	17
C.F., Sez. E, Fg. 6, m.n. 1586, subb. 113-127	18
K. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE E LA CORRISPONDENZA CON LE DESCRIZIONI CATASTALI.....	18
K.1 – C.F., Sez. E, Fg. 6, m.n. 1586, subb. 113-127	18
K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia.....	18
K 1.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni.....	20
K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali	21
K 1.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate	21
L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO ..	22
M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI	22
N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ.....	22
O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	22
P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.....	23
Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	23
Q2. VINCOLI E SERVITÙ RILEVATE IN LOCO	23
R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA	24
S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI.....	24
S.1 – Valore di mercato dei beni	25
T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA.....	27
U. CONCLUSIONI	27
V. ALLEGATI	28





A. INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico dell'Ill.ma Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Paola TORRESAN con nomina del 10/10/2022, per la stima di beni immobili siti in Comune di Mogliano Veneto (TV), Via Alberto Moravia n. 7/4, il sottoscritto Dott. ing. Daniele Calabretto, con studio a Montebelluna (TV) in Via San Gaetano n°51, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di rispondere con adeguatezza al quesito posto dal Giudice.

A2. INDAGINI PERITALI

In data 18/10/2022 il sottoscritto ha inoltrato la richiesta di accesso ai documenti all'Agenzia delle Entrate al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione, il quale ha dato riscontro in data 25/10/2022.

In data 12/10/2022 il sottoscritto ha inoltrato la richiesta di una copia semplice dell'atto notarile di compravendita al Notaio dott. Paolo Mammucari, il quale ha dato riscontro in data 13/10/2022.

In data 11/10/2022 il sottoscritto ha inoltrato la richiesta di accesso agli atti al Comune di Montebelluna, il quale ha dato riscontro in data 29/11/2022.

In data 11/10/2022 il sottoscritto ha proceduto alla ricerca dei documenti catastali e ipotecari presso il portale dell'Agenzia delle Entrate.

In data 07/10/2022 il sottoscritto, a seguito dello studio dei documenti ricevuti e dopo aver constatato che il bene pignorato è condizionato da "edilizia popolare", ha comunicato al Giudice tale nozione;

In data 23/06/2023, il sottoscritto, alla presenza del Custode, del fabbro e dei Carabinieri, ha proceduto all'accesso all'immobile al fine di svolgere le operazioni di rilievo.





B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La presente esecuzione immobiliare mira alla stima di due unità immobiliari urbane, riportate nell'atto di pignoramento, come meglio esposto di seguito:

LOTTO UNICO

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MOGLIANO VENETO (TV) - Sez. E, Foglio 6

- m.n. **1586**, sub. 113, cat. A/2, classe 02, cons. 5 vani, sup. catastale 84 mq, escluse le aree scoperte 84mq, R = €. 503,55, piano T;
- m.n. **1586**, sub. 127, cat. C/6, classe 03, cons. 17 mq, sup. catastale 19mq, R = €. 40,39, piano S1.

Si precisa che l'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato di cui sono parte le U.I. sopra riportate, è descritta nel C.T. in Comune di Mogliano Veneto (TV), Fg. 43, m.n. 1586, cons. 5.219 mq.

C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

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

Fg. 43, mm.n. 1348, 1353, 1352, 1364.

D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI

I beni pignorati sono stati oggetto di vendita la quale *"La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, con tutti gli annessi, connessi, usi e diritti, azioni, ragioni, dipendenze e pertinenze, accessioni, servitù, attive e passive inerenti, ed in particolare le servitù che vengono a crearsi in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile e senza obbligo da parte dell'Agenzia venditrice di ulteriori opere di ultimazione, miglioria e manutenzione.*

È compresa la proporzionale quota su tutte le parti comuni del fabbricato, cui appartengono le unità immobiliari compravendute, come per legge e di





cui all'art. 1117 del C.C. e come da elaborato planimetrico, come sotto citato. L'azienda venditrice, come sopra rappresentata, fa presente e la parte acquirente prende atto che costituisce pertinenza dell'intero complesso immobiliare costituito dai fabbricati A, B, C l'area scoperta comune di cui al m.n. 1586, sub. 1, sez. E, Fg. 6 del Comune di Mogliano Veneto stesso. La parte acquirente si obbliga a rispettare e dichiara di accettare per sé, eredi aventi causa a qualsiasi titolo, il regolamento di condominio, con annesso tabelle millesimali ed elaborato planimetrico con elenco dei subalterni, che, in unico documento, trovasi allegato sotto la lettera B all'atto stipulato in data 15/07/2009 n. 97.880 di rep. del dott. Maurizio Bianconi, Notaio in Treviso [...], il cui testo si intende come qui integralmente riportato. La parte acquirente assume, in particolare, l'obbligo, quale partecipante al condominio, di assicurare e mantenere assicurato lo stabile contro i danni dell'incendio, del fulmine, quelli derivanti dallo scoppio di gas e per la responsabilità civile, per una somma comunque non inferiore al suo valore di mercato, con spese a carico della parte acquirente medesima." Così come citato all'art. II dell'atto notarile di vendita ai rogiti del notaio dott. Paolo Mammucari del 29/07/2009, rep. 116.740, racc. 27.909.

Si rileva inoltre la presenza di servitù di passaggio di una condotta fognaria posta in corrispondenza del soffitto del posto auto interrato e il vincolo di proprietà superficaria riscattabile in piena proprietà per mezzo del pagamento di €. 7.000,00 al Comune, come meglio riportato al punto Q2.

E. DITTA INTESTATARIA

Le ditte intestatarie dei beni oggetto di stima risultano essere:





- C.F., Sez. E, Fg.6, m.n. 1586, subb. 113, nella quota di proprietà 1/2 ciascuno all'Esecutato 1 e all'Esecutato 2, come da atto notarile di vendita ai rogiti del Notaio dott. Paolo Mammucari del 29/07/2009, rep. 116.740, racc. 27.909.
- C.F., Sez. E, Fg.6, m.n. 1586, subb. 127, nella quota di proprietà 1/2 ciascuno all'Esecutato 1 e all'Esecutato 2, come da atto notarile di vendita ai rogiti del Notaio dott. Paolo Mammucari del 29/07/2009, rep. 116.740, racc. 27.909.

F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalla certificazione evasa dal portale telematico della Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 11/10/2022, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso esistono le seguenti formalità contro e/o a carico dei beni oggetto di pignoramento:

1. TRASCRIZIONE del 03/08/2009 - Registro Particolare 18694 Registro Generale 30358 Pubblico ufficiale MAMMUCARI PAOLO Repertorio 116740/27909 del 29/07/2009, SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, sui beni cos' censiti:
 - Comune di Mogliano Veneto, Sez. E, Fg. 6, m.n. 1586, sub. 113, cat. A/2, classe 02, cons. 5 vani, sup. catastale 84 mq, escluse le aree scoperte 84mq, R = €. 503,55, piano T;
 - Comune di Mogliano Veneto, Sez. E, Fg. 6, m.n. 1586, sub. 127, cat. C/6, classe 03, cons. 17 mq, sup. catastale 19mq, R = €. 40,39, piano S1.
2. ISCRIZIONE del 03/08/2009 - Registro Particolare 6829 Registro Generale 30359 Pubblico ufficiale MAMMUCARI PAOLO Repertorio 116741/27910 del 29/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per l'importo capitale pari a €. 90.712,00 e importo totale pari a €. 180.000,00, sui beni così censiti:
 - Comune di Mogliano Veneto, Sez. E, Fg. 6, m.n. 1586, sub. 113, cat. A/2, classe 02, cons. 5 vani, sup. catastale 84 mq, escluse le aree scoperte 84mq, R = €. 503,55, piano T;





- Comune di Mogliano Veneto, Sez. E, Fg. 6, m.n. 1586, sub. 127, cat. C/6, classe 03, cons. 17 mq, sup. catastale 19mq, R = €. 40,39, piano S1.
3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 07/10/2009 - Registro Particolare 22567 Registro Generale 37192 Pubblico ufficiale MAMMUCARI PAOLO Repertorio 116900/28037 del 30/09/2009 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO sui beni così censiti:
- Comune di Mogliano Veneto, C.T., Fg. 43, m.n. 1586 (scoperto comune).
4. TRASCRIZIONE del 19/01/2021 - Registro Particolare 996 Registro Generale 1472. Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 5412 del 03/12/2020. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sui beni così censiti:
- Comune di Mogliano Veneto, Sez. E, Fg. 6, m.n. 1586, sub. 113, cat. A/2, classe 02, cons. 5 vani, sup. catastale 84 mq, escluse le aree scoperte 84mq, R = €. 503,55, piano T;
 - Comune di Mogliano Veneto, Sez. E, Fg. 6, m.n. 1586, sub. 127, cat. C/6, classe 03, cons. 17 mq, sup. catastale 19mq, R = €. 40,39, piano S1.

G. DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione del contesto generale

Le unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento poste in Via Alberto Moravia e Via Pratolini, appartengono al "fabbricato A" facente parte di un complesso residenziale condominiale denominato "Condominio Moravia/Pratolini", che risulta composto da n. 3 fabbricati rispettivamente denominati "fabbricato A e fabbricato B" appartenenti al "Condominio Moravia" e "fabbricato C" costituente il "Condominio Pratolini".

Si precisa che detti fabbricati sono stati eretti dalla società "A.T.E.R. di Treviso" per mezzo di convenzione tra Comune di Mogliano Veneto e Azienda A.T.E.R.. Il comune infatti concesse il diritto di superficie sul lotto di cui al C.T., Fg. 43, m.n. 1351 e 1365 (oggi m.n. 1586) per la realizzazione di un programma di edilizia residenziale sovvenzionata e convenzionata, come da atto di concessione n. 57.207 del 14/11/1996 ai rogiti del notaio





dott. Maurizio Bianconi. L'area viene concessa in diritto di superficie per anni 99, rinnovabile.

Il complesso immobiliare è posto al margine sud rispetto il perimetro della zona residenziale di Mogliano, a confine con la zona agricola. Precisamente il fabbricato condominiale è posto a 1,9 km ca. a sud-est dal centro storico della città e dai relativi servizi, a 2,8km ca. a sud-ovest dall'Ospedale, a 2,3 km ca. a sud-ovest dalla stazione ferroviaria e a 7,3km c.a. a sud-ovest dal casello autostradale di Mogliano (TV) della A27 Venezia-Ponte delle Alpi.

L'area residenziale su cui insistono i beni pignorati presenta servizi quali lo Stadio Comunale "Arles Panisi", scuole dell'infanzia, scuole primarie, la farmacia e alcuni esercizi commerciali e di ristorazione.

L'area circostante presenta un tessuto urbanistico densamente popolato, di carattere residenziale e agricolo ad andamento pianeggiante. Gli immobili in oggetto sono accessibili per mezzo di una strada pubblica denominata "Via Alberto Moravia", proveniente dalla strada comunale denominata Via Erminio Ferretto.

Descrizione dell'area scoperta comune:

Il fondo di sedime del complesso condominiale residenziale individuato al C.T., Fg. 43, m.n. 1586, su cui insistono i tre fabbricati condominiali, presenta una superficie catastale pari a 5.219mq. L'area scoperta comune identificata al C.F., Sez. E, Fg. 6, m.n. 1586, sub. 1, presenta una superficie pari a 3.400mq ca. ed è caratterizzata da aree a verde con piantumazioni e alberature di varie specie, priva di recinzioni. Lungo i lati ovest, sud ed est sono presenti delle aree a parcheggio.

Le aree a verde risultano opportunamente dotate di vialetti pedonali





pavimentati in betonelle e relative cordonature in ca..

Si rileva che le unità residenziali dei complessi condominiali, poste al piano terra, presentano prospicienti alla propria unità, un'area scoperta ad uso esclusivo, delimitata per mezzo di recinzioni e/o siepi a verde. Dette aree scoperte pertinenziali non risultano individuate negli elaborati planimetrici catastali. Tuttavia si rileva come meglio precisato in seguito, che dette aree sono regolate e attribuite per mezzo del Regolamento Condominiale.

G 1.1 ABITAZIONE - C.F., Sez. E, Fg. 6, m.n. 1586, sub. 113

L'unità residenziale oggetto di pignoramento, ubicato in corrispondenza del "Fabbricato A", è situata al piano terra, in corrispondenza del fabbricato posto a nord, precisamente lungo il lato est.

Detta unità gode inoltre di un posto auto ubicato al piano interrato e identificato al sub. 127, descritto successivamente.

La porzione di fabbricato, di pianta a forma rettangolare, presenta finiture conformi e tipiche delle zone residenziali di Mogliano Veneto, con serramenti esterni e tapparelle in pvc, coppi in laterizio e pluviali in rame. Gli accessi pedonali ed i marciapiedi presentano una pavimentazione in piastrelle in gres per esterni.

Il fabbricato presenta presumibilmente una struttura portante costituita da una fondazione nastriforme e/o a platea in c.a., struttura in elevazione del piano interrato ricavato per la parte interrata da murature in c.a., setti e pilastri in c.a., strutture in elevazione del piano terra, primo, secondo e terzo presumibilmente a pilastri e travi in c.a., con orizzontamenti di primo, implacato in solaio a lastra tipo "predale" e degli impalcati successivi in latero cementizio, oltre alla copertura ricavata presumibilmente a muretti e





tavelloni con sovrastante coibente, impermeabilizzazione.

Le murature di tamponamento dei piani fuori terra sono presumibilmente costituite da pareti in laterizio dello spessore pari a 25cm ca., con rifodera interna dello spessore pari a 4+8cm ca., ed intonaco, al fine di ottenere uno spessore complessivo di 40cm ca..

L'immobile risulta accessibile dal piano terra, lungo il lato est, per mezzo dello scoperto comune individuato al C.F., Sez. E, Fg. 6, m.n. 1586, sub. 1, del portico coperto comune individuato al sub. 16 e per mezzo del vano scala comune individuato al sub. 13.

L'immobile risulta accessibile dal piano interrato, lungo il lato ovest, per mezzo dello scoperto comune e della rampa carraia individuati al C.F., Sez. E, Fg. 6, m.n. 1586, sub. 1, dell'area di manovra individuata al sub. 14, del vano scala individuato al sub. 13, dotato inoltre di ascensore, che conduce anche al piano terra.

L'unità residenziale presenta un ingresso, un pranzo-soggiorno, una cucina, n. 2 camere, un bagno, un ripostiglio e un'area scoperta pertinenziale. Dal detto vano scala, per mezzo di un portoncino blindato di dimensioni pari a 95x210cm ca., si accede ad un locale adibito a ingresso-soggiorno di superficie pari a 24,47mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in gres, murature intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato e tinteggiato, una porta finestra a due ante di dimensioni pari a 135x235cm ca., dotato di serramento in legno e vetrocamera che accede e affaccia sullo scoperto pertinenziale posto ad est.

Dal pranzo-soggiorno, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad una cucina di superficie pari





a 8,30mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in gres, murature intonacate e tinteggiate e rivestite in piastrelle di ceramica nella zona cottura, soffitto intonacato e tinteggiato, una porta finestra ad anta unica di dimensioni pari a 95x235cm ca., dotata di serramento in legno e vetrocamera che accede e affaccia sullo scoperto pertinenziale posto ad est.

Dall'ingresso - soggiorno, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un disimpegno di superficie pari a 7,76mq ca., e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in gres, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Da detto locale, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 9,07mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una finestra di dimensioni pari a 95x137cm ca., dotata di serramento in legno e vetrocamera che affaccia sullo scoperto pertinenziale posto ad est.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 5,77mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, murature rivestite in piastrelle di ceramica, soffitto intonacato e tinteggiato e una finestra di dimensioni pari a 95x135cm ca., dotata di serramento in legno con vetrocamera, che affaccia sullo scoperto pertinenziale posto ad est.

Detto servizio presenta un lavabo, una vasca, un bidet e un wc.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni





pari a 75x210cm ca., si accede ad un ripostiglio e centrale termica di superficie pari a 3,67mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in gres, murature e soffitto intonacati e tinteggiati ed una finestra di dimensioni pari a 106x135cm ca., dotata di serramento in legno con vetrocamera e griglia frangisole metallica, che affaccia sullo scoperto pertinenziale posto ad est. Detto vano presenta la caldaia a metano e l'allaccio idrico e gli scarichi a servizio della lavatrice.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta tamburata in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 13,98mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una finestra a due ante di dimensioni pari a 135x135cm ca., dotata di serramento in legno e vetrocamera che affaccia sullo scoperto pertinenziale posto ad est.

Lo scoperto pertinenziale, accessibile dal soggiorno e dalla cucina, di forma rettangolare e delimitato per mezzo di recinzione costituita da rete romboidale plastificata intervallata da stanti in acciaio, presenta una superficie pari a 85,20mq ca. ed è dotato di marciapiede e lastrico solare pavimentati in piastrelle in gres. La facciata prospettante sullo scoperto presenta una tenda frangisole avvolgibile a comando manuale e un lavello allacciato agli impianti idrici e fognari della cucina adiacente.

In corrispondenza dell'angolo sud-ovest è presente un box in PVC ad uso ricovero attrezzi, di dimensioni in pianta pari a 124x124cm ca. e di altezza pari a 180cm ca.. In corrispondenza dell'angolo nord-est è presente un caminetto in c.a.. Le restanti aree presentano superficie a verde con siepe posta lungo il perimetro e altre piantumazioni.





G 1.2 Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

- Impianto citofonico;
- impianto elettrico;
- impianto di ricezione televisiva;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo a metano;
- impianto di raffrescamento;
- impianto fognario.

L'impianto citofonico è attestato in corrispondenza dell'ingresso dell'abitazione.

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL è posto in corrispondenza del sottoscala comune posto al piano interrato. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, conformi all'epoca di costruzione, con cavidotti sotto traccia. Dalle indagini documentali si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico del 22/06/2000 della ditta "Fin.co.ge.ro. sp.a.".

L'impianto di ricezione televisiva è attestato ad un'antenna comune posto in corrispondenza del tetto.

L'impianto idro-sanitario e di riscaldamento, attestato al contatore volumetrico dell'acqua condotta posto in corrispondenza del sottoscala comune posto al piano interrato, è costituito da una rete di distribuzione interna in condotte presumibilmente in multistrato/rame poste sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria al bagno e alla cucina. Tutti i vani abitabili sono dotati di corpi scaldanti lamellari in acciaio





stampato di colore bianco. Il generatore di calore è costituito da una caldaia a metano, con produzione dell'acqua calda sanitaria istantanea, della ditta "Rhoss spazio", posta in corrispondenza del ripostiglio-centrale termica.

In contatore del metano è posto in corrispondenza dello scoperto identificato al sub. 1, in prossimità dell'ingresso carraio. Dalle indagini documentali si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto termico del 22/06/2000 della ditta "Fin.co.ge.ro. sp.a.".

L'impianto di raffrescamento risulta composto da una unità esterna posta sulla facciata est e da relativo scambiatore interno posto in corrispondenza del disimpegno.

Dalla documentazione rinvenuta con accesso agli atti si è rinvenuto il certificato di autorizzazione allo scarico prot. 20990, allacciamento n. 2696/2697/2698 del 03/07/2000 il quale attesta che l'immobile in oggetto è allacciato alla fognatura comunale. L'immobile residenziale presenta inoltre un certificato di abitabilità n. 13/48 del 03/08/2000 con relativi allegati quali accatastamento, certificati di conformità degli impianti, collaudo e autorizzazione allo scarico, il tutto allegato.

G 1.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato residenziale con i rispettivi locali accessori emerge un pessimo stato generale di manutenzione dei locali, delle strutture e degli impianti. Infatti si evidenziano degradi in corrispondenza dei serramenti esterni dovuti all'azione degli agenti atmosferici. In corrispondenza delle murature e del soffitto si riscontrano alcune zone di attecchimento con muffe e presunte infiltrazioni. In corrispondenza dei





serramenti del soggiorno e della cucina si evidenziano vetri rotti.

L'impianto termico risulta dismesso con la caldaia manomessa e alcuni corpi scaldanti ammalorati. L'impianto di raffrescamento appare non funzionante. L'impianto elettrico presenta molti punti di presa e di comando manomessi e/o ammalorati.

G 2.1 AUTORIMESSA - C.F., Sez. E, Fg. 6, m.n. 1586, sub. 127

L'unità residenziale gode inoltre di un posto auto identificato al m.n. 1586 sub. 127, posto al piano interrato, raggiungibile per mezzo della rampa carraia e relativa area di manovra identificata al sub. 14, e dal vano scala interno identificato al sub. 13.

Detta area di superficie pari a 16,87mq ca., e altezza pari a 240cm ca., presenta una pavimentazione in calcestruzzo lisciato al grezzo e pilastri in c.a. tinteggiati.

G 2.2 Impianti

L'unità immobiliare accessoria è dotata di impianto elettrico. Da un esame visivo, l'impianto risulta datato di accessori quali interruttori e prese, conforme all'epoca di costruzione, con cavidotti fuori traccia. Dalle indagini documentali si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico del 22/06/2000 della ditta "Fin.co.ge.ro. sp.a.".

In corrispondenza del soffitto è presente una servitù di passaggio di una condotta fognaria.

G 2.3 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame dell'area a posto auto emerge un sufficiente stato generale di manutenzione delle strutture.





Il posto auto risulta ricolmo di materiale vario quali mobilia, biciclette, scatolame vario e un'auto non circolante.

G 3. Beni comuni non censibili

L'immobile condominiale presenta i seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.) afferenti alle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

sub. 1 - B.C.N.C. ai sub. dal 20 al 139 – area scoperta di mq 3400 ca.;

sub. 13 - B.C.N.C. ai sub. dal n. 110 al n. 139 – vano scala;

sub. 14 - B.C.N.C. ai sub. dal n. 110 al n. 139 – corsia di manovra;

sub. 15 - B.C.N.C. ai sub. 24, 25, 26, 27, 32, 33, 34, 35, 40, 41, 42, 43, 47, 48, 49, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 74, 75, 76, 77, 78, 79, e dal n. 110 al n. 139 – locale autoclave;

sub. 16 - B.C.N.C. ai sub. dal n. 110 al n. 139 – portico.

H. SUPERIFICI COMMERCIALI

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

La superficie commerciale convenzionale risulta:

PIANO	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PARZIALIZZAZIONE SUP. COMMERCIALE	SUP. COMMERCIALE (mq)
Comune di MOGLIANO VENETO (TV), C.F., Sez. E, Fg. 6, m.n. 1586, sub. 113, 127					
T	soggiorno	24,47	29,51	29,51 x 1,00 (100%)=	29,51
T	cucina	8,30	9,85	9,85 x 1,00 (100%)=	9,85
T	disimpegno	7,76	9,27	9,24 x 1,00 (100%)=	9,27
T	camera 1	9,07	10,69	10,69 x 1,00 (100%)=	10,69
T	bagno	5,77	7,28	7,28 x 1,00 (100%)=	7,28
T	ripostiglio	3,67	4,66	4,66 x 1,00 (100%)=	4,66
T	camera 2	13,98	18,08	18,08 x 1,00 (100%)=	18,08
T	scoperto**	85,20	85,20	85,20 x 0,05 (5%)=	4,26
S1	Posto auto	16,87	19,91	19,91 x 0,40 (40%)=	7,96
Totale superficie commerciale =					101,56
***" si attribuisce un coefficiente pari al 5% lo scoperto in quanto detta area pertinenziale non è stata attribuita catastalmente ma solo per mezzo di Regolamento di Condominio.					





Calcolo superfici dei B.C.N.C. di pertinenza delle unità immobiliari di cui ai subb. 113 e 127:

Beni Comuni Non Censibili afferenti ai sub. 113-127		
Comune di Mogliano V.to, C.F.: Sez. E, Fg. 6, m. n. 1586, sub. 1; area scoperta di mq 3400 ca.		
Superficie ragguagliata di competenza	3,04	
Comune di Mogliano V.to, C.F.: Sez. E, Fg. 6, m. n. 1586, sub. 13; area scoperta di mq 294 ca.		
Superficie ragguagliata di competenza	3,90	
Comune di Mogliano V.to, C.F.: Sez. E, Fg. 6, m. n. 1586, sub. 14; area scoperta di mq 214 ca.		
Superficie ragguagliata di competenza	5,25	
Comune di Mogliano V.to, C.F.: Sez. E, Fg. 6, m. n. 1586, sub. 15; area scoperta di mq 25 ca.		
Superficie ragguagliata di competenza	0,61	
Comune di Mogliano V.to, C.F.: Sez. E, Fg. 6, m. n. 1586, sub. 16; area scoperta di mq 31 ca.		
Superficie ragguagliata di competenza	0,54	
Totale superficie B.C.N.C. (mq)		13,34

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	114,90
---	---------------

I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO

Il sottoscritto tecnico ha accertato la conformità dei beni rispetto a quanto descritto nell'atto di pignoramento accertandone la conformità.

Tuttavia, pur trattandosi di unità immobiliare facente parte di condominio dotato di regolamento, si rileva la mancanza della precisazione, nell'atto di pignoramento, dei beni comuni non censibili afferenti alle unità oggetto di pignoramento. Si rimanda ai punti G3 e H la trattazione rispetto ad una maggiore precisazione dei beni comuni afferenti ai beni pignorati.

In base a quanto sopra premesso, si rimanda alla valutazione dell'Ill.mo Giudice la conformità dell'atto di pignoramento.

J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il sottoscritto ha effettuato la verifica della destinazione urbanistica dei





terreni in cui si trovano i beni accertando quanto segue.

Il P.I. vigente del Comune di Mogliano Veneto (TV) classifica le zone in esame, su cui insistono gli immobili come di seguito elencato:

C.F., Sez. E, Fg. 6, m.n. 1586, subb. 113-127

Z.T.O. B: zona di completamento intermedia di bassa densità ed è regolata dall'art. 18-21-24 delle N.T.O..

L'area riporta il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004, per la fascia di rispetto di una derivazione del "Rio Fossa Storta".

K. VERIFICA CONFORMITÀ DEI BENI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE E LA CORRISPONDENZA CON LE DESCRIZIONI CATASTALI

Il sottoscritto ha effettuato la verifica di conformità dei beni oggetto di stima fra lo stato accertato e lo stato assentito, meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati.

K.1 – C.F., Sez. E, Fg. 6, m.n. 1586, subb. 113-127

K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

L'unità immobiliare residenziale, posta al piano terra, fa parte di un compendio immobiliare di forma articolata. Detto compendio è stato costruito in forza delle seguenti pratiche edilizie ricevute al sottoscritto in data 14/10/2022 per mezzo di comunicazioni mail dall'Ufficio tecnico del Comune di Montebelluna, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 11/10/2022:

- Concessione edilizia n. 48 del 01/04/1998 per nuova costruzione di n. 3 fabbricati ad uso residenziale per complessivi 60 alloggi E.R.P. sovvenzionata in area P.E.E.P.;





- Permesso di agibilità prat. n. 13/98 del 03/08/2000;
- Collaudo statico del 30/11/1999;
- Autorizzazione allo scarico prot. n. 20990 del 03/07/2000.

Dal sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato legittimato per mezzo delle concessioni e/o autorizzazioni sopraccitate e lo stato attuale rilevato, come meglio specificato di seguito e negli elaborati grafici allegati:

- il fabbricato residenziale posto al piano terra e il relativo posto auto posto al piano interrato, presentano lievissime difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- in corrispondenza del bagno si rileva una diversa dimensione dell'oggetto ove sono presenti le canne fumarie della caldaia;
- in corrispondenza dello scoperto posto ad est si rileva la presenza di un box in plastica ad uso "ricovero attrezzi", non rappresentata negli elaborati grafici, pertanto non legittimata;
- in corrispondenza della facciata est è presente una tenda avvolgibile non legittimata;
- si segnala una incongruenza degli elaborati grafici legittimanti. In particolare in corrispondenza del prospetto est si rileva la mancanza della porta-finestra ubicata in corrispondenza della cucina che altresì risulta indicata nella quotatura della pianta dei medesimi elaborati;

A fronte delle difformità rilevate e citate sopra, come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, dopo un confronto con il responsabile dell'U.T.C., considerando che le stesse non hanno determinato apprezzabili scostamenti planimetrici delle linee perimetrali dei fabbricati, alla luce delle





modalità di dimensionamento adottate dagli strumenti urbanistici del Comune di Mogliano Veneto (TV), in considerazione:

- dell'art.2 del D.M. 5.07.1975;
- del comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- dell'art. 142 D.Lgs 42/2004;
- del P.I. e del R.E. del Comune di Mogliano Veneto (TV);

si ritiene dunque, che le difformità relative all'unità immobiliare residenziale con relativi vani accessori, siano sanabili per mezzo di:

- pratica edilizia in sanatoria per le difformità dell'unità residenziale ed accessoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";
- per mezzo di pratica di compatibilità paesaggistica ai sensi dei commi 4/5 dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 con l'applicazione della sanzione pecuniaria come riportato nella tabella del punto "S";
- acquisizione dell'autorizzazione dell'assemblea di condominio rispetto all'installazione della casetta in pvc e della tenda frangisole avvolgibile ed aggettante su fondo condominiale seppur assegnato per regolamento. In subordine si impone l'asportazione del box ricovero attrezzi e della relativa tenda.

K 1.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della planimetria catastale riscontrando una sostanziale conformità.





K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali

Il sottoscritto tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali, accertandone la sostanziale conformità dell'abitazione con relativi beni accessori, anche considerando le normali tolleranze di rappresentazione grafica in scala 1:200.

In particolare, come meglio rappresentato nell'allegato elaborato grafico, si sono riscontrate difformità come di seguito riassunte:

- il fabbricato residenziale posto al piano terra e il relativo posto auto posto al piano interrato, presentano lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- in corrispondenza del bagno si rileva una diversa dimensione della nicchia ove sono presenti le canne fumarie della caldaia;
- nella scheda catastale non viene rappresentato lo scoperto pertinenziale posto a sud in quanto detta superficie è stata attribuita solo per mezzo di accordi tra condomini come da regolamento di condominio;
- in corrispondenza dello scoperto posto ad est si rileva la presenza di un box in pvc ad uso "ricovero attrezzi", non rappresentata negli elaborati grafici, pertanto non legittimata.

K 1.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate

Il sottoscritto tecnico estimatore, ha eseguito delle verifiche di conformità dell'estratto di mappa e delle schede catastali, ritiene che al fine di regolarizzare e conformare le planimetrie catastali e/o le schede catastali sia necessario procedere:

- alla rettifica delle schede catastali per mezzo di una nuova pratica





DOCFA.

L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO

Come già premesso sopra, al fine di legittimare i beni immobili in oggetto, si rende necessario procedere ad un progetto in sanatoria anche ai sensi del comma 5 dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001.

M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerato che gli immobili oggetto della presente esecuzione sono funzionalmente connessi anche per mezzo degli impianti, che la sola abitazione non presenta vani accessori, che un'eventuale suddivisione determinerebbe un deprezzamento del bene principale e dei beni accessori, per questi motivi, il sottoscritto tecnico ritiene che non vi siano le premesse e condizioni economicamente vantaggiose per una suddivisione in lotti.

N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ

Dalla documentazione emerge che gli esecutati risultano unici intestatari dei beni di cui al C.F. Sez. E, Fg. 6, m.n. 1586 subb. 113-127, in quota di proprietà 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni. Come già rilevato al punto "M", detti beni non risultano divisibili.

Si rimanda al punto Q1 la trattazione rispetto ad una maggiore precisazione dei beni comuni afferenti ai beni pignorati.

O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno mercoledì 23/06/2023, il sottoscritto, alla presenza del custode, del fabbro e delle forze dell'ordine ha proceduto all'accesso degli immobili siti in Mogliano Veneto, riscontrando che l'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, risultava occupato dai soggetti "Esecutato 1" ed "Esecutato

22 di 28

STUDIO PROFESSIONALE

- VIA SAN GAETANO n°51 - 31044 MONTEBELLUNA (TV) - TEL 0423/248972 – 0423/615460 -
- p.e.c.: daniele.calabretto@ingpec.eu – e-mail: info@studiocalabretto.it -





2".

P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.

Il sottoscritto ha esaminato il P.R.G. ed il P.I. vigenti nel comune e ha riscontrato che l'area riporta il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004, per la fascia di rispetto di una derivazione del "Rio Fossa Storta".

Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il complesso condominiale costituito da n. 3 fabbricati: "fabbricato A", "fabbricato B" e "fabbricato C" è composto complessivamente da n. 60 unità residenziali con relative pertinenze.

A seguito delle ricerche eseguite si è rilevata la presenza di un amministratore di condominio che interpellato, ha fornito il regolamento condominiale e le tabelle millesimali, allegati alla presente.

Da informazioni assunte sono presenti pendenze di spese condominiali insolute a carico degli Esecutati relativi al biennio antecedente 2021-2023 pari a €. 1.412,06, per un totale di quote non versate ad oggi, pari a € 4.042,73.

Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO

Da un accurato sopralluogo eseguito in loco sono presenti servitù e/o vincoli apparenti che condizionano l'uso, come anche riportato al punto "D". Vista l'unità immobiliare facente parte del condominio, si presume la presenza della servitù di impianti tecnologici che possono attraversare l'unità in oggetto. In corrispondenza del soffitto del posto auto del piano interrato, è presente una servitù di passaggio di una condotta fognaria.

Si rileva che il regolamento condominiale pur attribuendo l'area scoperta ad





uso esclusivo, riporta sull'elaborato grafico allegato, una individuazione dell'area di pertinenza esclusiva (denominata "4"), apparentemente con esclusione del lastrico solare fronteggiante le porte finestre del soggiorno e della cucina, di accesso all'esterno. Si presume che detta difformità non sia funzionale rispetto al collegamento con l'unità interna che presenta una portafinestra dal soggiorno e dalla cucina, poste in corrispondenza del suddetto lastrico solare. Pertanto la non precisa individuazione fa supporre che detto lastrico possa far parte dell'area scoperta da attribuirsi con successive delibere.

R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA

Si dà atto che gli immobili sopra descritti sono pervenuti alla ditta esecutata per mezzo di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Paolo Mammucari di Mogliano Veneto (TV), rep. 116.740, racc. 27.909 del 29/07/2009.

S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI

Il sottoscritto esperto estimatore ha eseguito una approfondita ricerca di mercato presso le agenzie immobiliari del territorio, estraendo beni immobili simili per ubicazione, tipologie e caratteristiche, determinando un valore medio pari a 1.362,13 €/mq, che mediato rispetto ai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) pari a 1.250,00 €/mq., determina un valore pari a 1.306,07 €/mq. ca. che per arrotondamento si assume il valore €/mq 1.300,00.

Il valore di mercato totale, dunque, attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali





condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del P.I., dei vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive, dei vincoli ai sensi del D.M. 151/2020 relativo al prezzo gravante sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico, come sotto riportato.

In particolare, in riferimento al lotto 1, gravato dal vincolo ai sensi del D.M. 151/2020, si ritiene di operare per mezzo del “metodo di stima per il più probabile valore complementare” basato sul valore di mercato del bene decurtato dell'onere relativo alla rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata e la trasformazione da “diritto di superficie” a “piena proprietà” del bene è a giudizio del sottoscritto Tecnico, il seguente:

S.1 – Valore di mercato dei beni

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MOGLIANO VENETO (TV)

- m.n. **1586**, sub. 113, cat. A/2, classe 02, cons. 5 vani, sup. catastale 84 mq, escluse le aree scoperte 84mq, R = €. 503,55, piano T;
- m.n. **1586**, sub. 127, cat. C/6, classe 03, cons. 17 mq, sup. catastale 19mq, R = €. 40,39, piano S1.

LOTTO UNICO	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI subb. 113-127– unità immobiliare residenziale	mq 114,90
114,90 mq x 1300,00 €/mq =	€ 149.376,31
A detrarre per:	
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto in sanatoria, manutenzione straordinaria, ed assistenza tecnica in genere.	- € 2.537,60
- oneri sanzione art. 36 D.P.R. 380/01	- € 516,00





- diritti di segreteria pratica edilizia amministrativa	- €	200,00
- spese tecniche per pratiche catastali	- €	634,40
- spese catastali	- €	50,00
- spese condominiali insolute	- €	1.4012,06
- lavori di ripristino consistenti in: riparazione e sostituzione impianto termico, manutenzione impianti in genere, manutenzione e riparazione serramenti, opere di manutenzione generali;	- €	12.200,00
- spese tecniche relative alla pratica paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004;	- €	1903,20
- sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 del D.Leg.vo n. 42/2004, spese e diritti;	- €	548,00
- onere relativo alla rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata e trasformazione del vincolo "diritto di superficie" in "piena proprietà" (vedi all. n. 13)	- €	7.000,00
TOTALE A DEDURRE	- €	27.001,26
Resta il valore	€	122.375,05
che si arrotonda a	€	122.400,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€	122.400,00
RIDUZIONE del 15% del valore per assenza di garanzia per vizi, tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese anche condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.	- €	18.360,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO	€	104.040,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO ARROTONDATO	€	104.000,00
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA	€	104.000,00
Diconsi centoquattromilaeuro/00		

Si precisa che la valutazione degli oneri e/o sanzioni amministrative è stata operata alla luce delle informazioni assunte e del confronto con l'U.T.C.. Pertanto, detta valutazione deve intendersi di massima, allo stato attuale, e rispetto alle condizioni attuali ed alle indagini eseguite in loco. Una più precisa quantificazione consuntiva potrà essere attuata solo previa la effettiva presentazione delle pratiche in sanatoria che potrebbe subire qualche





variazione di entità ridotta inerente alla modalità e alle valutazioni tangibili del momento. Si precisa comunque che detta incertezza è di fatto anche ricompresa nella riduzione del valore “per assenza di garanzie per vizi” e “rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese” operata nella stima sopra riportata.

T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA

Il sottoscritto esperto estimatore ha inviato nei termini prescritti per mezzo di e-mail pec e/o posta ordinaria e/o a mano, la bozza della relazione peritale.

A seguito di tale invio non ha ricevuto alcuna osservazione.

U. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del c.p.c. si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rassegna la presente relazione peritale rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Montebelluna, 11/08/2023

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. Daniele Calabretto)





V. ALLEGATI

N.	TIPO DI DOCUMENTO
1.	scheda di corrispondenza degli esegutati;
2.	scheda sintetica e riepilogativa;
3.	documentazione fotografica;
4.	copia atto di compravendita;
5.	ispezioni e trascrizioni ipotecarie;
6.	visura catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, schede catastali;
7.	autorizzazioni edilizie con relativi elaborati grafici progettuali, certificato di abitabilità;
8.	autorizzazione allo scarico, dichiarazione di conformità, collaudo;
9.	locazione agenzia delle entrate;
10.	estratto di P.R.G. / P.I. con relative norme;
11.	elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato.
12.	regolamento condominiale, tabelle millesimali e spese insolute;
13.	Calcolo prospettivo della trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà.

