



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° 233/2022**

Promosso da: "**PROCEDENTE 1**"

Contro: "**ESECUTATO 1**"

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

*RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI SITI*  
*NEL COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), VIA UGO GOBBATO n. 6,*  
*DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATO 1.*





## Sommario

A1. INTRODUZIONE.....	3
A2. ATTIVITA' SVOLTE .....	3
B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	4
C. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI .....	5
D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI .....	5
E. DITTA INTESTATARIA .....	6
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: .....	8
G 1 ABITAZIONE - C.F., Sez. C, Fg. 22, m.n. 1751, sub. 10 .....	9
G 1.1 Impianti .....	14
G 1.2 Stato conservativo e manutentivo .....	16
G 2 GARAGE - C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1751, sub. 11 .....	16
G 2.1 Impianti .....	17
G 2.2 Stato conservativo e manutentivo .....	17
G 3. Beni comuni non censibili.....	18
H. SUPERIFICI COMMERCIALI .....	18
I. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ TRA BENE RILEVATO E BENE DESCRITTO IN PIGNORAMENTO .....	19
J. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI .....	19
J.1 – C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1751, subb. 10-11 .....	20
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.....	20
K.1 – C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1751, subb. 10-11 .....	20
K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia.....	20
K 1.2 - Verifica di conformità all'estratto di mappa del catasto terreni .....	22
K 1.3 - Verifica di conformità delle schede catastali .....	22
K 1.4 Eventuali pratiche catastali di normalizzazione delle difformità rilevate .....	23
L. EVENTUALI VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E/O AMMINISTRATIVO .....	23
M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	24
N. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITÀ.....	24
O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	24
P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC. ....	24
Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	24
Q2. VINCOLI E SERVITÙ RILEVATE IN LOCO .....	25
R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA.....	25
S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI .....	25
S.1 – Valore di mercato dei beni.....	26
T. INVIO DELLA BOZZA DI RELAZIONE E DELLA RELAZIONE DEFINITIVA .....	28
U. CONCLUSIONI.....	28
V. ALLEGATI .....	29





## **A1. INTRODUZIONE**

A seguito dell'incarico dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Paola Torresan con nomina del 28/04/2023, per la stima di beni immobili siti in Comune di Volpago del Montello (TV), Via Ugo Gobbato n. 6, 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. ATTIVITA' SVOLTE**

Il sottoscritto esperto estimatore per la redazione della presente perizia ha eseguito le seguenti, indispensabili, attività e accertamenti peritali:

- in data 28/04/2023 si è effettuata l'accettazione dell'incarico ed il giuramento telematico;
- in data 29/04/2023 verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT, la relativa check list;
- in data 29/04/2023 verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- in data 29/04/2023 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di estrarre copia di iscrizioni e trascrizioni ipotecarie;
- in data 29/04/2023 inoltrata richiesta copia semplice dell'Atto attraverso il quale la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione al Notaio e/o all'Archivio Notarile, il quale ha dato riscontro con documentazione in data 04/05/2023;





- in data 29/04/2023 inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate di accesso atti degli eventuali contratti di locazione, il quale ha dato riscontro con documentazione in data 08/05/2023;
- in data 29/04/2023 inoltrata richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune per accesso agli atti amministrativi, al fine di ottenere copia di titoli edilizi legittimanti, elaborati grafici, agibilità, certificati di conformità degli impianti, ecc., il quale ha dato riscontro con documentazione in data 19/05/2023;
- in data 09/06/2023 eseguito sopralluogo. Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo plani-altimetrico e un rilievo fotografico;
- in data 13/06/2023 ricerca presso il sito internet del Comune per verifica delle tavole urbanistiche dei Piani di Intervento Vigenti e studio approfondito della Z.T.O., dell'esistenza di vincoli ambientali, monumentali ecc..
- in data 10/07/2023 effettuato colloquio con l'UTC del Comune per discussione relative alla sanatoria;
- in data 26/10/2023 ricerca di mercato ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione.

## **B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

La presente esecuzione immobiliare mira alla stima di n. 2 unità urbane come meglio esposto di seguito:

### **LOTTO UNICO**

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO (TV) - Sez. C,  
Foglio 2**





- m.n. **1751**, sub. 10, cat. A/2, classe 03, cons. 7 vani, sup. catastale 206 mq, escluse le aree scoperte 181mq, R = €. 668,81, piano S1-T-1;
- m.n. **1751**, sub 11, cat. C/6, classe 02, cons. 30 mq, sup. catastale 34 mq, R = €. 52,68, 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 Volpago del Montello (TV), Fg. 22, m.n. 1751, cons. 1248 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. 22, mm.n. 1453, 118.

### **D. SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

Si riporta quanto espressamente citato all'art. 2 dell'atto notarile di compravendita, rep. 125.941, racc. 9.731 del 26/02/2010 ai rogiti del Notaio dott. Elia Novelli di Montebelluna (TV): *"La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con la proporzionale comproprietà delle parti comuni ai sensi degli articoli 1117 c.c. e seguenti del codice civile ed in particolare dei m.n. 1751 sub. 1 – B.C.N.C. (rampa garage e area di manovra di mq. 125) e m.n. 1751 sub. 2 – B.C.N.C. (area di manovra di mq. 46,5), con tutte le servitù attive e passive inerenti, se ed in quanto legalmente esistenti, nonché con tutti gli accessori di legge, così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso od eccettuato. La parte venditrice presta inoltre tutte le garanzia del costruttore, avendo provveduto all'edificazione del fabbricato a propria cura e spese, in conformità delle norme di legge e nel rispetto dei terzi."*

Si fanno salve le obbligazioni riportate nell'art.4 dell'atto di compravendita rep. 125.941, racc. 9731 del 26.02.2010 a firma del notaio Elia Novelli.





### **E. DITTA INTESTATARIA**

Le ditte intestatarie dei beni oggetto di stima risultano essere:

- C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1751, subb. 10-11, nella quota di proprietà 1/1 all' Esecutato 1, come da atto notarile di compravendita ai rogiti del Notaio dott. Elia Novelli di Montebelluna (TV), rep. 125.941, racc. 9.731, del 26/02/2010.

### **F. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE**

Dalla certificazione evasa dal portale telematico della Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 29/04/2023, 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: (si adotta la numerazione ad "elenco puntato" relativa all'elenco di cui all'allegato n. 5)

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/03/2010 - Registro Particolare 4683 Registro Generale 7394. Pubblico ufficiale NOVELLI ELIA Repertorio 125941/9731 del 26/02/2010. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA con atto notarile pubblico ai rogiti del [REDACTED] (TV), Repertorio 125941/9731 del 26/02/2010, sui beni così censiti:

- Comune di Volpago del Montello, C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1751, sub. 4.

NOTE: "LA COMPLESSIVA AREA COPERTA E SCOPERTA DEL FABBRICATO DI CUI QUANTO IN OGGETTO FA PARTE E' ALTRESI' CENSITA AL N.C.T. DEL DETTO COMUNE, FOGLIO 22 CON IL MN. 1751 ENTE URBANO DI MQ. 1.248, GIUSTA DENUNCIA DI CAMBIAMENTO PRESENTATA ALL'U.T.E. DI TREVISO IN DATA 21 GENNAIO 2010 N. 17064. INSISTE LA PROPORZIONALE COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 1117 C.C. E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE ED IN PARTICOLARE DEI MN. 1751 SUB 1 - B.C.N.C. (RAMPA GARAGE E AREA DI MANOVRA DI MQ. 125) E MN. 1751 SUB 2 - B.C.N.C. (AREA DI MANOVRA DI MQ. 46,5), CON TUTTE LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE INERENTI, SE ED IN QUANTO LEGALMENTE ESISTENTI, NONCHE' CON TUTTI GLI ACCESSORI DI LEGGE, COSI' COME DALLA PARTE VENDITRICE SI POSSIEDE E SI HA DIRITTO DI POSSEDERE, NULLA ESCLUSO OD ECCEITUATO. LA PARTE VENDITRICE PRESTA INOLTRE TUTTE LE GARANZIA DEL COSTRUTTORE, AVENDO PROVVEDUTO ALL'EDIFICAZIONE DEL FABBRICATO A PROPRIA CURA E SPESE, IN CONFORMITA' DELLE NORME DI LEGGE E NEL RISPETTO DEI TERZI."

5. ISCRIZIONE CONTRO del 03/03/2010 - Registro Particolare 1600 Registro Generale 7395. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per l'importo capitale pari a €. 210.000,00 e importo totale pari a €. 378.000,00, con atto notarile pubblico ai rogiti del notaio





\_\_\_\_\_ su immobili così censiti:

- Comune di Volpago del Montello, C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1751, sub. 4.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2052 del 01/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)

8. ISCRIZIONE CONTRO del 28/06/2019 - Registro Particolare 4134 Registro Generale 25193. IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO per l'importo capitale pari a €. 52.951,64 e importo totale pari a €. 105.903,28, con atto del Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 2947/11319 del 27/06/2019 su immobili così censiti:

- Comune di Volpago del Montello, C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1751, sub. 10, e sub. 11.

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/05/2022 - Registro Particolare 14561 Registro Generale 20643 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3064 del 14/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI così censiti:

- Comune di Volpago del Montello, C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1751, sub. 10, e sub. 11.

NOTE: "LA COMPLESSIVA AREA COPERTA E SCOPERTA DEL FABBRICATO DI CUI QUANTO IN SI PRECISA QUANTO SEGUE: - GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZION E B - IMMOBILI DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI STESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PER TINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI COME PER LEGGE.

## **G. DESCRIZIONE DEI BENI**

### Descrizione del contesto generale

Le unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento, sopra individuate catastalmente e site nel Comune di Volpago del Montello in Via Ugo Gobbato, sono poste in una zona residenziale situata a ridosso del centro cittadino, precisamente a 700m ca. a sud-est dal centro storico di Volpago del Montello, a 1,2 km ca. a sud dallo "Stradone del bosco" posto ai piedi del Montello, comunemente denominata "Via Frà Giocondo", a 1,5km ca. a sud-ovest dal centro sportivo di Volpago, a 1,5km ca. ad est dalla zona industriale e a 650m ca. dalla pista ciclo-pedonale denominata "La





Tradotta". L'area circostante presenta un tessuto urbanistico densamente popolato, di carattere residenziale e rurale ad andamento pianeggiante. Gli immobili in oggetto sono accessibili per mezzo di una strada pubblica denominata "Via Ugo Gobbato", proveniente dalla strada comunale denominata Via del Medico e Via S. Pio X.

Descrizione dell'area scoperta:

Il fondo di sedime del complesso residenziale individuato al C.T., Fg. 22, m.n. 1751, presenta una superficie catastale pari a 1248 mq e risulta accessibile per mezzo della strada pubblica denominata "Via Ugo Gobbato". Detto lotto, di forma rettangolare, presenta complessivamente n. 2 fabbricati composti rispettivamente da n. 2 unità residenziali a schiera posta a sud-est ed una un'unità residenziale singola posta a nord-ovest. L'unità oggetto di pignoramento è posta in corrispondenza, rispettivamente del blocco sud-est e al lato sud-est. I due blocchi risultano suddivisi e serviti per mezzo della rampa carraia comune individuata al sub. 1, posta in posizione centrale.

L'area scoperta di pertinenza dell'unità oggetto di pignoramento, individuata al sub. 10, presenta una superficie pari a 210mq ca., ed è posta rispetto il fabbricato a contorno dei lati nord-est, sud-est e sud-ovest. Detta area scoperta risulta contornata di recinzioni costituite da zoccolo in c.a. e sovrastante rete romboidale plastificata. In corrispondenza dell'angolo sud-est del lotto è presente un posto auto (stallo) aperto sulla via pubblica, di proprietà, posto a ridosso dell'ingresso pedonale. Detto ingresso è costituito da cancelletto in acciaio zincato ad apertura elettrocomandata. Gli accessi pedonali presentano una pavimentazione in piastre diffuse ed i marciapiedi in "opera incerta" in marmo e pietra naturale. In





corrispondenza dell'angolo sud è presente una piazzola pavimentata di forma rettangolare ricavata per mezzo di piastre in cls di ghiaino lavato.

G 1 ABITAZIONE - C.F., Sez. C, Fg. 22, m.n. 1751, sub. 10

La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento ad uso residenziale, posta al piano interrato, terra e primo, presenta finiture conformi e tipiche delle zone residenziali di Volpago del Montello, con serramenti esterni e scuri in legno verniciati, coppi in laterizio, pluviali in rame e tetto con struttura in legno con travature a vista, a due falde in andamento.

Il fabbricato presenta una struttura portante mista costituita da una fondazione nastriforme 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 e primo in c.a., setti e pilastri in c.a., tamponamento a muratura di laterizio semipieno, orizzontamenti di primo impalcato a lastra "tipo Predal", secondo impalcato a travi in spessore e fuori spessore in c.a., e solaio latero-cementizio, terzo impalcato ricavato con struttura in legno lamellare, tavolato superiore, coibente ed impermeabilizzante con sovrastante manto in coppi. Le murature di tamponamento dei piani fuori terra sono presumibilmente costituite da pareti in laterizio dello spessore pari a 30cm ca., con cappotto termico dello spessore di 12cm ca., il tutto intonacato internamente, al fine di ottenere uno spessore complessivo pari a 44cm ca..

L'immobile risulta accessibile al piano terra, lungo il lato nord, per mezzo della strada pubblica "Via Ugo Gobbato" individuata al C.F., Fg. 22, m.n. 1453, da cui si accede.

L'immobile risulta accessibile al piano interrato, per mezzo di una rampa





carraia comune e relativa area di manovra, individuate rispettivamente ai subb. 1 e 2, che conducono all'autorimessa individuata al sub. 11.

L'unità residenziale presenta al piano interrato un magazzino, un ripostiglio, n. 2 lavanderie, un disimpegno oltre all'autorimessa individuata al sub. 11.

Al piano terra è presente una cucina soggiorno, un antibagno, un bagno e n. 2 logge esterne poste rispettivamente a nord e sud. Al piano primo sono presenti n. 3 camere, un disimpegno, un bagno e n. 2 logge esterne poste rispettivamente a nord e sud.

Dalla strada pubblica si accede allo scoperto esclusivo. Da detto scoperto si accede ad una loggia di superficie pari a 9,95mq ca., che presenta una pavimentazione ad "opera incerta". Da detta loggia, per mezzo di un portoncino in legno di dimensioni pari a 100x240cm ca. dotato di specchiature, si accede ad una cucina-soggiorno di superficie pari a 41,55mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno e in piastrelle in gres per la zona cucina, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e colonne rivestite in pietre ornamentali. Lungo la parete sud è presente una finestra di dimensioni pari a 80x140cm ca., dotata di serramento in legno e vetrocamera che affaccia sulla loggia posta a sud. Lungo la parete est è presente una finestra di dimensioni pari a 80x140cm ca., dotata di serramento in legno e vetrocamera che affaccia sullo scoperto. In corrispondenza della cucina è presente una porta-finestra scorrevole, di dimensioni pari a 90x240cm ca., dotata di serramento in legno e vetrocamera che accede alla loggia esterna posta a sud.

Lungo la parete ovest è presente una scala a vista ad una rampa che conduce al piano primo.





Dalla cucina soggiorno, per mezzo di una porta scorrevole in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un antibagno di superficie pari a 2,56mq ca. che presenta una pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacato e tinteggiato. Da detto locale, per mezzo di una porta in legno scorrevole di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 4,94mq ca., che presenta una pavimentazione in ciottoli levigati, murature rivestite in piastrelle di ceramica e in parte intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato e tinteggiato e una finestra di dimensioni pari a 80x140cm ca., che affaccia sulla loggia posta a sud. Detto servizio è dotato di lavabo, box doccia e tazza wc.

Detta loggia di superficie pari a 8,11mq ca., presenta una pavimentazione ad "opera incerta".

Per mezzo della scala succitata, si accede al piano primo. Detto vano scala, di superficie pari a 6,19mq, presenta murature e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimentazione con finitura in cemento resinato di colore nero e parapetto in legno. Per mezzo di una porta scorrevole in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un disimpegno di superficie pari a 5,45mq ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Per mezzo di una porta scorrevole in legno di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 9,95mq ca. e altezza pari a 274cm ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una porta-finestra di dimensioni pari a 80x216cm ca., che affaccia e accede sulla loggia posta a sud.

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





pari a 80x210cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 9,95mq ca. e altezza pari a 274cm ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una porta-finestra di dimensioni pari a 80x216cm ca., che affaccia e accede sulla loggia posta a sud.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburata e verniciata di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un bagno di superficie pari a 6,03mq ca. e altezza pari a 274cm ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, murature intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in piastrelle in gres, soffitto intonacato e tinteggiato, e una finestra di dimensioni pari a 80x120cm ca., che affaccia sullo scoperto posto ad est. Detto servizio è dotato di lavabo, vasca, tazza wc e bidet.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno scorrevole di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad una camera di superficie pari a 14,52mq ca. e altezza pari a 274cm ca., che presenta una pavimentazione in parquet in legno, murature e soffitto intonacati e tinteggiati, una porta-finestra di dimensioni pari a 80x216cm ca. e una finestra di dimensioni pari a 80x120cm ca., che affacciano e accedono sulla loggia posta a nord.

Le logge posta a nord-est e sud-ovest, di superficie rispettivamente pari a 7,31mq ca. e 7,35mq ca., presentano una pavimentazione in massetto al grezzo, murature e soffitto intonacate e tinteggiate.

Dal piano terra, in corrispondenza del locale cucina-soggiorno, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede al vano scala che conduce al piano interrato. Detto vano scala, di superficie pari a 4,74mq ca., presenta murature e soffitto intonacati e





tinteggiati, scala ad una rampa, presumibilmente con finitura a cemento resinato di colore beige. Da detto vano scala, per mezzo di una porta tamburata di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un locale a magazzino di superficie pari a 39,19mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in laminato, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una finestra di dimensioni pari a 80x140cm ca., dotata di serramento in PVC e vetrocamera posta lungo il lato est, affacciante su "bocca di lupo". In corrispondenza dell'angolo sud-est è presente un camino in muratura funzionante ma incompleto, rivestito in pietre faccia a vista con sottostante pavimentazione in piastrelle in gres. Da detto locale, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 75x210cm ca., si accede ad un disimpegno di superficie pari a 10,48mq ca. e altezza pari a 270cm ca., che presenta una pavimentazione in legno laminato, murature e soffitto intonacati e tinteggiati. Da detto locale, per mezzo di una porta tagliafuoco di dimensioni pari a 90x215cm ca., si accede all'autorimessa di cui al sub. 11. Da detto disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210cm ca. si accede ad una lavanderia-centrale termica di superficie pari a 6,97mq ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in gres, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e in parte rivestite in piastrelle di ceramica e una finestra di dimensioni pari a 80x140cm ca., dotata di serramento in PVC e vetrocamera con relativa "bocca di lupo". Detto locale è dotato di lavello, tazza wc, box doccia, caldaia, boiler e quadri elettrici.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un ripostiglio, di superficie pari a 5,75mq





ca., che presenta una pavimentazione in piastrelle in gres, murature e soffitto intonacati e tinteggiati.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburata di dimensioni pari a 80x210cm ca., si accede ad un locale già lavanderia, di superficie pari a 6,97mq ca., che presenta una pavimentazione in cls al grezzo, murature e soffitto intonacati e tinteggiati e una finestra di dimensioni pari a 80x140cm ca., dotata di serramento in PVC e vetrocamera, con relativa "bocca di lupo".

### G 1.1 Impianti

L'unità immobiliare residenziale, è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto citofonico;
- impianto di ricezione televisiva;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto solare termico;
- impianto fognario.

Tutti gli impianti appaiono in un sufficiente stato di manutenzione, seppur parzialmente incompleti.

L'impianto elettrico, attestato ad un contatore ENEL posto in corrispondenza della recinzione nord con relativo quadro elettrico e salvavita posti in corrispondenza della lavanderia – centrale termica del piano interrato. Da un esame visivo, l'impianto risulta dotato di accessori quali interruttori e prese, conforme all'epoca di costruzione, con cavidotti sotto traccia. Si rileva tuttavia che li interruttori e i frutti sono privi di placche di chiusura.





Dalle indagini documentali si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto elettrico della ditta "██████████" del 10/11/2012.

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

L'impianto citofonico risulta attestato da un apparecchio citofonico posto in corrispondenza dell'ingresso della cucina-soggiorno, e relativo campanello in corrispondenza dell'ingresso pedonale esterno.

Gli impianti idro-sanitario e di riscaldamento, sono attestati al contatore volumetrico dell'acqua condotta interrata, costituiti da una rete di distribuzione interna in condotte presumibilmente in multistrato/rame poste sotto traccia che distribuiscono l'acqua calda e fredda sanitaria ai bagni, alla lavanderia e alla cucina. Tutti i vani abitabili sono dotati di impianto di riscaldamento a pavimento, con i bagni che presentano anche "scaldasalviette". Il magazzino del piano interrato risulta altresì dotato di termoconvettore. Il generatore di calore è costituito da una caldaia murale a metano della ditta "██████████", posta in corrispondenza del vano lavanderia – vano tecnico con relativa termoregolazione a termostato digitale posto in corrispondenza dei vani abitabili. La produzione dell'acqua calda sanitaria è ottenuta anche per mezzo di boiler ad accumulo alimentato da n. 2 pannelli solari termici posti sulla copertura.

In contatore del metano è posto in corrispondenza della recinzione nord. Dalle indagini documentali si è rinvenuta la certificazione di conformità dell'impianto termoidraulico della ditta "██████████" del 21/01/2013.





Dalla documentazione rinvenuta con accesso agli atti non si è rilevata l'autorizzazione allo scarico nella fognatura pubblica. Tuttavia è presente la documentazione relativa alla segnalazione certificata di agibilità n. 0012361 del 05/10/2012 che attesta la presenza di tale autorizzazione.

#### G 1.2 Stato conservativo e manutentivo

Da un esame del fabbricato residenziale con i rispettivi locali accessori emerge un buono stato generale di manutenzione. Si evidenziano tuttavia opere incomplete che possono essere riassunte come segue:

- mancanza dei battiscopa al piano interrato e primo;
- mancanza della pavimentazione del ripostiglio posto al piano interrato;
- mancanza della pavimentazione in corrispondenza delle logge del piano primo;
- mancanza di placche di finitura dei "frutti" degli interruttori e prese dell'impianto elettrico;
- mancato tamponamento della vasca da bagno posta al piano primo;
- sola predisposizione dell'impianto di climatizzazione.

Il costo di dette opere di completamento, ad eccezione dell'impianto di condizionamento, sarà quantificato nella sezione S1 della presente relazione peritale.

#### G 2 GARAGE - C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1751, sub. 11

L'unità residenziale gode inoltre di un'autorimessa identificata al m.n. 1751 sub. 11, posta al piano interrato ed è raggiungibile per mezzo della rampa carraia e area di manovra identificata al sub.1 e sub. 2 e dal disimpegno







### G 3. Beni comuni non censibili

L'immobile condominiale presenta i seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

1. sub. 1 – B.C.N.C. ai sub. 6-7-9-11 – rampa garage e area di manovra di mq125;
2. sub. 2 – B.C.N.C. ai sub. 9-11 – area di manovra di mq46;

L'immobile oggetto di pignoramento, individuato al sub. 11, gode dei B.C.NC. individuati ai subb. 1 e 2.

### 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)
<b>Comune di Volpago del Montello (TV), C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1751, sub. 10</b>					
INT - T	vano scala	4,74	6,8	6,80 x 1,00 (100%)=	6,80
INT	magazzino	39,19	47,55	47,55 x 0,50 (50%)=	23,78
INT	disimpegno	10,48	12,18	12,18 x 0,50 (50%)=	6,09
INT	ripostiglio	5,75	6,99	6,99 x 0,50 (50%)=	3,50
INT	lavanderia	6,25	7,83	7,83 x 0,50 (50%)=	3,92
INT	lavanderia	6,97	8,65	8,65 x 0,50 (50%)=	4,33
T	cucina-soggiorno	41,55	48,42	48,42 x 1,00 (100%)=	48,42
T	antibagno	2,56	3,52	3,52 x 1,00 (100%)=	3,52
T	bagno	4,94	6,55	6,55 x 1,00 (100%)=	6,55
T	loggia nord	8,09	10,79	10,79 x 0,35 (35%)=	3,78
T	loggia sud	8,11	10,60	10,60 x 0,35 (35%)=	3,71
T-1	vano scala	6,19	8,49	8,49 x 1,00 (100%)=	8,49
1	camera	9,95	12,02	12,02 x 1,00 (100%)=	12,02
1	camera	10,71	13,27	13,27 x 1,00 (100%)=	13,27
1	camera	14,52	17,08	17,08 x 1,00 (100%)=	17,08
1	bagno	6,03	8,05	8,05 x 1,00 (100%)=	8,05
1	disimpegno	5,45	6,14	6,14 x 1,00 (100%)=	6,14
1	loggia nord	7,31	10,79	10,79 x 0,35 (35%)=	3,78
1	loggia sud	7,35	10,6	10,6 x 0,35 (35%)=	3,71
<b>Comune di Volpago del Montello (TV), C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1751, sub. 11</b>					





Int.	autorimessa	30,55	35,74	35,74 x 0,50 (50%)=	17,87
<b>Totale superficie commerciale esclusa la corte esclusiva =</b>					<b>204,78</b>
T	scoperto	210	210	204,78 x 10% + [(210-204,78)x 2%]=	20,58
<b>Totale superficie commerciale compresa la corte esclusiva =</b>					<b>225,37</b>
*** sono state computate esclusivamente le superfici legittimabili e/o sanabili.					

<b>Totale superficie commerciale =</b>	<b>225,37 mq</b>
--	------------------

Ai fini della valutazione delle superfici comuni ragguagliate, si fa riferimento all'elaborato planimetrico e all'art. 1117 del CC.

<b>Beni Comuni Non Censibili afferenti al sub. 11</b>		
Comune di Volpago del Montello, C.F.: Sez. C, Fg. 2, m.n. 1751, sub. 1; rampa garage di mq 125		
Superficie ragguagliata di competenza	3,13	
Comune di Volpago del Montello, C.F.: Sez. C, Fg. 2, m.n. 1751, sub. 2; area di manovra di mq 46		
Superficie ragguagliata di competenza	4,60	
Totale superficie B.C.N.C. (mq)		7,73

<b>Totale superficie commerciale subb. 10-11 con relativi B.C.N.C.=</b>	<b>233,09 mq</b>
---	------------------

## **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.

## **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 Volpago del Montello (TV) classifica la zona in esame, su cui insistono gli immobili come di seguito elencato:





J.1 – C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1751, subb. 10-11

Z.T.O. C1.2: residenziali di espansione ed è regolata dall'art. 9 delle norme tecniche operative.

L'area non riporta alcun vincolo idrogeologico e/o paesaggistico-ambientale.

**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. C, Fg. 2, m.n. 1751, subb. 10-11

K 1.1 - Verifica di conformità amministrativa-edilizia

Le unità immobiliari residenziali sono state costruite in forza delle seguenti pratiche edilizie ricevute per mezzo di comunicazioni mail dall'Ufficio tecnico del Comune di Volpago del Montello, a seguito della richiesta di accesso agli atti:

- Permesso di Costruire n. 40 del 04/04/2007 - Realizzazione di fabbricato residenziale a schiera in lottizzazione "PARIGI" Lotti n. 1-4;
- DIA prot. 19087/07 del 31/10/2007 – DIA per realizzazione nuova recinzione in lottizzazione "PARIGI" Lotti n. 1-4;
- Voltura del PdC n. 136 rilasciato in data 29/10/2008 e successive varianti: P.C. n. 80 del 23/09/2009 e DIA del 05/05/2010;
- Permesso di Costruire n. 80 del 23/09/2009 - Variante a progetto per realizzazione di fabbricato residenziale a schiera in lottizzazione "PARIGI"





Lotti n. 1-4;

- DIA prot. 3454 del 04/03/2010 – variante in corso d'opera a DIA del 31/10/2007, relativa la realizzazione di recinzione in lottizzazione "PARIGI"

Lotti n. 1-4;

- DIA prot. 0006748 del 05/05/2010 – DIA per assestamento finale a fabbricati residenziale in lottizzazione "PARIGI" Lotti n. 1-4;
- DIA prot. 10957 del 05/08/2011 – DIA in sanatoria per varianti a porzione di fabbricato residenziale lottizzazione "PARIGI" Lotti n. 1-4;
- Agibilità prot. n. 9305 del 15/07/2013;
- Attestato di certificazione energetica.

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 al piano interrato, terra e primo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- lievi scostamenti delle recinzioni poste lungo i lati nord-est, sud-est e sud-ovest;
- in riferimento alle altezze nette rilevate nei locali si riscontrano lievi scostamenti, che rientrano nelle tolleranze dimensionali della rappresentazione grafica e nei parametri dettati dall'art. 34 bis del DPR 380/01, considerando l'altezza legittimata pari a 257,5/384,5/270/245cm;
- l'unità accessoria ad uso autorimessa posta al piano interrato presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni dell'apertura a basculante.





A fronte delle difformità rilevate e citate sopra, come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, dopo un ampio 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 Volpago del Montello (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;
- del P.I. del Comune di Volpago del Montello (TV);
- della L.R.V. n. 12/1999;

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

- di pratica edilizia in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S";

#### 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 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 al piano terra presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni;
- lievi scostamenti delle recinzioni poste lungo i lati nord, est e sud;
- l'unità accessoria ad uso autorimessa posta al piano interrato presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni dell'apertura a basculante;
- in riferimento all'altezza netta rilevata nel locale a garage si riscontra un lieve scostamento, considerando l'altezza riportata in scheda pari a 245cm;

#### 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 con rielaborazione conforme ed eventuale rifacimento degli elaborati planimetrici.

#### 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;





- procedere ad una rettifica delle schede catastali per mezzo di nuovo accatastamento delle porzioni immobiliari individuate ai subb. 10 e 11.

#### **M. EVENTUALE POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Considerato che gli immobili oggetto della presente esecuzione sono funzionalmente connessi anche per mezzo degli impianti, che l'abitazione presenta al piano interrato un passaggio interno / collegamento diretto con il garage, 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 l'esecutato risulta unico intestatario dei beni di cui al C.F., Sez. C, Fg. 2, m.n. 1751, subb. 10-11 in quota di proprietà 1/1. Come già rilevato al punto "M", detti beni non risultano divisibili.

#### **O. ATTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Il giorno venerdì 09/06/2023, il sottoscritto, alla presenza del custode e di un esecutato, ha proceduto all'accesso degli immobili siti in Volpago del Montello. Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato per il piano interrato dal esecutato e, per i piani terra e primo, dalla moglie con prole.

#### **P. VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI, ECC.**

Il sottoscritto ha esaminato il P.R.G. ed il P.I. vigenti nel comune e non ha riscontrato la presenza di vincoli paesaggistici, ambientali ed idrogeologici.

#### **Q1. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

L'immobile residenziale costituendo una casa a schiera, oggetto della





presente esecuzione, presenta parti condominiali esclusivamente rispetto alla rampa di accesso comune individuato al sub.1 e della superficie di raccordo al piano interrato individuato al sub. 2. . Da informazioni assunte in loco non si sono riscontrati amministratori condominiali e oneri condominiali insoluti.

### **Q2. VINCOLI E SERVITU' RILEVATE IN LOCO**

Dal sopralluogo eseguito in loco non si sono rilevate apparenti servitù e/o vincoli, facendo comunque salve le obbligazioni inerenti ai B.C.N.C. ai sensi dell'art. 1117 del c.c..

### **R. PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA**

Si dà atto che gli immobili sopra descritti sono pervenuti alla ditta eseguita per mezzo di atto di compravendita ai rogiti del Notaio dott. ████████ di Montebelluna (TV), rep. 125.941, racc. 9.731, del 26/02/2010.

### **S. VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI**

Il sottoscritto esperto estimatore ha eseguito *la stima del valore del bene, a stretto rigore, per mezzo del più probabile valore di "trasformazione", considerando, di fatto, il più probabile valore di mercato, per mezzo di comparazioni di seguito descritte, decurtando detto valore del costo delle opere di completamento delle finiture mancanti. Si è dunque attuata 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 1.131,83 €/mq, che mediato rispetto ai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) pari a 1.100,00 €/mq., determina un valore arrotondato pari a 1.120,00 €/mq. ca..*  
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.L., dei vincoli urbanistici e/o ambientali, delle servitù attive e passive, è a giudizio del sottoscritto Tecnico, il seguente:

S.1 – Valore di mercato dei beni

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO (TV) - Sez. C,**

**Foglio 2**

- m.n. **1751**, sub. 10, cat. A/2, classe 3, cons. 7 vani, sup. catastale 206 mq, escluse le aree scoperte 181mq, R = €. 668,81, piano S1-T-1;
- m.n. **1751**, sub. 11, cat. C/6, classe 2, cons. 30mq, sup. catastale 34mq, R = €. 52,68, piano S1.

<b>LOTTO UNICO</b>	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI subb. 10-11 – unità immobiliare residenziale e accessoria	mq 233,09
233,09 mq x 1120,00 €/mq =	€. 261.061,52
A detrarre per:	
- spese tecniche per pratica di rilievo, progetto in sanatoria, manutenzione straordinaria, ed assistenza tecnica in genere.	- € 5.709,60
- oneri sanzione art. 36 D.P.R. 380/01	- € 516,46
- diritti di segreteria pratica edilizia amministrativa	- € 100,00
- spese tecniche per pratiche catastali	- € 761,28
- spese catastali	- € 100,00
- spese condominiali insolute	- € 0,00
- lavori di completamento consistenti in: - battiscopa al piano interrato e primo; - pavimentazione del ripostiglio posto al piano interrato:	- € 9.760,00





- pavimentazione in corrispondenza delle logge del piano primo; - placche di finitura dei "frutti" degli interruttori e prese dell'impianto elettrico; - tamponamento della vasca da bagno posta al piano primo;	
TOTALE A DEDURRE	- € 16.947,34
Resta il valore	€ 244.114,18
che si arrotonda a	€ 244.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO	€ 244.000,00
<b>RIDUZIONE</b> 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.	- € 36.600,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO	€ 207.400,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO ARROTONDATO	€ 207.000,00
<b>TOTALE VALORE DI VENDITA FORZOSA</b>	<b>€. 207.000,00</b>
Diconsi duecentosettemila/00euro	

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, il sottoscritto ha ricevuto, in data 27.11.2023 delle osservazioni da parte del legale della parte procedente che vengono allegata alla presente.

In particolare si riscontra e si risponde alle succitate osservazioni, per mezzo delle "controdeduzioni" di cui all'allegato 11 e integrando e/o ratificando la presenta relazione peritale con carattere cromatico "blu".

#### **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, 27/11/2023

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, certificazioni, certificato di abitabilità;
8.	locazione agenzia delle entrate;
9.	estratto di P.R.G. / P.I. con relative norme;
10.	elaborati grafici di rilievo dello stato attuale con relative tavole comparative rispetto allo stato legittimato;
11.	<a href="#">controdeduzione dell'esperto estimatore e osservazioni alla perizia di stima.</a>

