

STUDIO TECNICO
geom. Francesco DE ZEN
Via G. Zilio, n. 1/A
31041 CORNUDA/TV
tel. 0423.638040
Mail: fradezen@gmail.com
Pec: francesco.dezen@geopec.it

TRIBUNALE DI TREVISO
sezione esecuzioni immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 53/2021

RELAZIONE DI STIMA

Promossa da:



contro

Esecutato

Giudice Esecuzione:
dott.ssa Paola Torresan

Cornuda, il 6 febbraio 2024

L'Esperto Stimatore
geom. DE ZEN Francesco



INDICE

A. PREMESSA.....	2
B. RICERCHE IMMOBILIARI	3; 27
B.1 RICERCHE IMMOBILIARI	3
B.1.1 ricerca catastale	3
B.1.2 ricerche presso il servizio di pubblicità immobiliare.....	5
B.2 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ	9
B.2.1 Caratteristiche del territorio.....	9
B.2.2 Confini.....	10
B.2.3. Caratteristiche dell'edificato.....	11
B.2.4. destinazione urbanistica della zona, verifica regolarità edilizia del fabbricato e conformità catastale	17
B.3 STIME E VALUTAZIONI	25
B.3.1 criteri generali di valutazione.....	25
B.3.2 divisibilità del compendio	26
B.3.3 stima del lotto	26
C. ALLEGATI	27

A. PREMESSA

Il sottoscritto, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Alessandra Burra veniva nominato esperto stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare promossa dalla società [REDACTED] [REDACTED] nella sua qualità di procuratrice della società [REDACTED] [REDACTED] n. 39, rappresentata e difesa dall' avv.to [REDACTED] elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in [REDACTED], contro l'esecutato, contumace.

La presente perizia prende in esame i beni immobili indicati nell'atto di pignoramento, che consistono in un alloggio con garage situati nel Comune di PIEVE DEL GRAPPA/TV.



B.1 RICERCHE IMMOBILIARI

B.1.1 ricerca catastale

Nell'atto di pignoramento gli immobili appartenenti all'esecutato e sottoposti ad esecuzione forzata sono così identificati.

La piena proprietà di:

- **Comune di Pieve del Grappa (TV), NCEU, foglio 13, mapp. 1761, sub. 13, Zona 1, cat. C/6, consistenza 34 mq, via Val d'Aosta, piano S1;**
- **Comune di Pieve del Grappa (TV), NCEU, foglio 13, mapp. 1761, sub. 10, Zona 1, cat. A/2, consistenza 5,5 vani, via Val d'Aosta, piano S1-T;**

La piena proprietà per la quota di 145/1000:

- **Comune di Pieve del Grappa (TV), NCEU, foglio 13, mapp. 1761, sub. 1, via Val d'Aosta.**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio, Servizi Catastali - i beni immobili, appartenenti all'esecutato (ALL.N. 4), risultano identificati come di seguito specificato:

- All'esecutato il diritto di piena proprietà per l'intero

Catasto Fabbricati

Comune di **Pieve del Grappa**

Fg.	mapp.	sub.	Zona c.	indirizzo	piano	cat.	cl.	cons.	Sup. C.	rendita
13	1761	10	1	Via val d'Aosta	S1-T	A/2	1	5,5 v.	101 m ²	€ 454,48
13	1761	13	1	Via val d'Aosta	S1	C/6	4	34 m ²	34 m ²	€ 70,24

- All'esecutato il diritto di piena proprietà per la quota di 145/1000

Catasto Fabbricati

Comune di **Pieve del Grappa**

Fg.	mapp.	sub.	Zona c.	indirizzo	piano	cat.	cl.	cons.	Sup. C.	rendita
13	1761	1	/	Via val d'Aosta	/	F/1	/	714 m ²	/	/



L'immobile ha inoltre diritto per la quota di 145/1000 sulle aree e parti comuni del condominio di cui fa parte, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e in particolare:

- area coperta del fabbricato, area scoperta mn 1761, all'area adibita a strada mn 1760, 1651, 1762, 1653, ed identificata al Catasto fabbricati dal mn 1761 sub. 1, area scoperta di mq 714 (descritta in precedenza);
- impianti comuni;
- corridoio comune, l'ingresso, vano scale;
- centrale termica.

Detto fabbricato insiste in una porzione dell'area così allibrata al Catasto Terreni:

Comune di **Pieve del Grappa**, Sezione **CRESPANO DEL GRAPPA**

fg.	m.n.	Superficie - Ha	Qualità Classe	R.D. €	R.A. €
13	1651	0.00.03.	Ente Urbano	----	----
13	1653	0.00.24.	Ente Urbano	----	----
13	1760	0.00.85.	Ente Urbano	----	----
13	1761	0.08.88.	Ente Urbano	----	----
13	1762	0.00.64.	Ente Urbano	----	----
TOTALE		0.10.64.			

Questa situazione catastale deriva dai seguenti atti di aggiornamento:

- Catasto Terreni tipo MAPPALE n. 11 654 del 29/2/1984 (tuttavia il sedime del fabbricato non è ancora inserito nella mappa catastale, va richiesto all'ufficio l'aggiornamento);
- Catasto Fabbricati, denuncia del 29/02/1984 prot. nn. 345 e 348 per la costituzione del mn 1761 sub. 10 e sub. 13, nonché prot. n. 336 per il mn 1761 sub.1;



- per tutte le unità immobiliari sussiste la successiva variazione territoriale del 30 gennaio 2019, in atti dal 14 marzo 2019, per trasferimento al comune di Pieve del Grappa sezione Crespano del Grappa n. 3/2019.

Si rileva che l'attuale descrizione catastale delle unità in esame è corrispondente con i dati riportati nell'atto di pignoramento del 14/01/2021, salvo che nello stesso atto sono riportati dati più sintetici e non sono menzionate le pertinenze comuni, che comunque costituiscono parti condominiali del complesso immobiliare.

Segnalo inoltre che l'intestazione catastale dell'area scoperta comune mn 1761 sub. 1, non è corretta perché non risulta allineata con quanto derivante dai titoli di proprietà descritti più avanti. Va richiesta la rettifica ai servizi catastali.

B.1.2 ricerche presso il servizio di pubblicità immobiliare

Il creditore della procedura esecutiva intrapresa ha allegato la certificazione notarile ventennale sostitutiva del certificato ipo-catastale a cura del notaio dott. Sergio ROVERA di Gavirate (VA), riferita alla data del 24/02/2021.

L'attività dello scrivente ha riguardato la verifica della completezza dei documenti prodotti e l'aggiornamento delle ispezioni con indagini presso il Servizio di Pubb. Imm.re dell'Agenzia delle Entrate di Treviso - ex Conservatoria dei RR.II. (ALL.N. 6) - e Servizi Catastali (ALL.N. 4).

Inoltre ho reperito copia delle note di trascrizione di precedenti compravendite (ALL.N. 7, 9 e 10), del titolo relativo alla compravendita del 04/04/1984 (ALL.N. 8) nonché dell'ultimo atto di provenienza dell'immobile de quo risalente al 23/06/2009 (ALL.N. 11).

Dalle risultanze emerge che l'assetto dell'intestazione dei beni immobili sopradescritti è a favore **dell'esecutato, quanto ai mnn 1761 sub. 10 e sub. 13**



il diritto di piena proprietà per l'intero, quanto al mn 1761 sub. 1 il diritto di piena proprietà per la quota di 145/1000, in regime di separazione dei beni.

Detta intestazione deriva dai seguenti atti pubblici:

- **compravendita**, a rogito del notaio dott. Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto rep. n. 9045 in data 25/2/1983, trascritto a Treviso il 23/3/1983 ai nn. 6522/5383, con il quale [REDACTED] vendette alla società [REDACTED] [REDACTED] la proprietà dell'immobile de quo, allora con diversi identificativi e consistenza (ALL. N. 7 – nota trascrizione);
- **compravendita**, a rogito del notaio dott. Marcello Monego di Crespano del Grappa rep.n. 1018 in data 04/04/1984 (ALL. N. 8), trascritto a Treviso il 04/05/1984 ai nn. 10545/8771 con cui la società [REDACTED] vende a [REDACTED], che congiuntamente ed in parti uguali acquistano la proprietà dell'immobile interessato dalla procedura;
- **dichiarazione di successione**, di [REDACTED], deceduta il 18/11/1995, registrata al n. 62 vol 2004 Ufficio Registro di Montebelluna e trascritta a Treviso il 27/09/2004 ai nn. 39410/25606 (ALL.N. 9 – nota trascrizione), la quota di proprietà spettante al de cuius sui beni di cui alla procedura si è devoluta per testamento olografo a favore della sorella [REDACTED]; risulta accettazione espressa di eredità con trascrizione del 29/06/2009 ai nn. 24727/15274 rogito dott. Francesco IMPARATO rep.n. 125.557 in data 23/6/2009;
- **dichiarazione di successione**, di [REDACTED], deceduta il 19/10/2002, registrata al n. 63 vol 2004 Ufficio Registro di Montebelluna e trascritta a Treviso il 28/09/2004 ai nn. 39431/25627 (ALL.N. 10- nota trascrizione), la quota di proprietà spettante al de cuius sui beni di cui alla procedura si è devoluta per testamento pubblico a favore [REDACTED] [REDACTED] accettazione espressa di eredità con trascrizione del 13/05/2004 ai



nn. 20124/12925 rogito dott. Francesco IMPARATO rep.n. 102525 in data 27/04/2004;

- **compravendita**, a rogito del notaio dott. Francesco IMPARATO di Asolo rep.n. 125.557 in data 23/6/2009 (ALL.N. 11), trascritto a Treviso il 29/06/2009 ai nn. 24726/15273, con cui la proprietà suddetta viene trasferita all'esecutato, che accetta ed acquista l'immobile de quo.

Circa i vincoli e pesi gravanti sull'immobile, dalle indagini effettuate risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie, tutte opponibili:

- **iscrizione, IPOTECA VOLONTARIA**, a garanzia di mutuo fondiario con atto in data 23/6/2009 rep. 125.558 notaio dott. Francesco IMPARATO di Asolo, in favore della società [REDACTED]

[REDACTED]
iscritta il 29/06/2009 ai n.ri RG 24728 RP 5488, per la piena proprietà per l'intero dei mn 1761 sub. 10 e 13 e per la quota di 145/1000 del mn 1761 sub. 1 descritti al paragrafo B.1.1. (allora identificati con diverso comune) contro l'esecutato, per l'importo capitale di € 125.000,00, spese € 100.000,00 e totale di € 225.000,00, della durata di 30 anni e mesi 1;

- **trascrizione, VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso, rep. n. 282 del 22/01/2021, trascritto a Treviso in data 24/02/2021 ai n.ri RG 6808 RP 4545, a favore della società [REDACTED]
[REDACTED], contro l'esecutato gravante sulla proprietà per l'intero dei mn 1761 sub. 10 e 13 e per la quota di 145/1000 del mn 1761 sub. 1 descritti al paragrafo B.1.1.

Inoltre si segnalano le seguenti servitù:

- **istituita con l'atto di compravendita del 5/3/1963 rep.n. 24878** notaio dott. Ernesto SCARPA GERGORJ di Crespano del Grappa, che all'art. 5 prevede "I M.N. 846^{q-o} (ora 1760-1762) 236^{a-b} (ora 1651) 236^{a-d} (ora



1653) sono occupati totalmente da strade che insistono su detti mappali e rimanenti proprietà. Su dette strade, della larghezza entrambe di ml. 5 cinque e sui loro prolungamenti, senza particolare corrispettivo, viene costituita servitù di passaggio per carri, veicoli e pedoni, a favore e carico dei mn 234-346-236-232-231-233 Crespano Unica XIII° derivanti e derivanti in quanto facenti parte del complesso piano di lottizzazione della proprietà venditrice in loco, per raggiungere in ogni senso Via F.Aita e Via 11 Febbraio. I M.N. 846^{q - o} (ora 1760-1762) 236^{a-b} (ora 1651) 236^{a-d} (ora 1653) non potranno avere altra destinazione”;

- **gli obblighi del fabbricato in condominio**, specificati all’art. 12 del atto di compravendite del 4/4/1984 rep. 1.018 notaio dr. M. Monego (ALL.N. 8) e richiamati nei successi trasferimenti.

Non ho rilevato l’esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, come pure di diritti demaniali.

Oneri condominiali

Le unità in esame sono incluse nel complesso immobiliare che costituisce un condominio composto da otto alloggi disposti ai piani terra e superiori, con sei garage al piano seminterrato.

Dalle informazioni assunte non risulta essere stato nominato l’amministratore del condominio e non si è provveduto alla redazione del regolamento e delle tabelle millesimali delle quote di proprietà sulle parti comuni. Tuttavia dall’esame degli atti di trasferimento (ALL.N. 8 e 11) risulta che la quota di comproprietà dell’immobile in esame è pari 145/1000 sulle parti comuni.

Gli occupanti dell’alloggio mi riferiscono che tra i condomini vi è un accordo per l’autogestione delle parti comuni, che non sussistono quote a debito dell’esecutato e che le spese riferibili all’unità in esame sono contenute atteso che non è più collegata all’impianto termico condominiale.



Di conseguenza non si prevede che al momento di emissione del decreto di trasferimento vi possano essere spese insolute.

B.2 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

Di seguito vengono esposte le caratteristiche principali dell'immobile in esame, con descrizione del territorio in cui si trova e del fabbricato.

Circa la sua disponibilità si segnala dalla richiesta di verifica dell'eventuale esistenza di contratti di affitto o comodato inoltrata all'Agenzia delle Entrate, è emersa l'esistenza del **contratto di locazione** registrato all'Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa il 26/05/2020 AL N. 2226 SERIE 3T (ALL.N. 12).

Dall'accesso all'immobile si è costatato che lo stesso è occupato da terza persona Sig.ra [REDACTED] con il proprio nucleo familiare (presenza di due minori), in forza di contratto di locazione suddetto. Dall'esame dell'atto fornitomi dalla conduttrice (ALL.N. 13) risulta che il canone annuale pattuito è pari a € 4.200,00, importo mensile di € 350,00, con durata di anni 4 a partire dall'1/6/2020, con scadenza il 31/5/2024, rinnovabile per altri 4 anni.

Si tratta di un contratto che può essere considerato opponibile perché ha data certa (26/05/2020) anteriore quella di trascrizione del pignoramento (24/02/2021) e regolarmente registrato. Dalle indagini di mercato svolte emerge che il valore del canone di locazione corrente non è inferiore di 1/3 del giusto prezzo di mercato (€/mese 390,00).

B.2.1 Caratteristiche del territorio

L'immobile oggetto di perizia si trova in prossimità del centro di CRESANO DEL GRAPPA in comune di PIEVE DEL GRAPPA, nell'aggregato residenziale che si trova a nord del centro storico della località.

E' incluso in un palazzina residenziale avente scoperto comune che è parzialmente delimitato da recinzione e dotato di accesso pedonale a nord, prospiciente con la strada di uso pubblico Via Val d'Aosta, mentre lungo il lato opposto non vi è delimitazione e lo spazio antistante le autorimesse è collegato



alla viabilità privata che permette raggiungere la strada pubblica Via Val d'Aosta.

L'intorno (fig. 1) è caratterizzato da tratti di aree urbanizzate con prevalente destinazione residenziale, salvo per alcune attività commerciali ed ex produttive dismesse, che si sviluppano attorno la rete viaria.

Nelle vicinanze si sviluppa il centro della località dove vi sono esercizi pubblici, sporadici negozi di piccole dimensioni, spazi d'interesse religioso (Chiesa, Oratorio), nonché di spazi di interesse pubblico (sede municipio, poliambulatori distretto sanitario, casa di riposo), per l'istruzione (scuola primaria/secondaria), per impianti sportivi (palestra comunale), aree a verde ed a parcheggio pubblico.

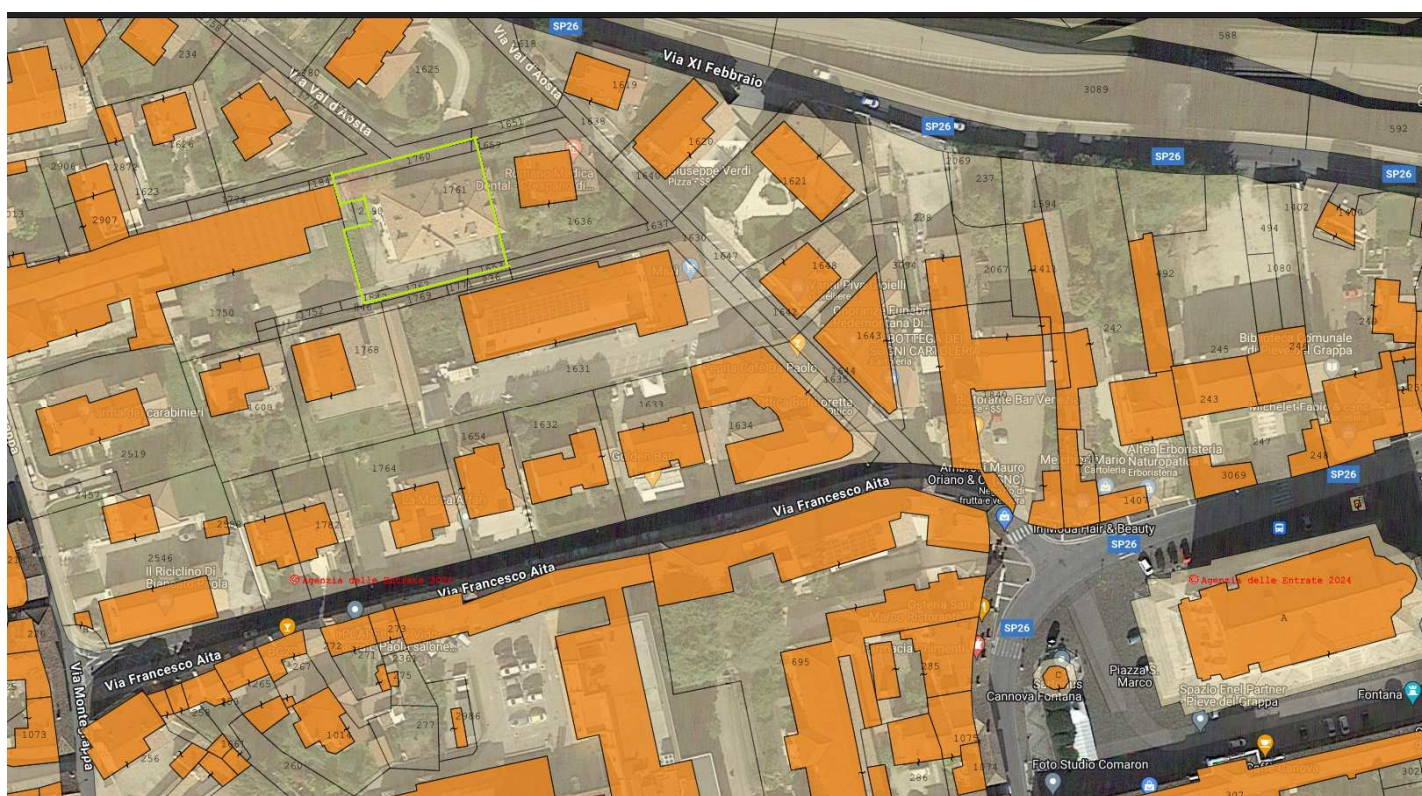


FIG. 1

B.2.2 Confini

Il lotto (mn 1761, 1760, 1651, 1653, 1762) sul quale insiste la palazzina condominiale che include le unità in esame, confina, nella mappa del Catasto Terreni, partendo da nord in senso orario con mn 1776, 1777, 1651, 1637, 1636,



1630, 236, 1771, 1769, 846, 1843, 1750, 2189, 2190, 1841 del foglio 13 sezione Crespano del Grappa in Comune di Pieve del Grappa.

La particella n. 1761 sub. 10: muri perimetrali su più lati, proprietà di terzi, vano scale ed ingresso comune.

La particella n. 1761 sub. 13: muri perimetrali su più lati, proprietà di terzi, disimpegno comune.

B.2.3. Caratteristiche dell'edificato

Trattasi di un alloggio al piano terra con garage e deposito al piano seminterrato, collocati in una Palazzina, formata n. 8 appartamenti, disposti ai piani terra, primo e secondo, e da 6 garage ricavati nel livello seminterrato, avente una unica scala interna comune.

La costruzione dell'edificio è iniziata il 17/3/1983 ed è stata ultimata il 12/2/1984.

Tra le parti comuni, oltre all'area coperta e scoperta ed ai manufatti che occorrono all'uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., vi è quanto già descritto al precedente punto B.1.1.

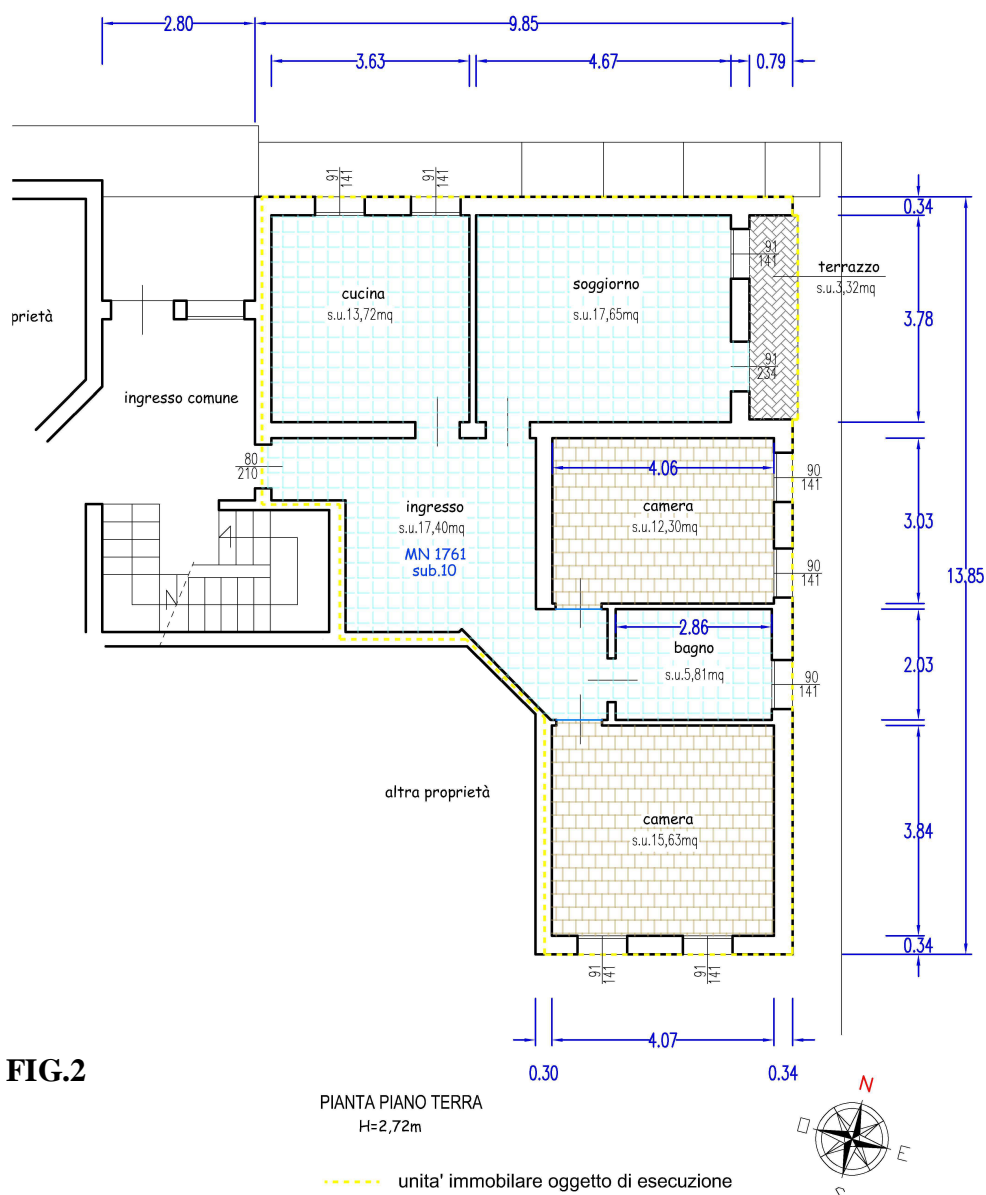
La superficie scoperta comune, mn 1761 sub. 1 di mq 714 (ALL.N. 5 - planimetria) corrisponde alle particelle identificate al catasto terreni con i nn. 1651 di mq 3, 1653 di mq 24, 1762 di mq 64, 1760 di mq 85 e lo scoperto del mn 1761. L'area dei mn 1760 e 1651 è occupata dalla sede stradale di Via Val d'Aosta, mentre i mn 1762 e 1653, sono occupati dalla strada privata laterale della summenzionata via pubblica, e sviluppano la complessiva superficie di mq 176. Ha fondo in asfalto ed interessano circa la metà dell'ampiezza della carreggiata stradale (ALL.N. 3 foto n. 1, 2, 5, 6). Lo scoperto di pertinenza dell'edificio condominiale è delimitato su tre lati da recinzione (parte in zoccolo di c.a. portante ringhiera metallica e parte da zoccolo di c.a. portante rete e paletti metallici) ed è adibito in parte a percorsi pedonali pavimentati con piastre di ghiaio lavato, mentre nello spazio antistante le autorimesse è

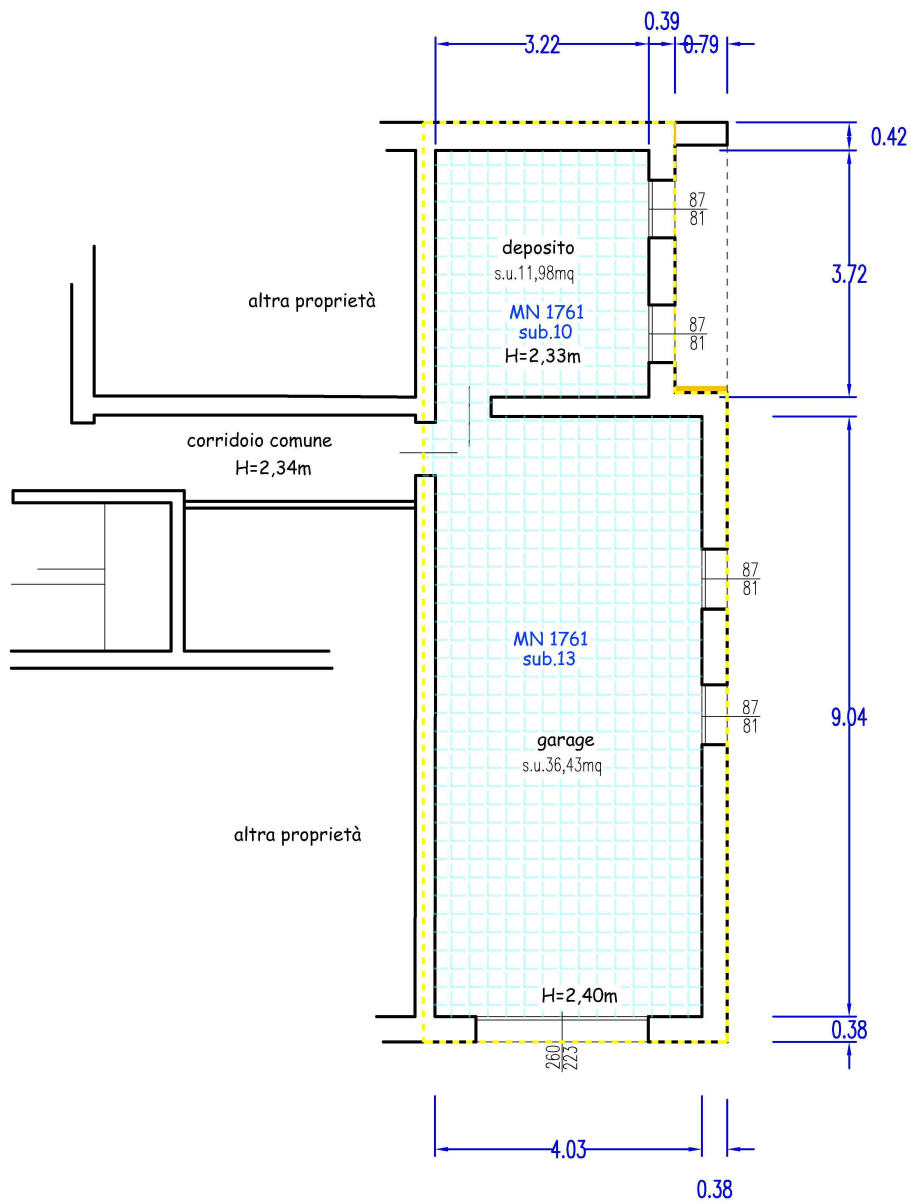


sistemato con ghiaio e la restante parte è destinata a verde con presenza di sporadiche alberature ornamentali. Sono anche visibili i chiusini dei pozzetti relativi ai sottoservizi, nonché il manufatto che contiene alcuni contatori di misura del gas metano.

L'appartamento oggetto di valutazione, compreso nell'edificio condominiale sopradescritto, è situato in **Via Val d'Aosta civ. 34/A int. 1**, catastalmente identificato dal **m.n. 1761 sub. 10** si compone dei seguenti vani utili (FIG. 2 e FIG. 3):

- al piano terra (altezza netta 2,72 m) si trovano ingresso, cucina, soggiorno, camera singola, bagno, camera doppia, un terrazzo;
- al piano seminterrato (altezza netta 2,33 m) si trova il deposito.





PIANTA PIANO SEMINTERRATO

FIG. 3

Da quanto si è potuto accertare la struttura portante dell'edificio risulta costituita da:

- fondazioni in calcestruzzo di cemento;
- muratura fuori terra in bimattoni laterizio isolante;
- solai interpiano del tipo misto latero-cementizio;
- copertura del tipo misto latero-cementizio.



Le finiture delle pareti esterne sono rappresentate da intonaco con successiva pittura, mentre la copertura ha manto in coppi di laterizio.

Le linee di gronda sono a sezione curva e, unitamente ai tubi pluviali, realizzate in lamiera verniciata.

I davanzali delle finestre sono in marmo, come pure la soglia della porta d'entrata.

Il portoncino d'ingresso pedonale comune è realizzato con telaio di legno e pannello cieco.

Il pavimento dei corridoi comuni interni al piano seminterrato è in piastrelle di ceramica, mentre negli altri livelli sono in lastre di pietra come pure il rivestimento dei gradini delle scale.

Gli infissi esterni dell'unità sono costituiti da finestre e portefinestre aventi telaio di legno portante vetrocamera e con oscuranti tipo monoblocco in legno ed apertura alla vicentina.

Nel piano seminterrato il locale deposito ha finestre con telaio di legno portante vetrocamera ed inferriata metallica.

Il portoncino d'ingresso è del tipo tamburato con legno impiallacciato, come pure le porte interne.

I pavimenti interni in piastrelle in gres ceramico nella zona giorno, nel bagno, nel terrazzo e nel deposito, mentre nella zona notte vi sono palchetti in legno levigati in opera.



Le pareti interne sono intonacate a civile e successiva finitura a tempera, ad eccezione del bagno, dell'angolo cottura che sono rivestite in piastrelle di ceramica.

Il bagno comprende lavabo, doccia, bidet e water, nonché condutture idriche e di scarico per l'installazione di lavatrice.

Circa l'impiantistica, l'unità è dotata di:

- Impianto elettrico (vetusto e verosimilmente non conforme alle vigenti norme) sottotraccia con apparecchio salvavita, nonché contatore collocato nel sottoscala comune;
- L'originario impianto termico condominiale è stato dismesso e nel vano centrale termica comune (ALL.N. 3 - foto n. 8) ora sono presenti alcune caldaie a servizio dei soli appartamenti allacciati, quello in esame non è collegato ed i radiatori sono stati rimossi (ALL.N.3 – foto n. 18, 20, 23); Il riscaldamento degli ambienti avviene per mezzo di stufe a legna e per la produzione dell'acqua calda sanitaria è utilizzato lo scaldabagno elettrico posto nel bagno;
- Impianto idro-sanitario;
- Impianto fognario delle acque reflue è condominiale;
- Impianto telefonico;
- Citofono;
- Impianto d'antenna televisiva.

Nell'insieme lo stato di conservazione dell'unità è sufficiente e vi sono alcuni segni di deterioramento delle finiture:

- carenza della manutenzione ordinaria delle pitture interne (pareti sporche);



- sul pavimento in legno delle camere è graffiato in alcuni punti (ALL.N. 3 foto n. 25);

la verniciatura di alcuni infissi esterni è rovinata, come pure la struttura lignea di alcuni scuri (ALL. N. 3 foto n. 26).

Complessivamente l'abitazione sviluppa una superficie di calpestio di 94,48 mq mentre la superficie lorda è di 114 mq, oltre al terrazzo di mq 3,32 per una volumetria fuori terra vuoto per pieno di 310 mc.

L'autorimessa di pertinenza dell'appartamento sopradescritto è catastalmente **identificata dal m.n. 1761 sub. 13** – come più puntualmente descritto al precedente paragrafo B.1.1. .

Detta unità immobiliare (FIG.3) è posta al piano seminterrato ed ha accesso carrabile dallo scoperto antistante il lato sud del fabbricato, mentre il collegamento interno avviene dal corridoio e vano scala condominiale.

Le finiture del locale sono rappresentate da pavimento in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e pitturate, come pure il soffitto.

Il portone d'accesso ha struttura metallica rivestita esternamente in legno, con apertura basculante, mentre ha finestre con telaio di legno portante vetrocamera ed inferriata metallica.

E' dotata del solo impianto elettrico.

Il vano ha altezza netta di 2,40/2,33 m e sviluppa una superficie calpestio pari a 36,43 mq, superficie lorda di 45 mq ed una volumetria v/p di 120 mc.

Nell'insieme lo stato di conservazione e di finitura dell'unità è sufficiente.



La superficie commerciale convenzionale dell'immobile oggetto di valutazione, fabbricato residenziale con accessori e corte pertinenziale è stata determinata pari a mq 129,83. Il dettaglio di calcolo è il seguente:

descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale convenzionale
- abitazione (p. terra)	mq 99	1,00	mq 99,00
- terrazza (p. terra)	mq 3,32	0,25	mq 0,83
- accessori (p. seminterrato)	mq 15	0,50	mq 7,50
- garage (p. seminterrato)	mq 45	0,50	mq 22,50
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			MQ 129,83

Classe energetica dell'immobile

L'unità è sprovvista di certificazione energetica, pertanto tale documento, se richiesto, verrà prodotto successivamente all'aggiudicazione del bene, così come disposto nel quesito peritale. Comunque, vista l'epoca di costruzione dell'edificio e la tipologia di riscaldamento si ritiene che la classe energetica dell'abitazione sia molto bassa in ragione dello scarso livello di efficientamento energetico. Inoltre dall'esame dell'atto di compravendita relativo ad altro alloggio inserito nello stesso fabbricato condominiale ho notato che questi ha **classe energetica G**.

B.2.4. destinazione urbanistica della zona, verifica regolarità edilizia del fabbricato e conformità catastale

Descrizione zona urbanistica dell'immobile

Il vigente strumento urbanistico (Piano Regolatore Generale – P.A.T. e P.I.) assegna all'area in esame la destinazione di **ZTO B-12 - ZONE**



RESIDENZIALI CONSOLIDATE DI RISTRUTTURAZIONE E INTEGRAZIONE, ove è previsto l'intervento edilizio diretto.

L'attività edilizia è regolata dagli artt. 39 e 39.1 delle Norme Tecniche Operative di cui si riporta uno stralcio del testo:

Articolo 39 - AREE A TESSUTO INSEDIATIVO CONSOLIDATO (TC)

1. Il P.I. individua gli le aree a tessuto insediativo consolidato suddividendole in:

- tessuti a destinazione prevalentemente residenziale (TCr);
- tessuti a destinazione prevalentemente produttiva (TCp).

Aree a tessuto consolidato a destinazione prevalente residenziale (TCr)

2. Il P.I. individua le aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali di formazione storica meno recente (secolo XIX fino agli anni '70-'80 del 900) comprendono in generale tutte le aree urbanizzate esistenti così come codificate nel P.A.T.I. e individuate nel P.R.G. previgente come Z.T.O. B - C1 di cui al D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

3. Sono ricomprese altresì anche le aree di più recente formazione, coincidenti di norma con le aree di nuova formazione del PRG vigente (Z.T.O. "C2"), oggetto di P.U.A. vigente.

4. Per queste aree il P.I., in accordo con gli indirizzi del P.A.T.I., sviluppa gli obiettivi di recupero, di ampliamento, completamento e di sostituzione del tessuto edilizio esistente.

Sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza stessa e alle attività economiche ad essa connesse. Sono, altresì, ammesse le seguenti destinazioni (nella misura max. del 40% delle superfici utili complessive):

- negozio al minuto e pubblici esercizi, attività artigianali di servizio con un massimo di mq. 100;
- istituti di assicurazione e di credito, pubblici e privati, autorimesse pubbliche e private;
- laboratori artigianali di servizio urbano non nocivi o molesti;
- alberghi e pensioni;
- gli studi professionali.

In queste zone sono ammesse le medie strutture di vendita, (così come definite dalla L.R. 50/2012) purché le relative superfici non superino i 500 mq..

6. Nel tessuto a destinazione prevalentemente residenziale sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi (tra loro non cumulabili):

a. aumento volumetrico "una tantum" - fino al 10% dell'esistente - delle case unifamiliari e bifamiliari (case a schiera comprese) con un massimo di 50 mc., relativamente al volume esistente alla data di adozione del presente P.I., applicabile una sola volta e purché non siano aumentate le unità abitative. Tale norma non si applica alle case che abbiano usufruito delle possibilità di ampliamento ammesse dalla L.R. 8 luglio 2009 n° 14 (Piano Casa del Veneto), e s.m.i., ovvero abbiano usufruito di analoghi ampliamenti ammessi dal precedente PRG.

Questa disposizione trova applicazione anche se l'ampliamento supera l'indice di edificabilità della Z.T.O. in cui sono inseriti.

Per gli edifici a blocco (con più di due unità edilizie) a destinazione residenziale è ammesso un unico ampliamento complessivo di mc. 150 riferito alla totalità delle volumetrie esistenti.

b. interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (art. 3 D.P.R. 380/2001 lettera a), b), c), d);

c. demolizione dei volumi esistenti (purché non gravati da grado di protezione) e ricostruzione purché in conformità agli indici e alle destinazioni di zona;



- d. applicazione dei parametri urbanistici definiti per le aree normate dalle Progetti Norma (aree progetto) di cui al Repertorio Normativo allegato;
- e. applicazione delle norme specifiche contenute nelle Schede sintetiche di Progetto di cui al Repertorio Normativo allegato.
- f. applicazione dei parametri urbanistici dei P.U.A. convenzionati esistenti;
- g. costruzione di garage a servizio della residenza;
- h. Cambiamento di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti, conformemente alle destinazioni d'uso ammesse nel tessuto e nei limiti delle carature di zona;
7. È consentita la costruzione di un garage per ogni alloggio costruito prima della Legge n.122 del 24/03/1989, nel rispetto di quanto di seguito prescritto:
- Il garage può essere realizzato, "una tantum" (anche in superamento degli indici di edificabilità) purché abbia
 - una superficie utile lorda non superiore a mq. 20,00 e non inferiore a mq. 15
 - un volume non superiore a 50 mc. e h= 2,40 mt.;
 - I garage devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'edificio principale, recuperandone in tal senso, materiali e tecniche costruttive;
 - I garage, se realizzati al servizio di edifici plurifamiliari, devono costituire preferibilmente un unico corpo e comunque devono essere oggetto di un progetto unitario;
 - Il volume totale dei garage fuori terra realizzati ai sensi del presente paragrafo non potrà, comunque, superare il 10% del volume esistente a cui accedono.
8. Sono ammessi depositi in legno amovibili di modeste dimensioni purché ad esclusivo servizio della residenza e a condizione che siano rispettate le seguenti carature planivolumetriche:
- superficie coperta: mq. 9,00 (per ogni unità a schiera);
 - altezza media: ml. 2,50;
 - copertura a due falde;
 - distanza dai confini: mt. 1,50;
 - distanza dalla strada comunale: mt. 3,50.
9. L'autorizzazione alla costruzione in fregio alla strada comunale è condizionata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo (non registrato) in cui il richiedente si impegna incondizionatamente allo spostamento senza alcun onere per il comune nel caso lo stesso, per motivi di interesse pubblico (ampliamento della strada, problemi di visibilità ecc.), ne ordini la rimozione.
10. Negli spazi pertinenziali degli edifici residenziali potranno essere posizionate strutture di arredo, quali tende da sole, gazebi, pompeiane, pergolati, così come disciplinate dal REC per una superficie massima complessiva di mq 30,00. Non sono ammesse altre opere accessorie.
11. Fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive contenute nelle Z.T.O., nei P.N. - Progetto Norma (Aree Progetto) e nelle S.N. - Scheda sintetica di Progetto, i nuovi interventi dovranno rispettare le seguenti norme.
12. Distacco tra i fabbricati:
- Nelle nuove costruzioni: non può essere inferiore a ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti d'edifici antistanti;
 - Negli ampliamenti non in aderenza: non può essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 5,00, se le pareti fronteggianti sono prive di superficie finestrata e ml 10,00 negli altri casi;
 - Nelle sovrapposizioni non può essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 5,00, se le pareti fronteggianti sono prive di superficie finestrata e ml 10,00 negli altri casi.



13. Distanza dai confini di proprietà:

- nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti: non può essere inferiore a ml. 5,00, o a confine per le murature in aderenza;
- nelle sopraelevazioni non può essere inferiore a ml. 5,00;
- la distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 7,50, fatti salvi il rispetto degli allineamenti esistenti e degli allineamenti obbligatori, se prescritti negli elaborati grafici del P.I..

13. Non sono assoggettate alle norme sulle distanze dai confini e tra fabbricati le sopraelevazioni dei locali esistenti, purché tale sopraelevazione sia finalizzata esclusivamente al raggiungimento delle altezze minime previste dal Regolamento Edilizio (Altezza minima dei locali abitabili).

14. Tali sopraelevazioni non potranno comunque superare complessivamente mt. 0,80.

15. I volumi accessori delle nuove costruzioni, quali ripostigli e cantine, devono essere previsti all'interno di queste e devono comunque essere integrati compositamente e volumetricamente all'edificio principale.

16. Le aree fondiarie libere non ancora interessate all'edificazione dovranno essere sistemate a verde e oggetto di periodica manutenzione. In tali aree non sono ammessi all'aperto stazionamenti continuativi di roulotte, camper, case mobili, box, container, ecc..

17. In tutti i tessuti residenziali sono vietate le colture di vigneto/frutteto o similari legate a specifica attività agricolo-produttiva. Sono ammessi i vigneti e frutteti o colture similari finalizzati all'autoconsumo familiare fino ad un massimo di 1.000 mq..

18. Nei tessuti residenziali è ammessa la costruzione di box per animali di affezione secondo le caratteristiche costruttive definite all'art. 96 comma 8 del REC.

19. Le tettoie e le pensiline finalizzate all'alloggio di impianto fotovoltaico e/o solare di cui all'art.5 della L.R. 14/2009 devono rispettare le seguenti distanze minime:

- Distanza dai confini: 5,00 ml derogabili in caso di assenso del confinante;
- Distanza da fabbricati di terzi: 5,00 ml;
- Distanza dalle strade comunali: 5,00 ml

20. Sono inoltre ammessi "dehors" chiusi come definiti dal REC all'art. 51 con le seguenti dimensioni massime:

- mq 30 su suolo pubblico;
- mq 40 su suolo privato.

Le autorizzazioni hanno durata quinquennale su suolo pubblico e decennale su suolo privato.

21. Negli interventi all'interno delle zone residenziali vanno realizzate le dotazioni previste dalla Legge 122/1989; dovranno essere rispettate le ulteriori prescrizioni in materia di parcheggi pubblici. Negli interventi diretti, ogni intervento di nuova edificazione, ampliamento, ristrutturazione edilizia, aumento di unità immobiliari, comporta l'individuazione di una superficie da destinare a parcheggio nella quantità minima di almeno un (1) posto auto coperto per ciascun alloggio di almeno 15 mq. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, la dotazione di parcheggi privati va riferita al solo volume di intervento e potrà essere recuperata anche senza posto auto coperto.

39.1 - ZTO B - ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE DI RISTRUTTURAZIONE E INTEGRAZIONE

22. Le Zto B comprendono le parti del territorio della città consolidata totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle ZTO A, per le quali il PI prevede di confermare il carico insediativo presente, con il riconoscimento del possibile completamento dell'edificazione l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici e/o di complessi e/o insiemi edilizi. Possono inoltre comprendere alcune parti di territorio destinate ad attività produttive non più compatibili e da trasferire, mediante interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.



23. In queste zone il P.I. si attua mediante intervento edilizio diretto (I.E.D.), salvo il caso in cui non sia richiesta la formazione di un P.U.A. in cartografia o nei P.N. - Progetto Norma (Aree Progetto).

24. La nuova edificazione, gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica sono regolati dalle norme di zona di seguito riportate:

Indice di edificabilità fondiaria = 1,50 mc/mq, ovvero come riportato nelle Tav. di PI;

+ 0,40 mc/mq mediante Crediti Edilizi esclusivamente in caso di ristrutturazione edilizia;

1,90 mc/mq per le nuove costruzioni;

2,00 mc/mq per le nuove costruzioni senza interrato;

Rapporto di Copertura = 40%;

Piani = 3 (fuori terra);

Altezza fabbricati = 10,50 ml;

Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni contenute nelle Tavole e nelle Repertorio Normativo (P.N.) allegato alle presenti N.T.O. del PI.

I locali interrati e seminterrati potranno essere autorizzati da specifica verifica di compatibilità idraulica a firma di tecnico abilitato. Per tali interventi il proprietario e il progettista devono garantire di tenere indenne e manlevare l'Amministrazione Comunale, nonché i soggetti a essa collegati o da essa controllati, da qualsivoglia obbligo risarcitorio su eventuali danni subiti.

Estratto da repertorio normativo

Comune di Pieve del Grappa - Piano degli Interventi (PI)

ZTO	Num.	Cod. ISTAT	ATO	Sup. Fond.	Indice Edif.	Volume teorico	Volume residuo	attuazione	Abitanti teorici	Ab. teorici residui	Note prescittive
				mq	mc/mq	mc	mc				
B	01	26024	10	8.230	1,50	12.345	-	100%	55	-	
B	02	26024	10	12.745	1,50	19.118	-	100%	85	-	
B	03	26024	10	2.787	1,50	4.180	-	100%	19	-	
B	04	26024	10	23.007	1,50	34.511	-	100%	153	-	
B	05	26024	10	35.350	1,50	53.025	-	100%	236	-	
B	06	26024	10	46.862	1,50	70.293	-	100%	312	-	
B	07	26024	10	20.490	1,50	30.734	-	100%	137	-	
B	08	26024	10	4.214	1,50	6.321	-	100%	28	-	
B	09	26024	10	23.203	1,50	34.804	3.480	90%	155	15	PN n. 10
B	10	26024	10	7.173	1,50	10.759	-	100%	48	-	
B	11	26024	10	2.602	1,50	3.903	-	100%	17	-	
B	12	26024	10	1.645	1,50	2.467	-	100%	11	-	

Inoltre il lotto è interessato dai seguenti vincoli:

- **Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004** (art. 136, lett. c, d), in quanto zona pedemontana dichiarata di notevole interesse pubblico con DECRETO MINISTERIALE 16 novembre 1973;

- **Zs_fac : Zona di suscettibilità di faglia attiva e capace** (da studio specialistico del 2019, approvato dalla Regione del Veneto) (art. 12 NTO – stralcio “2) Nella zona “ZSFAC” è consentita la nuova edificazione solo per la classe I , ovvero con la presenza solo occasionale di persone e di edifici agricoli (v. NTC 2018 art. 2.4.2). Per le altre classi d’edifici, non è consentita la “nuova edificazione”, (v. D.P.R. 380/2001 art. 3, comma e). E’ favorita la delocalizzazione, ed è obbligatorio il miglioramento/adequamento/rafforzamento sismico delle strutture, ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria. Al di fuori delle zone territoriali omogenee



A, e negli immobili sottoposti a tutela (v. D.Lgs 22.01.2004 n.42), è consentita la demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma, del sedime, un aumento del volume massimo pari al 10%, purché non comporti un aumento del carico urbanistico¹. Sono consentiti cambi di destinazione d'uso purché non comportino un aumento del carico urbanistico. Non è consentito il cambio d'uso da produttivo a residenziale.);

Il territorio comunale è classificato sismico, (grado 2) in base alla D.C.R. n. 67 del 3/12/2003.

Si informa che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 28/11/2023, immediatamente esecutiva, ha adottato la **VARIANTE N.1 DI ASSESTAMENTO AL PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI PIEVE DEL GRAPPA**.

Esaminati i documenti non si rilevano modifiche alla classificazione della zona urbanistica, ma un incremento della capacità edificatoria del lotto.

Si riporta di seguito l'articolo 39.1 oggetto di modifica con la Variante n.1 al PI. con evidenziati in **blu** il testo inserito ed in **rosso** il testo eliminato.

39.1 - ZTO B - ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE DI RISTRUTTURAZIONE E INTEGRAZIONE

23. Le Zto B comprendono le parti del territorio della città consolidata totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle ZTO A, per le quali il PI prevede di confermare il carico insediativo presente, con il riconoscimento del possibile completamento dell'edificazione l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici e/o di complessi e/o insiemi edilizi. Possono inoltre comprendere alcune parti di territorio destinate ad attività produttive non più compatibili e da trasferire, mediante interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

24. In queste zone il P.I. si attua mediante intervento edilizio diretto (I.E.D.), salvo il caso in cui non sia richiesta la formazione di un P.U.A. in cartografia o nei *P.N. - Progetto Norma (Aree Progetto)*.

25. La nuova edificazione, gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica sono regolati dalle norme di zona di seguito riportate:

Indice di edificabilità fondiaria = **1,50** **2,00** mc/mq, ovvero come riportato nelle Tav. di PI;

+ **0,40** **0,50** mc/mq mediante Crediti Edilizi esclusivamente in caso di ristrutturazione edilizia;

1,90 **2,50** mc/mq per le nuove costruzioni;

2,00 **2,70** mc/mq per le nuove costruzioni senza interrato;

Rapporto di Copertura = 40%;

Piani = 3 (fuori terra);

Altezza fabbricati = 10,50 ml;

Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni contenute nelle Tavole e nelle Repertorio Normativo (P.N.) allegato alle presenti N.T.O. del PI.

I locali interrati e seminterrati potranno essere autorizzati da specifica verifica di compatibilità idraulica a firma di tecnico abilitato. Per tali interventi il proprietario e il progettista devono garantire di tenere indenne e manlevare l'Amministrazione Comunale, nonché i soggetti a essa collegati o da essa controllati, da qualsivoglia obbligo risarcitorio su eventuali danni subiti.



Pratiche edilizie del fabbricato

Per verificare la regolarità urbanistica dell'edificato ho svolto una ricerca d'archivio presso l'ufficio tecnico comunale con i nominativi dei diversi proprietari che si sono succeduti e per mappale.

L'indagine mi ha permesso di reperire i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 753, prot. n. 634/83 del 10/3/1983 per costruire un complesso residenziale a sei appartamenti (ALL.N. 14);
- Concessione edilizia n. 753 bis, prot. n. 2934/83 del 19/8/1983 relativa ai lavori di variante n. 1 per erezione di un piano mansardato (ALL.N. 15);
- Permesso di Abitabilità n. 753 del 28/2/1984, prot. n. 768/84 (ALL.N. 16).

Dal confronto tra la documentazione reperita presso la pubblica amministrazione (Ufficio Tecnico Comunale) e l'attuale stato dei luoghi, così come rilevato nel corso del sopralluogo (ALL. N. 2 – piante), ho riscontrato alcune difformità urbanistiche:

unità in proprietà esclusiva

- a) maggior spessore del solaio interpiano (da 24 cm a 28 cm); minor spessore della muratura perimetrale al piano primo (da 40 cm a 34 cm), riduzione dell'altezza del piano seminterrato prevista 2,40 m e realizzata nel garage media 2,37 m, nel deposito 2,33 m; maggior lunghezza lato est, prevista 13,80 m rilevata 13,85 m; lieve maggior altezza piano terra, prevista 2,70 m realizzata 2,72 m;
- b) Modifiche interne al piano terra per eliminazione parete divisoria tra disimpegno e ripostiglio;
- c) Modifiche estetiche per ricavo angolo retto in luogo dello smusso nel punto di delimitazione tra cucina e portico d'ingresso e lieve incremento della superficie utile dell'alloggio;



parti in proprietà comune

- d) Modifiche esterne per diversa sistemazione dell'area esterna con riduzione quota altimetrica del terreno circostante i lati nord, est e ovest dell'edificato rispetto a quanto riportato negli elaborati di progetto (disegno dei prospetti e sezione);
- e) Modifiche alla tipologia di recinzione indicata nel progetto per installazione di ringhiera e maggior ampiezza accesso pedonale lungo il lato nord, mancata realizzazione della recinzione lungo il lato sud; riduzione zoccolo lato est ed installazione paletti e rete metallici; mantenimento vecchia recinzione ad ovest.
- f) Lievi incrementi delle distanze dai confini, circa + 10 cm, salvo dal lato ovest + 80 cm.

Dopo aver esaminato la vigente normativa urbanistica e scambiato alcuni pareri con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale e premesso che più puntuali informazioni potranno essere acquisite all'esito della redazione e presentazione delle pratiche di sanatoria, si svolgono le seguenti considerazioni.

unità in proprietà esclusiva

- Le variazioni di cui alla lett. a) rientrano nei limiti delle tolleranze costruttive (2%) previste dall'art. 34-bis. del DPR 380/01 (testo unico in materia edilizia), e non costituiscono violazione edilizia;
- Gli incrementi di superficie utile descritti alla lett. b) ed estetiche lett. c), sono sanabili previo l'accertamento di compatibilità paesaggistica (Soprintendenza ai Beni Culturali) con sanzione ambientale pari a circa **€ 750,00, valori bollati € 32,00, spese tecniche di € 800,00** e con successiva pratica di sanatoria ordinaria SCIA ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 che richiede il versamento della sanzione pecuniaria attualmente applicata nella misura di **€ 1.032,00, oltre diritti di segreteria € 60,00,**e spese tecniche stimate pari a circa **€2.500,00** .



parti in proprietà comune

- Le altre modifiche lett. d), e) appaiono suscettibili di sanatoria ordinaria SCIA ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 con versamento della sanzione pecuniaria attualmente applicata nella misura di **€ 1.032,00, oltre diritti di segreteria € 60,00**, e previo l'accertamento di compatibilità paesaggistica (Soprintendenza ai Beni Culturali) con sanzione ambientale pari a circa **€ 750,00, valori bollanti € 32,00, spese tecniche complessive** stimate pari a circa **€3.000,00**;
- Le variazioni di cui alla lett. f) rientrano nei limiti delle tolleranze costruttive (2%) previste dall'art. 34-bis. del DPR 380/01 (testo unico in materia edilizia), - la maggior distanza dal confine ovest è conseguenza di una imprecisa indicazione nella planimetria di progetto della posizione dei confini del lotto - e non costituiscono violazione edilizia.

Complessivamente gli oneri per la sanatoria delle parti comuni ammontano a circa € 4.874,00 e considerato che la quota millesimale di competenza della proprietà in esame è pari a 145/1000 ne deriva che **l'importo a carico della stessa sarà pari ad € 706,73.**

In merito alla conformità dello stato di fatto con quanto riportato nelle planimetrie catastali del 29/2/1984 relative alle unità in proprietà per l'intero, (legge n. 122/2010), quanto al mn 1761 sub. 13 non si notano difformità che possano richiedere l'aggiornamento, mentre per il mn 1761 sub. 10 è necessario procedere con l'aggiornamento in conseguenza delle difformità edilizie succitate ed il relativo costo, comprensivo dell'attività tecnica, è **pari ad € 800,00.**



B.3 STIME E VALUTAZIONI

B.3.1 criteri generali di valutazione

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopradescritto, è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore del bene in esame con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Allo scopo è stata effettuata un'ampia ricerca di mercato presso periti immobiliari e mediatori della zona, nonché sono stati reperiti ed esaminati i valori dichiarati in recenti compravendite di immobili simili a quello in esame, che ha permesso di definire i valori unitari pari ad €/mq 700,00 per superficie commerciale di fabbricati con caratteristiche similari a quello oggetto della presente valutazione.

B.3.2 divisibilità del compendio

Accertata la tipologia e conformazione dell'immobile pignorato ritengo che non sia possibile suddividere l'unità in più lotti.

B.3.3 stima del lotto

Si provvede di seguito al calcolo del *valore di mercato* moltiplicando i valori unitari determinati dalla ricerca di mercato con la superficie commerciale convenzionale.

descrizione	Superficie Commerciale	valori unitari €/mq	valore di mercato
APPARTAMENTO con garage e accessorio	mq 129,83	700,00	€ 90.881,00
TOTALE			€ 90.881,00



Considerato quanto disposto dall'art. 568 del codice di procedura civile si opera il seguente deprezzamento così articolato nel dettaglio:

- **per vendita all'asta, senza garanzia in ordine ai vizi, del 25%:**
€ 22.720,25;
- **oneri per adeguamento urbanistico** € 5.880,73;
- **oneri per aggiornamento catastale** € 800,00

Conclusivamente per effetto delle suddette riduzioni il valore di vendita forzata, arrotondato, è pari ad € 61.000,00 diconsi Euro sessantunomila/00).

C. ALLEGATI

Allego alla relazione la seguente documentazione:

1. estratti di mappa, urbanistico e foto satellitare;
2. piante del fabbricato;
3. documentazione fotografica;
4. visure catastali storiche;
5. planimetrie catastali;
6. aggiornamento visure ipotecarie;
7. nota di trascrizione compravendita, notaio dott. Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto rep.n. 9045 in data 25/2/1983;
8. compravendita del notaio dott. Marcello Menego di Crespano del Grappa rep.n. 1018 in data 04/04/1984;
9. nota di trascrizione dichiarazione di successione, di DAL BON Ida, deceduta il 18/11/1995;
10. nota di trascrizione dichiarazione di successione, di DAL BON Emma, deceduta il 19/10/2002;
11. atto compravendita del notaio dott. Francesco IMPARATO di Asolo rep.n. 125.557 in data 23/6/2009;



12. esito ricerca atti del registro (contratti di locazione o comodato);
13. contratto di locazione del 26/05/2020;
14. Concessione edilizia prot. n. 634/83 del 10/3/1983 per costruire un complesso residenziale a sei appartamenti, con stralcio elaborati grafici;
15. Concessione edilizia prot. n. 2934/83 del 19/8/1983 relativa ai lavori di variante n. 1 per erezione di un piano mansardato, con stralcio elaborati grafici;
16. Permesso di Abitabilità n. 753 del 28/2/1984, prot. n. 768/84.

Cornuda, lì 6 febbraio 2024

L'Esperto Stimatore
geom. DE ZEN Francesco

