

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA N° r. g. e. 48 / 2023

Giudice dell'esecuzione: Dott. Leonardo BIANCO

Esperto Stimatore: Dott. Ing. Giorgio DALLA VAL di Conegliano

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

1) INCARICO

Al sottoscritto Dott. Ing. Giorgio Dalla Val, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° A 918, è stato conferito dal giudice Dott. Leonardo Bianco (giusta nomina del 30 / 12 / 2023 e giuramento del 04 / 01 / 2024), l'incarico di perito stimatore dei beni immobili, in Comune di San Vendemiano, di cui alla procedura. Il sottoscritto si è recato presso il Comune, al fine di reperire la documentazione amministrativa e tecnico-urbanistica ed ha effettuato il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva, in data 06 / 05 / 2024 ed il secondo in data 06 / 03 / 2025, in quanto il pignoramento è stato esteso anche al sub 29, collegato al sub 30 tramite una porta.

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Oggetto di questa perizia è un'unità ad uso residenziale, porzione del Condominio CALPENA, ubicata al piano terra, con area esterna ad uso esclusivo e con autorimessa al piano interrato, nel Comune di San Vendemiano (TV) via Longhena 72. I subalterni sono catastalmente censiti nel seguente modo:

CATASTO FABBRICATI:

Sez. A – foglio 2 del Comune di San Vendemiano

- **mappale n° 2379 sub. 36, via Longhena n. 72 piano terra (T), cat. A2 cl. 2 vani 5.5**
- **mappale n° 2379 sub. 7, via Longhena n. 72 piano interrato (S1), cat. C6 cl. 7 consistenza mq. 24**

E' importante segnalare che il pignoramento, oltre che il sub 7, riguardava il sub 30, ad uso residenziale, che è stato soppresso, perché dopo il suo acquisto, nel corso degli anni ha subito modifiche (tutte regolarmente assentite), un accorpamento con il subalterno vicino, il 29, ed alcuni cambi di destinazione d'uso da direzionale a residenziale e viceversa. La



recente estensione del pignoramento al sub 29, che ha dato luogo all'esecuzione immobiliare 439 - 2024, riunita alla 48 – 2023, ha di fatto allineato l'esecuzione allo stato attuale, che, come detto, non riguarda più il sub 30, ma anche il sub 29, oggi annullati per alcune variazioni catastali che hanno dato luogo al sub 36 definitivo, oggetto di questa perizia.

3) CONFINI DEL LOTTO E SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'intero fabbricato del mappale n. 2379 confina con i seguenti mappali: ad Ovest con la strada comunale, a Nord con i numeri 260, 2507 e 2508, ad Est con bene demaniale e a Sud con il numero 337. L'unità in questione confina a Est con il vano scala e parte di un'altra unità, a Nord, Ovest e Sud con area scoperta ad uso esclusivo. Non risultano esserci né servitù attive né passive, salvo quelle relative alla quota scoperta delle parti comuni del fabbricato (area di accesso all'entrata condominiale, rampa di accesso ai garage, area di manovra interrata e vano scale).

4) DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROPRIETA'

Dalle ricerche effettuate, la proprietà oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere intestata all'esecutata per l'intero. Essa proviene dalle compravendite rogitate in data 29 / 09 / 2011, rep. n. 69933 ed in data 05 / 08 / 2013 rep. n. 72646, tutte e due dal notaio Baravelli Francesco Candido, con sede a Treviso, che si allegano.

5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

ISCRIZIONI

Data	n °Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
04/10/2011	33337	6952	IPOTECA VOLONTARIA		PIENA PROPRIETA'	1/1

Data	n °Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
07/05/2019	16824	2637	IPOTECA GIUDIZIARIA		PIENA PROPRIETA'	1/1



TRASCRIZIONI

Data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
03/03/2023	8014	5745	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI		PIENA PROPRIETA'	1/1

Data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
12/12/2024	46143	33280	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI		PIENA PROPRIETA'	1/1

6) DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'unità immobiliare residenziale oggetto di stima è ubicata nel Comune di San Vendemiano, al piano terra di un condominio ad uso residenziale che si affaccia su via Longhena ed è da essa staccato dalla presenza di un parcheggio condominiale. Il fabbricato, iniziato nel 2006 e terminato nel 2009, si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato ad uso garage, con area esterna adibita a spazi comuni o a giardini ad uso esclusivo. Il bene oggetto di stima, con altezza netta di circa 2.70 ml., è costituita dai seguenti vani di superficie netta approssimata : un pranzo-soggiorno con angolo cottura di 30.00 mq., un bagno di 5.9 mq., un corridoio di 1.4 mq., una camera da letto di 15.4 mq., un'anticamera di 6.1 mq., un ripostiglio di 7.6 mq., una camera di 13.2 mq. ed un bagno di 3.8 mq. Il totale è pertanto di circa 83.4 mq. netti e di circa 102 mq. lordi.

Al piano interrato vi è un garage di 23 mq. netti e circa 26 mq. lordi. Inoltre è presente un'area esterna ad uso esclusivo, parzialmente a prato e parzialmente piastrellata (marciapiede intorno al fabbricato e lastrico solare sopra il corridoio di manovra dei garage), comprensiva di una piccola loggia coperta, con accesso dal pranzo-soggiorno, per un totale di circa 150 mq.

Il riscaldamento dell'alloggio è costituito da riscaldamento a pavimento ed una caldaia Hermann a metano, ubicata nella loggia, il cui scarico fumi sembra a norma. Per quanto il sottoscritto ha potuto visionare il quadro elettrico, dotato di salva vita, risulta a norma, anche se non sono stati riscontrati certificati di conformità di alcun impianto.

L'impianto fognario, per come asserito dall'Amministratore, è completo ed allacciato al circuito pubblico presente in via Longhena. La funzionalità e la regolarità dovranno però essere debitamente verificati.

Il fabbricato è dotato di ascensore ed il vano scale comune è in marmo. L'unità è pavimentata per la maggior parte con listoni in legno, ad esclusione del servizio igienico la cui pavimentazione è realizzata con piastrelle, così come il rivestimento del bagno con piastrelle in ceramica fin quasi al soffitto. Anche la pavimentazione esterna è di media qualità. I serramenti, con vetrocamera, sono in legno, con scuri in pvc, il tutto di buona



qualità, così come le porte interne lisce in legno. La struttura portante è a telaio in c.a. con solai in latero cemento e pareti esterne finite internamente ed esternamente con intonaco civile e tinteggiatura.

Le finiture sono complessivamente di buona qualità, lo stato di manutenzione è da considerarsi più che buono. Sono però presenti delle infiltrazioni e risalite di umidità che interessano alcuni muri, sia divisori che esterni, ed un sopra finestra della camera di superficie 15.40 mq. Quest'ultima infiltrazione è presumibilmente dovuta al cattivo stato in cui versa la parete esterna ed il relativo spigolo. Questo è un problema che va risolto con un intervento a carico del Condominio, che dovrebbe iniziare a giorni (vedere anche capitolo n. 8), così come la ritinteggiatura della parete interna. Per quanto riguarda le risalite di umidità sono dovute in un caso (camera appena citata) alla mancanza di piccoli tratti di battiscopa, in altri casi a difetti di impermeabilizzazione di alcuni tratti del marciapiede, che fa parte dell'area scoperta di proprietà e dunque è un onere a carico del privato. Infine le infiltrazioni sul soffitto del garage sono quasi sicuramente dovute al deteriorarsi dell'impermeabilizzazione del lastrico solare sovrastante, di proprietà di una delle unità del piano terra. Il costo dell'intervento peserà solo in parte millesimale sull'unità oggetto di questa perizia. Queste problematiche sono visibili nella documentazione fotografica e verranno considerate nella determinazione del valore unitario di stima.

7) DESTINAZIONE URBANISTICA E SITUAZIONE PROGETTUALE

Il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Vendemiano, al fine di verificare la situazione urbanistica e la presenza di progetti dei beni oggetto di stima. Dal P.I. attuale si evince che l'area in oggetto si trova in zona ZTO B (zona residenziale consolidata e di ristrutturazione). Si allega copia della documentazione relativa. Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico si è riscontrata la pratica relativa alla edificazione originale, di cui al P. d. C. n. 174 del 12 / 05 / 2006 prot. 4803 e successive varianti in corso d'opera (ottobre 2006, ottobre 2008 e dicembre 2008), con certificato di agibilità n. 174 del 25 / 07 / 200, prot. 10560, che si allega.

8) OPERE ABUSIVE, SANABILITA' E RELATIVI COSTI

Non risultano essere presenti particolari opere abusive, salvo il lieve spostamento della parete che separa il ripostiglio dall'anticamera, con aumento di superficie del primo rispetto alla seconda. Non vi è aumento della superficie, ma solo diversa distribuzione degli spazi interni. Questa difformità, assieme ad altre eventuali, possono essere sanate con una S.C.I.A., con oblazione minima forfettaria ed una variazione catastale. Il tutto con un costo complessivo di circa **2.000 €**. Da informazioni raccolte dall'Amministratore, emergono spese condominiali insolute, alla data del 12 / 05 / 2025, per 3.436,48 €, comprensive di spese per lavori straordinari, il cui importo è già stato integralmente richiesto ai condomini,



prima di iniziare i lavori (sistemazione di alcuni spigoli esterni). L'importo annuo delle spese condominiali è di circa 900 €, e dunque **1.800 €** biennali.

Si segnala che nel Giugno del 2015 è stata richiesta dai confinanti posti a Nord-Ovest un'A.T.P. per una causa civile, volta a verificare la regolarità delle distanze dal confine e tra i fabbricati. Un'eventuale azione legale per ottenere risarcimenti potrebbe interessare il condominio e di conseguenza l'unità oggetto di questa perizia ma, a tutt'oggi, non risulta che ci sia stato alcun seguito, come da colloquio con lo studio legale della Società costruttrice del condominio, che risulta Resistente. Inoltre, all'inizio del vialetto condominiale che porta all'entrata, è stato realizzato un manufatto in c.a. ad uso contatori comuni, che ha sconfinato, per circa 0.8 mq., nella area scoperta di proprietà. Di tutti questi aspetti si è tenuto ben conto nell'esprimere il valore di stima.

9) STATO CATASTALE, DISPONIBILITA' E DIVISIBILITA' DEL BENE

L'attuale accatastamento, come detto, va aggiornato a completamento della sanatoria. Il bene risulta non occupato e, per l'unicità dell'impiantistica, non è divisibile e pertanto costituisce lotto unico. Non risulta esserci alcun contratto d'affitto o comodato in corso, come da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate che si allega.

10) PRINCIPI, CRITERIO E METODO DI STIMA

Per la valutazione immobiliare è stato considerato il “Codice delle Valutazioni Immobiliari” di Tecnoborsa (editore Flaccovio) attenendosi ai principi generali ivi contenuti.

Per quanto riguarda i Principi di Valutazione (capitolo 3) si sono considerati solo i tre seguenti, in quanto i più significativi per il caso in questione:

- Principio del prezzo: il giudizio di stima è formulato in termini di prezzo o, genericamente, in termini monetari.
- Principio dello scopo: il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione.
- Principio di comparazione: il giudizio di stima è comparativo (comparazione tra l'immobile oggetto di stima ad altri immobili, dal prezzo noto, con caratteristiche simili).

Per quest'ultimo principio, ai sensi del capitolo 3°, punto 3.4, si sono “pesate” anche eventuali destinazioni alternative a quella residenziale, per tale immobile, non riscontrandone alcuna realizzabile o economicamente conveniente. La destinazione direzionale, possibile, vista anche l'ubicazione al piano terra, non è oggi molto richiesta.

Per quanto riguarda il Criterio di stima (capitolo 3, punto 2.5.2.), tra i cinque criteri indicati dalla metodologia estimativa (valore di mercato, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione), quello scelto dal sottoscritto è il **valore di mercato**.



Per quanto riguarda il Metodo di stima (capitolo 7, punto 2.0), tra i tre procedimenti indicati (confronto di mercato, capitalizzazione e riproduzione deprezzato) quello preferito è il **confronto di mercato**. Base di questo metodo è l'analisi del mercato per la rilevazione di acquisti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, ottenuta anche ricorrendo ad Agenzie Immobiliari della zona ed a operatori del settore. Altre fasi del metodo sono la rilevazione dei dati immobiliari completi e la scelta delle caratteristiche immobiliari (capitolo 8, punto 3.23 del Codice citato).

11) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E DI VENDITA FORZATA

Per la determinazione del più probabile **valore di stima** dell'immobile, sono da tenere in considerazione anche e soprattutto le caratteristiche generali e particolari, oggettive e soggettive, siano esse positive o negative.

Relativamente alle prime, sono prese in considerazione:

1. Una discreta superficie e la possibilità , riducendo l'anticamera, di trasformare il ripostiglio in una camera da letto in regola.
2. L'esistenza di un garage chiuso di buona superficie.
3. Il riscaldamento autonomo a metano.
4. L'area scoperta ad uso esclusivo avente una superficie discreta e già piantumata.
5. L'esposizione su tre lati (Nord, Sud ed Ovest) e la ridotta dimensione della parte a contatto con altre unità.
6. Buone finiture ed un buon stato di manutenzione, fermo restando le problematiche descritte.

Le caratteristiche negative invece sono:

1. La distanza dai servizi e dal centro.
2. L'orientamento in buona parte a Nord.
3. L'affaccio su una via trafficata.
4. La presenza di umidità di risalita dal pavimento e proveniente dalla facciata esterna.
5. L'essere ubicato al piano terra e dunque soggetto ad introspezione visiva e maggior rischio di intrusione.
6. Il fatto che comunque è un fabbricato che ha quasi vent'anni di vita con l'impiantistica e le finiture di allora.

L'importo risultante dalla quotazione del bene, con la dovuta applicazione dei tre principi di valutazione e del metodo di stima (confronto di mercato) è pertanto il criterio di stima scelto, cioè il **valore di mercato**. Si esprime secondo la seguente tabella, dove le varie



superfici nette sono state modificate secondo coefficienti di ponderazione e moltiplicate per un valore commerciale unitario, che rappresenta il sunto di tutta la valutazione. Il sottoscritto non ha utilizzato la superficie lorda, ma quella netta, perché ritiene più corretto che la stima non debba essere influenzata dallo spessore dei muri esterni ed interni, per evitare che, a parità di superfici lorde, si abbiano sensibili differenze in quelle nette, dovute a spessori variabili degli stessi. Detraendo dal valore di mercato le spese condominiali biennali e quelle per la sanatoria delle piccole difformità, si ottiene il **valore di stima**.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE PONDERATA			
DESCRIZIONE LOCALI-DIPENDENZE-PERTINENZE	SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA
Abitazione	83.4	1,00	83.4
Area esterna ad uso esclusivo	150	0.10	15.0
Garage	23	0.50	11.5
SUPERFICIE TOTALE PONDERATA mq.			109.9

VALORE DI STIMA				
VALORE DI MERCATO	mq.	109.9	€ 1.320,00	145.068,00 €
SPESE CONDOMINIALI BIENNALI E SANATORIA PICCOLE DIFFORMITA'	3.800,00 €			
<u>TOTALE</u>				<u>141.268,00 €</u>

Il richiesto **valore di vendita forzata** deve tener conto, infine, del deprezzamento percentuale, da applicare sul valore di mercato, dovuto alle seguenti circostanze negative, che determinano maggiori oneri rispetto ad un acquisto sul mercato libero:

1. difficoltà a visionare l'immobile;
2. tempo necessario per il trasferimento del bene;
3. assenza della garanzia di vizi;
4. mancata attività di marketing.



Dott. Ing. Giorgio Dalla Val

studio tecnico

31015 Conegliano (TV) – P.zza Calvi, 90 – Tel. e Fax 0438-21284

In questa valutazione è stato ben considerato l'elemento positivo dell'esenzione, nelle procedure esecutive, da onorario notarile ed eventuali spese di intermediazione.

Tutto ciò premesso il sottoscritto ritiene che la percentuale di tale deprezzamento debba corrispondere al 20 % (venti per cento).

A tale importo vanno detratte le spese condominiali biennali e quelle per la sanatoria, per un totale di circa 4.800,00 €.

Pertanto il valore di vendita forzata è di:

$$145.068,00 - (20\% \text{ di } 145.068,00) - 3.800,00 = 112.225,40 \text{ €}$$

in conto tondo **112.000,00 €**
(dicasi euro centododicimila, 00).

E quindi stima in **112.000,00 €** il valore dei beni pignorati, in capo all'esecutato per l'intero.

OSSERVAZIONI DELLE PARTI

L'Avvocato della parte esecutata, Maria Cristina Ugarelli ha presentato, entro i termini, le osservazioni che si riportano integralmente di seguito

TRIBUNALE DI TREVISO

Nella procedura esecutiva immobiliare RGE 48/23 promossa da
[REDACTED] – creditore procedente- con Avv. Giovanni Cattarozzi
con l'intervento di

[REDACTED] -con - creditrice
intervenuta –con l'avv. Marco Zanon

C O N T R O

[REDACTED] con avv.to Mariacristina Ugarelli

OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA DI STIMA AI SENSI

DELL'ART°173 BIS DISP.ATT.CPC

per [REDACTED] come in atti rappresentata e domiciliata vista la bozza
della perizia di stima trasmessa dall'Esperto Ing. Giorgio Dalla Val brevemente rileva ed osserva



quanto in appresso.

Nella valutazione della stima del complesso immobiliare si legge a pag. 5 che “*di tutti questi aspetti si è tenuto conto nell’esprimere il valore di stima*” riferendosi nello specifico 1) all’ATP richiesta nel giugno 2015 dai confinanti posti a nord-ovest volta a verificare la regolarità delle distanze dal confine e tra i fabbricati. Un’eventuale azione legale per ottenere risarcimenti potrebbe interessare il condominio e di conseguenza l’unità oggetto di questa perizia 2) la realizzazione all’inizio del vialetto condominiale che porta all’entrata di un manufatto in c.a. ad uso contatori comuni, che ha sconfinato, per circa 0.8 mq., nella area scoperta di proprietà.

Relativamente al punto 1 si allega copia compravendita rogitata in data 29 09 2011, rep. n. 69933 dal notaio Baravelli Francesco Candido, con sede a Treviso con cui al capitolo 4 “*la società venditrice [REDACTED] ...e l’amministratore medesimo in proprio dichiarano di manlevare ciascuna parte acquirente ([REDACTED] [REDACTED], da qualsiasi conseguenza derivante da eventuali richieste di qualsiasi genere da parte dei confinanti, in relazione alle modalità costruttive dell’edificio di cui le porzioni fanno parte assumendosi ogni onere e responsabilità con ogni conseguente effetto di legge*” (doc.1).

Quanto al punto 2 si allega atto di “atto di costituzione di servitù per il mantenimento di fabbricati a minor distanza” del 23.11.2022 rep.n.344.532 del notaio Paolo Valvo con cui veniva autorizzato a “*mantenere la costruzione del muro esterno e del manufatto in calcestruzzo contenente i misurato-ri-contenitori delle utenze e le cassette della posta, ad una distanza inferiore a quella minima prescritta dal-l’art.56.4 delle Norme Tecniche Operative del Comune di San Vendemiano*” (doc.2).

Alla luce di quanto sopra l’esponente ritiene pertanto che non debba essere applicata nessuna decurtazione al valore degli immobili in conseguenza di quanto accertato dall’Esperto in merito ai precedenti punto sub. 1 e sub.2 come sopra descritti.

Si ritiene, pertanto, che il bene si collochi sul mercato ad un prezzo di molto superiore



tanto è vero che l'immobile, tenuto conto dell'assenza di possibili azioni legali rispetto alla possibile violazione di distanze legali (sub.1) e la costituzione di servitù di cui sub.2 è stato valutato per un prezzo minimo di €221.000 (doc.3).

Tutto ciò premesso si chiede che si Voglia determinare mediante le correzioni della stima il valore degli immobili pignorati tenuto conto anche della stima di cui al doc.3.

Allegati i n.3 documenti sopra richiamati.

Conegliano- Treviso 20.06.2025

f.to Avv. Mariacristina Ugarelli

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che la manleva (punto 1) non possa estendersi a chi dovesse comprare il bene, in quanto rivolta solo all'Immobiliare.

Per quanto riguarda il punto 2, il manufatto ad uso contatori, sia pure autorizzato dai vicini, in quanto sotto distanza rispetto al confine, è stato comunque realizzato occupando, sia pure per soli 0.80 mq., l'area di proprietà esclusiva dell'esecutata, sottraendone il relativo uso. Il condominio avrebbe dovuto edificarlo solo sull'area condominiale del vialetto, ma ha invaso una proprietà privata, per evitare di restringere il vialetto stesso. Pertanto si è ridotta l'area adibita a giardino. Il valore di tale servitù, sia pure assai modesto, è stato considerato nel valore unitario applicato alle metrature.

Relativamente al valore riportato nel doc. 3 (221.000 €) esso è stato indicato da una Società che ha fatto una stima molto generica, senza analizzare adeguatamente la zona e le caratteristiche e finiture del bene. Pertanto il sottoscritto lo ritiene un valore assai superiore a quello indicato in perizia, determinato anche con il confronto con operatori del settore, specializzati per la zona ove è ubicato il bene. Comunque il sottoscritto ha riconsiderato sia il valore unitario al mq. (portandolo a 1.320 € / mq. contro i 1.250 € / mq. precedentemente scritti) sia i costi della sanatoria (da 3.000 € a 2.000 €), mentre ovviamente rimangono di 1.800 €. I valori a pagina 7 e 8 sono già aggiornati.

L'Avvocato del creditore, Giovanni Cattarozzi, ha presentato entro i termini una richiesta di integrazione di seguito riportata.

[Preg.mo](#) Ingegnere,

La ringrazio per l'invio della Sua bozza di elaborato di stima.



Dott. Ing. Giorgio Dalla Val

studio tecnico

31015 Conegliano (TV) – P.zza Calvi, 90 – Tel. e Fax 0438-21284

Le chiederei, per quanto possibile, di operare un'integrazione.

Come ricorderà (e come ha avuto Lei stesso modo di evidenziare), oggetto di procedura sono i mappali di cui al NCEU del comune di San Vendemiano – sez. A – foglio 2 sub 7 e sub 36, quest'ultimo nascente dalla fusione dei mappali n. 29 e n. 30.

Posto che l'ipoteca della [REDACTED] (il cui credito ora è di titolarità di [REDACTED] colpiva il sub 7 e il sub 30, ma non colpiva il sub 29, mentre, salvo errori, l'intervenuta [REDACTED] ha iscritto ipoteca giudiziale sul mappale sub 35 (precedente denominazione del sub 36), che ricomprendeva ambedue i cespiti, al momento della distribuzione del ricavato d'asta sarà necessario disporre di un criterio per la sua suddivisione tra i beni gravati dall'ipoteca di primo grado riconducibile a [REDACTED] (il sub 7 e la parte del nuovo mappale originata dal sub 30) e quelli (la parte del nuovo mappale originata dal sub 29) gravati da ipoteca di primo grado di [REDACTED]

In altri casi simili detto criterio è stato individuato in una proporzione fra le metrature dei mappali originari.

Per questo motivo, allora, sarei a chiederLe d'integrare la sua bozza di elaborato, suddividendo la superficie netta calpestabile dell'abitazione (indicata nella tabella a pagina 7 della Sua bozza di elaborato in 83,4 mq), nella parte riconducibile all'ex mapp. n. 29 e in quella riconducibile all'ex mapp. n. 30, specificando se analoga suddivisione possa essere operata anche per quanto riguarda l'area esterna a uso esclusivo.

La ringrazio per l'attenzione e, disponibile per un eventuale confronto, invio i migliori saluti

Avv. Giovanni Cattarozzi

RISPOSTA ALLA RICHIESTA DI INTEGRAZIONE

Il sub 29 ha una superficie netta di circa 30.70 mq. ed un'area esterna ad uso esclusivo di circa 70 mq. Il sub 30 ha una superficie netta di circa 52.70 mq. ed un'area esterna ad uso esclusivo di circa 80 mq. Il sub 7 (garage) ha una superficie netta di circa 23,00 mq.

Ad evasione dell'incarico conferitomi, con la coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Conegliano 25 / 06 / 2025

Dott. Ing. Giorgio DALLA VAL



Dott. Ing. Giorgio Dalla Val

studio tecnico

31015 Conegliano (TV) – P.zza Calvi, 90 – Tel. e Fax 0438-21284

ALLEGATI

- **A** Identificazione parte eseguita ed atto di acquisto.
- **B** Documentazione catastale.
- **C** P.I. – N.T.A. – Documentazione progettuale
- **D** Ispezioni ipotecarie ed insussistenza di contratti d'affitto
- **E** Documentazione fotografica.
- **F** Tabelle millesimali e regolamento condominiale

