



TRIBUNALE DI TREVISO

Seconda Sezione Civile
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE REGISTRO GENERALE N. 370/2022

Avanti all'Ill.mo Giudice dott. Leonardo Bianco
Creditore Procedente
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Con domicilio eletto presso lo studio degli avv. Tramarollo Federica e Cortese
Davide in via Indipendenza n.5 a Treviso.

Custode

ASTE 33 s.r.l. – Strada Vecchia di San Pelajo, 20 – 31100 Treviso (TV)

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PERIZIA DI STIMA

Pieve di Soligo, 27.04.2024

ing. Andrea Callegari CTU
Tecnico stimatore



INDICE

1	PREMESSE INTRODUTTIVE ED INCARICO	4
2	OPERAZIONI PERITALI.....	4
3	FORMAZIONE DEI LOTTI.....	5
4	UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI	5
5	VERIFICA STATO ATTUALE DEL BENE E SUA DESCRIZIONE PRESENTE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO-CERTIFICAZIONE NOTARILE	7
6	IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	7
7	CONFINI DEL LOTTO	8
8	SERVITU'.....	8
9	DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	8
10	TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE/PENDENZE.....	8
11	ELENCO DEI CREDITORI INTERVENUTI.....	9
12	DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI.....	9
	12.1 DESCRIZIONE DETTAGLIATA dell'“Abitazione”	10
	12.2 DESCRIZIONE del “Garage”	11
13	CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	11
14	DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE E DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	11
15	POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA.....	13
16	CONFORMITA' URBANISTICO-AMMINISTRATIVA-DIFFORMITA' RILEVATE	14
	16.1 Conformità urbanistico-amministrativa dell'abitazione	14
	16.2 Conformità urbanistico-amministrativa del garage.....	14
	16.3 Difformità abitazione.....	14
	16.4 Difformità garage.....	16
17	ABUSI EDILIZI.....	16
18	DETERMINAZIONE OBLAZIONI , ONERI DI ADEGUAMENTO, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE	16
19	STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITA'	16
20	DIVISIBILITA'	17
21	CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI E PENALITA'	17
22	CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	18
23	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	18



24	ALTRE PARTI INTERVENUTE	19
25	ELENCO ALLEGATI	20



1 PREMESSE INTRODUTTIVE ED INCARICO

Con ordinanza del 30/09/2023 pervenuta via pec, il sottoscritto ing. Andrea Callegari, nato a Farra di Soligo il 29/05/1977, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso Sez. A n. 2565 ed all'albo dei Consulenti tecnici del tribunale di Treviso al n. 516, veniva nominato per la consulenza in epigrafe ed invitato ad accettare l'incarico ed a prestare giuramento. L'accettazione ed il giuramento sono stati effettuati e trasmessi telematicamente in data 05/10/2023.

2 OPERAZIONI PERITALI

Le fasi della C.T.U. sono state le seguenti:

- 1) Verifica dei documenti depositati agli atti all'interno del fascicolo telematico;
- 2) Richiesta di accesso agli atti allo sportello unico per l'edilizia del Comune di Vittorio Veneto in data 01/12/2023;
- 3) Istanza via pec all'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 28/11/2023 sull'esistenza di eventuali titoli (locazione, affitto, ecc.) opponibili alla procedura;
- 4) Presa visione della documentazione presso il Comune di Vittorio Veneto in data 11/01/2024;
- 5) Richiesta Certificato di destinazione urbanistica in data 29/01/2024;
- 6) Il custode Aste33 Srl in data 01/02/2024 comunica la data del sopralluogo per il giorno 15/02/2024;
- 7) Ricezione via pec dal Comune di Vittorio Veneto in data 13/02/2024 la comunicazione dell'assenza di pratiche per l'abitazione;
- 8) Viene effettuato regolare sopralluogo in data 15 Febbraio 2024 alle ore 9.40 in presenza del custode Aste33 Srl e di uno degli esecutati; le operazioni si concludono alle ore 10.30 circa;
- 9) Svolgimento incarico;
- 10) Trasmissione alle parti interessate della bozza della perizia in data 12 Aprile 2024;
- 11) Ricezione via mail in data 16 Aprile 2024 di osservazioni da parte dell'avv. Tramarollo (BNL creditore precedente) e recepimento in relazione.
- 12) Ulteriore richiesta agli uffici comunali in merito all'assenza di documentazione urbanistica (osservazione avv. Tramarollo).
- 13) Deposito dell'elaborato in data 27 Aprile 2024.



3 FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita come segue:

- Unità immobiliare su più piani a destinazione residenziale per l'intera piena proprietà ed area di pertinenza ad uso esclusivo;
- un garage al piano interrato per l'intera piena proprietà con le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti comuni ed impianti dell'intero edificio su cui è inserito (autorimessa di altro condominio);

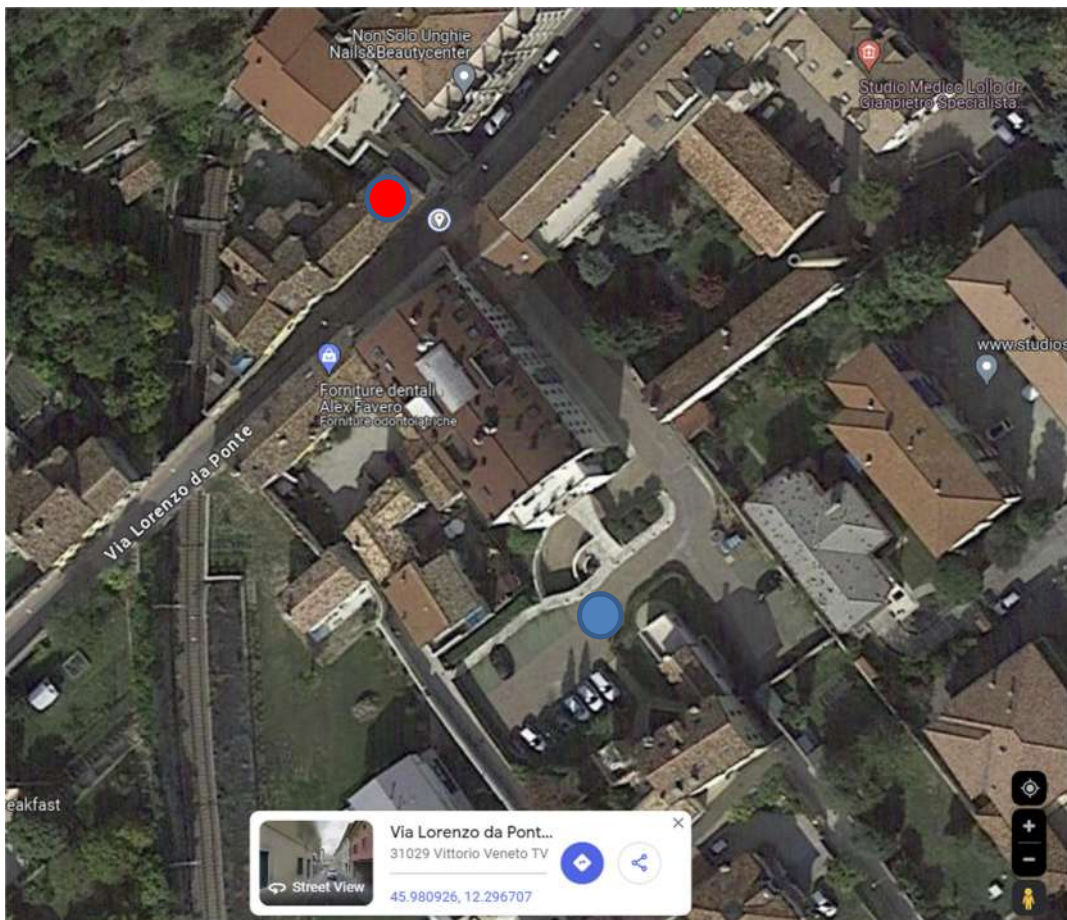
4 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

Il compendio pignorato è ubicato in Comune di Vittorio Veneto (TV) in via Lorenzo da Ponte; trattasi di una abitazione al civico n.54 su tre piani inserita in una palazzina bifamiliare di tre piani. All'abitazione si accede da sud direttamente dal marciapiede lungo via Lorenzo da Ponte attraverso un portoncino.

Oltre all'abitazione vi è un'area urbana di pertinenza ad uso esclusivo ed un garage.

Il garage è situato nell'autorimessa in via Lorenzo da Ponte (senza numero civico) facente parte del condominio "Rossellini-Fellini" ricompreso nel complesso edilizio denominato "Residence Cinema Impero" raggiungibile tramite un accesso carraio direttamente da via Lorenzo da Ponte.





Il cerchio in rosso indica la posizione dell'abitazione e relativa area di pertinenza.

Il cerchio in azzurro indica posizione del garage in autorimessa al piano sottostrada.



5 VERIFICA STATO ATTUALE DEL BENE E SUA DESCRIZIONE PRESENTE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO-CERTIFICAZIONE NOTARILE

Dall'esame delle visure ed ispezioni ipotecarie aggiornate, degli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento, verificato il contenuto della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal dott. Landolfo Maria, notaio in Napoli attestante la continuità ventennale delle trascrizioni, gli immobili oggetto del procedimento risultano ubicati ed identificati catastalmente come da elenco seguente:

IMMOBILE A) Unità abitativa con area di pertinenza

- 1) Appartamento con annessa corte esclusiva in VIA LORENZO DA PONTE, 54 riportato nel C.F. di VITTORIO VENETO Sezione Urbana E al FI.3 p.la 186 graffato al FI.3 p.la 187 sub. 4, ctg. A/3, classe 02, piano TE-1°-2°, metri quadri 223, vani 7,5, r.c. Euro 464,81.
- 2) Piccola striscia di terreno pertinenziale in VIA LORENZO DA PONTE, 54 (in Catasto VIA LORENZO DA PONTE, SNC) riportata nel C.F. di VITTORIO VENETO Sezione Urbana E al FI.3 p.la 277, ctg. F/1, piano TE, metri quadri 5 senza rendita catastale.

Lo stato di manutenzione risulta sufficiente.

IMMOBILE B) Garage

Garage in Autorimessa in VIA LORENZO DA PONTE, SNC facente parte dell'edificio "Fellini" ricompreso nel complesso edilizio denominato "Residence Cinema Impero" riportata nel C.F. di VITTORIO VENETO Sezione Urbana E al FI.8 p.la 178 sub.88, ctg. C/6, classe 07, piano S01, metri quadri 18, r.c. Euro 53,92

Lo stato di manutenzione risulta sufficiente.

Ad oggi i beni oggetto di pignoramento risultano occupati dagli esecutati e famiglia.

6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificativo catastale dei beni oggetto di pignoramento viene riportato qui di seguito.

A) Unità abitativa con area di pertinenza per la piena proprietà

- 1) Catasto Fabbricati Comune di VITTORIO VENETO Sezione Urbana E al FI.3 p.la 186 graffato al FI.3 p.la 187 sub. 4, ctg. A/3, classe 02, piano TE-1°-2°, metri quadri 223, vani 7,5, r.c. Euro 464,81.
- 2) Catasto Fabbricati Comune di VITTORIO VENETO Sezione Urbana E al FI.3 p.la 277, ctg. F/1, piano TE, metri quadri 5 senza rendita catastale.



B) Garage per la piena proprietà

Catasto Fabbricati Comune di VITTORIO VENETO Sezione Urbana E al Fl.8 p.lla 178 sub.88, ctg. C/6, classe 07, piano S01, metri quadri 18, r.c. Euro 53,92

7 CONFINI DEL LOTTO

L'unità abitativa confina a sud con la via pubblica (via Lorenzo da Ponte), ad ovest con l'immobile in adiacenza censito al Catasto Fabbricati del Comune di VITTORIO VENETO alla Sezione Urbana E al Fl.3 p.lla 187 sub. 7 e mn 110 e 279, ad est con un'area destinata ad accesso carraio del civico n.52, a nord con l'immobile censito alla Sezione Urbana E al Fl.3 p.lla 187 sub. 2 ed il mn190.

Il garage confina con le unità al Catasto Fabbricati Comune di VITTORIO VENETO Sezione Urbana E al Fl.8 p.lla 178 sub.87 ed 89, piano S01, oltre al sub.18 (corsia di manovra).

8 SERVITU'

Dal certificato ventennale notarile a firma del dott. Landolfo Maria , notaio in Napoli non risultano, nel ventennio in esame, costituzioni di servitù.

9 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

La ditta intestataria dei beni pignorati ed identificati come da paragrafo 6 sono i Sig.ri ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2 per le quote di piena proprietà pari ad ½ ciascuno.

Il titolo di proprietà in capo alla ditta eseguita deriva da:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito presso il Dott. Garlatti Vera, notaio in Sacile (PN), del 08/07/2014 al n. rep. 14719/5021.

10 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE/PENDENZE

Dalla certificazione notarile a firma del dott. Rocco Mancuso, notaio in Lecce si ha la presenza delle seguenti formalità:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la

Conservatoria di Treviso il 26/09/2022 ai nn.37796/26307 emesso dal Tribunale di TREVISO e notificato il 11/08/2022 contro ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, gravante sugli immobili in oggetto.



- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Treviso il 28/07/2014 ai nn.20436/3067 atto notarile pubblico per notar GARLATTI VERA (SACILE) del 08/07/2014, rep.14720/5022, per EURO 296.000,00 a garanzia di EURO 148.000,00 contro ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, gravante sugli immobili in oggetto.

Riportiamo inoltre gli estremi della convenzione tra il Comune di Vittorio Veneto e l'impresa esecutrice dei lavori dell'intervento dove è situato il garage oggetto di pignoramento. Tale convenzione non influenza la vendita.

- Convenzione edilizia trascritta presso la Conservatoria di Treviso il 14/08/2001 ai nn.34183/24411 emessa dal Comune di VITTORIO VENETO il 26/07/2001, rep.3846, contro la società "omissis" a favore del COMUNE DI VITTORIO VENETO con sede in VITTORIO VENETO, gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.63 p.la 43, p.la 448, p.la 450, p.la 460, p.la 183/b, p.la 42/a, p.la 44/a, al catasto Fabbricati Sez. E Fl.8 p.la 8 sub. 2, Sez. E Fl.8 p.la 178 sub. 1, Sez. E Fl.8 p.la 178 sub. 2, Sez. E Fl.8 p.la 18 sub. 1 e Sez. E Fl.8 p.la 18 sub. 3.

11 ELENCO DEI CREDITORI INTERVENUTI

Alla data odierna il sottoscritto è a conoscenza di altra parte intervenuta con atto in esecuzione immobiliare e precisamente:

Victoria Srl con sede in Vittorio Veneto contro ESECUTATO 2.

12 DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

- Un primo immobile, che chiameremo "**Abitazione**", a destinazione residenziale costituito da una unità abitativa su tre piani con area di pertinenza ad uso esclusivo, parte di un palazzetto storico di due unità,

L'unità è composta al piano terra da un ingresso indipendente, un soggiorno, una cucina, un porticato dal quale è possibile accedere ad un ripostiglio con bagno ed all'area esterna di pertinenza in parte a verde ed in parte pavimentata; al piano primo vi è la zona notte, accessibile tramite una scala dal piano terra, con due camere, un bagno, una stanza ripostiglio ed un terrazzo accessibile dal corridoio. Dalla zona notte si accede alla soffitta tramite una scala



posizionata all'interno di una delle due camere. L'edificio su cui sorgono le due unità immobiliari risale presumibilmente alla fine del 1800.

- Un secondo immobile, che chiameremo "Garage", staccato rispetto all'abitazione, facente parte dell'autorimessa al piano primo sottostrada del condominio "Rossellini-Fellini" ricompreso nel complesso edilizio denominato "Residence Cinema Impero".

12.1 DESCRIZIONE DETTAGLIATA dell'“Abitazione”

L'immobile è costituito da una unità abitativa su tre piani con area di pertinenza ad uso esclusivo, parte di un palazzetto storico di due unità.

L'unità è composta al piano terra da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un porticato dal quale è possibile accedere ad un ripostiglio con bagno ed all'area esterna di pertinenza in parte a verde ed in parte pavimentata; al piano primo vi è la zona notte accessibile tramite una scala dal piano terra, con due camere, un bagno, una stanza ripostiglio ed un terrazzo accessibile dal corridoio. Dalla zona notte si accede alla soffitta tramite una scala posizionata all'interno di una delle due camere. L'edificio su cui sorgono le due unità immobiliari risale presumibilmente alla fine del 1800.

Le pareti hanno la finitura in intonaco civile tranne quelle dei bagni che risultano rivestite con piastrelle in cotto smaltato fino ad una quota di circa 1.5 metri.

Il bagni sono finestrati e dotati di sanitari e vasca da bagno o doccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato a metano con radiatori e regolazione a termostato. Impianto elettrico presente. La caldaia è montata all'interno del ripostiglio al piano terra. Non esiste dagli atti la certificazione di conformità degli impianti.

Le finestre sono in legno verniciato in tinta bianco e vetrocamera. Vi è la presenza di oscuri esterni in legno verniciato. Il portoncino di ingresso non è blindato. Le porte interne sono in legno tinta bianco tamburate.

I pavimenti al piano terra nella parte principale e nel bagno al piano primo sono realizzati "alla veneziana". Al piano primo i pavimenti sono in listoni di legno verniciato. La soffitta ha il pavimento in listoni in legno grezzo.



La struttura portante delle pareti, dall'esame visivo, è plausibilmente mista tra sasso e laterizio. I solai sono in legno e laterocemento.

La copertura è in legno con la presenza di capriate. Il pacchetto di copertura non è noto ma si ipotizza sia costituito da un tavolato in legno con sovrapposta una guaina oltre al manto in coppi.

Esternamente le facciate presentano aperture dotate di davanzali e stipiti in pietra, lo sporto è arricchito da elementi di supporto lapidei. Presenti un marcapiano, un battiscopa importante in pietra alla base della facciata e gradini anch'essi in pietra in corrispondenza della porta di ingresso. Internamente l'immobile si presenta in sufficiente stato manutentivo ma richiederebbe degli interventi, soprattutto nei bagni. Esternamente richiederebbe un intervento di manutenzione su intonaci ed oscuri.

Esiste un'area di pertinenza esclusiva posizionata a nord in parte a verde ed in parte pavimentata a lastre in calcestruzzo.

Le scale che portano al piano primo sono in conglomerato di cemento e pietrisco spaccato con parapetto in metallo. Le scale che portano alla soffitta sono in legno verniciato.

Il ripostiglio ed il bagno al piano terra risultano accessibili dal porticato posizionato a nord.

Al piano primo vi è una terrazza accessibile direttamente dal corridoio con pavimentazione in guaina bituminosa e parapetto in acciaio verniciato. .

12.2 DESCRIZIONE del "Garage"

La struttura portante verticale è realizzata in calcestruzzo armato, le pareti il mattoni resistenti al fuoco, i solai prefabbricati in lastre predalles. L'immobile è in apparente ottimo stato di manutenzione. Al momento del sopralluogo era utilizzato come magazzino quindi non è stato possibile visionare interamente pareti e solaio. Il garage è dotato di portone basculante in lamiera zincata.

13 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La certificazione energetica dell'abitazione risulta citata nell'atto di provenienza (APE dell'ing. Trotta datato 31/03/2014 ad oggi scaduto vista la validità decennale) e l'edificio si posiziona in classe energetica G.

14 DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE E DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

La destinazione d'uso degli immobili è di carattere residenziale. Riportiamo l'estratto del certificato di destinazione urbanistica ricevuto dall'ufficio tecnico comunale





Città di Vittorio Veneto

Medaglia d'Oro al V.M.

Piazza del Popolo 14 - 31029 Vittorio Veneto TV- CF e PI 00486620263- Centralino 0438 5691- Fax 0438 569209
www.comune.vittorioveneto.tv.it - pec.comune.vittorioveneto.tv@pecveneto.it

Settore Infrastrutture e Gestione del Territorio
Servizio Pianificazione Territoriale e Gestione del Patrimonio Pubblico
Ufficio Urbanistica

Protocollo arrivo n. 3552 del 30/01/2024
Certificato n. 24 del 27/02/2024

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

LA RESPONSABILE E.Q.

VISTA la richiesta dell'ing. CALLEGARI ANDREA presentata in data 30/01/2024 con protocollo n. 3552, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380.

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale (PRG) - Variante di Sintesi approvata con delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 2733 del 16/05/1995 - e successive Varianti parziali.

VISTO il Piano di Assetto del Territorio (PAT) adottato con Delibera di Consiglio comunale n. 29 del 26/07/2023 e pubblicata il 11/08/2023.

VISTE le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della L.R. 23/04/2004 n. 11 e alla L. 03/11/1952 n. 1902 e successive modifiche ed integrazioni.

CERTIFICA

che i sottoelencati terreni/immobili, come individuati nella planimetria allegata alla domanda, sono così classificati dal vigente Piano Regolatore Generale (PRG):

foglio 58 mappali 186 e 277

- Zona di tipo A area di antico impianto di interesse culturale e ambientale, che nello specifico prevede "Centro storico comprendendo sia i centri principali che quelli minori", di cui al Titolo II delle vigenti Norme di Attuazione del P.R.G., con indicazione "Verde di pregio" nella planimetria n. 18 di Ceneda.
- L'area ricade nel Centro Edificato perimetrato ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 865/1971.
- L'area sopraccitata ricade in ambito soggetto alla "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona panoramica nel comune di Vittorio Veneto" di cui al D.M. 19/05/1965 e all'art. 136 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004.
- L'area sopraccitata ricade in ambito ad alto rischio archeologico ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004.
- L'area ricade nella "Fascia di rispetto ferrovia" di cui all'art. 49 del D.P.R. n. 753 del 11/07/1980.

foglio 58 mappale 187

- Zona di tipo A area di antico impianto di interesse culturale e ambientale, che nello specifico prevede "Centro storico comprendendo sia i centri principali che quelli minori", di cui al Titolo II delle vigenti Norme di Attuazione del P.R.G., con unità edilizia scheda n. 2-226 individuata



- nella planimetria n. 18 di Ceneda.
- L'immobile ricade nel Centro Edificato perimetrato ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 865/1971.
 - L'immobile ricade in ambito soggetto alla "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona panoramica nel comune di Vittorio Veneto" di cui al D.M. 19/05/1965 e all'art. 136 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004.
 - L'immobile ricade in ambito ad alto rischio archeologico ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004.
 - L'immobile ricade nella "Fascia di rispetto ferrovia" di cui all'art. 49 del D.P.R. n. 753 del 11/07/1980.

CERTIFICA

che i sopracitati terreni/immobili, con il Piano di Assetto del Territorio (PAT), sono anche stati classificati come segue:

- "Piano d'area Prealpi Vittoriesi e Alta Marca", di cui all'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- "Fascia di rispetto del casello autostradale", di cui all'art. 25 delle Norme Tecniche d'Attuazione;
- "Fascia di rispetto delle stazioni della rete ferroviaria regionale", di cui all'art. 25 delle Norme Tecniche d'Attuazione;
- "Terreno ottimo - aree idonee", di cui all'art. 31.1 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) 2 – "La città", di cui all'art. 35 delle Norme Tecniche d'Attuazione;
- ricade negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata – "Residenziale e servizi per la residenza", di cui all'art. 37 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Sono fatte salve le eventuali prescrizioni e/o direttive impartite dagli strumenti urbanistici di livello superiore sia adottati che approvati.

Si rilascia il presente certificato di destinazione urbanistica n. 24 del 27/02/2024, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, in carta resa legale.

Si prende atto dell'assolvimento dell'imposta di bollo:

- di Euro 16,00 per la richiesta, codice identificativo n. 01211593236864 del 10/10/2023;
- di Euro 16,00 per l'emissione, codice identificativo n. 01230297173169 del 21/12/2023.

LA RESPONSABILE E.Q.

arch. Laura Canil

(Firmato digitalmente ai sensi D.Lgs. 82/2005 "Codice dell'Amministrazione Digitale")

15 POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Si rimanda al precedente paragrafo.



16 CONFORMITA' URBANISTICO-AMMINISTRATIVA-DIFFORMITA' RILEVATE

16.1 Conformità urbanistico-amministrativa dell'abitazione

Per verificare la conformità urbanistica-edilizia è stata inoltrata la richiesta di accesso agli atti presso gli archivi del Comune di Vittorio Veneto che ha dato esito negativo ovvero:

- l'ufficio tecnico comunica di non avere trovato documentazione nonostante nella certificazione notarile (allegata alla richiesta inviata dal sottoscritto) vengano citati gli estremi di varie pratiche.

A seguito dell'osservazione dell'avv. Tramarollo per conto del creditore procedente, successiva alla trasmissione della bozza dell'elaborato, il sottoscritto ha proceduto a richiedere conferma dell'assenza di pratiche agli uffici comunali i quali hanno risposto sostanzialmente come da precedente comunicazione (distinguendo però tra abitazione e garage). Vedasi allegato 09.

Vista la risposta degli uffici comunale non si riesce a valutare la conformità urbanistica dell'immobile ma solo quella catastale (planimetrie catastali utilizzate come riferimento per la verifica dell'esistente). L'abitazione risulta comunque vendibile trattandosi di immobile ante 1967.

Il sottoscritto declina ogni responsabilità per l'assenza di documentazione urbanistica in quanto sono stati due i tentativi di accesso agli atti con tanto di estremi di eventuali pratiche interessanti gli immobili oggetto di pignoramento (vedasi richiesta di accesso iniziale e risposte degli uffici comunali).

16.2 Conformità urbanistico-amministrativa del garage

Per il garage il sottoscritto in fase di presa visione della documentazione presso gli uffici comunali reperisce tutti gli elaborati (unica documentazione fotografica recuperata comprensiva di permesso di costruire, varianti, collaudo delle opere, conformità impianti) tali da affermare che esista la conformità urbanistica e catastale dell'immobile. L'amministratore di condominio inoltre riferisce dell'esistenza del certificato di prevenzione incendi.

16.3 Difformità abitazione

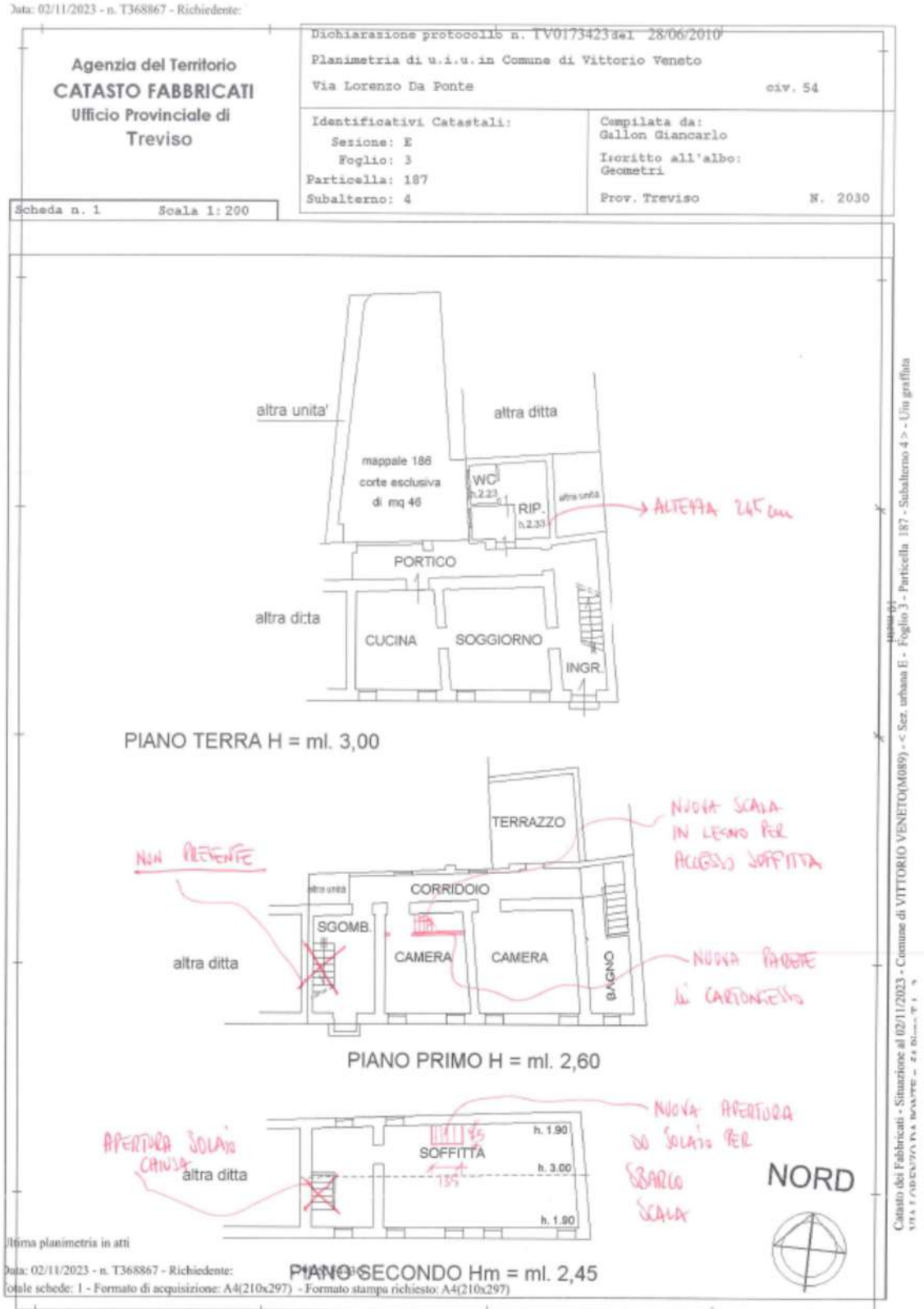
Per l'abitazione rispetto alla planimetria catastale lo stato di fatto mette in evidenza alcune difformità di distribuzione interna ovvero:

- E' stata realizzata una parete nella seconda camera con anche una nuova scala in legno che porta alla soffitta;
- Manca la scala originaria di accesso alla soffitta e la botola è stata chiusa.



- L'altezza del vano bagno-ripostiglio al piano terra risulta di 245cm al posto di 233cm.

Si riporta uno schema delle difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.



16.4 Difformità garage

Nessuna difformità da segnalare.

17 ABUSI EDILIZI

Non si sono rilevati abusi edilizi, perlomeno definibili tali.

18 DETERMINAZIONE OBLAZIONI , ONERI DI ADEGUAMENTO, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE

Viste le difformità al punto 16 precedente per procedere alla sanatoria si stima un costo complessivo di circa euro 5000, comprensivo degli oneri accessori, per le spese tecniche ed amministrative.

Sanatoria difformità unità abitativa	4000 euro
Sanzioni.....	1000 euro

Si ritiene congruo un costo complessivo a carico dell'aggiudicatario pari a 5000 euro. **Si precisa comunque che una valutazione precisa dei costi sarà possibile solo ed unicamente predisponendo le pratiche edilizie e di sanatoria in base anche a quanto richiesto ed in accordo con gli uffici preposti oltre al prospetto delle spese condominiali (per il garage) insolute.**

Risultano inoltre spese condominiali insolte per il garage. Le spese condominiali annue ammontano a circa 100 euro. L'aggiudicatario dovrà corrispondere le spese per l'anno in corso ed il precedente a quello del trasferimento di proprietà. (Scomputate dal valore di vendita come da richiesta dell'avv. Tramarollo).

19 STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITA'

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che attualmente l'immobile risulta libero da vincoli contrattuali.

Al momento del sopralluogo gli immobili che compongono il lotto sono occupati dagli esecutati e dalla loro famiglia.



20 DIVISIBILITA'

Una vendita in lotti divisi non risulta consigliabile in quanto l'abitazione si troverebbe sprovvista di garage e quindi fortemente penalizzata.

21 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI E PENALITA'

Le unità immobiliari, oggetto della presente esecuzione immobiliare hanno le seguenti consistenze :

Superfici degli immobili (al lordo delle murature), espresse in metri quadrati:

Abitazione + area di pertinenza

Vani principali.....	circa m ² 165,00
Terrazzo e porticato.....	circa m ² 17,00
Porticato.....	circa m ² 13,00
Soffitta.....	circa m ² 55,00
Area di pertinenza.....	circa m ² 51,00
<u>Garage</u>	circa m ² 20,50

Calcolo della Superficie Commerciale: come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare e secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento, ottenendo così :

Superfici degli immobili (al lordo delle murature), espresse in metri quadrati:

Abitazione + area di pertinenza

Vani principali.....	circa m ² 165,00x1.00= m ² 165,00
Terrazzo	circa m ² 17,00x0.30= m ² 5,10
Porticato	circa m ² 13,00x0.30= m ² 3,90
Soffitta.....	circa m ² 55,00x0.50= m ² 27,50
Area di pertinenza.....	circa m ² 51,00x0.10= m ² 5,10

Totale Superficie Commerciale (arr.ta) m² 206,60

Garage m² 20,50 x 1.00 (unitario in quanto unità staccata) = m² 20,50

Totale Superficie Commerciale (arr.ta) m² 20,50

Ai fini della valutazione degli immobili di cui al successivo si fa presente che sussistono le seguenti penalità, ovvero (aspetti negativi) :



- necessita di una manutenzione interna generale soprattutto per i bagni;
- necessita di una manutenzione esterna generale;
- ai fini della classificazione energetica, sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, in fascia "G";
- risulta occupato dagli esecutati;
- vendita forzata dei beni.

22 CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

23 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

La seguente valutazione è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, delle considerazioni in merito all'anno di costruzione, alle caratteristiche costruttive, tipologiche e di manutenzione del fabbricato, della ubicazione dello stesso, delle condizioni del mercato della zona in cui esso è ubicato, ecc.; in particolare, considerata la consistenza, la tipologia degli immobili e la posizione in precedenza evidenziata, se posto sul mercato si presume che si potrebbe realizzare

UN VALORE DI MERCATO PER L'ABITAZIONE DI..... € 165000,00
 UN VALORE DI MERCATO PER IL GARAGE DI..... € 20000,00
 UN VALORE DI MERCATO A CORPO PER ABITAZIONE E GARAGE DI..... € 185000,00

DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA -10%..... € 18500,00
 STIMA DETRAZIONE PER SANATORIA DIFFORMITA' E REV. CATASTALE ecc.....€ 5000,00
VALORE STIMATO DI VENDITA € 161500,00

Diconsi Euro centosessantunomilacinquecento/00.



che corrisponde ad un valore medio di circa € 715,00 (settecentoquindici/00) al metro quadrato della superficie commerciale su riportata.

Si consideri che detto valore/m² risulta ridotto tenendo conto delle penalità elencate al precedente punto 21 e che si richiamano, e a quelle di seguito elencate:

- vista l'attuale situazione del mercato immobiliare, la vetustà dell'immobile e lo stato manutentivo,

- sentiti alcuni agenti immobiliari nella zona, quanto rilevato dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e dei principali siti specializzati del mercato immobiliare,

Tali sono i valori che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna agli immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

24 ALTRE PARTI INTERVENUTE

Alla data odierna il sottoscritto è a conoscenza di altra parte intervenuta con atto in esecuzione immobiliare e precisamente:

Victoria Srl con sede in Vittorio Veneto contro ESECUTATO 2.



25 ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1 - Scheda sintetica del lotto;
- ALLEGATO 2 - Visure catastali - Estratto di mappa - Catasto terreni - Planimetrie catasto urbano;
- ALLEGATO 3 – Ispezione ipotecaria aggiornata;
- ALLEGATO 4 - Richiesta accesso atti Comune;
- ALLEGATO 5 - Comunicazione Esito accesso atti Comune;
- ALLEGATO 6 - Comunicazione Esito accesso atti Agenzia Entrate;
- ALLEGATO 7 – Atto di provenienza degli immobili.
- ALLEGATO 8 – Documentazione Fotografica;
- ALLEGATO 9 – Ulteriore Comunicazione Esito accesso atti Comune;
- ALLEGATO 10 – Elenco Esecutati.

Pieve di Soligo, 27.04.2024

ing. Andrea Callegari
Consulente Tecnico d'Ufficio

