

TRIBUNALE DI TREVISO - G. E. dott.ssa VORTALI Francesca
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 628-2016 con Udienza in data 03.07.2019

Immobili ubicati in comune di **Vittorio Veneto (TV)**

Parti nel procedimento

Esecutante: **Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A.**
 con avv.to: Lorenzo Sternini

Esecutati: **esecutato 1 + esecutato 2 + esecutato 3**
 Gli esecutati non si sono costituiti, il domicilio è c/o la Cancelleria del Tribunale di Treviso

PERIZIA IMMOBILIARE DI STIMA

C.T.U.: **Marin ing. Oscar Augusto**

INDICE

PARAGRAFO	PAGINA
1.- INCARICO E RITIRO DOCUMENTAZIONE IN CANCELLERIA	2
2.- VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE	6
3.- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	7
4.- CONFORMITA' TRA SITUAZIONE ATTUALE E SITUAZIONE PIGNORAMENTO	14
5.- AGGIORNAMENTO CATASTALE	14
6.- STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	14
7.- REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	14
8.- OPERE ABUSIVE	15
9.- VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI	15
10.- PIGNORAMENTO <i>PRO QUOTA</i> E DIVISIBILITA' IN NATURA	15
11.- OCCUPAZIONE O LIBERTA' DELL'IMMOBILE	15
12.- VINCOLI	16
13.- VINCOLI CONDOMINIALI	16
14.- STIMA	16
15.- INVIO DELL'ELABORATO PERITALE	20
16.- DEPOSITO TELEMATICO DELL'ELABORATO PERITALE	20
17.- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA E SCHEDA SINTETICA	20
18.- OSTACOLI ALL'ACCESSO	20
19.- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	20
ALLEGATI	20



1. INCARICO E RITIRO DOCUMENTAZIONE IN CANCELLERIA

Il giorno **02.01.2019** il sottoscritto Marin ing. Oscar Augusto, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Treviso al n. A1346, con studio in 31029 Vittorio Veneto (TV) Via Carlo Forlanini n. 6, mediante pec veniva "*NOMINATO CTU MARIN OSCAR AUGUSTO PER L'INCARICO DI TIPO Perizia Immobiliare, CON QUESITO stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. IN DATA 12/11/2018*"

Il giorno **03.01.2019** il sottoscritto trasmetteva al Tribunale l'accettazione dell'incarico e il giuramento; in data 02.01.2019 acquisiva la documentazione nell'ambito del procedimento di Esecuzione Immobiliare n. R.G. **628/2016**, al fine di rispondere al quesito del G.E.:

- 1) **ritirare** la documentazione in Cancelleria;
- 2) **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio della documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure **ipocatastali** storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc- e l'attualità;
- 3) **descrivere**, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, all'aglie immobile/i pignorato/i, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciabile, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 4) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non



identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 5) **procedere**, ove necessario e previa autorizzazione del G.E (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stessa possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 6) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) **verificare** la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;
- 8) **verificare** l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.
- 9) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà il Giudice;
- 10) **dire** se l'immobile è pignorato solo pro quota, **stabilire** se esso sia divisibile in natura,
- 11) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 12) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8) disp. att. c.p.c.;
- 13) **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;



- 14) **STIMA: determinare** il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;
- 15) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) **depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare")**, con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato 1, esecutato 2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;
- 17) **allegare** alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione della modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da



pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7, che si riporta in nota¹;

- 18) *segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
- 19) *dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato la certificazione di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.*

Il giorno **02.01.2019** mediante pec avente per oggetto “**NOMINA CUSTODE ED AMM.RE DEI BENI (IN LUOGO DEL DEBITORE) IN DATA 12/11/2018**” mi veniva comunicato il “**Custode**” ed amministratore dei beni: **dott. Gianni Pretto**. Nella stessa pec, il 12/11/2018 il G. E. assegnava al sottoscritto e al Custode gli account posti a carico del creditore precedente.

Il giorno **03.01.2019** il sottoscritto trasmette istanza di richiesta di accesso al comune di Vittorio Veneto.

Il giorno **03.01.2019** il sottoscritto effettuava le ispezioni catastali e ipotecarie.

Il giorno **03.01.2019** il sottoscritto trasmette istanza all'Agenzia Entrate per registrazione atti di locazione.

Il giorno **03.01.2019** il sottoscritto chiede c/o RR.II. copia atto notarile di provenienza dei beni staggiti.

Il giorno **04.01.2019** il sottoscritto trasmette istanza all'Agenzia Entrate per atto di provenienza (successione).

Il giorno **08.01.2019** il sottoscritto riceve risposta dall'Agenzia Entrate riguardo registrazioni di contratti.

Il giorno **10.01.2019** il sottoscritto riceve dai RR.II. copia atto notarile di provenienza dei beni staggiti.

Il giorno **01.02.2019** il sottoscritto riceve risposta dall'Agenzia Entrate riguardo la successione.

Il giorno **01.02.2019** il sottoscritto riceve i documenti di accesso agli atti dal comune di Vittorio Veneto.

Il giorno **12.02.2019** alle ore 16:30 effettuato primo accesso e si rimanda per i controlli e rilievi.

¹ Art. 1.8.7 Specifiche Tecniche PVP. – “Il soggetto legittimato alla pubblicazione allega uno o più documenti:

- Per le vendite giudiziarie è obbligatorio allegare l'ordinanza di vendita
- Per le vendite non giudiziarie è possibile allegare il provvedimento che dispone la vendita forzata
- Planimetrie
- Perizie
- Ogni altro allegato relativo alla vendita forzata
- Foto

La dimensione totale massima consentita per il caricamento degli allegati all'esperimento di vendita è pari a 50 Megabyte (i formati ammessi sono: doc, docx, pdf, tiff, jpeg, png, p7m, xls, xlsx, csv).

Il soggetto legittimato alla pubblicazione assevera che la documentazione allegata è idonea ad essere pubblicata e pertanto conforme a quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy ed in particolare conforme ai sensi dell'art. 154, comma 1, lett. C) del Codice, come da Prescrizione del Garante della privacy – 07 febbraio 2008 [G.U. n. 47 del 25/02/2008]. Il soggetto legittimato alla pubblicazione si assume pertanto qualsiasi responsabilità derivante da omessi o insufficienti accorgimenti atti a preservare l'identità e la privacy dei soggetti coinvolti e di terzi estranei citati a qualsiasi titolo all'interno della procedura.

Ricade unicamente sul soggetto legittimato alla pubblicazione la responsabilità di non allegare immagini di soggetti minori o immagini vietate.”



Il giorno **29.03.2019** il sottoscritto, in presenza del Custode, alle ore 14:00 svolge il sopralluogo di rito presso i beni staggiti in comune di Vittorio Veneto, Via Celante Girolamo n. 11. Il sopralluogo di dettaglio comprende i rilievi tecnici, geometrici e fotografici sui beni staggiti. Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato da uno dei tre Esecutati e dalla moglie e due figli minore di uno dei due Esecutati assenti.

Il sottoscritto ha eseguito le ispezioni all'Agenzia delle Entrate non rilevando locazioni, comodati e/o assegnazioni dei beni staggiti.

Tutto ciò premesso si dà nel seguito puntuale risposta ai quesiti posti dal G.E..

2. VERIFICA DOCUMENTAZIONE

2.1. La documentazione acquisita in Cancelleria risulta completa ai sensi dell'art. 567 c.p.c., manca la trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte di chi ha venduto gli immobili agli esecutati.

2.2. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (al 03.01.2019).

2.2.1. **ISCRIZIONE:** RG/RP 28515/6964, n. 91 del 08.07.2004. Atto del 08.05.2006 del Notaio Dall'Antonia Giuseppe in Vittorio Veneto (TV) rep. 93166/15035. Ipoteca volontaria da concessione garanzia di mutuo, **sugli immobili staggiti**. A favore: CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A. con sede in Padova (PD) cod. fisc. 0208993 120 4. Contro: **gli Esecutati** per la quota di 1/3 ciascuno;

2.2.2. **TRASCRIZIONE:** RG/RP 40155/27344, n. 4 del 05.12.2016. Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI TREVISO. Atto esecutivo, verbale di pignoramento sugli immobili staggiti. A favore: CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. con sede in Padova (PD) codice fiscale 0208993 120 4. Contro: **gli Esecutati** per la quota di 1/3 ciascuno.

2.3. Il sottoscritto ha acquisito:

- gli estratti di mappa censuaria aggiornata digitale che si allegano (**allegato n. 1**),
- copia degli atti di acquisto della proprietà da parte dei tre esecutati per la quota di 1/3 ciascuno (**allegato n. 4**), compravendita **24.06.2004**, Notaio Giuseppe Dall'Antonia in Vittorio Veneto, rep. 93165/15034, trascritta a Treviso il 08.07.2004 ai numeri 28514/18422. Da successione apertasi il **31.07.1974** denuncia n. **82** volume 309, trascritta a Treviso il 02.04.1975 ai numeri 5020/4379.



- elenco degli immobili ed elaborati planimetrici che si allegano (**allegato n. 2**),
- le planimetrie catastali delle particelle urbana in oggetto (**allegato n. 3**),
- le visure catastali storiche aggiornate (**allegato n. 9**)

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1. Ubicazione: gli immobili staggiti sono due unità immobiliari (u.i.) così censite nel Catasto Fabbricati: Sez. E/9, mappale 89, sub 11 (P1 **abitazione A/3** cl. 2^a vani 6,5, s.c. 155 m² e Sez. E/9, mappale 89 sub 7 (PT **magazzino C/2** cl. 9^a m² 36, s.c. 45 m²) e quota su BCNC sub 5 e sub 14.

Sono ubicati nel comune di 31029 Vittorio Veneto (TV), Via Celante Girolamo n. 11, piano primo, a quota 126 m s.l.m. con coordinate 45°58'52" Nord / 12°18'17" Est.

Viabilità: Via Girolamo Celante (SS 51) collega Vittorio Veneto verso Sud a Conegliano e verso Nord a Belluno. Gli immobili staggiti sono vicini alla piazza Meschio, ove si trovano dei parcheggi pubblici a pagamento oppure a tempo, la zona risulta completamente urbanizzata e dista 1,5 km verso Nord dal centro e dal Municipio del comune di Vittorio Veneto. Si tratta di un edificio facente parte di una linea, con accesso prospiciente la Via Girolamo Celante (SS 51) tramite un piccolo marciapiede, che non possiede parcheggi privati. L'accesso dalla via pubblica non è agevole in quanto è presente un notevole traffico.

La Via Girolamo Celante (SS 51) è provvista di fognatura pubblica e di rete gas metano.



3.2. Descrizione generale del fabbricato.

Strutturalmente è costituito da muratura portante fuori terra, con piccole parti in c.a. ai piani e in copertura; solai di piano tipo in laterocemento di vecchia concezione. La copertura è a due falde, con la terza falda a fine linea, con manto di copertura in laterizio.

Tutto l'edificio è sprovvisto di sistemi di isolamento termico.

In altezza si sviluppa in tre piani fuori terra senza piano interrato, di altezze utili interne differenti da piano a piano e anche all'interno dello stesso piano, che variano da 2,70 a 2,85 m.

La pianta è sostanzialmente rettangolare anche se composita; al piano PT è presente l'accesso comune alle unità immobiliari costituenti l'edificio. Facciate esterne finite ad intonaco non tinteggiato ai piani P1 e P2 con il lato prospiciente la via pubblica al PT rivestito in lastre di pietra, tutto in scarso stato di conservazione. Infissi in legno a vetri semplici e persiane in legno in cattivo stato di conservazione.

Grondaie e pluviali in lamiera zincata verniciata, funzionali e in discreto stato.

Sulla parte retrostante insistono delle piccole aree scoperte di proprietà comune.

Sulla facciata Ovest sono installate tende parasole e sul lato Sud sono installate alcune antenne paraboliche. In corrispondenza dell'angolo Sud-Ovest sono presenti terrazze coperte al P1 e P2 provviste di parapetti costituiti da muratura misto metallo.

L'accesso, esclusivamente pedonale, avviene direttamente da Via Girolamo Celante che è provvista di un piccolo marciapiede. È un fabbricato ubicato all'estremità Sud di una linea di fabbricati, di costruzione originaria datata dal 1946 al 1970, che ha subito nel tempo diversi rimaneggiamenti, anche strutturali, non sempre autorizzati e tanto meno collaudati dal punto di vista statico e sismico.

È fornita di sistema di smaltimento dei reflui che scaricano in fognatura pubblica.

È presente e disponibile anche la rete di gas metano ma non attiva per gli immobili staggiati.

I contatori per l'energia elettrica e per l'acqua sono ubicati al PT in parti comuni; l'acqua in particolare ha soltanto un contatore in comune.





Prospetto Nord-Ovest



Particolare dell'accessi pedonale e magazzino



Prospetto Sud-Ovest



Particolare del prospetto Sud-Ovest



Particolare dell'ingresso al n. 11



Particolare dell'ingresso visto da dentro



Particolare dei due ingressi al P1



Particolare dell'utenza acqua



3.3. Descrizione dell'u.i. abitazione al piano primo, Sez. urbana E/9 particella 89 sub 11.

Dati catastali attuali: Sezione E, Foglio 9, particella n. **89 sub 11**, categoria A/3 classe 2[^], 6,5 vani, superficie catastale 155 m² (153 m² escluso aree scoperte), rendita catastale 402,84 Euro, dati coincidenti con i dati agli atti e del pignoramento.

Superficie calpestabile: dai rilievi effettuati la superficie calpestabile interna è pari a **121,00 m²** oltre all'area delle terrazze di circa 7,00 m²; la "superficie catastale" è pari a 153 m² escluso le aree scoperte. La superficie commerciale si può assumere pari a **150 m²**.

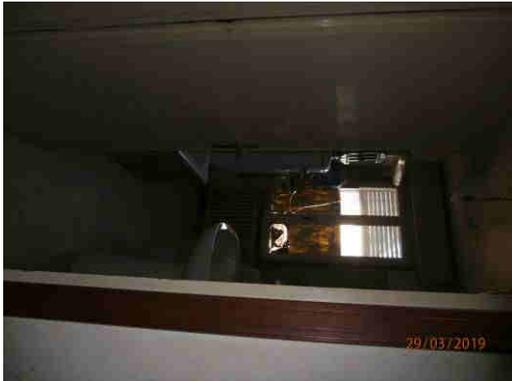
Caratteristiche interne: all'abitazione, di altezza utile m 2,70 – 2,85, si accede dall'ingresso e vano scala comune mediante due rampe di scale che arrivano al pianerottolo e si compone di un locale ingresso-corridoio, un soggiorno, una cucina comunicante con la terrazza coperta, due lunghi disimpegni dai quali si accede alle 2 camere doppie ed 1 singola nonché ai 2 servizi igienici. Pareti interne intonacate e tinteggiate in pessimo stato di conservazione; pavimenti di vario tipo: parquet, palladiana, granito e piastrelle, ad esclusione di servizi igienici rivestiti in piastrelle. Tutto in cattivo stato di manutenzione. Il riscaldamento è autonomo e la C.T. a legna è ubicata in fondo ad uno dei corridoi. L'impianto di riscaldamento è del tipo ad elementi radianti (termosifoni ad acqua) distribuiti nei locali.

L'impianto elettrico è presente ma vetusto e non conforme alla normativa vigente.

L'abitazione ha superfici per aerazione e illuminazione adeguate.

L'abitazione è. Tutto risulta in cattivo stato di manutenzione.



 <p>29/03/2019</p>	 <p>29/03/2019</p>
 <p>29/03/2019</p>	 <p>29/03/2019</p>
 <p>29/03/2019</p>	 <p>29/03/2019</p>
 <p>29/03/2019</p>	 <p>29/03/2019</p>



3.3.1. Impianti meccanici e tecnologici.

Impianto idrosanitario: presente impianto idro-sanitario anche per ACS.

Impianto termico: presente impianto termico del tipo a termosifoni non funzionante e da ristrutturare.

Impianto elettrico: impianto elettrico e di messa a terra non conformi e senza dichiarazione di conformità.

Impianto telefonico: la linea telefonica fissa non è attiva.

Impianto di adduzione gas metano: la linea di gas metano è presente ma il contatore non è attivo.

Impianto fognario: è disponibile l'impianto di smaltimento reflui con scarico in fognatura pubblica.

Isolamenti: il fabbricato non è provvisto di alcun isolamento termico.

Condizionamento estivo: non è provvisto di impianti di climatizzazione.

Impianto antintrusione: non è provvisto di impianti antintrusione.

3.4. Descrizione dell'u.i. magazzino Sez. urbana E/9 particella 89 sub 7.

Dati catastali attuali: Sezione E, Foglio 9, particella n. **89 sub 7**, categoria C/2 cl. 9^a, consistenza 36 m², superficie catastale 45 m², rendita catastale 174,77 Euro, coincidenti con i dati in atti.

Superficie calpestabile: dai rilievi effettuati la superficie calpestabile interna è pari a **34,50 m²**; la “*superficie catastale*” è pari a 45 m². La superficie commerciale si può assumere pari a **45 m²**.

Caratteristiche interne: all'u.i. magazzino al PT si accede dall'ingresso comune mediante una porta.

Il magazzino ha pianta sostanzialmente rettangolare suddivisa in due vani (uno era un ex macelleria) con un piccolo WC nel vano retrostante che è di altezza 2,70 m. Al vano principale, di altezza utile 2,85 m, si accede anche dall'esterno mediante serranda metallica e infissi metallici con vetri. Pareti perimetrali in muratura intonacata tinteggiate e pavimenti in piastrelle. Tutto in pessimo stati conservazione.

Il vano principale è provvisto di un vetusto impianto elettrico dedicato all'ex macelleria.

Entrambi i vani hanno aerea illuminazione presente ed adeguata.

All'interno dei vani sono presenti numerosi suppellettili che dovranno essere smaltiti.

L'ingresso comune è ampio e permette di accedere all'area comune retrostante mediante un passaggio sottostante il pianerottolo della rampa di scale.



 <p>Ingresso e accesso al magazzino da porta sinistra</p>	 <p>Vano sottoscala di accesso all'area comune sul retro</p>
 <p>Magazzino: vano principale con accesso dall'esterno</p>	 <p>Magazzino: vano principale</p>
 <p>Magazzino: vano retrostante</p>	 <p>Magazzino: vano retrostante co WC</p>
 <p>Area scoperta comune retrostante</p>	 <p>Area scoperta comune retrostante</p>



4. CONFORMITA' TRA SITUAZIONE ATTUALE E SITUAZIONE PIGNORAMENTO

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento (indirizzo e dati catastali).

I dati contenuti in atti consentono di individuare univocamente il bene pignorato.

5. AGGIORNAMENTO CATASTALE

La situazione attuale NON rispecchia esattamente la situazione catastale. In particolare:

- Modifiche distributive, sia al PT che al P1,
- Modificazioni alle superfici interne, sia private che comuni,
- Differenze sulle altezze utili,
- Differenze sulla presenza o meno di pareti, aperture, accessi e chiusure interne,
- Differenze sulla effettiva destinazione dei locali.

Le differenze non cambierebbero il classamento, che si dovrà fare dopo l'aggiudicazione.

6. STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il vigente strumento urbanistico è costituito dal PAT approvato con DGC n. 300 del 27.11.2008 e il PRG variante 68/18 approvato con DCC n. 23 del 04.06.2018:

Tav. 3.3.26 – 1:2000 – ZTO A/35: aree ed edifici di antico impianto di interesse culturale e ambientale.

Tav. Centri Storici ed edifici sparsi - C1 Ceneda 19 – 1:1000: schedatura unità edilizia C2 n. 3-392, edifici dal 1946 al 1970, grado protezione 4, edificio estraneo all'unità urbana Meschio 9.

7. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Gli immobili NON risultano regolari dal punto di vista edilizio urbanistico. In particolare:

- 7.1. Autorizzazione prot. n. 13003 del 12.12.1952 per sostituzione piattabanda lesionata,
- 7.2. Autorizzazione prot. n. 12917 del 13.12.1954 per riforma e sopraelevazione del fabbricato,
- 7.3. Abitabilità dal 17.04.1956 con provvedimento n. 43 del 16.04.1956,
- 7.4. Autorizzazione prot. n. 10194 del 13.11.1956 per apertura foro vetrina,
- 7.5. Permesso di costruire in parziale sanatoria n. 19 del 10.01.2006 per manutenzione straordinaria di unità commerciale al PT consistente in modifiche prospettiche e distributive interne,



Dalle ulteriori verifiche effettuate, anche durante il sopralluogo, risulta che:

- la situazione di fatto non coincide con gli elaborati grafici di progetto approvati,
- gli impianti tecnologici NON sono provvisi di dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/2008,
- il fabbricato non è conforme alla vigente normativa sismica (DM 14.01.2008 e ss.mm.ii.),
- l'immobile è sprovvisto di A.P.E..

È necessario presentare una nuova pratica edilizia per autorizzare la situazione di fatto e chiudere successivamente anche con l'adeguamento catastale. Di questi aspetti si terrà conto nella valutazione.

8. OPERE ABUSIVE

In riferimento al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. NON sono presenti, al momento dei sopralluoghi, opere abusive sugli immobili staggiti. Le difformità sono state elencate nel precedente punto 7 e sono sanabili.

Ritengo sarebbe opportuno valutare la situazione statica e di resistenza sismica dell'edificio, considerato i numerosi rimaneggiamenti nel tempo, anche di parti strutturali, senza avere effettuato specifici calcoli statici.

9. VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

I beni pignorati POSSONO essere divisi in lotti. In particolare si tratta di due unità immobiliari indipendenti, l'una a destinazione abitativa e l'altra a destinazione catastale magazzino. La valutazione infatti sarà effettuata in 2 lotti distinti: LOTTO 1 per l'u.i. abitativa e LOTTO 2 per l'u.i. magazzino

10. PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITA' IN NATURA

Gli immobili NON sono pignorati *pro quota*, l'Esecuzione riguarda l'intero compendio immobiliare staggito, per la quota di piena proprietà di 1/3 indiviso di ciascuno dei tre Esecutati. Gli immobili pignorati SONO divisibili in natura, in particolare saranno divisi in DUE lotti ma ciascuno dei due lotti NON è più divisibile.

11. OCCUPAZIONE O LIBERTA' DELL'IMMOBILE

Al momento dei sopralluoghi l'u.i. Lotto 1 (abitazione) era occupato da due dei tre Esecutati e dalla moglie, con due figli minori, di uno degli Esecutati. Il Lotto 2 (magazzino) risulta occupato solo da suppellettili.

Al momento il terzo Esecutato risulta irreperibile.

Non risultano registrati presso l'ufficio del registro atti privati e/o contratti di locazione e/o comodato.



12. VINCOLI

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non sono presenti altri diritti demaniali di superfici e/o servitù pubbliche e/o usi civici.

13. VINCOLI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli condominiali.

14. STIMA

14.1. LOTTO 1: unità immobiliare ad uso abitativo al primo piano E/9 mappale 89 sub 11

Il sottoscritto Esperto, evidenziando le seguenti premesse:

- esaminati i beni immobili nelle loro caratteristiche, peculiarità e posizione;
- tenuto conto che l'attuale situazione del mercato immobiliare;
- considerato le eventuali ulteriori capacità edificatorie e dello stato di conservazione/manutenzione;
- considerati gli interventi edilizi sopra menzionati;
- considerata l'accessibilità per accesso a recesso agli immobili staggiati,
- tenuto conto delle finiture esterne ed interne e del loro stato conservazione/manutenzione;
- tenuto conto degli impianti meccanici e tecnologici del loro stato conservazione/manutenzione;
- tenuto conto della posizione effettiva rispetto al centro del comune e della mancanza di posto auto;
- tenuto conto della posizione prospiciente la Via Girolamo Celante (SS 51);
- ritenuto di ricomprendere nella stima il valore di comproprietà delle parti comuni;
- assunte le informazioni in loco per fabbricati con similari caratteristiche e valutati i dati espressi dall'"*Osservatorio del Valori Immobiliari*" dell'Agenzia del Territorio per il comune di Vittorio V.to (TV) zona fascia B3 centrale semestre 2-2018 (**allegato n. 6**) che prevede per la superficie lorda: per la tipologia abitazioni tipo economico in stato conservativo normale, 1.250,00/1.350,00 Euro/m² e locazione 5,10 - 6,80 Euro/m²;
- determinata la superficie commerciale, conformemente al Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. che risulta pari ad arrotondati a **150 m²**, per l'u.i. abitativa in Via Celante Girolamo n. 11 al P1;



il sottoscritto **determina** che il valore degli immobili ai sensi e con le specifiche dell'art. 568 c.p.c. è:

- **Lotto 1:** l'u.i. abitativa particella n. **89 sub 11** al P1 comprensiva della comproprietà dei BCNC ai sub 5 e 14 al PT, con superficie commerciale di **150 m²** a **1.200,00 €/m²**

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI DEL **LOTTO 1**

$$150,00 \times 1.200,00 = 180.000,00 \text{ Euro}$$

Riduzioni per:

- stato di vetustà (> 60 anni) e manutenzione (scarso)	35,00%	63.000,00 Euro
- impianti tecnologici non conformi alla norma vigente	10,00%	18.000,00 Euro
- assenza di isolamenti termici su muri e infissi	10,00%	18.000,00 Euro
- assenza di garanzia e/o possibili vizi occulti	5,00%	9.000,00 Euro
- strutture non conformi alle normative sismiche vigenti	15,00%	<u>27.000,00 Euro</u>
	Totale	135.000,00 Euro

VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

$$180.000,00 - 135.000,00 = 45.000,00 \text{ Euro}$$

Deduzioni per:

- spese tecniche per sanare la situazione difforme	2.500,00 Euro
- spese tecniche di aggiornamento catastale	1.250,00 Euro
- spese per la rimozione a discarica dei materiali presenti	750,00 Euro
- spese per il risanamento murario e tinteggiature interne	2.500,00 Euro
- cancellazione formalità pregiudizievoli	<u>750,00 Euro</u>
	Totale 7.750,00 Euro

Valore degli immobili del Lotto n. 1: 45.000,00 – 7.750,00 = 37.250,00 Euro

VALORE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

37.250,00 Euro



Praticamente allo stesso “*valore di mercato*” si giungerebbe attraverso una valutazione con il metodo della capitalizzazione di un probabile reddito di locazione, assumendo un canone di 3,30 Euro/m² di superficie lorda pari a 150 m².

Con il presupposto dell’“*ordinarietà*”, ipotizzando una situazione stazionaria di un assunto saggio di capitalizzazione pari al 2,50% e detraendo un attendibile 25% di spese, si ottiene che il valore di mercato risulterebbe pari a $[(3,30 \times 150) \times 12 \times 0,75] / 0,025 = 178.200,00 \text{ Euro}$.

A conferma della bontà della stima eseguita.

14.2. LOTTO 2: unità immobiliare ad uso magazzino al piano terra E/9 mappale 89 sub 7

Il sottoscritto Esperto, evidenziando le precedenti premesse, nonché:

- considerato le eventuali ulteriori capacità edificatorie;
- considerato le eventuali potenzialità di trasformazione urbanistica;
- lo stato di conservazione degli infissi esterni metallici e non;
- ritenuto di ricomprendere nella stima il valore di comproprietà delle parti comuni;
- assunte le informazioni in loco per fabbricati con similari caratteristiche e valutati i dati espressi dall’“*Osservatorio del Valori Immobiliari*” dell’Agenzia del Territorio per il comune di Vittorio V.to (TV) zona fascia B3 centrale semestre 2-2018 (**allegato n. 6**) che prevede per la superficie lorda: per la tipologia abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, 1.250,00/1.350,00 Euro/m² e locazione 5,10 – 6,80 Euro/m² (utilizzata come riferimento di valutazione similare);
- determinata la superficie commerciale, conformemente al Manuale della Banca Dati dell’O.M.I. che risulta pari ad arrotondati a **45 m²**, per l’u.i. abitativa in Via Celante Girolamo n. 13 al PT;

il sottoscritto **determina** che il valore degli immobili ai sensi e con le specifiche dell’art. 568 c.p.c. è:

- **Lotto 2:** l’u.i. adibita a magazzino particella n. **89 sub 7** al PT comprensiva della comproprietà dei BCNC ai sub 5 e 14 al PT, con superficie commerciale di **45 m²** a **1.200,00 €/m²**

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI DEL **LOTTO 2**

$$45,00 \times 1.200,00 = 54.000,00 \text{ Euro}$$



Riduzioni per:

- stato di vetustà (> 60 anni) e manutenzione (scarso)	35,00%	18.900,00 Euro
- impianti tecnologici non conformi alla norma vigente	15,00%	8.100,00 Euro
- assenza di isolamenti termici su muri e infissi	10,00%	5.400,00 Euro
- assenza di garanzia e/o possibili vizi occulti	5,00%	2.700,00 Euro
- strutture non conformi alle normative sismiche vigenti	10,00%	<u>5.400,00 Euro</u>
	Totale	40.500,00 Euro

VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

$$\underline{54.000,00 - 40.500,00 = 13.500,00 \text{ Euro}}$$

Deduzioni per:

- spese tecniche per sanare la situazione difforme	1.500,00 Euro
- spese tecniche di aggiornamento catastale	750,00 Euro
- spese per la rimozione a discarica dei materiali presenti	500,00 Euro
- spese per il risanamento murario e tinteggiature interne	750,00 Euro
- cancellazione formalità pregiudizievoli	<u>500,00 Euro</u>
	Totale 4.000,00 Euro

$$\text{Valore degli immobili del Lotto n. 2: } 13.500,00 - 4.000,00 = 9.500,00 \text{ Euro}$$

VALORE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2

9.500,00 Euro

Praticamente allo stesso “*valore di mercato*” si giungerebbe con il metodo della capitalizzazione di un probabile reddito di locazione, assumendo un canone di 3,70 Euro/m² di superficie lorda pari a 45 m².

Con il presupposto dell’“*ordinarietà*”, ipotizzando una situazione stazionaria di un assunto saggio di capitalizzazione pari al 2,50% e detraendo un attendibile 30% di spese, il valore di mercato risulterebbe pari a $[(3,70 \times 45) \times 12 \times 0,70] / 0,025 = 55.944,00 \text{ Euro}$. A conferma della bontà della stima eseguita.



15. INVIO DELL'ELABORATO PERITALE

Il sottoscritto procederà all'invio del presente elaborato, a mezzo posta elettronica, ai creditori procedenti ed al Custode (al debitore presso la Cancelleria), almeno **trenta giorni** prima (entro il 03.06.2019) dell'udienza fissata per il **03.07.2019**. Si assegnerà alle parti un termine di **quindici giorni** (entro il 18.16.2019) prima della predetta udienza per far pervenire al sottoscritto note di osservazione all'elaborato peritale.

16. DEPOSITO TELEMATICO DELL'ELABORATO PERITALE

L'elaborato peritale sarà depositato telematicamente nella modalità deposito semplice, almeno **dieci giorni** prima (entro il 23.06.2019) rispetto alla data fissata per l'udienza del 03.07.2019 nonché depositato in Cancelleria un originale cartaceo (copia di cortesia) con gli allegati.

17. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA E SCHEDA SINTETICA

La documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato è in parte presente nell'elaborato e comunque completa è allegata (**allegato n. 7**).

Si allega (**allegato n. 8**) scheda sintetica contenente le informazioni come da quesito.

18. OSTACOLI ALL'ACCESSO

Nessun ostacolo all'accesso degli immobili pignorati.

19. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, il sottoscritto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica (CDU). La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.

ALLEGATI

- 1) Estratto di mappa catastale: aggiornato digitale;
- 2) Elenco degli immobili ed elaborato planimetrico;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Copia dell'atto di acquisto della proprietà;
- 5) Estratti dello strumento urbanistico comunale vigente;
- 6) Valori espressi dall'"*Osservatorio dei Valori Immobiliari*" dell'Agenzia del Territorio di Treviso;



