

# **TRIBUNALE DI TREVISO**

## **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n° 683/2016**

**G. E. dott.ssa ALESSANDRA BURRA**

(prossima udienza in data 22.05.2019)

promossa da

**BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A.**

contro

**2 ESECUTATI**

### **RELAZIONE DEL CONSULENTE**

Il sottoscritto geometra GINO FARAON, con studio in Vittorio Veneto, via Divisione Nino Nannetti n°4, libero professionista iscritto al n°1158 del Collegio dei Geometri della provincia di Treviso, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, dott.ssa ALESSANDRA BURRA, in data 10.12.2018, veniva nominato Consulente, esperto stimatore, nella presente esecuzione.

L'accettazione dell'incarico ed il giuramento venivano effettuati in modalità telematica, con firma digitale, in data 17.01.2019.

### **ESECUZIONE DELL'INCARICO**

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente o in modalità telematica ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – uffici catastali, per effettuare consultazioni nonché per richiedere e ritirare la mappa, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali;
- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni ipotecarie;
- Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;
- Archivio Notarile di Treviso per richiedere copia di un titolo di provenienza;
- Studio Notaio Sabby De Carlo di Vittorio Veneto per richiedere copia di un ulteriore titolo di provenienza;
- Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto al fine di accedere agli atti amministrativi e richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-



amministrativa;

Previo accordo con il custode nominato, Aste 33 srl di Treviso, ed unitamente ad un funzionario dello stesso, in data 07/03/2019 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili.

Il rilievo fotografico di una parte degli immobili è proseguito nell'ulteriore sopralluogo effettuato in data 02/04/2019.

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 c.p.c.**

La documentazione depositata ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. consiste nella relazione notarile sostitutiva redatta in data 25/02/2017 dalla dott.ssa Giovanna Di Enrico Menazzi, Notaio in Lignano Sabbiadoro (UD).

Suddetta documentazione risulta essere completa ed idonea.

Per una completa identificazione degli immobili, alla presente relazione il sottoscritto ha comunque allegato le visure catastali aggiornate e storiche, le mappe, le planimetrie catastali e gli elaborati planimetrici delle unità immobiliari pignorate.

Come da quesito vengono inoltre allegate anche le copie dei titoli di provenienza consistenti negli atti di acquisto della proprietà da parte degli esecutati, con precisazione che per quanto riguarda il titolo di acquisto dei beni compresi nel Lotto 2 (vedi capitolo divisibilità e formazione lotti), lo stesso costituisce anche provenienza ultraventennale.

#### **DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI**

La presente procedura espropriativa riguarda due proprietà fondiari distinte, ciascuna delle quali risulta intestata ad un esecutato per l'intero della piena proprietà. Quanto alla divisibilità, quindi, il problema non si pone.

Relativamente alla formazione dei lotti si precisa che suddette proprietà sono rispettivamente costituite, da una parte, da un negozio con magazzino accessorio e, dall'altra, da porzione di fabbricato ad uso abitativo con annesso locale di deposito e terreni pertinenziali; le stesse risultano inoltre indipendenti, non confinanti e prive di reciproca correlazione, per cui risulta possibile ed anche conveniente procedere con la vendita frazionata in lotti distinti.

Considerati i fattori di consistenza immobiliare, di destinazione urbanistica, di autonoma appetibilità nel mercato immobiliare delle proprietà in esame, lo scrivente ha ritenuto congruo procedere alla seguente formazione:

**Lotto 1)** Porzione di fabbricato ad uso abitazione ai piani terra, primo e secondo con annesso locale di deposito e terreni di pertinenza in località Savassa del comune di Vittorio Veneto, via Savassa Bassa n.105; unità immobiliari urbane catastalmente individuate alla Sezione B foglio 15 mappali {37 - 408 sub.2}, mappale 868 e terreni individuati al foglio 37 mappali 664, 434, 438 e 442.



**Lotto 2)** Negozio al piano terra con magazzino accessorio al piano seminterrato in località Savassa del comune di Vittorio Veneto, via Savassa Bassa n.58; unità immobiliari urbane catastalmente individuate alla Sezione B foglio 14 mappale 582 sub.21 e 22.

Ulteriore frazionamento di detti immobili non sarebbe né comoda né conveniente.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

#### **LOTTO 1:**

Porzione di fabbricato ad uso abitazione ai piani terra, primo e secondo con annesso locale di deposito e terreni di pertinenza in comune di Vittorio Veneto, via Savassa Bassa n°105, così identificati e censiti c/o l’Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

**a) Comune di VITTORIO VENETO catasto dei fabbricati – Sezione **B** - Foglio **15****

Mapp.  $\left\{ \begin{array}{l} 37 \\ 408 \end{array} \right.$  sub. **2** Via Savassa Bassa, 46\* p. T12 Cat **A/4** cl. **1** vani **7,5** RC€ **215,75**

*\* all’attualità, il civico corretto risulta essere il n°105.*

Fabbricato d’abitazione terra-cielo con scoperto esclusivo di mq 105 (mapp.37) e con diritto a porzione di cortile comune (mapp.408).

Unità immobiliare facente parte di un fabbricato ricadente:

- in parte su area individuata al catasto terreni al medesimo comune, foglio 37, mappale 37 - Ente Urbano di mq 130, giusta Variazione identificativi per allineamento mappe n°84200.1/2007 del 11/10/2007 prot.TV0439101 e successiva Variazione d’Ufficio n°7879.1/2013 del 02/07/2013 prot.TV0141881 (*per passaggio da Fabbricato Rurale a Ente Urbano*),
- in parte su area individuata al catasto terreni al medesimo comune, foglio 37, mappale 408 – Ente Urbano di mq 131, giusta denuncia Variazione per Bonifica di Identificativo Catastale n°7876.1/2013 del 02/07/2013 prot.TV0141863 (*tramite la quale l’ex mappale 431 di mq 29 è stato unito al mappale 408 di mq 102 divenendo quest’ultimo di mq 131*).

Unità immobiliare con diritto:

- alla corte comune mappale 432 di mq 152 del catasto terreni, stessi comune e foglio;
- all’area coperta dall’edificio al mappale 408 e a quella scoperta del medesimo mappale.

L’attuale identificazione al Catasto Fabbricati deriva per Variazioni d’ufficio a seguito bonifiche d’identificativo catastale n°53328.1/2013 e successiva n°53350.1/2013 entrambe in data 02/07/2013, rispettivi prot.TV0141864 e prot.TV0141901.

La planimetria della suddetta unità immobiliare, depositata agli atti catastali con denuncia



in data 25/08/1953, è difforme rispetto allo stato di fatto per alcune modifiche interne interessanti la demolizione di una parete fra locale sbratta e la cucina al piano terra, la realizzazione di un bagno e di un ripostiglio in luogo del vano camera al piano primo e la demolizione di un piccolo manufatto ad uso ripostiglio-pollaio rappresentato su corpo di fabbrica distaccato ricadente sul cortile esclusivo mapp.37. Non si ritiene di procedere in questa fase con l'aggiornamento catastale in quanto, come si dirà in seguito, gli immobili sono affetti da lievi difformità urbanistiche che dovranno essere oggetto di sanatoria. Si ritiene opportuno che la variazione catastale venga redatta all'esito di tale sanatoria, il cui costo verrà opportunamente decurtato dalla stima del valore di mercato degli immobili.

**b) Comune di VITTORIO VENETO catasto dei fabbricati – Sezione **B** - Foglio **15****

Mapp. **868** Sub. - via Savassa Bassa p. T-1 Cat. **F/2** **Unità Collabenti**

Porzione di fabbricato terra-cielo inagibile (ex fabbricato rurale con destinazione a locale di deposito/ricovero attrezzi), con scoperto esclusivo di mq 12.

Unità immobiliare corrispondente, al catasto terreni, medesimo comune, foglio 37, al mappale 868 - Ente Urbano di mq 47, giusta Tipo Mappale n°4153.1/2008 del 08/01/2008 prot.TV0004153 (*per soppressione del precedente mapp.428 e passaggio dello stesso da Fabbricato Rurale a Ente Urbano*).

Unità immobiliare con diritto alla corte comune mappale 432 di mq 152 del catasto terreni, stessi comune e foglio.

Trattasi di unità immobiliare censita come “unità collabente” (inagibile / fatiscente) con denuncia di accatastamento n°455.1/2008 in data 04/02/2008 e per la quale agli atti catastali non risulta depositata alcuna planimetria catastale. Per tale fattispecie particolare di immobili, non suscettibili di produrre autonomamente una rendita propria, la normativa catastale non ne prevede la rappresentazione in planimetria; la relativa individuazione avviene tramite raffigurazione del suo perimetro unicamente nell'elaborato planimetrico catastale. Da quanto è stato possibile riscontrare in sopralluogo, l'immobile è stato oggetto di recenti interventi di ristrutturazione interessanti il rifacimento strutturale dei solai interpiano e del tetto; lo stato in cui versa, però, è ancora da definirsi inagibile per lavori di manutenzione ancora in atto (mancanza di pavimentazioni interne e di serramenti per la messa in sicurezza del fabbricato), per cui l'attuale accatastamento può definirsi tuttora conforme allo stato di fatto.

Come si dirà più avanti al successivo capitolo della conformità urbanistica, si precisa che suddetti interventi di ristrutturazione risultano realizzati in assenza di autorizzazione sismica da parte dell'ente competente (Genio Civile); per la sanabilità delle opere realizzate e ai fini dell'agibilità dell'immobile, si dovrà quindi ottenere un collaudo delle strutture al fine di accertarne l'idoneità statica nonché la conformità dello stesso alla



normativa antisismica. Per questi motivi anche la definizione dell'accatastamento con la relativa planimetria potrà avvenire conseguentemente all'esito dei suddetti accertamenti.

**c) Comune di VITTORIO VENETO catasto terreni – Foglio 37**

Mapp. **664** Seminativo arborato cl. **4** Ha **0.12.59** R.D. **3,25 €** R.A. **3,25 €**  
Terreno in parte edificabile di catastali mq 1.259, adiacente al fabbricato residenziale mapp.37-408 sub.2.

**d) Comune di VITTORIO VENETO catasto terreni – Foglio 37**

Mapp. **434** Prato irriguo cl. **3** Ha **0.05.85** R.D. **2,72 €** R.A. **1,21 €**

Mapp. **438** Incolto produttivo cl. **1** Ha **0.07.99** R.D. **0,41 €** R.A. **0,21 €**

Mapp. **442** Incolto produttivo cl. **1** Ha **0.06.15** R.D. **0,32 €** R.A. **0,16 €**

Terreno agricolo in gran parte incolto di catastali mq 1.999, in zona distaccata rispetto ai beni immobili di cui sopra.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento, e componenti il Lotto 1 di cui ai punti sopra a), b), c) e d), sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

**confini:**

- I mappali 37, 408, 664 e 868, di cui ai punti sopra a), b) e c), formano corpo unico confinante da nord in senso orario con mappali 414, 336, 331, 454, 432, 878, 861, 609, 690, 884, 892 e 410.
- I mappali 434, 438 e 442, di cui al punto sopra d), formano corpo unico confinante da nord e in senso orario con mappali 790, 343, 849, 445, 444, 880, 619, 441, 440, 439 e 792.

**accesso:**

L'accesso agli immobili mapp.37-408, 868 e 664 avviene dalla strada statale n°51 d'Alemagna, tratto stradale denominato Via Savassa Bassa, attraverso una diramazione a est della strada suddetta (e dalla quale prende la medesima toponomastica) consistente in una servitù di fatto gravante una serie di proprietà di terzi. Suddetta servitù termina a nord-est su confine con la corte mapp.432, comune alle unità in argomento; l'accesso al locale di deposito mapp.868 avviene direttamente dalla corte medesima, mentre l'accesso al fabbricato d'abitazione mapp.37-408 sub.2 e al terreno edificabile mapp.664, come si evince dal titolo di provenienza, avviene da oltre vent'anni attraverso i mappali 331 e 454 di proprietà di terzi.

Ancorché detta servitù abbia una propria denominazione come strada comunale e sia inserita nell'elenco delle strade come via Savassa Bassa, si nutrono dubbi sul fatto che la stessa sia di uso pubblico. Di fatto si tratta di stradina che attraversa corti pertinentziali esclusive, che è a servizio delle unità immobiliari del borgo e che viene transitata



unicamente per l'accesso alle proprietà contermini il borgo stesso. Si precisa comunque che lo strumento urbanistico comunale già prevede, nell'ambito di espansione e completamento della zona residenziale, l'acquisizione in proprietà demaniale del tracciato in questione con prolungamento dello stesso a congiungimento con via dei Prati di Savassa posta più a nord.

L'accesso al terreno di cui ai mapp.434, 438 e 442, distaccato più a est rispetto dalla zona residenziale, avviene attraverso servitù di transito di fatto esistenti su fondi agricoli di proprietà di terzi mapp.790 e 849.

### **Vincoli e servitù:**

Si richiamano le servitù venutesi a costituire in forza di atto ai rogiti del Notaio Corrado Iosa in data 20/01/1968 Rep. n°5603, registrato a Vittorio Veneto il 23/01/1968 al n°145 mod.1 vol.135, trascritto a Treviso il 25/01/1968 ai n.ri 1427/1336, con il quale si stabilisce che a cavaliere della linea dividente i mapp.414 e 664 (ex 414/b) dovrà essere lasciata libera una fascia di terreno larga mt 3 per il passaggio reciproco a carico ed a favore dei mappali stessi, mentre i terreni di proprietà di terzi, mappali 115 e 414, sono gravati da servitù di passaggio per una canaletta, o una tubatura larga cm 30, per l'irrigazione del mappale 664 (servitù attiva d'acqua).

Oltre alle servitù costituite di diritto, si precisa che sul confine fra il terreno qui pignorato mapp.664 e il mapp.609, di proprietà di terzi, esiste di fatto un varco pedonale attualmente utilizzato dall'esecutata per l'accesso e il recesso dalla strada statale n.51 di via Savassa Bassa, con transito solo a piedi per mezzo di un sentiero esistente sul confinante mappale 609, più altri mappali di terze persone, e a favore del mappale 664.

Si rende noto, inoltre, di aver riscontrato in loco la presenza di un cancello pedonale aperto lungo recinzione posta sul confine fra il medesimo terreno mapp.664 e il mapp.690 di proprietà di una società intestata al coniuge dell'esecutata e che attualmente mette in comunicazione i suddetti fondi limitrofi. Tale apertura potrà comunque essere chiusa a seguito dell'aggiudicazione dei beni all'asta.

### **LOTTO 2:**

Negoziato al piano terra con magazzino al piano seminterrato in comune di Vittorio Veneto, via Savassa Bassa n.58, così identificati e censiti c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **VITTORIO VENETO** catasto dei fabbricati – Sezione **B** - Foglio **14**

Mapp. **582** Sub. **21** via Savassa Bassa p. S1 Cat. **C/2** cl. **2** mq **114** R.C.€ **141,30**

Mapp. **582** Sub. **22** via Savassa Bassa p. T Cat. **C/1** cl. **6** mq **78** R.C.€ **33,36**

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un fabbricato ricadente su area individuata al catasto terreni al medesimo comune, foglio 36, mappale 582 - Ente Urbano di mq 423,



giusta denuncia Tipo Mappale n° 12593 del 13/02/1988 prot.n°TV0167045 in atti dal 22/05/2004.

Le planimetrie delle unità immobiliari mapp.582 sub.21 e sub.22 sono state depositate agli atti catastali con denuncia di variazione prot n°TV0220549 del 14/10/2013 (*per frazionamento del precedente sub.17*) e sono conformi allo stato di fatto riscontrato in sopralluogo.

Unità immobiliari con diritto alle corrispondenti quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio previsti dall'art.1117 e seguenti del Codice Civile, in particolare:

- al mapp.582 sub.15 – area scoperta di mq 215 comune ai sub.16, 18, 19, 20, 21, 22;
- al mapp.582 sub.16 – terrazzo, ingresso, vano scale, e centrale termica comuni ai sub. 18, 19, 20, 21, 22;
- all'area coperta dall'edificio, fondazioni, muri perimetrali, strutture portanti, tetto e quant'altro ritenuto comune all'unità medesima come previsto dall'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

**confini:**

Il fabbricato condominiale con scoperto pertinenziale, mappale intero 582, confina a partire da nord ed in senso orario, con mappali 584, 516 (sede stradale), 583, 336.

Il magazzino al piano sottostrada, mapp.582 sub.21, confina con muri perimetrali su corte comune sub.15 e con vano scale comune sub.16, sopra con unità ad uso negozio sub.22; il negozio al piano terra, mapp.582 sub.22, confina a nord e a ovest con muri perimetrali su corte comune sub.15 a sud e a est con terrazzo, ingresso e vano scale comuni sub.16, sotto con magazzino sub.21 e sopra con altra unità residenziale sub.18.

**accesso:**

L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla strada statale n°51, tratto denominato via Savassa Bassa, con la quale confinano.

**Vincoli e servitù:**

Non sussistono vincoli o servitù particolari se non per quelle venutesi a costituire a seguito della vendita frazionata del fabbricato condominiale con relativi spazi ad uso comune quali ingresso, vano scale ed area scoperta condominiale.

**PROPRIETÀ**

**LOTTO 1**

I beni immobili di cui al Lotto 1, correttamente identificati al capitolo precedente, risultano di proprietà dell'Esecutata 1 per l'intera piena proprietà.



## LOTTO 2

I beni immobili di cui al Lotto 2, correttamente identificati al capitolo precedente, risultano di proprietà dell'Esecutato 2 per l'intera piena proprietà.

Le generalità degli esecutati vengono descritte nell'allegato -4.

### PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dei seguenti titoli:

#### LOTTO 1

- ◆ Atto di compravendita a rogito Notaio Sabby De Carlo di Vittorio Veneto in data 04/04/2008 Rep.n° 3543, trascritto a Treviso in data 22/04/2008 ai numeri 15636/10058.

#### LOTTO 2

- ◆ Atto di stralcio di quota e donazione a rogito del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto in data 15/04/1997 Rep.n° 89076, trascritto a Treviso in data 12/05/1997 ai numeri 14231/10493.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili in argomento, desunte dalla certificazione notarile redatta in data 25/02/2017 dalla dott.ssa Giovanna Di Enrico Menazzi, Notaio in Lignano Sabbiadoro.

Lo scrivente in data 19/02/2019 ha effettuato comunque le consultazioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, null'altro riscontrando rispetto a quanto risultante dalla suddetta certificazione.

#### **Trascrizioni:**

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Lotti
27.12.16	43214	29533	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A.. c.f. 00249360306 con sede in CIVIDALE DEL FRIULI (UD)	Piena proprietà	1 e 2

#### **Iscrizioni:**

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	CAPITALE	Diritto	Quota	Lotti
	Reg. Part.			SOMMA			
22.04.08	15637	IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo	VENETO BANCA S.P.A. c.f. 04167010265 con sede in MONTEBELLUNA (TV)	€ 180.000,00	Piena proprietà	1/1	1
	3338			€ 324.000,00			
24.09.15	26989	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo	VENETO BANCA S.C.P.A. c.f. 00208740266 con sede in MONTEBELLUNA (TV)	€ 135.190,14	Piena proprietà	1/1	1 e 2
	4537			€ 140.000,00			
10.11.15	32889	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo	BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A.. c.f. 00249360306 con sede in CIVIDALE DEL FRIULI (UD)	€ 16.420,68	Piena proprietà	1/1	1 e 2
	5543			€ 30.000,00			





## ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

### LOTTO 1

I beni del presente Lotto 1 non si configurano come condominio.

### LOTTO 2

Il negozio con magazzino di cui al presente lotto fa parte di fabbricato in condominio costituito dalle medesime unità immobiliari più altri tre appartamenti; tuttavia dagli accertamenti effettuati non risulta che il condominio sia dotato di regolamento né che per lo stesso sia stato nominato un amministratore. Non è dato sapere, pertanto, se vi siano spese non pagate, o comunque da sostenere, relative a servizi comuni. La conduzione dello stabile appare quella di tipo familiare.

## DESTINAZIONE URBANISTICA

### LOTTO 1

Gli immobili in questione consistono in porzione di fabbricato ad uso abitazione con annesso locale di deposito e terreni di pertinenza per i quali sussiste l'obbligo di produrre e allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica nel caso gli stessi siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali, ai sensi dell'art.30, 2° comma del D.P.R. 380/2001. Detto Certificato dovrà pertanto essere richiesto dopo l'aggiudicazione degli immobili all'asta. Per quanto riguarda i dettagli degli interventi ammessi si rimanda alle indicazioni previste dagli estratti delle Norme di Attuazione e del Piano Regolatore Generale vigente allegati alla presente relazione.

Il Piano Regolatore Comunale individua gli immobili come di seguito riportato e con le relative prescrizioni urbanistiche.

- a) fabbricato abitativo mapp.37-408 sub.2 con area di pertinenza e
- b) fabbricato collabente mapp.868 con area di pertinenza:

dette porzioni di beni ricadono in zona territoriale omogenea "B1 – zona edificata consolidata" (art.51 delle N.d.A.). In queste zone è vietato qualsiasi aumento di volume esistente, fatta eccezione nei casi in cui si proceda a lavori di ristrutturazione dove sono consentiti ampliamenti volumetrici al fine dell'adeguamento tecnologico e funzionale degli edifici esistenti, fino a un massimo di mc 70; le aree a parcheggio sono monetizzabili.

- c) Terreno edificabile mapp.664 di mq 1.259 adiacente al borgo residenziale:

trattasi di terreno ricadente per circa mq 16 in zona "B1 – zone edificate consolidate" (art.51 N.d.A.) nelle quali è vietato qualsiasi aumento di volume; per circa mq 900 in zona "C1.2 – zona di espansione, integrazione e completamento" (art.54 N.d.A.) con un indice di edificabilità fondiaria pari a 1 mc/mq; per circa mq 313 in zona "F3 – parcheggi di progetto" (art.70 N.d.A.) e per circa mq 30 in zona "Verde di rispetto o tutelato" (art.100



N.d.A.), quest'ultime, per definizione, sono inedificabili.

Suddetto terreno, ricadendo in buona parte in zona edificabile "C1.2", permette di realizzare un volume massimo di mc 900; considerata la forma dello stesso, avente una larghezza di soli m 16,50, e dovendo rispettare una distanza di m 5,00 dai confini di proprietà, la realizzazione edificatoria del volume massimo ammissibile è possibile a condizione di un vincolo notarile da stipulare con i confinanti per la realizzazione di volumi edilizi a distanza inferiore a quelle regolamentari.

L'area in questione, inoltre, è esclusa da vincoli ambientali e/o paesaggistici ed è priva di qualsiasi opera di urbanizzazione.

d) Terreno agricolo mapp.434, 438 e 442, distaccato dall'aggregato edificato:

trattasi di porzione di fondo agricolo ricadente in zona agricola "E1.BC3 – zone comprendenti i prati marcioi di Savassa e aree limitrofe alle sorgenti del Meschio" (art.73 N.d.A.). La tavola dei vincoli comprende il terreno all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 c.1 lett.c) del D.Lgs.42/2004 relativo alla fascia di rispetto fluviale di 150 m dal fiume Meschio. Il fondo ricade inoltre, in parte, all'interno dell'ambito di pericolosità idraulica con grado di pericolosità "P1".

**LOTTO 2**

Il vigente Piano Regolatore Generale di Vittorio Veneto individua gli immobili in Zona Territoriale Omogenea "C1.2 – zone di espansione, integrazione e completamento" (art.54 delle N.d.A.). Trattasi di zone a prevalente destinazione residenziale in cui è possibile operare secondo criteri di completamento, sostituzione e/o ristrutturazione urbanistica e edilizia. La zona in riferimento prevede inoltre un indice di edificabilità fondiaria pari a 1 mc/mq, altezza massima degli edifici pari a 6,50 m e il rispetto delle distanze dalle strade pari a 7 m.

Trattandosi di unità immobiliari facenti parte di un condominio che ha già saturato gli indici di fabbricabilità della zona, residua la possibilità di attuare solamente interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione edilizia con mantenimento delle volumetrie esistenti, salva la possibilità di realizzare ampliamenti per adeguamenti igienico-sanitari e per altre esigenze tecnico-funzionali per un massimo di 150 mc.

Gli immobili sono esclusi da vincoli ambientali e/o paesaggistici.

Per il dettaglio degli interventi ammessi si rimanda agli estratti del P.R.G, della Carta dei Vincoli e delle Norme di Attuazione allegati alla presente.

Si precisa inoltre che le disposizioni di cui all'art.30, 2° comma del D.P.R. 380/2001, recante i casi in cui dev'essere allegato il certificato di destinazione urbanistica agli atti aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali, non si applicano al caso in questione in quanto trattasi di edificio censito al catasto edilizio urbano il cui terreno pertinenziale, sul quale sorge, ha una superficie inferiore a 5.000 mq.



## **CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85)**

### **LOTTO 1:**

In merito ai beni del lotto 1, lo scrivente ha potuto riscontrare quanto segue.

#### a) Fabbricato abitativo mapp.37-408 sub.2 con area di pertinenza

Per quanto riguarda il fabbricato in questione non è stato possibile rinvenire il titolo edilizio in forza del quale è avvenuta la sua edificazione, tuttavia si precisa che lo stesso risulta far parte di un aggregato abitativo di antica realizzazione, presumibilmente risalente agli anni '30-'40 del secolo scorso. A conferma di ciò, da quanto emerge dal titolo di provenienza, i soggetti venditori hanno dichiarato che la costruzione dell'immobile risulta comunque iniziata anteriormente al 1° settembre 1967. Trattandosi di zona all'epoca esterna al centro abitato, si sostiene pertanto che l'immobile suddetto possa considerarsi legittimo.

A seguito accesso agli atti amministrativi del comune è emerso inoltre che il fabbricato è stato oggetto di interventi di ristrutturazione in forza di:

- Concessione Edilizia n°11121/352 del 04/08/1978 per la realizzazione di un servizio igienico interno all'abitazione con contestuali interventi di sostituzione di parte dei solai e manutenzione straordinaria della copertura; intervento a seguito del quale è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità con decorrenza dal 06/08/1979.

#### b) Fabbricato collabente mapp.868 con area di pertinenza

Trattasi di unità immobiliare facente parte della porzione di fabbricato più antica del borgo, la cui originaria costruzione è stata edificata con certezza in data antecedente alla legge urbanistica del 1942, per cui tale porzione è da considerarsi legittima. Ciò lo conferma la sua rappresentazione nella mappa catastale di impianto, la cui formazione risale verosimilmente alla fine del 1800 (vedasi estratto allegato – mapp.114).

Presso gli archivi dell'ufficio tecnico comunale non è stato possibile reperire autorizzazioni, licenze e/o concessioni edilizie, fatta eccezione per quanto riguarda una Denuncia Inizio Attività presentata in data 17/03/2009 con prot. n°10777 per interventi di manutenzione straordinaria riguardanti il ripasso del manto di copertura di un fabbricato ad uso accessorio residenziale, con sostituzione del tavolato, posa in opera di nuove lattonerie e sostituzione di alcune travi del tetto danneggiate.

#### c) Terreno mapp.664 adiacente al borgo residenziale

A seguito accesso agli atti amministrativi del comune è emerso che per il terreno in questione è stato rilasciato Permesso di Costruire n°213 in data 30/09/2009 (Autorizzazione n°14179 del 02/07/2009) per “realizzazione di una recinzione di un'area di pertinenza residenziale ai sensi dell'art.3.1 lettera e.1) del D.P.R. 380/01 e s.m.i., con demolizione di un tratto esistente e realizzazione di un accesso carraio”.



Successivamente è stata presentata una comunicazione di inizio dei lavori in data 30/09/2010 – prot. n°34491 a seguito della quale, però, le opere in progetto non sono più state realizzate.

#### Difformità ed illeciti edilizi rilevati

Dal raffronto fra la documentazione progettuale reperita agli atti e la situazione di fatto riscontrata il giorno del sopralluogo, lo scrivente ha rilevato la presenza di alcune lievi difformità interne al fabbricato residenziale mapp.37-408 sub.2, interessanti, al piano terra, la demolizione di una parete divisoria interna fra il locale sbratta e la cucina, la chiusura di una porta su muro portante a nord e l'apertura di nuovo foro porta su muro portante a sud entrambi nel vano cucina; al piano primo, lo spostamento di circa 40 cm della parete divisoria fra il bagno e il ripostiglio. Tali difformità risultano comunque sanabili con una semplice richiesta di sanatoria ordinaria.

Per quanto riguarda la porzione di fabbricato accessorio ad uso locale di deposito, mapp.868, lo scrivente precisa di aver rilevato sostanziali difformità rispetto alle opere denunciate con la pratica edilizia reperita in comune; diversamente da quanto previsto con d.i.a. n°10777/2009, con la quale si prevedeva il ripasso della copertura, presso l'immobile è stata invece riscontrata una ristrutturazione di tipo pesante che ha riguardato il completo rifacimento delle strutture dei solai del piano primo e del tetto con posa in opera di nuove travature in legno, nonché la realizzazione di setti e cordoli in cemento armato. Suddetti interventi risultano realizzati in assenza di progetto strutturale e conseguentemente in assenza di autorizzazione sismica da parte dell'ente competente regionale del Genio Civile. Non è dato quindi sapere se tali interventi siano stati realizzati in conformità all'attuale normativa antisismica e se l'immobile possa essere dichiarato agibile o meno; addirittura non è dato sapere neppure se tali interventi abbiano pregiudicato la staticità degli edifici contigui e strutturalmente connessi a quello in argomento. Per comprendere la sanabilità degli interventi si dovranno quindi effettuare opportuni accertamenti sulle strutture, nonché l'ottenimento di un collaudo statico che ne attesti la conformità statica.

I costi relativi alla sanatoria delle opere interne al fabbricato residenziale, quelli relativi alle pratiche di accertamento di idoneità statica del deposito accessorio, comprese pratiche di aggiornamento catastale, agibilità, oneri accessori e sanzioni, vengono complessivamente quantificati in € 8.000,00. Detto importo verrà opportunamente decurtato dalla stima del valore di mercato degli immobili in quanto rimarrà a carico dell'acquirente. Presso il Comune di Vittorio Veneto non sono emerse procedure amministrative o sanzionatorie in corso.



## **LOTTO 2:**

Il condominio residenziale di cui fanno parte le unità pignorate in questione è stato edificato in forza di:

- Autorizzazione Edilizia n°2687 del 12/09/1952; autorizzazione richiamata in pratiche edilizie successive ma non rinvenuta nei faldoni d'archivio del comune (si allega risposta ottenuta dall'amministrazione).

Successivamente il condominio è stato oggetto di sostanziali interventi realizzati in difformità al titolo edilizio di cui sopra, riguardanti modifiche distributive interne, ampliamento della sagoma con ricavo di ripostiglio al piano terra e sopraelevazione dell'edificio per ricavo di un appartamento al piano sottotetto. Per suddetti interventi è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85 in data 25/06/1986 con prot.n°16507 a seguito della quale il comune ha rilasciato il seguente permesso:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n°7 in data 17/01/2013.

Agli atti amministrativi del comune è emersa inoltre la seguente documentazione:

- Autorizzazione n.15746 del 26/07/1993 per tinteggiatura esterna del fabbricato pluri-residenziale;
- Denuncia di Inizio Attività edilizia, presentata in data 29/06/1999 con prot.n°26878, per interventi di manutenzione straordinaria al tetto del fabbricato, consistenti nel ripasso del manto di copertura con posa di guaina sottocoppo e sostituzione delle lattonerie.

Dal raffronto fra la documentazione progettuale reperita agli atti e lo stato riscontrato in sopralluogo, presso gli immobili in argomento sono emerse alcune lievi difformità interne limitatamente al negozio del piano terra e consistenti in:

- parziale demolizione di una tramezza divisoria fra negozio e corridoio di servizio,
- totale demolizione di una tramezza divisoria fra due locali ad uso magazzino con ricavo di unico locale ad uso retrobottega;
- ampliamento del w.c. con ricavo di un antibagno.

Tali difformità risultano comunque sanabili con una semplice richiesta di sanatoria ordinaria il cui costo, comprensivo di sanzione minima e imposte accessorie, viene stimato pari a circa € 2.000,00. L'aggiornamento catastale è escluso in quanto la planimetria urbana risulta già conforme allo stato di fatto.

Si precisa che l'importo della suddetta sanatoria verrà opportunamente decurtato dalla stima del valore di mercato degli immobili in quanto rimarrà a carico dell'acquirente.

Presso il Comune di Vittorio Veneto non sono emerse procedure amministrative o sanzionatorie in corso.



## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO 1

Trattasi di immobili composti da porzione di abitazione fatiscente, con annesso locale di deposito inagibile, su fabbricato di tipo contiguo facente parte di un vecchio borgo ex rurale in località "Savassa bassa" del comune di Vittorio Veneto. La proprietà pignorata comprende inoltre due terreni pertinenziali di modeste dimensioni di cui uno è edificabile e posto in continuità con l'aggregato residenziale, l'altro è un fondo destinato a prato incolto situato poco distante dal borgo e nelle immediate vicinanze del fiume Meschio.

Il tutto si colloca in zona periferica del comune, poco più a nord del centro storico di Serravalle, a circa quattro chilometri dal centro città.

Le unità immobiliari ad uso abitazione e locale di deposito in argomento, fanno parte di un vecchio fabbricato composto da una serie articolata di unità distribuite in linea, il cui impianto originario, di cui è parte anche il locale di deposito pignorato, risale alla seconda metà del 1800 e il cui attuale assetto è il risultato di svariati accostamenti susseguiti in più riprese nel corso della prima metà del '900. L'unità abitativa oggetto di esecuzione risulta essere quella di testa al complesso edificato, ossia quella collocata all'estremità nord-est dello stesso.

Il caseggiato suddetto si sviluppa con asse principale orientato lungo la direttrice sud-ovest / nord-est, quindi con fronte allineato alla stradina privata che, diramandosi dalla viabilità principale di via Savassa Bassa, si inserisce all'interno del borgo rasente agli edifici.

#### a) Porzione di fabbricato ad uso abitazione mapp.37-408 sub.2:

La porzione di immobile ad uso abitativo è situata al termine della suddetta strada privata, precisamente al civico n°105; l'accesso avviene attraversando prima una corte comune, poi un terreno di proprietà di terzi identificato catastalmente dai mappali 331 e 354. Essa si colloca sulla parte retrostante all'aggregato abitativo, con affaccio principale rivolto a nord-est e a nord-ovest su terreno esclusivo di pertinenza, mentre lungo tutto il lato sud-est, la stessa si pone in aderenza ad altra unità residenziale. L'unità è composta essenzialmente da due corpi di fabbrica accostati a "L", entrambi a tre piani fuori terra e individuabili rispettivamente dal mappale 37 e dal mappale 408 sub.2. Le due strutture si differenziano l'una dall'altra sia per caratteristiche costruttive, sia per livello di manutenzione e conservazione. La porzione identificata dalla particella catastale 37 si accosta in linea alla cortina di edifici ed è quella che si presenta con grado di manutenzione migliore; la stessa, infatti, è stata oggetto di interventi di ristrutturazione nel 1979 che hanno interessato il rifacimento delle strutture dei solai e del tetto, nonché la realizzazione degli impianti idro-termico ed elettrico sottotraccia; è realizzata con struttura in muratura portante in pietra di robusta consistenza, solai in latero cemento,



tetto a una falda con soletta in cemento in lieve pendenza e manto di copertura con guaina impermeabilizzante. La porzione di abitazione identificata dalla particella catastale 408 sub.2 si pone di testa e in senso ortogonale rispetto all'altra porzione; si presenta con caratteristiche risalenti all'epoca di costruzione (avvenuta circa ottant'anni fa) ed è in condizioni strutturali precarie; è realizzata con struttura portante in muratura mista, solai interpiano in legno, tetto di tipo a capanna sempre con struttura in legno e manto di copertura in coppi tradizionali; le murature portanti al piano terra sono robuste, con spessore di 50cm, mentre quelle dei piani superiori sono esili con spessore di appena 15cm rinforzate da pilastri in mattoni posizionati agli angoli.

Entrambe le porzioni di edificio si presentano con facciate esterne intonacate a civile e con serramenti in scuretti di legno.

In termini di consistenza l'unità abitativa è formata complessivamente dai seguenti vani con rispettive superfici utili arrotondate: al piano terra da una cucina di mq 29, un alare di mq 12 e una taverna di mq 15; al piano primo da una camera doppia di mq 16, una camera singola di mq 8, un corridoio di mq 10, un ripostiglio di mq 4 e un bagno di mq 8; al piano secondo da una camera doppia di mq 18 e una soffitta di mq 29; il tutto per una superficie utile complessiva pari a circa mq 150 e una superficie esterna lorda, comprensiva di vano scale e murature, pari a circa 211 mq. Le altezze utili interne dei vani misurano m.2,40 in tutti i piani, ad eccezione nel bagno al piano primo in cui misurano m.2,20 e nella soffitta al piano sottotetto in cui misurano da un minimo di m.1,20 ad un massimo sotto colmo di m.2,50 circa. Collega i piani una semplice scala realizzata con struttura in legno e rivestita con tavolame grezzo.

Le finiture interne sono di tipo economico / popolare e in scadente stato di manutenzione, con pavimenti in cemento grezzo nella zona giorno, in piastrelle nella taverna al piano terra e nel servizio igienico al piano primo, in tavolato grezzo nelle camere e nella soffitta; le finestre sono in legno massello con vetro semplice.

Limitatamente alla porzione di edificio ristrutturata nel 1979 (mappale 37), l'unità abitativa risulta fornita degli impianti idrico e di riscaldamento con predisposizione delle linee di distribuzione sottotraccia, tuttavia tali impianti essendo inutilizzati da molti anni, oltre che vetusti risultano obsoleti e completamente da rifare; inoltre l'unità non dispone di una centrale termica e attualmente sia il riscaldamento che la produzione di acqua calda sanitaria avviene solo nel bagno al piano primo tramite un boiler a legna; gli accessori sono minimali ed anch'essi obsoleti.

La porzione rimasta esclusa dagli interventi di manutenzione (mapp.408 sub.2) si presenta invece priva di impianti e accessori ed è in condizioni di degrado avanzato; lo stato di degrado risulta inoltre aggravato anche dal crollo di una porzione della copertura. Tale situazione sta di fatto compromettendo ulteriormente le strutture interne dei solai che



attualmente risultano esposti alle intemperie e soggetti a costante deperimento.

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione può quindi definirsi PESSIMO.

b) Porzione di fabbricato collabente ad uso deposito, mapp.868:

La porzione di fabbricato ad uso locale di deposito, identificata dal mappale 868, si pone distaccata dalla porzione abitativa ma connessa alla medesima tramite lo scoperto pertinenziale che si estende sul retro. Questa porzione di fabbricato costituisce la parte più antica del borgo ed è in posizione più o meno centrale rispetto alle altre unità del complesso sistemato a cortina.

Trattasi di porzione di edificio terra-cielo, a due piani fuori terra, posto in continuità e aderenza ad altre unità ai lati nord-est e sud-ovest, con fronte principale sud-est in fregio a corte comune e con prospetto opposto nord-ovest rivolto su cortile esclusivo; è realizzato con struttura portante in muratura di pietra, solai e tetto in legno e manto di copertura in coppi in cotto; è privo di serramentistica, impianti e finiture.

In termini di consistenza questa porzione di edificio è formata sostanzialmente da due locali sovrapposti di uguali dimensioni pari a circa 28 mq utili ciascuno; il tutto per una superficie esterna lorda complessiva di entrambi i piani, compresa quota parte delle murature perimetrali, pari a circa 64 mq. Le altezze utili interne misurano m.2,20 al piano terra e una media di circa m.3,50 al piano primo.

Come già precisato al capito della conformità urbanistica la porzione di immobile in questione è stata oggetto di evidenti interventi di ristrutturazione che hanno interessato il completo rifacimento delle strutture dei solai e del tetto con posa in opera di nuove travature in legno, nonché la realizzazione di setti e cordoli in cemento armato. Suddetti interventi risultano però realizzati in assenza di progetto strutturale e conseguentemente in assenza di autorizzazione sismica da parte dell'ente regionale competente (Genio Civile). Non è dato quindi sapere se tali interventi siano stati realizzati in conformità all'attuale normativa antisismica permanendo il dubbio sull'agibilità dell'immobile. Attualmente l'accesso al locale risulta chiuso con recinzione da cantiere, indice di lavori in corso o non ultimati.

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione può quindi definirsi SCADENTE.

c) Terreni di pertinenza

I beni godono di un piccolo scoperto esclusivo adibito a giardino, di superficie complessiva pari a circa mq 117, che si articola sul retro dell'aggregato residenziale e che collega direttamente la porzione abitativa con quella accessoria.

La proprietà in pignoramento comprende inoltre due terreni pertinenziali dei quali uno





riguarda un appezzamento edificabile confinante a nord con l'unità abitativa e che consente la realizzazione di un volume fino a un massimo di circa 900 mc, l'altro consiste in un fondo incolto situato a confine con il fiume Meschio, in una zona distaccata dal borgo ad una distanza di circa 70-80 metri. Per quanto riguarda il terreno edificabile trattasi di appezzamento con giacitura piana di forma rettangolare, delle dimensioni in pianta pari a circa m 16,50 di larghezza e m 75 di profondità, per una superficie fondiaria catastale di mq 1.259; mentre per quanto riguarda il fondo agricolo incolto trattasi di terreno destinato a prato di forma irregolare e con giacitura piana, avente una superficie catastale complessiva pari a mq 1.999. L'accesso a quest'ultimo avviene attraverso servitù di fatto esistenti e gravanti su proprietà di terzi.

#### Certificati di conformità degli impianti

Non reperiti.

#### Certificati di agibilità

Relativamente alla sola porzione abitativa, identificata catastalmente dal mapp.{37- 408 sub.2}, presso gli archivi amministrativi del comune è stato possibile reperire un'autorizzazione di abitabilità - pratica n°11121/352 - con decorrenza dal 06/08/1979.

#### Certificazione e classe energetica dell'edificio residenziale

In merito alla classificazione energetica dell'edificio ad uso abitazione, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile, avente una superficie lorda di circa 211 mq, e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione alti e che il bene appartenga alla classe energetica G.

#### **LOTTO 2**

Trattasi di Negozio al piano terra con magazzino accessorio al piano seminterrato facenti parte di un condominio a destinazione mista commerciale/residenziale a quattro piani fuori terra, in località Savassa del comune di Vittorio Veneto, via Savassa Bassa n.58. La località in questione si trova in zona periferica del comune, poco più a nord del centro storico di Serravalle, a circa quattro chilometri dal centro città.

Il complesso condominiale è un fabbricato di tipo isolato, con fronte principale rivolto a sud-est in fregio alla confinante strada statale n.51 d'Alemagna; i prospetti laterali nord-est e sud-ovest affacciano su scoperto pertinenziale con lieve distacco rispetto ad altri edifici residenziali, mentre il prospetto retrostante è rivolto a nord-ovest verso rilevato stradale di via del Gambero e su corte comune dove risiedono alcuni locali accessori.



La costruzione dell'intero edificio, come desumibile dalla pratica di condono edilizio rinvenuta presso gli archivi del comune, è stata iniziata nel 1952; si presenta con struttura portante di tipo misto, con muratura di pietra ai piani seminterrato e terra e con pilastri di cemento armato e muratura in laterizi ai piani superiori, solai in latero-cemento, copertura di tipo a padiglione con sovrastante manto in coppi; esternamente le facciate sono finite con intonaco "a civile" e tinteggiate mentre i serramenti sono misti con persiane avvolgibili in pvc e doppi serramenti esterni in alluminio anodizzato.

A cavallo degli anni '60 del secolo scorso l'immobile è stato oggetto di interventi di ampliamento, sopraelevazione e modifiche interne che hanno riguardato la realizzazione di un ripostiglio al di sotto della terrazza d'ingresso comune al piano terra, la trasformazione del piano terzo (sottotetto) in un appartamento abitabile tramite sopraelevazione delle murature, la realizzazione di tre garages su locale accessorio esterno, la realizzazione di un nuovo locale accessorio edificato su area condominiale ad uso centrale termica e w.c. comune, oltre ad alcune modifiche interne alle unità fra le quali il ricavo di un w.c. nel negozio e il ricavo di un vano cantina nel magazzino seminterrato oggetto della presente esecuzione.

I beni sono complessivamente formati dai seguenti vani con rispettive superfici utili arrotondate: al piano terra da un negozio di mq 46, da un retrobottega di mq 28 e un wc compreso antibagno di mq 4; al piano seminterrato da tre vani ad uso magazzino di complessivi mq 76, una cantina di mq 10 e un ripostiglio esterno di mq 24. Il tutto per una superficie totale lorda del piano terra pari a circa mq 97 e del piano seminterrato pari a circa mq 113. Le altezze interne misurano m.2,80 nel negozio al piano terra, m.2,05 nel magazzino e m.1,77 nel ripostiglio al piano seminterrato. I piani, terra e primo sono collegati da un vano scala condominiale interno al fabbricato.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono in parte rimasti quelli dell'epoca della costruzione, in parte sostituiti con elementi più recenti ma pur sempre vetusti, con pavimenti in graniglia di marmo alla "veneziana" nel negozio e in piastrelle nel wc e nel magazzino al piano seminterrato; serramenti di vetrine fronte strada in alluminio con vetrocamera e finestre in legno massello sempre con pacchetto vetrocamera nel negozio al piano terra e in legno con vetro semplice nel magazzino seminterrato.

L'impiantistica è di tipo tradizionale e minimale, con impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria centralizzato a servizio di tutte le unità condominiali; tale impianto è costituito da una caldaia a gas metano situata in locale centrale termica realizzato su corpo di fabbrica indipendente, accostato sul retro del condominio e accessibile dal cortile comune, condutture di distribuzione in parte sottotraccia per quanto riguarda i locali abitabili, in parte a vista applicate esterno muro e prive di coibentazione per quanto riguarda il piano seminterrato; i corpi scaldanti sono costituiti da tradizionali



radiatori in acciaio a lamelle presenti in tutti i locali.

La proprietà in pignoramento non dispone né di scoperto esclusivo, né di aree a parcheggio riservate, tuttavia ha comunque diritto ad un modesto cortile comune, di circa mq 215, pavimentato interamente con piastre di porfido e che per gran parte si sviluppa sul retro del condominio.

Gli immobili non palesano vizi o difetti particolarmente significativi.

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione può definirsi SUFFICIENTE.

#### Certificati di conformità degli impianti

Non reperiti.

#### Certificati di agibilità

Non reperiti.

#### Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo si ritiene che il bene abbia costi di gestione alti e che appartenga alla classe energetica G.

### **STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI**

#### **LOTTO 1**

Alla data del sopralluogo gli immobili in questione sono risultati liberi.

Il sottoscritto ha comunque effettuato le dovute ricerche presso l'Agenzia delle Entrate per reperire eventuali contratti di locazione registrati ma nulla è emerso dalla banca dati nazionale dell'Anagrafe Tributaria. Si allega la richiesta rivolta all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti in essere e non risolti e la risposta negativa ottenuta dall'Agenzia stessa.

#### **LOTTO 2**

Alla data del sopralluogo gli immobili in questione sono risultati occupati dall'esecutato, quale titolare esercente l'attività commerciale ivi insediata. Il sottoscritto ha provveduto comunque ad effettuare le necessarie ricerche presso l'Agenzia delle Entrate al fine di reperire eventuali contratti di locazione registrati, ma nulla è stato reperito. Si allega la richiesta rivolta all'Agenzia delle Entrate e la risposta negativa ricevuta dalla stessa.



## **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

### **Consistenza immobiliare**

Quale criterio di misurazione, viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che corrisponde alla superficie lorda del terreno, ovvero delle unità immobiliari urbane comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere, nonché metà delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

Relativamente al terreno edificabile di cui al Lotto 1, identificato dalla particella 664, si ritiene più congruo adottare un diverso criterio di misurazione, ossia quello del volume edificabile al quale applicare, in sede di stima, un valore deprezzato che tiene conto delle caratteristiche del terreno stesso, dei vincoli di distanza da confini e da fabbricati, nonché della presenza o meno di opere di urbanizzazione. Il risultato viene ottenuto dal prodotto della Superficie Esterna Lorda della zona edificabile per il rispettivo indice di edificabilità fondiaria prevista dallo strumento urbanistico vigente.

Per diretta corrispondenza con quanto descritto precedentemente, si prosegue con il calcolo delle consistenze convenzionali in modo specifico e separato per ogni unità immobiliare o porzione di unità catastale, ritenendo tale suddivisione coerente ai fini della valutazione di ciascun lotto nel modo che segue.

### **Determinazione consistenza commerciale**

#### **LOTTO 1**

I beni del Lotto 1 sono composti sostanzialmente da porzioni di fabbricato disomogenee, in parte in condizioni precarie e/o inagibili e contraddistinte l'una dall'altra da proprie caratteristiche costruttive, dotazioni impiantistiche e specifico stato di manutenzione e conservazione, nonché da diverse tipologie di terreni pertinentiali di cui uno, oltretutto, con potenzialità edificatoria. Lo scrivente ha ritenuto pertanto congruo e pertinente procedere nella presente stima attribuendo alle varie tipologie immobiliari un proprio valore, in modo autonomo e separato, in riferimento alla rispettiva consistenza. Il



ragguaglio delle diverse consistenze tramite consueti rapporti mercantili risulterebbe un'operazione impropria e alquanto articolata da applicare.

Quali consistenze commerciali vengono quindi considerate le superfici lorde di ogni porzione di fabbricato, ciascuna valutata a se in quanto aventi tipologia e caratteristiche differenti con precisazione che, come di consueto per il tipo di immobili in questione, il valore attribuito alle suddette porzioni comprende anche le pertinenze comuni coperte e scoperte quali ad esempio la corte comune alle unità del borgo mapp.432 e l'area cortilizia mapp.408 comune alle abitazioni mapp.408 sub.1 e sub.2. Essendo pertinenze in comproprietà anche con altre unità del borgo, le stesse non saranno oggetto di valutazione autonoma, né la relativa consistenza verrà ragguagliata al calcolo della superficie delle porzioni di fabbricato. Il valore della corrispondente quota di comproprietà sulle suddette parti comuni sarà opportunamente ricompreso nel valore di stima attribuito ai fabbricati.

Per quanto riguarda sia la porzione di scoperto esclusiva a giardino che si articola in adiacenza ai fabbricati, sia per quanto riguarda il terreno destinato a prato situato a confine con il fiume Meschio, verrà attribuito un proprio valore stima in riferimento alle rispettive superfici lorde. Questo in quanto trattasi rispettivamente, il primo, di un piccolo giardino di mq 117 strettamente correlato alle esigenze residenziali, il secondo di un modesto appezzamento di mq 1.999 destinato a prato incolto, situato in zona soggetta ad allagamenti fluviali, per cui inidoneo a impianti di colture se non per alcuni tipi di ortaggi.

Quanto invece al terreno identificato dal mappale 664, si precisa che la relativa superficie territoriale dispone di una possibilità edificatoria e pertanto anch'essa verrà trattata distintamente nella stima del valore di mercato prendendo come riferimento il volume massimo realizzabile. Sia per quanto riguarda le porzioni di fabbricato, sia per quanto riguarda le porzioni di terreno pertinenziale, verrà quindi assegnato un congruo valore unitario di stima in relazione alla specifica consistenza commerciale.

Le consistenze immobiliari dei beni del Lotto1 vengono pertanto così suddivise e determinate:

<i>identificativi catastali</i>	<i>Descrizione tipologia immobiliare</i>	<i>Consistenza commerciale</i>	
<i>mapp.37</i>	Porzione di abitazione riattata nel 1979 - p.T-1-2	mq	72,00
<i>mapp.408 sub.2</i>	Porzione di abitazione in precarie condizioni - p.T-1-2	mq	139,00
<i>mapp.868</i>	Locale di deposito in corso di manutenzione - p.T-1	mq	64,00
<i>mapp.37,408,868</i>	Porzione di giardino esclusivo adiacente ai fabbricati	mq	117,00
<i>mapp.664</i>	Terreno pertinenziale con possibilità edificatoria	mc	900,00
<i>mapp.434,438,442</i>	Terreno a prato incolto in area di pericolosità idraulica	mq	1.999,00



## LOTTO 2

La superficie principale è rappresentata dai vani e dai locali accessori diretti del negozio che, pertanto assumono un rapporto mercantile pari ad 1. Alle pertinenze ed ai locali complementari vengono attribuiti i consueti rapporti in uso nel mercato locale, con la precisazione che al magazzino al piano seminterrato viene attribuito un rapporto pari a 0,40, in luogo del più consueto 0,50, in funzione delle altezze interne ridotte pari a m 2,05; mentre al ripostiglio, situato sempre al piano seminterrato, viene attribuito un rapporto pari a 0,25 per il fatto che trattasi di un locale angusto con altezza interna pari a m 1,77, simile più a un vano tecnico ricavato al di sotto di una terrazza.

Determinazione superficie commerciale:

<i>identificativi catastali</i>	<i>tipologia superficie</i>	<i>superficie</i>	<i>rapporto mercantile</i>	<i>superficie commerciale</i>
mapp.582 sub.21-22	Negozio p.T h=2,80	mq 97,00	x 1,00 =	mq 97,00
	locali di sgombero e cantina al p.int. h=2,05	mq 113,00	x 0,40 =	mq 45,20
	ripostiglio sotto terrazza al p.int. h=1,77	mq 28,00	x 0,25 =	mq 7,00
<b>totale = mq</b>				<b>149,20</b>

## Determinazione valore di mercato

Gli immobili oggetto di stima (Lotti 1 e 2) si collocano in località Savassa Bassa di Vittorio Veneto, località periferica del comune dove l'edificato urbano si sviluppa lungo la strada statale n°51 d'Alemagna, a circa 4 km a nord dal centro cittadino, in un'area valliva situata ai piedi delle sorgenti del Meschio. Detta località è nota per le sue caratteristiche di pregio paesaggistico, nonché per la vicinanza al fiume Meschio che lambisce quasi a livello i terreni agricoli presenti nelle vicinanze, dando loro la connotazione di prati irrigui o cosiddetti prati marcioi. La zona in questione ancorché periferica, risulta comunque sufficientemente servita dai servizi pubblici e piccoli esercizi commerciali.

I beni immobili oggetto di esecuzione appartengono ciascuno ad un proprio segmento di mercato identificabile e riconoscibile nel mercato immobiliare locale, tanto che risulta possibile applicare il procedimento di stima del confronto di mercato (Market Comparison Approach) previsto dagli standard di valutazione internazionale (IVS), ossia il procedimento che porta a determinare il più probabile valore dell'unità oggetto di valutazione, mediante confronto con unità immobiliari simili delle quali è noto il prezzo concretizzatosi in recenti transazioni. I valori unitari applicati nella presente stima derivano da una media, opportunamente ponderata dallo scrivente, fra i comparabili reperiti ed i prezzi riferiti da operatori immobiliari della zona. Il tutto supportato da banche dati telematiche, osservatori di mercato immobiliare e istituti di ricerca i quali



forniscono un quadro globale sull'andamento attuale del mercato. Ai valori così determinati, sono stati poi apportati i correttivi sulla base dei fattori incrementali o decrementali dipendenti dalle caratteristiche immobiliari, dalla vetustà, dallo stato di manutenzione e conservazione.

### **LOTTO 1**

I beni del presente lotto sono composti da porzione di abitazione fatiscente, con annesso locale di deposito inagibile facenti parte di un vecchio fabbricato sviluppatosi nell'entroterra della frazione di Savassa delimitato dalla strada statale n°51 e il fiume Meschio. La proprietà pignorata comprende inoltre due terreni pertinenziali di modeste dimensioni di cui uno è edificabile e posto in continuità con l'aggregato residenziale, l'altro è un fondo destinato a prato incolto situato poco distante dal borgo e nelle immediate vicinanze del suddetto corso d'acqua.

Come già precisato nella determinazione della consistenza commerciale, nel procedimento di stima sono state prese in considerazione le diverse porzioni immobiliari in modo autonomo e distinto sia per le specifiche destinazioni, sia per le rispettive caratteristiche, nonché per il grado di vetustà e per lo stato di manutenzione e conservazione. Le ricerche effettuate nel mercato immobiliare hanno portato quindi a determinare i valori medi unitari di ciascuna porzione immobiliare in riferimento ad altri immobili simili ed equiparabili a quelli oggetto di valutazione come di seguito si riporta.

- Porzione di abitazione a tre piani, identificata dal mapp.37.

Trattasi di porzione abitativa riattata nel 1979 tramite interventi di manutenzione che hanno interessato il rifacimento delle strutture dei solai e del tetto, la predisposizione delle linee degli impianti nonché la realizzazione di un servizio igienico al piano primo. I beni in questione riguardano una tipologia immobiliare talmente specifica per la quale è stato difficile reperire comparabili simili, ovvero transazioni di immobili simili, avvenute recentemente in zona, da prendere come riferimento. Certamente il segmento di mercato che più si avvicina alla situazione in esame e al quale gli immobili possono fare riferimento è quello dei rustici vetusti per i quali si stima un valore pari a 300 €/mq, riferito ad immobili simili ed equiparabili a quelli oggetto di valutazione.

- Porzione di abitazione a tre piani, identificata dal mapp.408 sub.2

Trattasi di porzione abitativa complementare a quella precedente, per la quale non sono mai stati eseguiti interventi di manutenzione e le cui caratteristiche sono rimaste invariate dall'epoca di realizzazione; la stessa si presenta assai vetusta, con parte della copertura crollata e in condizioni statiche precarie; per renderla agibile si necessitano interventi di radicale ristrutturazione prevedendo, quale percorribile ipotesi, la completa demolizione con ricostruzione; per questa porzione di immobile si stima un valore pari al costo di costruzione deprezzato per vetustà e oneri di demolizione, ossia un valore pari a 150



€/mq.

- Porzione di fabbricato ad uso locale di deposito a due piani, identificata dal mapp.868

Trattasi di porzione di fabbricato di antico impianto, oggetto di recenti interventi di ristrutturazione realizzati in assenza di progetto e/o autorizzazione sismica; per l'immobile in questione permane il dubbio sulla relativa conformità strutturale all'attuale normativa; lo stesso viene pertanto considerato alla stregua di un fabbricato accessorio ristrutturato ma pur sempre inagibile, per il quale si stima un valore pari a 250 €/mq.

Si precisa che tutti i valori stimati per le suddette porzioni di fabbricato comprendono sia le pertinenze coperte, sia la rispettiva quota di diritto sulle pertinenze scoperte comuni.

Quanto ai terreni pertinenziali in proprietà esclusiva si adducono inoltre le seguenti considerazioni.

- Porzione di giardino esclusivo identificato dai mapp.37 e mapp.408

Trattasi di scoperto strettamente pertinenziale ai fabbricati con superficie commisurata alle esigenze residenziali; per questa porzione si stima un valore medio di mercato pari a 30 €/mq riferito ad aree di pertinenza simili ed equiparabili.

- Terreno agricolo identificato dai mapp.434, 438 e 442

Il terreno in questione riguarda un piccolo fondo incolto di forma irregolare, destinato a prato irriguo, situato in prossimità del fiume Meschio, a circa 70-80 metri dalle case del borgo; il terreno in questione, ricadendo in zona di pericolosità idraulica soggetta ad allagamenti fluviali, non è particolarmente adatto all'impianto di colture se non per alcuni tipi di ortaggi; l'accesso al fondo avviene attraverso proprietà di terzi solo a piedi o al massimo con mezzi di piccola taglia, inoltre, le sue dimensioni sono poco appetibili per attirare l'interesse di imprenditori agricoli. Per questi aspetti detta tipologia di terreno difficilmente può collocarsi in un proprio segmento di mercato, motivo anche per il quale è stato opportunamente ricompreso nel presente lotto come scoperto abbinato agli immobili residenziali. Tenuto conto delle suddette condizioni e caratteristiche, al terreno in argomento viene assegnato un valore medio di mercato pari a 4 €/mq riferito a terreni simili ed equiparabili a quelli oggetto di valutazione.

- Terreno edificabile identificato dal mapp.664

Trattasi di un lotto di terreno, situato a confine con il fabbricato residenziale mapp.408, che consente di realizzare un volume fino a un massimo di 900 mc circa; si presenta con forma rettangolare e con giacitura piana, tuttavia considerate le dimensioni minime in termini di larghezza media, pari a circa m 16,50, la realizzazione del volume massimo ammissibile è possibile a condizione di un vincolo notarile da stipulare con i confinanti al fine di ottenere l'assenso ad edificare volumi edilizi a distanza inferiore a quelle regolamentari. Il fondo in questione è accessibile attraverso terreni di proprietà di terzi, non ha sbocchi diretti su strada pubblica ed è privo di qualsiasi opera di urbanizzazione.





Le indagini di mercato hanno evidenziato una sostanziale stagnazione dei prezzi delle aree edificabili, anche se talvolta con punte tendenti al ribasso soprattutto per quanto riguarda le zone periferiche, poco servite da infrastrutture come quella in questione, portando a determinare per i beni di che trattasi un valore medio unitario pari a 60,00 €/mc riferito a terreni simili ed equiparabili a quelli oggetto di valutazione.

#### Deduzioni al valore di mercato.

Come evidenziato al precedente capitolo della conformità urbanistica, si rammenta che nella porzione di immobile ad uso abitativo, mapp.{37 - 408 sub.2}, sono state rilevate alcune lievi difformità interne per le quali risulta possibile ottenere un provvedimento in sanatoria. Inoltre, per quanto riguarda la porzione di fabbricato ad uso accessorio, mapp.868, è stata riscontrata una ristrutturazione di tipo pesante con rifacimento delle strutture dei solai e del tetto mediante posa in opera di nuove travature e realizzazione di setti e cordoli in cemento armato, in assenza di autorizzazione sismica. Al fine di valutarne l' idoneità statica, e conseguentemente anche la sanabilità, si dovranno effettuare accertamenti sulle strutture realizzate con ottenimento di un collaudo statico.

I costi relativi alla sanatoria delle opere interne al fabbricato residenziale, quelli relativi alle pratiche di accertamento di idoneità statica del deposito accessorio, comprese pratiche di aggiornamento catastale, agibilità, oneri accessori e sanzioni, vengono stimati complessivamente in € 8.000,00. Tale importo verrà opportunamente decurtato dalla stima del valore di mercato in quanto rimarrà a carico dell'acquirente.

#### **LOTTO 2**

I beni del presente lotto consistono in un negozio al piano terra con magazzino al piano interrato, facenti parte di un condominio a prevalente destinazione residenziale situato in fregio alla strada statale n°51 d'Alemagna. La zona periferica in questione non è particolarmente ricercata nel mercato immobiliare locale, anzi, è con un mercato piuttosto stagnante. Per quanto riguarda il contesto del Vittoriese, la considerevole quantità di immobili commerciali in offerta, soprattutto nelle aree centrali, ha senz'altro penalizzato il segmento di mercato immobiliare di riferimento, ossia quello dei negozi di vecchia realizzazione situati nelle zone perimetrali del comune. Gli immobili in questione si presentano inoltre con finiture ormai vetuste e dotazioni accessorie obsolete, oltretutto, non essendoci alcun tipo di coibentazione nell'edificio, le caratteristiche prestazionali energetiche ed acustiche risultano essere alquanto scadenti. Gli immobili necessitano pertanto di alcuni interventi interni di restyling volti al rifacimento di finiture e accessori verso standard di qualità più moderni attualmente ricercati nel mercato immobiliare locale. Inoltre, la mancanza di aree a parcheggio in dotazione esclusiva alle attività commerciali, di certo può configurarsi come un fattore penalizzante nella determinazione del valore di mercato degli immobili.



Tuttavia il negozio in oggetto risulta attualmente occupato dall'esecutato quale esercente l'attività commerciale ivi insediata, sintomo che ad oggi pare sussistere ancora un giro minimo d'affari. L'unità risulta inoltre ben esposta con vetrine rivolte verso strada statale godendo quindi di ottima visibilità; le dimensioni in pianta, complessivamente pari a circa 97 mq di negozio, e circa 113 mq di locali a magazzino, sono nella norma e proporzionate alla richiesta proveniente dal mercato; si aggiunga il fatto che la mancanza di spese condominiali in assenza di amministratore, nonché il fatto di condividere minimi spazi comuni, sono elementi, questi, che certamente conferiscono agli immobili maggiore appetibilità nel segmento di mercato locale.

Alla luce di quanto sopra considerato e sulla base dalle indagini di mercato eseguite si ritiene congruo attribuire agli immobili in esame un valore medio unitario di stima pari a 500,00 €/mq di superficie commerciale, riferito ad immobili simili ed equiparabili a quelli oggetto di valutazione. Suddetto valore stimato è comprensivo della corrispondente quota di comproprietà delle pertinenze comuni, quali l'area coperta dall'edificio, l'area scoperta condominiale e il locale centrale termica su corpo esterno.

#### Deduzioni al valore di mercato.

Come evidenziato al precedente capitolo della conformità urbanistica, si rammenta che nella porzione di immobile in argomento sono state rilevate alcune lievi difformità interne per le quali risulta possibile ottenere un provvedimento in sanatoria, il cui costo, comprensivo di sanzione minima e imposte accessorie, viene stimato pari a circa € 2.000,00. Tale importo verrà decurtato dalla stima del valore di mercato in quanto rimarrà a carico dell'acquirente.

#### Valutazione

Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi un valore di mercato determinato nel modo che segue:



## LOTTO 1

<i>identificativi catastali</i>	<i>descrizione immobili</i>	<i>consistenza commerciale</i>	<i>prezzo unitario</i>	<i>Valore di Mercato</i>
mapp.37	Porzione di abitazione ai p.T-1-2 riattata nel 1979	mq 72 x	€/mq 300 =	€ 21.600,00
mapp.408 sub.2	Porzione di abitazione ai p.T-1-2 in precarie condizioni	mq 139 x	€/mq 150 =	€ 20.850,00
mapp.868	Locale di deposito ai p.T-1 in corso di manutenzione	mq 64 x	€/mq 250 =	€ 16.000,00
mapp.37, 408, 868	Porzione di scoperto esclusivo commisurato ai fabbricati	mq 117 x	€/mq 30 =	€ 3.510,00
mapp.664	Terreno edificabile da urbanizzare (volume max realizzabile mc 900)	mc 900 x	€/mc 60 =	€ 54.000,00
mapp.434, 438, 442	Terreno irriguo incolto situato in zona di pericolosità idraulica	mq 1.999 x	€/mq 4 =	€ 7.996,00
<b>sommano =</b>				<b>€ 123.956,00</b>

a dedurre:

- Sanatoria per modifiche interne al fabbricato abitativo
- pratiche di collaudo statico per interventi strutturali realizzati nel locale di deposito mapp.868 in assenza di denuncia delle opere in zona sismica,
- pratiche per accatastamento locale di deposito accessorio
- sanzioni, imposte e tributi accessori.

**a corpo = -€ 8.000,00**

**Totale € 115.956,00**

### valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

**Valore di vendita forzata = € 115.956,00 – 20% = arrotondati € 93.000,00**

(Euro novantatremila/00)

## LOTTO 2

<i>descrizione</i>	<i>consistenza commerciale</i>	<i>prezzo unitario</i>	<i>Valore di Mercato</i>
Negoziò al p.T con magazzino al p.int	mq 149,20 x	€/mq 500,00 =	€ 74.600,00
<b>a dedurre</b>			
- Sanatoria ordinaria per modifiche interne al negozio, compresa sanzione minima e tributi accessori			
<b>a corpo = -€ 2.000,00</b>			
<b>Totale € 72.600,00</b>			



### **valore di liquidazione o di vendita forzata**

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

**Valore di vendita forzata = € 72.600,00 – 20% = arrotondati € 58.000,00**

(Euro cinquantotto/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto, 10 Aprile 2019

Il Consulente esperto stimatore

Geometra GINO FARAON

(Documento munito di firma digitale)

### **Documentazione allegata:**

#### **Lotto 1**

- 1.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
- 1.2. avviso d'asta;
- 1.3. documentazione fotografica;
- 1.4. elenco ed estremi dei soggetti della procedura;
- 1.5. visure catastali attuali e storiche;
- 1.6. estratto di mappa attuale;
- 1.7. estratto mappa storica d'impianto;
- 1.8. planimetrie catastali porzione di abitazione - mapp.{37 - 408 sub.2};
- 1.9. elaborato planimetrico locale di deposito collabente - mapp.868;
- 1.10. titolo di provenienza;
- 1.11. estratti del P.R.G., della Tavola dei Vincoli e delle Norme di Attuazione;
- 1.12. documentazione progettuale e tecnico amministrativa;
- 1.13. richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione in essere non risolti e risposta negativa della stessa.

#### **Lotto 2**

- 2.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
- 2.2. avviso d'asta;
- 2.3. documentazione fotografica;
- 2.4. elenco ed estremi dei soggetti della procedura;
- 2.5. visure catastali attuali e storiche;
- 2.6. estratto di mappa attuale;
- 2.7. elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- 2.8. planimetrie catastali – mapp.582 sub.21 e sub.22;
- 2.9. titolo di provenienza;
- 2.10. estratti del P.R.G., della Tavola dei Vincoli e delle Norme di Attuazione;
- 2.11. documentazione progettuale e tecnico amministrativa;
- 2.12. richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione in essere non risolti e risposta negativa della stessa.

