

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI STIMA

Esecuzione immobiliare: **R.G.E. 24/2022**

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa TORRESAN Paola**

Custode: **ASTE 33 S.R.L.**
Via Vecchia di San Pelaio, 20 - 31100 Treviso (TV)

Perito estimatore (CTU): **Geom. NIZZETTO Mauro**
Via Dary, 40/B – 31056 Roncade (TV)

Timbro e firma



Prossima udienza: **13.09.2023 – ore 10,10**



Indice

00	Premesse.....	3
01	Formazione dei Lotti.....	4
02	Ubicazione e accessibilità del bene.....	5
03	Identificazione catastale.....	5
04	Confini.....	5
05	Servitù attive o passive.....	5
06	Ditta intestataria e titolo di provenienza.....	6
07	Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie.....	6
08	Descrizione generale del lotto e di ciascun bene che lo compone.....	7
09	Destinazione e accertamenti urbanistici.....	10
10	Conformità edilizia.....	13
11	Conformità catastale.....	15
12	Disponibilità dell'immobile.....	15
13	Divisibilità.....	16
14	Stima del più probabile valore di mercato.....	16
15	Stima del valore di vendita forzata.....	23
16	Allegati.....	24



Premesse

Con comunicazione di cancelleria a mezzo p.e.c. del 03/02/2023 (n°24/2022/EI), al sottoscritto **NIZZETTO Geom. Mauro** iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n° 2.785, veniva comunicata la nomina a **C.T.U.** da parte del **G.E. Dott.ssa Paola TORRESAN**, al fine di eseguire la relazione di stima e per gli altri adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. in riferimento all'esecuzione immobiliare 24/2022.

Contestualmente, veniva nominato anche il custode rappresentato da "**ASTE 33 s.r.l.**" di Treviso.

Prima di ogni altra attività, il sottoscritto CTU:

- effettuava giuramento in data 04/02/2023;
- verificava la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

Successivamente dava inizio alle operazioni peritali consistenti in:

- con mail del 06/02/2023, richiedeva l'atto di proprietà all'archivio storico di Treviso ricevendolo in data 14/02/2023 sempre tramite mail;
- con pec del 16/02/2023, presentava formale richiesta di "accesso agli atti" al Comune di Villorba (TV);
- in data 14-03-2023 e 21-03-2023, effettuava accesso presso gli uffici preposti del Comune di Villorba (TV) per visionare le pratiche edilizie e ritirare la documentazione utile ai fini dell'espletamento dell'incarico;
- nelle giornate del 09/05/2023, 16/05/2023, 24/05/2023, 30/05/2023 e 21/06/2023, in accordo con custode ed esecutato, effettuava sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia per le opportune verifiche e misurazioni;
- in data 12/07/2023, veniva ricevuto dal tecnico del Comune di Villorba (TV) per opportuni confronti sulle difformità riscontrate;
- in data 11/08/2023, il sottoscritto CTU inviava tramite posta elettronica certificata, copia del proprio elaborato peritale al creditore procedente ([REDACTED]) al creditore intervenuto ([REDACTED]) all'esecutato ([REDACTED]) ed al custode (aste33@pec.it).

N.B. In riferimento alla trasmissione della bozza peritale, si precisa che le parti non hanno fatto pervenire nessuna osservazione in merito.



01 Formazione dei Lotti

LOTTO UNICOper la piena proprietà

Comune di Villorba (TV) – Via A. Volta, 40

Sez. B – Fg. 3 – Particella 125 – Sub. 14

Cat. D/8 – P.T./P.1° – Rendita €. 8.508,00

oltre alle porzioni comuni non colpite direttamente da pignoramento
(vedi udienza del 13/09/2023):

per la quota di 1/2 su:*Sez. B – Fg. 3 – Particella 125 - Sub. 10 (BCNC area scoperta)**Sez. B – Fg. 3 – Particella 125 - Sub. 11 (BCNC centrale termica)*per la quota di 13,44/1000 sull'area destinata a strade:*Fg.12, mappali 1058, 1010, 875, 525**Fg.13, mappali 524, 512, 1135 e 1077*vedi Atto di proprietà – Allegato 2

Si segnala che l'“atto di pignoramento immobiliare” colpisce anche il seguente immobile per la quota di 1.105/100.000 in diritto di proprietà:

Comune di Villorba (TV) – Via A. Volta

Sez. B – Fg. 2 – Particella 203 – Sub. 11

Cat. F/1 – area urbana di mq. 2.860

Trattasi di area scoperta della superficie catastale di mq. 2.860 pertinenziale ad altro fabbricato definito “palazzina servizi” ricadente sul mappale 203 del Fg.12 (B/2), la cui proprietà e' in condivisione con i proprietari dei fabbricati inseriti nella lottizzazione stessa; all'interno di detta palazzina trovasi un ristorante al piano interrato, un negozio al piano terra ed un alloggio residenziale al piano primo.

L'area colpita da pignoramento, è di fatto costituita da porzioni a verde, passaggi pedonali, parcheggi e locali tecnici **strettamente funzionali ed inscindibili** dalle unità immobiliari ad essa collegata e non colpite da pignoramento.

Per tale motivo, il sottoscritto CTU afferma come non sia possibile stimare solamente tale area, ma ritiene che nell'eventualità, il pignoramento e quindi la stima debba estendersi a tutte le unità ad essa collegata, costituenti nel loro complesso la “palazzina servizi” comune.

Da valutare anche costi/benefici legati alle attività tecniche che questa estensione comporterebbe alla luce soprattutto del valore legato ad una minima quota di comproprietà (11,05/1000).

Per le motivazioni sopra esposte e nell'impossibilità di periziare solamente l'area colpita, **si ritiene di escluderla dalla valutazione e quindi di considerare solamente i beni di cui al “Lotto unico” sopra descritto** (ammesso e concesso, che possano essere ceduti separatamente).



02 Ubicazione e accessibilità del bene

Ubicazione: Villorba (TV) – Via A. Volta, 40 (“Centro Grossisti Trevigiani”)

L’ingresso all’intera lottizzazione può avvenire da due diverse strade pubbliche; a sud da Via A. Volta oppure a nord da Via Pacinotti. Nel prosieguo, l’unità in oggetto è raggiungibile mediante viabilità interna che da una indagine approfondita è risultata essere costituita da strade private appartenenti in quota parte ai proprietari dei fabbricati facenti parte della lottizzazione stessa.

03 Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di pignoramento, aggiornati a seguito dell’udienza del 13-09-2023, sono identificati catastalmente come segue:

- 1) per la piena proprietà:
Comune di Villorba (TV) – Via A. Volta, 40
Sez. B – Fg. 3 – Particella 125 – Sub. 14
Cat. D/8 – P.T./P.1° – Rendita €. 8.508,00

oltre alle porzioni comuni non colpite direttamente da pignoramento:

per la quota di $\frac{1}{2}$:
Sez. B – Fg. 3 – Particella 125
Sub.10 (BCNC area scoperta) - Sub.11 (BCNC centrale termica)

per la quota di 13.44/1000 sull’area destinata a strade:
Fg.12, mappali 1058, 1010, 875, 525
Fg.13, mappali 524, 512, 1135 e 1077

(vedi Atto di proprietà – Allegato 2)

- 2) Comune di Villorba (TV) – Via A. Volta
Sez. B – Fg. 2 – Particella 203 – Sub. 11
Cat. F/1 – area urbana di mq. 2.860

Escluso dalla perizia e oggetto di estinzione parziale della procedura

04 Confini

L’unità immobiliare in oggetto, confina a nord con i mappali 125 (sub.4), 524, 512 e 1135 a est con il mappale 1135, a sud con la strada pubblica Via A. Volta, a ovest con mappale 125 (sub.3, 7 e 8), salvo altri e più precisi.

05 Servitù attive o passive

Per conoscenza e completezza di informazione, si riporta quanto indicato all’art. 3 dell’atto sopracitato: *“La presente vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano, con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, in particolare con la servitù di passaggio e distanza costituita con atto in data 3 maggio 1996 Rep. n. 41838 del notaio L. Ferretto di Treviso, ivi trascritto in data 10 maggio 1996 ai nn. 11724/9221 e con la servitù di elettrodotto costituita con atto autentificato in data 2 luglio 2001 Rep. n. 28802 dal Notaio S. Grieb di Mirano, trascritto a Treviso in data 24 luglio 2001 ai nn. 30183/21509 nonché con tutti i patti e le clausole convenuti nel citato atto Rep. n. 41838 del Notaio L. Ferretto, nell’atto in data 12 aprile 1996 Rep. n.41757, stesso*



Notaio L. Ferretto, registrato a Treviso in data 2 maggio 1996 al n.2.731 e nell'atto in data 22 giugno 1998 Rep. n. 96882 del Notaio P. Santomauro, trascritto a Treviso in data 26 giugno 1998 ai nn. 19515/13721”.

Il sottoscritto CTU aggiunge inoltre che nella “Tavola 1” dell’ultima pratica edilizia presentata (DIAE 11760 del 24/03/2004), in planimetria generale è indicata una servitù di passaggio che da quanto si può interpretare sembrerebbe a carico dell’area scoperta in oggetto, ed a favore dell’unità confinante insistente sempre sullo stesso mappale.

06 Ditta intestataria e titolo di provenienza

Ditta intestataria: “ESECUTATO”

Gli immobili in oggetto sono pervenuti all’esecutato in forza dell’atto di “VENDITA” del notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso - Rep. 66.107 del 18/06/2009, registrato a Treviso in data 23/06/2009 al n. 10.993 e trascritto sempre a Treviso in data 24/06/2009.

07 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

1) Iscrizione contro del 24/06/2009 - Reg. Generale 24.106 – Reg. Particolare 5.301
Pubblico ufficiale: Baravelli Francesco Candido - Rep. 66.108/29.128 del 18/06/2009;
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito;
Capitale €. 1.250.000,00; totale €.2.250.000,00

Immobili colpiti:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Villorba (TV) – Sez. B – Fg. 3 – Mappale 125 - Sub.14 (D/8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali) – Via Alessandro Volta;

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune di Villorba (TV) – Sez. B – Fg. 3 – Mappale 125 - Sub.10 (X – Fabbricato) – Via Alessandro Volta;

Immobile n. 2

Comune di Villorba (TV) – Sez. B – Fg. 3 – Mappale 125 - Sub.11 (X – Fabbricato) – Via Alessandro Volta;

A favore:

“Veneto Banca S.P.A.” con sede in Montebelluna (TV) – C.F. 04167010265;

unità negoziale 1 per la proprietà di 1/1

unità negoziale 2 per la proprietà di 1/2

Contro:

Esecutato;

2) Trascrizione contro del 04/03/2022 - Reg. Generale 7.569 – Reg. Particolare 5.322
Pubblico ufficiale: TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO – UFF. GIUDIZIARIO - Rep. 6842 del 16/12/2021;

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Immobili colpiti:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Villorba (TV) – Sez. B – Fg. 3 – Mappale 125 - Sub.14 (D/8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali) ;



Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune di Villorba (TV) – Sez. B – Fg. 2 – Mappale 203 - Sub.11 - F1 Area urbana di mq. 2860;

A favore:

“Comune di Villorba” con sede in Villorba (TV) – C.F. 80007530266;

unità negoziale 1 per la proprietà di 1/1

unità negoziale 2 per la proprietà di 1105/100000

Contro:

Esecutato;

sugli immobili in oggetto risulta inoltre trascritta:

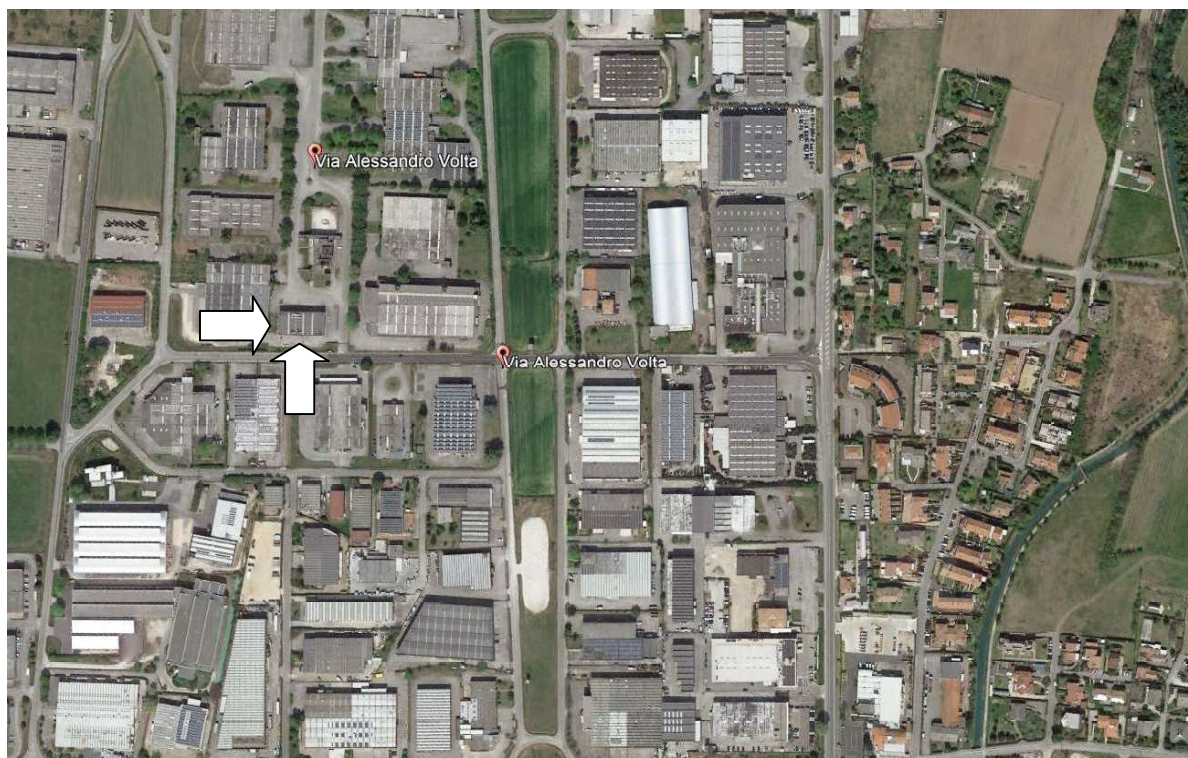
- SERVITU' di elettrodotto costituita con atto autentico nelle firme dal notaio Stefano Grieb di Mirano, in data 2 luglio 2001 Rep. n. 28802, trascritta a Treviso il 24 luglio all'art. 21509 gravante il mappale 125 sub.14 del foglio 3, Sezione B.

08 Descrizione generale del lotto e di ciascun bene che lo compone

Trattasi di unità a destinazione commerciale che si sviluppa su due piani fuori terra inserita in un più ampio fabbricato di complessive due unità; il tutto ubicato a Villorba (TV), in Via Alessandro Volta, 40, all'interno della lottizzazione produttiva denominata “Centro Grossisti Trevigiani”.

Geograficamente la posizione è decisamente strategica ed appetibile; l'edificio è posizionato a ridosso della Strada Statale 13 – “Pontebbana”, importante arteria di collegamento che da Treviso conduce in direzione Conegliano e sulla quale si affaccia ogni tipo di attività e servizio.

A breve distanza il centro storico di Treviso (Km. 8) ed il casello autostradale “Treviso nord” di Villorba (Km. 4,5).



L'area ricompresa da tale lottizzazione è recintata su tutto il perimetro esterno e l'accesso avviene solamente da due punti: a sud da Via Volta e a nord da Via Pacinotti. I due ingressi sono dotati di cancello carraio e le strade interne di collegamento sono private a doppio senso di circolazione.

Il lotto pertinenziale sul quale insiste l'intero edificio è recintato con paletti e rete metallica solamente verso il lato sud a confine con Via Volta; gli altri lati sono aperti con confini non chiaramente identificati.

Il fabbricato "dialoga" direttamente con la viabilità interna, con chiara volontà da parte degli allora progettisti di ricreare un contesto più riservato, destinato solamente ai fruitori delle attività insediatesi.

Le unità ricomprese nella lottizzazione sono perlopiù comproprietarie in quota parte anche della palazzina servizi presente all'interno dell'area e risalente alla fine degli anni '70, di fatto suddivisa tra ristorante al piano interrato (sub.5), negozio al piano terra (sub.7) e alloggio al piano primo (sub.13).

Il fabbricato in oggetto nel suo complesso, nasceva originariamente per il commercio all'ingrosso ed è suddiviso al suo interno in due distinte unità indipendenti che nei vari elaborati grafici vengono individuate come A e B.

La struttura portante è costituita da plinti di fondazione in cemento armato, mentre i tamponamenti esterni, i pilastri, il solaio intermedio e quello di copertura, sono elementi prefabbricati sempre in c.a.. Sui tre fronti principali rivolti a nord, est e sud, la facciata è stata valorizzata mediante posa in opera di portali in cemento armato sagomato ed in rilievo rispetto alla parete, all'interno dei quali i serramenti hanno una tipologia più minimale con telaio nascosto dal vetro.

Complessivamente, l'edificio appare in sufficienti condizioni di manutenzione compatibili con l'epoca di costruzione.

L'ingresso principale all'unità in oggetto, è collocato nella parte nord al piano terra ed è preceduto e protetto da un ampio portico; sul lato ovest l'accesso secondario mediante scale in ferro che consentono di accedere al piano superiore.

Da un attento rilievo interno ed esterno dell'unità in oggetto, ne deriva che la consistenza è data dai seguenti locali (superfici reali calpestabili):

Piano Terra – Portico mq. 23,74, ripostiglio su sottoscala con accesso dal portico di mq. 5,48, ingresso mq. 38,44, magazzino carico/scarico di mq. 53,69, vano scale mq. 7,55.

Piano Primo – Corridoio (1) di mq. 23,53, ufficio (1) di mq. 30,09, disimpegno di mq. 18,18, showroom di mq. 38,67, magazzino di mq. 215,01, corridoio (2) mq. 110,23, sala server mq. 28,74, deposito mq. 18,86, ufficio (2) mq. 28,93, sala riunioni (1) mq. 35,46, amministrazione mq. 17,69, archivio (1) di mq. 14,84, archivio (2) mq. 15,37, archivio (3) mq. 12,24, archivio (4) di mq. 17,72, ufficio (3) di mq. 35,27, segreteria di mq. 14,27, ufficio (4) di mq. 41,65 con annesso anti di mq. 3,59 e wc (5) di mq. 1,57, sala riunioni (2) di mq. 118,29, zona servizi igienici costituita da ulteriori n.4 w.c. con anti, vano tecnico (impianti) di mq. 7,09.

Altezze variabili tra ml. 2,63 (w.c.), 2,70 (zona uffici, sala server, deposito, segreteria, corridoi, archivi...) 3,00 (magazzino, sala riunioni (2)).

Superficie commerciale lorda: mq. 1.078,40.

Le finiture e le dotazioni impiantistiche sono le seguenti:



Impianti ed allacciamenti

- Impianto di riscaldamento costituito da caldaia/gruppo termico a metano presente all'interno della centrale termica comune; acqua calda da bollitore elettrico.

- Impianto di raffrescamento con unità esterne alloggiare in copertura.

Per entrambi gli impianti, la diffusione dell'aria avviene mediante gli stessi ventilconvettori presenti all'interno dei vari locali.

Gli impianti sono provvisti della "Dichiarazione di conformità".

All'interno del locale centrale termica, e' stato rinvenuto il "*Libretto di centrale*" datato 20/04/2006, dal quale si evince un ultimo intervento manutentivo risalente al 15/02/2012.

Non sono note le attuali condizioni degli impianti, eventuali interventi manutentivi successivi e presenza di nuovo "*Libretto di impianto per la climatizzazione*" previsto dal D.M. 10 febbraio 2014.

- Impianto elettrico provvisto di "Dichiarazione di conformità"

- Linea telefonica

- Allacciamento acquedotto e fognature alla rete pubblica

- Allacciamento al gas metano

- Impianto citofonico

- Impianto antincendio: l'accesso atti ha evidenziato come in origine la ditta che doveva insediarsi all'interno dell'immobile fosse soggetta all'ottenimento del CPI (Certificato di Prevenzione Incendi); in più punti attorno al fabbricato, sono state installate in facciata le manichette "NASPI" antincendio.

Non si conosce lo stato di funzionamento e manutenzione di tali impianti.

- Ascensore/montacarichi: l'unità commerciale si sviluppa su due livelli fuori terra collegati tra loro anche da impianto di sollevamento ascensore/montacarichi. Dai riscontri in fase di sopralluogo e' emerso come questo sia da anni inutilizzato e ad oggi non si e' in grado di stabilire in quale situazione versi sotto il profilo del funzionamento, delle manutenzioni periodiche e degli eventuali adempimenti burocratici/amministrativi a cui e' soggetto.

Serramenti interni

Porte interne a battente tinta legno chiaro.

Serramenti su fori esterni

Serramenti esterni in alluminio dotati di vetrocamera.

Pavimenti e rivestimenti

Piano terra e scale interne: unica pavimentazione in probabile ceramica/gres.

Piano primo: zona uffici, sala riunioni, archivio, corridoi e segreteria in laminato; ampio magazzino in cemento liscio; bagni, anti e rivestimenti in ceramica/gres.

Murature

Muratura perimetrale dello spessore complessivo di cm. 32/34 costituite da pannello prefabbricato in c.a. – spess. cm.19/20, parete di rifodera interna in pannello coibente e struttura in cartongesso.



Murature divisorie interne in cartongesso.

Soffitti

Magazzino carico/scarico al piano terra con travi prefabbricate a vista; nella porzione rimanente al piano terra ed in tutto il piano primo, e' stato installato un controsoffitto a "quadrotte" 60x60.

Copertura

Copertura portante costituita da tegoli prefabbricati a doppio T; presenza di lucernari per l'illuminazione dei locali sottostanti.

Si precisa che non essendovi un percorso che consente l'accesso in copertura, non e' stato possibile visionare il manto di copertura, eventuali materiali inquinanti e lo stato di manutenzione generale compreso anche gli impianti presenti.

Attestato di prestazione energetica:

Anche se l'unità e' priva di APE, in considerazione alla tipologia dell'involucro edilizio ed alle dotazioni impiantistiche, si può comunque prevedere che la classe energetica si collochi tra le più basse previste. In sintesi, si può affermare che i "costi di esercizio" dell'immobile siano significativi.

Edificabilità residua:

Per aspetti legati soprattutto alla tipologia dell'unità immobiliare, si specifica che eventuali ampliamenti benché ammissibili, appaiono di fatto irrealizzabili.

09 Destinazione e accertamenti urbanistici

L'attuale strumento urbanistico e nella fattispecie il Piano degli Interventi (P.I.) nella sua quarta variante approvata con D.C.C. n.68 del 18/12/2019, classifica l'area sulla quale insiste il fabbricato come "ZTO D1 – Tipo misto con funzioni non produttive e terziarie di completamento", rimandando per le specifiche all'art. 32 delle "Norme Tecniche Operative" che di seguito si riportano:

ART. 32 – ZTO D1 ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO PER ATTIVITÀ DI TIPO MISTO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE

1. Comprendono le parti del territorio di tipo misto con funzioni produttive, terziarie o assimilate e di servizio, totalmente o parzialmente edificate, per le quali il PI, in attuazione del PTCP, prevede la riconversione verso funzioni terziarie, di servizio e comunque non produttive di tipo artigianale e industriale, fatto salvo il sostegno e consolidamento delle attività esistenti.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In queste zone il PI si attua per IED fatte salve diverse previsioni degli elaborati progettuali del PI.

3. Per gli edifici esistenti sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b),c) e d) del DPR 380/2001 e s.m.i. e le nuove costruzioni e/o gli ampliamenti fino al raggiungimento degli indici di zona.

DESTINAZIONI D'USO

4. Sono ammesse le seguenti attività:

- a. magazzini e depositi;
- b. attività direzionali e/o terziarie e ad esse assimilate;
- c. pubblici esercizi, locali di pubblico spettacolo e di intrattenimento in genere;
- d. attività ludico-ricreative (palestre, circoli privati, scuole di ballo, scuole di musica e simili attività);



e. attività commerciali all'ingrosso, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e medi centri commerciali con superficie di vendita fino a 1.500 mq, ai sensi della LR 50/2012 e del relativo Regolamento regionale.

f. attività di logistica

Le destinazioni di carattere produttivo di tipo artigianale e industriale sono ammesse limitatamente alle attività esistenti alla data di adozione del PI; per quest'ultime è ammesso l'ampliamento di cui al precedente comma 3.

5. Sono escluse le seguenti attività:

a. le medie strutture di vendita, le grandi strutture di vendita e i medi centri commerciali, con superficie di vendita superiore a 1.500 mq;

b. attività di accumulo, trattamento e smaltimento dei rifiuti speciali urbani e tossicologici, fatta eccezione per le sole attività di recupero.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Ai fini dell'edificazione valgono i seguenti parametri:

Rcf = 50 %

Su = 70 % di Sf

H = 10,50 ml

Ds = 15,00 ml. dalle strade comunali; ml. 20,00 dalle strade provinciali e dalle strade statali

Dc = 5,00 ml.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

7. Per l'ambito D1/34 ubicata in Viale Felissent e compresa entro il perimetro di tutela indiretta di "Villa Margherita" (di cui all'avvio del procedimento della competente Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio in data 21/07/2003 prot. 7041) valgono le norme previste per l'Area 6, ed in particolare:

a. sulle aree verdi non sarà consentita alcuna edificazione, né saranno possibili interventi di radicale trasformazione della morfologia del verde stesso;

b. i volumi edilizi esistenti potranno essere demoliti e ricostruiti, ristrutturati, mantenendo una altezza massima pari a quella attuale;

c. nel caso di demolizione e ricostruzione dovranno essere arretrati in modo da lasciare la possibilità di realizzare una cortina arborea che continui lo spazio verde sul fronte strada;

d. eventuali resti di murature e fossati, cavini o tracce di allineamenti, confini o passaggi, dovranno essere conservati e/o restaurati secondo le indicazioni che verranno determinate di volta in volta dalla Soprintendenza;

8. Per l'ambito D1/5 accessibile da Via della Cartiera, vale quanto previsto dalle Norme di Attuazione del S.U.A.P. "Benind", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 13/06/2007;

9. Per l'ambito D1/35 accessibile da Via Roma, vale quanto previsto dalle Norme di Attuazione del S.U.A.P. "Altinos sr.l." approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 22/08/2009.

10. Per gli ambiti prospicienti la strada statale n. 13 "Pontebbana" e la strada provinciale n. 102 "Postumia Romana", situati tra Castrette e Carità e ricompresi all'interno del perimetro del Centro Urbano come definito dall'Art. 3 della LR 50/2012 (ZTO D1/10, D1/11, D1/14, D1/16, D1/19, D1/25, D1/26, D1/27, D1/28, D1/29, D1/30, D1/31), oltre alle destinazioni ammesse nel presente Articolo è consentito l'insediamento delle medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a mq 1.500 e delle grandi strutture di vendita, previa:

- sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004;



- redazione di un PUA;
e nel rispetto:

- dei parametri urbanistici ed edilizi del presente Articolo;
- degli istituti della perequazione e credito di cui precedenti Artt. 15 e 19 delle presenti NTO.

anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, nonché attraverso il consolidamento di polarità commerciali esistenti, secondo i criteri commerciali fissati nello specifico Regolamento regionale sul commercio.

11. Per l'ambito individuato negli elaborati progettuali del PI "D1/48", privo di potenzialità edificatoria, è consentito utilizzare il piazzale come parcheggio e transito dei mezzi commercializzati e noleggiati dall'attività aziendale adiacente.

ART. 81 – RETI TECNOLOGICHE PRINCIPALI STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge n. 36 del 22.02.2001, "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"
- D.lgs. n. 152 del 03.04.2006, "Norme in materia ambientale"
- DPCM 08.07.2003 - D.M. Ministero dello Sviluppo Economico del 17.04.2008
- Delibera Comitato Interministeriale del 04.02.1977
- Legge Regionale n. 27 del 30.06.1993, "Prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti".
- D.M. Interno 24.11.1984 - D.M. n. 449 del 21.03.1988

CONTENUTI E FINALITÀ

1. Trattasi delle fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione di seguito elencati:

- a. Linea in semplice terna a 132 KV "S. Benedetto Paese – Villorba" codice 23.581, proprietà TERNA Spa;
- b. Linea in doppia terna a 132 KV "S. Benedetto Paese – Villorba" e "Santa Lucia Piave – Cartiera di Villorba" rispettivamente codice 23.581 e codice 23.678, proprietà TERNA Spa;
- c. Linea in semplice terna a 132 KV "Santa Lucia Piave – Cartiera di Villorba" codice 23.678, proprietà TERNA Spa;
- d. Linea in semplice terna a 60 KV "Caerano – Vacil – cd Nervesa" codice 24.365, di proprietà TERNA Spa;
- e. Linea in semplice terna 132 KV "Lancenigo – Sacile" codice VE.004, proprietà RFI Spa;
- f. Linea in semplice terna 132 KV "Spinea – Lancenigo" codice VE.005, proprietà RFI Spa;

2. Trattasi delle fasce di rispetto dei metanodotti di seguito indicati:

- g. Met. Tarvisio-Sergnano, DN 900-70 Bar (fascia di servitù 21,00 ml);
- h. All. nuova alimentazione Spresiano – Pezzan, DN 300-75 Bar (fascia di servitù 19,50 ml);
- i. All. Comune di Villorba 2^a presa, DN 150-70 Bar (fascia di servitù 12,50 ml);
- j. All. Cartiera Marsoni, DN 100-70 Bar (fascia di servitù 12,50 ml);
- k. All. Cartoplastica, DN 200 – 24 Bar (fascia di servitù 11,00 ml); l. All. Cartoplastica, DN 150 – 24 Bar (fascia di servitù 11,00 ml);
- m. Pot. Spina Treviso Nord, DN 250-12 Bar (fascia di servitù 11,00 ml);
- n. Met. Pezzan – Treviso Nord, DN 150-12 Bar (fascia di servitù 6,00 ml);
- o. All. Comune di Villorba 1^a presa, DN 150-12 Bar (fascia di servitù 6,00 ml).



PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. La localizzazione di nuovi elettrodotti e gasdotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti e della legislazione regionale di attuazione vigente;
4. All'interno delle fasce di rispetto dei metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero degli Interni del 24.11.1984 e ss.mm.ii.: tutti gli interventi edilizi sono comunque soggetti al preventivo nullaosta del gestore.
5. Le fasce di rispetto degli elettrodotti (distanze di prima approssimazione) sono calcolate direttamente dal gestore con le modalità previste dal DM 29.05.2008 che cautelativamente garantiscono, all'esterno della fascia individuata, il non superamento dei valori di qualità di 3 micro tesla previsti dal DPCM 8.07.2003. Di norma, pertanto, all'interno della fascia di rispetto degli elettrodotti così individuata non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi e lavorativi, ambienti scolastici e comunque luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore.
6. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto dei metanodotti e degli elettrodotti sono ammessi, se conformi alle altre norme di piano: - gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001, nel rispetto dei limiti di cui al comma precedente, nonché la dotazione di servizi igienici, la copertura di scale esterne e le costruzioni pertinenziali prive di autonoma funzionalità, purché non comportino aumento delle unità immobiliari e/o l'avanzamento verso gli elettrodotti da cui ha origine il rispetto; - i cambi di destinazione d'uso verso garage, magazzini o depositi non presidiati; - la demolizione e la ricostruzione, a parità di volume, di edifici residenziali in zona agricola con le modalità tipologiche e costruttive stabilite dalle presenti norme per le zone agricole.
7. Gli interventi edilizi da realizzarsi nelle immediate vicinanze degli elettrodotti sono comunque soggetti alle disposizioni previste dal DM 21.03.1988 e al preventivo nullaosta del gestore.
8. La dismissione o la demolizione della rete o dell'elemento tecnologico determina l'automatica cancellazione del relativo vincolo.

Dalle verifiche svolte sui beni pignorati, non è emerso nessun tipo di vincolo, artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità, né sono stati rilevati diritti di altra natura.

Per ulteriori approfondimenti e per quanto non espressamente indicato o precisato al presente punto, si faccia riferimento all'ufficio preposto in Comune di Villorba (TV).

10 Conformità edilizia

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, fa parte di un fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 203 del 09/08/1999 per lavori di "Costruzione nuovo fabbricato costituito da n.2 unità immobiliari ad uso commerciale";
- Concessione Edilizia n. 161 del 26/10/2000 (Variante in corso d'opera);
- DIAE Prot. 31.955 del 03/11/2003 – n. 11.760 (Opere di completamento);
- DIAE Prot. 7.119 del 09/03/2004 – n. 11.760 (Variante alla DIAE del 03/11/2003);
- DIAE Prot. 35.970 del 26/11/2004 – n. 11.760 (Variante alla DIAE del 09/03/2004).



In data 21/02/2005 con Prot. 5.313, veniva presentata “*Richiesta del certificato di agibilità*” ai sensi degli artt. 24 e 25 del Dpr 06.06.2001, n.380; ad oggi l’agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

Dalla documentazione tecnico-urbanistica recuperata nonché dalla restituzione grafica a seguito rilievo degli immobili, sono emerse delle difformità che sommariamente si possono elencare come:

- lievi differenze interne nella posizione di porte e delle pareti divisorie;
- diverso spessore di alcune murature;
- realizzazione di nuova parete divisoria dotata di porta di collegamento su corridoio al piano primo, con creazione di nuovo disimpegno;
- diversa altezza utile interna zona ingresso.

A seguito dell’incontro avuto con il tecnico dell’Edilizia privata del Comune di Villorba (TV) in data 12/07/2023, si specifica che è possibile regolarizzare il tutto presentando una pratica in sanatoria con previsione dei seguenti costi:

- spese tecniche per allestimento pratica Scia completa della documentazione prevista e necessaria ai fini dell’ottenimento della sanabilità (Compilazione stampato Scia, asseverazione, documentazione fotografica, rilievo dello stato di fatto, stesura elaborati grafici, diritti.) € 3.500,00
- sanzione amministrativa € 1.000,00

Concludendo, gli oneri previsti per la regolarizzazione urbanistica ammontano ad **€.4.500,00** (euroquattromilacinquecento/00).

Limiti e riserve: in relazione alle verifiche di regolarità urbanistica, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell’incarico ricevuto in ordine alle limitazioni d’indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D’altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all’esperto, non pare possibile intendere questo finchè teso a sostituire l’espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l’indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all’esito dell’istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell’elaborazione della relazione peritale.



11 Conformità catastale

La planimetria catastale denota delle lievi difformità interne rispetto allo stato attuale; nell'ottica di una fedele rappresentazione e piena conformità, si dovrà presentare una variazione catastale di aggiornamento secondo l'attuale procedura DO.C.FA..

Costi ed oneri previsti per pratiche di aggiornamento **€ 1.200,00** (euromilleduecento/00).

12 Disponibilità dell'immobile

Da quanto accertato in fase di sopralluogo con l'amministratore unico della società eseguita oltre alle verifiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate con richiesta pec del 10-05-2023, è emerso che l'immobile è attualmente locato a società terza in forza di "Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale" registrato – Atto n. 2243 – serie 3T del 21 maggio 2014.

L'Art.3 di detto contratto stabilisce che: *"Le parti fissano la consegna dei locali per il giorno 6/5/2013. Il contratto avrà durata di sei anni a partire da questa data. Ai sensi dell'art.27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte del conduttore con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata."*

Per ultimo, il custode con email del 20/07/2023 trasmetteva al sottoscritto copia della pec datata 29-06-2023 con la quale la ditta locataria comunicava al locatore il recesso del contratto di locazione con l'intenzione di lasciare gli immobili liberi da cose e persone entro il 31/12/2023.

In sintesi:

Data stipula contratto: 2 maggio 2013

Data di scadenza del contratto compreso l'eventuale rinnovo tacito: 06/05/2025

Termine stabilito per la comunicazione della disdetta: preavviso di almeno 6 mesi

Esatta identificazione dei beni oggetto della locazione:

Comune di Villorba (TV), Sez. B, Fg.3, Particella 125, Sub.14, cat.D8

Villorba (TV) - Via A. Volta, 40

Data recesso contratto di locazione: 29/06/2023;

Data liberazione immobile da cose e persone: 31/12/2023.

Verifica congruità canone di locazione.

Da indagini svolte presso alcuni agenti immobiliari della zona oltre che annunci pubblicitari per immobili simili e quotazioni OMI, si indica in **€ 3,00/Mq.** l'importo potenziale unitario di eventuale canone locativo.

Sup. commerciale mq.1078,40 (vedi conteggio su p.to 14) x € 3,00/Mq. = € 3.235,20 che arrotondato per difetto diventano **€ 3.200,00 mensili** (eurotremladuecento/mensili).

Dal contratto registrato si deduce come il canone pattuito alla data del 2 maggio 2013 fosse di €. 24.000,00 annui, ovvero **€ 2.000,00 mensili** (si fa presente che nell'art.4 del



contratto, appaiono erroneamente due distinti importi; nella fattispecie viene considerato quello di €. 24.000,00 preso in esame anche dall'agenzia delle entrate per il calcolo delle sanzioni/interessi).

Sulla scorta di quanto dispone l'art. 2923 del c.c. e confrontando i due importi sopra esposti, il contratto di locazione e' da ritenersi a canone vile.

Il sottoscritto evidenzia che:

- il paragone e' stato fatto sulla base dell'importo a suo tempo pattuito e non su quello adeguato in base all'ISTAT, come previsto dall'art.5 del contratto stesso;
- considerato lo stato di manutenzione in cui versa l'unità immobiliare, ad oggi risulterebbe difficile proporre l'immobile sul mercato se non previo intervento di manutenzione e ripristino.

Alla luce di quanto sopra esposto e nel rispetto di quanto prevede l'art. 2923 – 3° comma del c.c., il quale recita che *“l'acquirente della cosa pignorata può liberarsi dall'obbligo di rispettare la locazione stipulata anteriormente al pignoramento ove dimostri che il canone locativo è inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni”*, tale contratto di locazione e' da ritenersi **non opponibile alla procedura.**

13 Divisibilità

La ditta intestataria è proprietaria dell'immobile per il suo intero; considerata la tipologia, le opere materiali necessarie ad una ipotetica divisione oltre alle pratiche urbanistiche necessarie, si può affermare come non sia *“comodamente divisibile”* e debba necessariamente essere venduto per l'intero, nella sua attuale consistenza.

14 Stima del più probabile valore di mercato

Estratto dall'art. 568 c.p.c.

“Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”

p.to 1) Calcolo della Superficie dell'immobile, specificando quella commerciale

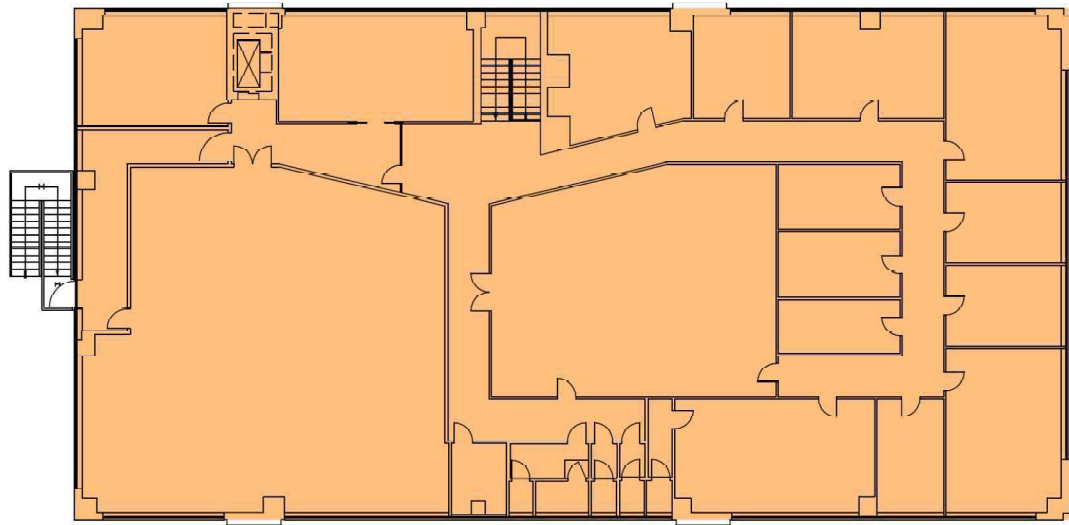
La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio **S.E.L.** (Superficie esterna Lorda – area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dalla quota pavimento) misura complessivamente **mq. 1.096,03.**





PIANO TERRA

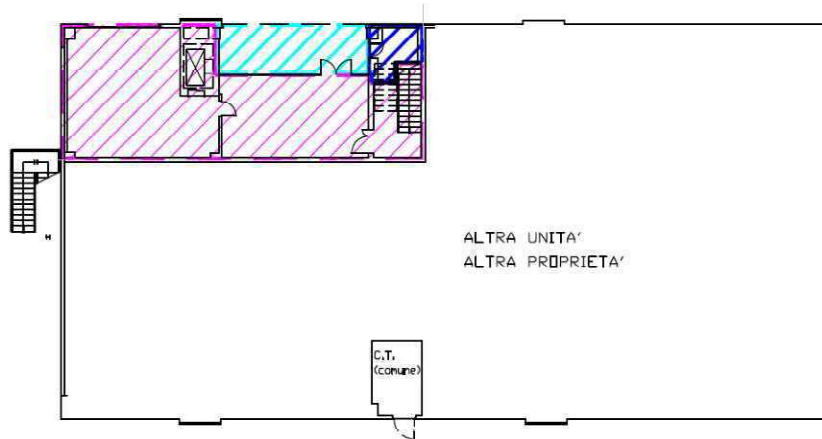
 SUPERFICIE S.E.L.



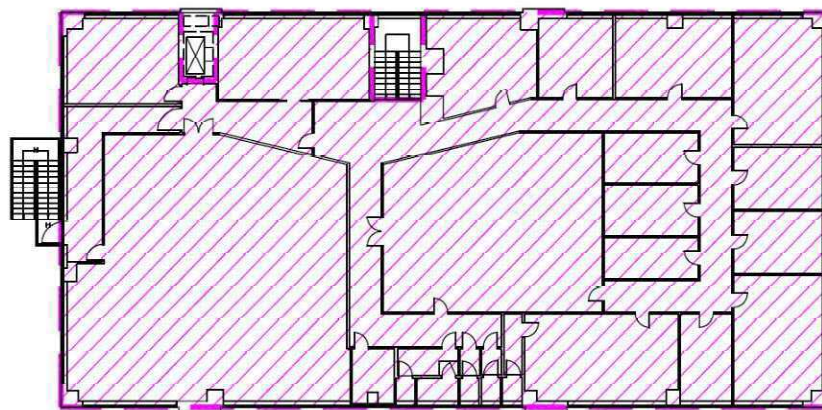
PIANO PRIMO

La superficie commerciale degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili come da successive tavole grafiche, misura complessivamente **mq. 1.078,40**.

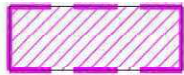
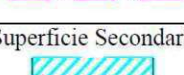






PIANO TERRA



PIANO PRIMO

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione Superficie	Mq.	Rapporto mercantile	Prodotto (Mq.)
Superficie Principale			
 P.T.	123	1,00	123,00
 P.1°	943	1,00	943,00
Superficie Secondaria			
 Portico	24	0,35	8,40
 Ripostiglio	8	0,50	4,00
Superficie Commerciale			1.078,40



p.to 2) Determinazione del valore per metro quadro e del valore complessivo

I principali standard nazionali ed internazionali (Appraisal Foundation, Royal Institution of Chartered Surveyors, International Valuation Standards Committee, The European Group of Valuers'Associations, Codice delle Valutazioni Immobiliari, Codice delle Valutazioni nelle Esposizioni Creditizie, Manuale Operativo Stime Immobiliari (MOSI)) prevedono l'applicazione dei tre metodi di stima riconosciuti a livello internazionale.

Nella fattispecie verrà applicato il metodo del confronto di mercato detto anche Market Comparison Approach.

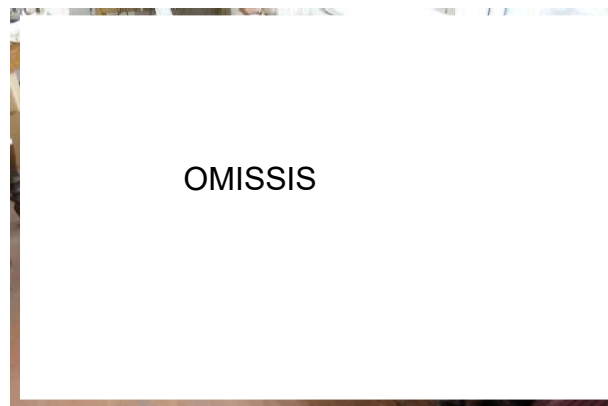
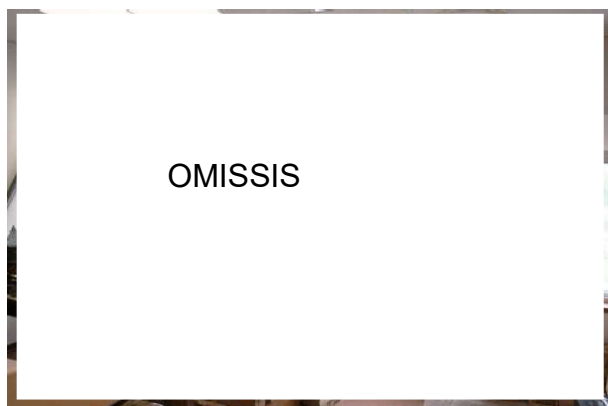
L'indagine di mercato si è svolta consultando alcune agenzie immobiliari operanti nella zona di Villorba (TV) in riferimento a recenti trattative di compravendita oltre ad indagini sui maggiori portali immobiliari di annunci riconducibili allo stesso segmento di mercato (Immobiliare.it e casa.it).

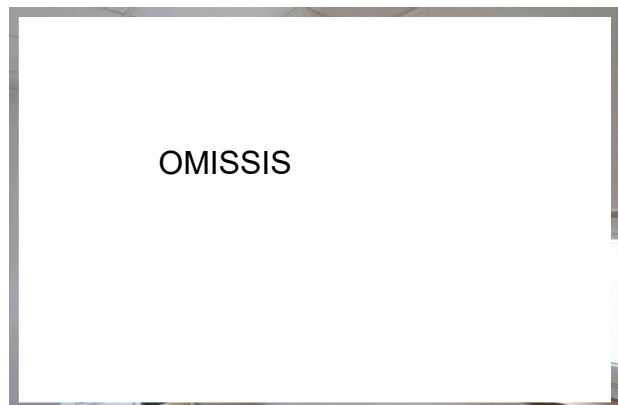
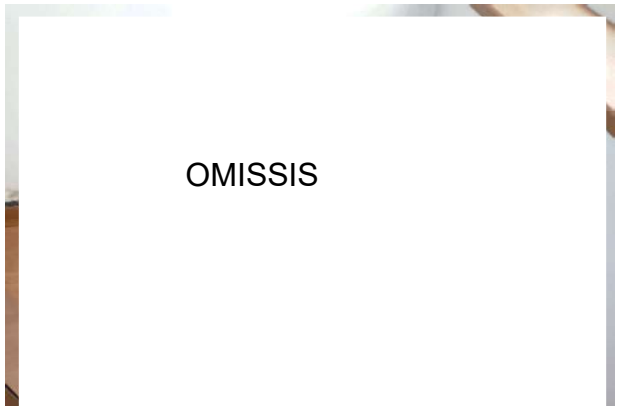
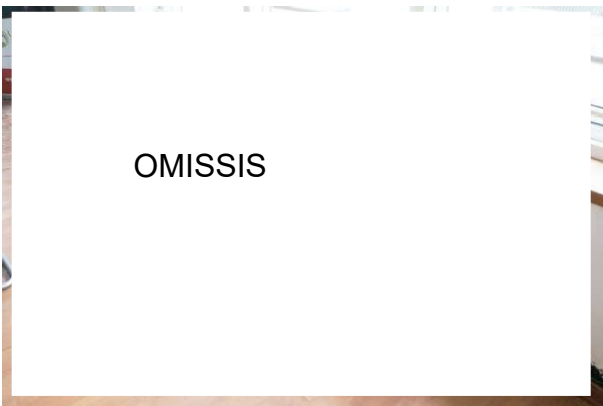
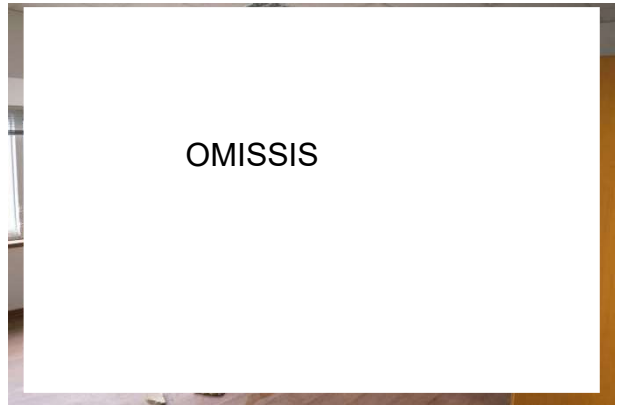
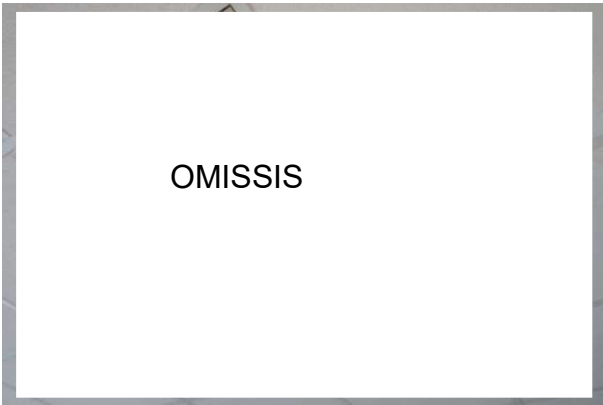
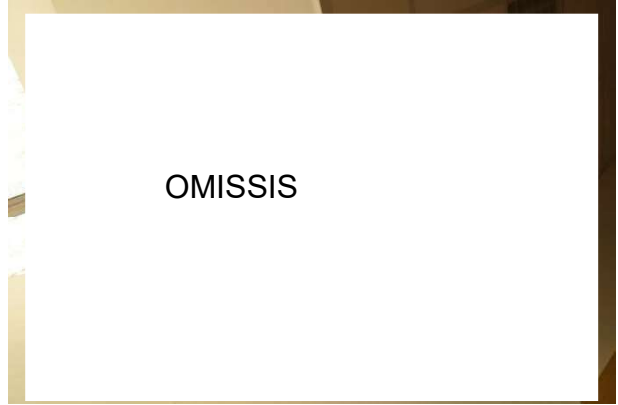
Tenuto conto dell'anno di costruzione, della consistenza, dell'attuale destinazione, dell'ubicazione, della sistemazione dei locali, nonché delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto perito estimatore individua in **€. 520,00** il più probabile valore di mercato al metro quadrato.

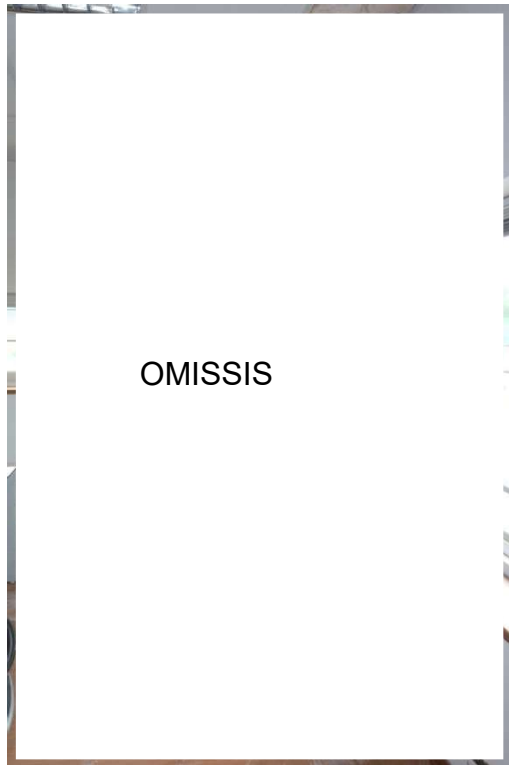
Ciò determina un valore complessivo dell'immobile, pari a mq. 1078,40 x €. 520,00/mq. = **€. 560.768,00** (eurocinquecentosessantamilasettecentosessantotto/00).

p.to 3) Esposizione analitica adeguamenti e correzioni di stimaStato d'uso e di manutenzione*Deprezzamento per deperimento fisico:*

L'immobile è afflitto da una serie di problematiche che vanno dalla presenza di muffa diffusa visibile in vari locali, piuttosto che infiltrazioni provenienti dal soffitto e dai lucernari che hanno già causato danni a controsoffitto e pavimenti (vedi foto successive).







L'unità necessita di un intervento manutentivo preceduto da una verificare dello stato dei luoghi, individuazione delle cause e intervento di ripristino "alla regola dell'arte". Per i motivi di cui sopra, si ritiene equo operare un deprezzamento all'immobile nella misura percentuale pari al 10% sul valore di mercato ottenuto.

Per quanto attiene agli impianti installati, in considerazione soprattutto al loro peso ed importanza che questi rivestono all'interno dell'edificio, il sottoscritto CTU non è in grado di stabilire e individuare in questa fase eventuali malfunzionamenti, anomalie, danni, incompletezze o interventi necessari al loro ripristino e avviamento.

A quanto sopra esposto, si aggiunge che in data 02-08-2023 il sottoscritto CTU è stato contattato direttamente dall'esecutato, il quale ha fatto presente di ulteriori danni sia all'immobile in oggetto che di conseguenza a quello sottostante di altra proprietà, causati dagli eventi atmosferici di particolare portata e gravità, verificatesi qualche giorno prima.

Su tale circostanza il sottoscritto non riesce a fornire maggiori dettagli.

Obsolescenza funzionale: l'immobile sotto tale aspetto, è idoneo alle esigenze del potenziale fruitore e non presenta particolari handicap funzionali.

Obsolescenza economica: considerato che per tale aspetto non vi sono ad oggi, particolari criticità che possano influire sul deprezzamento, si ritiene di considerare quest'ultimo pari a 0 (zero).

Concludendo, in riferimento allo Stato d'uso e di manutenzione, **il deprezzamento è pari al 10% del valore di mercato.**



Stato di possesso

In riferimento a quanto esposto al precedente p.to 12 *“Disponibilità dell’immobile”*, e considerato che ad oggi l’unità immobiliare è ancora occupata, il sottoscritto CTU ritiene corretto ipotizzare un deprezzamento pari ad €. 2.500,00, quali eventuali costi legali da sostenere per la liberazione forzosa dei locali.

Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo

Dall’analisi della documentazione in possesso, ovvero dalle ricerche condotte nel potere del sottoscritto ad ogni livello, luogo ed ufficio preposto, si ritiene di affermare che non risultano ad oggi, vincoli particolari e oneri giuridici di qualsiasi natura che possano limitare e/o inficiare il valore del bene.

Spese e oneri condominiali

L’immobile in oggetto ricade all’interno di una lottizzazione ove per sua natura vi sono dei costi di esercizio riconducibili alla gestione e manutenzione delle *“cose private”*, comuni a tutti gli immobili facenti parte della lottizzazione stessa (strade, impianti, giardini,).

Nella fattispecie, l’unità immobiliare in oggetto sconta dei costi legati ad energia elettrica, manutenzione delle siepi, manutenzione dei cancelli, derattizzazioni, impianto antincendio, assicurazioni ed altre spese accessorie come da prospetto rilasciato dallo studio incaricato alla gestione finanziaria.

L’importo annuo medio delle spese fisse di gestione o di manutenzione è pari a circa €. 300,00; non vi sono spese straordinarie deliberate.

In riferimento agli oneri condominiali, va segnalato che l’art.63 delle disposizioni di attuazione del codice civile al 2° comma, stabilisce che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato in solido con il precedente condomino, al pagamento dei contributi relativi all’anno in corso e a quello precedente. Non e’ chiaro se tale articolo sia applicabile anche alla tipologia di spese sopra esposte; da un colloquio con lo studio che segue la contabilità, è emerso che il contributo della gestione anno 2022 pari ad €. 214,13, deve essere ancora versato.

In merito alla partecipazione alle spese sulle parti comuni, si riporta quanto specificato in calce all’Art.1 dell’atto di vendita: *<...> “La parte acquirente prende atto che dovrà concorrere per le spese delle parti di uso comune del Centro Grossisti Trevigiani di Villorba, in ragione di 11,05/1000 per il fabbricato e 13,44/1000 per l’area, secondo l’attuale regolamentazione delle cose comuni.”*

Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: oltre a quanto già descritto nelle formalità pregiudizievoli, non sono emersi ulteriori aggiornamenti.



Conclusione

In virtù delle indagini svolte, le condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile sono date da:

- oneri per la regolarizzazione catastale	€.	1.200,00;
- oneri per la regolarizzazione urbanistica nella misura di:	€.	4.500,00;
- stato d'uso e manutenzione (-10% di € 560.768,00)	€.	56.076,80;
- stato di possesso	€.	2.500,00;
- spese condominiali insolute	€.	0,00;

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad € 64.276,80 (eurosessantaquattromiladuecentosettantasei/80).

Per quanto specificato, il valore dell'immobile corretto dalle opportune detrazioni è di: € 560.768,00 - € 64.276,80 = € 496.491,20 (euroquattrocentonovantaseimilaquattrocentonovantuno/20).

15 Stima del valore di vendita forzata

Ai fini della determinazione del Valore finale dell'immobile ovvero ai fini della determinazione del Valore di vendita forzata, il sottoscritto perito ritiene congruo e giustificato operare una riduzione nella misura percentuale del 15%, giustificata da:

- difficoltà a visionare l'immobile;
- tempi più lunghi nell'entrare in possesso del bene legati ai tempi tecnici per l'ottenimento del decreto di trasferimento da parte del Tribunale;
- vendita senza garanzia per i vizi sul bene;

€ 496.491,20 - € 74.473,68 (riduzione 15%)

Valore di vendita forzata = € 422.017,52 che arrotondato per difetto diventa € **422.000,000** (euroquattrocentoventiduemila/00).



16 Allegati

1. Visure ipotecarie
2. Atto di proprietà
3. Estratto di mappa Fg.12
4. Estratto di mappa Fg.13
5. Planimetria catastale – Sub.14
6. Descrizione subalterni – Map. 125
7. Descrizione subalterni – Map. 203
8. Elaborato planimetrico – Map. 125
9. Elaborato planimetrico – Map. 203
10. Visure catastali
11. Estratto dal P.I.
12. Certificato di collaudo
13. Dichiarazione di conformità impianto elettrico
14. Dichiarazione di conformità impianto idrotermosanitario
15. C.E. 161-2000
16. C.E. 203-1999
17. DIAE 31955-2003
18. DIAE 7119-2004
19. DIAE 35970-2004
20. Richiesta Agibilità
21. Pianta stato di fatto (Piano Terra e Primo)
22. Pianta comparative (Piano Terra e Primo)
23. Contratto di locazione
24. Copia Pec di risoluzione contratto di locazione
25. Documentazione fotografica
26. Scheda sintetica per ordinanza di vendita

