

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **469/19 R.G.E.** promossa da

[REDACTED]

con l'avvocato LARA TONEL

Contro

[REDACTED]

G.E. dottoressa ALESSANDRA BURRA

Udienza (art. 569 c.p.c.)

02 dicembre 2020

Treviso, li 16 novembre 2020

Esperto stimatore

geom. PIERGIORGIO GREGOLIN



ELENCO DEI CAPITOLI

1. PREMESSA.....	6
2. QUESITO.....	7
3. TITOLARITA' DEI BENI.....	9
4. UNITA' IMMOBILIARI IN SUSEGANA.....	9
4.1 Mappale n. 18 sub 2.....	9
4.2 Mappale n. 1309 sub 6 e sub 28.....	10
4.3 Mappali n. 1222 e n. 1223.....	11
5. DIVISIBILITA' ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI.....	11
6. LOTTO 1.....	14
6.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	14
6.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	15
6.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	15
6.4 SERVITU'.....	16
6.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	16
6.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	18
6.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	19
6.8 CONFORMITA' CATASTALE.....	19
6.9 RAPPORTO DARE/ AVERE CONDOMINIO.....	20
6.10 PRESTAZIONE ENERGETICA.....	20
6.11 VALUTAZIONE.....	20
7. LOTTO 2.....	22
7.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	22
7.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	22
7.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	23



7.4	SERVITU'	23
7.5	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	24
7.6	LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	25
7.7	DATI URBANISTICI ED EDILIZI	25
7.8	CONFORMITA' CATASTALE	26
7.9	RAPPORTO DARE/ AVERE CONDOMINIO	27
7.10	PRESTAZIONE ENERGETICA	27
7.11	VALUTAZIONE	27
8.	LOTTO 3	29
8.1	IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI	29
8.2	TITOLO DI PROVENIENZA	29
8.3	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	30
8.4	SERVITU'	30
8.5	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	31
8.6	LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	32
8.7	DATI URBANISTICI ED EDILIZI	32
8.8	CONFORMITA' CATASTALE	34
8.9	RAPPORTO DARE/ AVERE CONDOMINIO	34
8.10	PRESTAZIONE ENERGETICA	35
8.11	VALUTAZIONE	35
9.	LOTTO 4	36
9.1	IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI	36
9.2	TITOLO DI PROVENIENZA	37
9.3	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	37
9.4	SERVITU'	38
9.5	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	38
9.6	LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	39
9.7	DATI URBANISTICI ED EDILIZI	40



9.8 CONFORMITA' CATASTALE.....	41
9.9 RAPPORTO DARE/ AVERE CONDOMINIO.....	41
9.10 PRESTAZIONE ENERGETICA.....	42
9.11 VALUTAZIONE.....	42
10. LOTTO 5.....	43
10.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	43
10.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	44
10.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	44
10.4 SERVITU'.....	45
10.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	45
10.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	46
10.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	47
10.8 CONFORMITA' CATASTALE.....	48
10.9 RAPPORTO DARE/ AVERE CONDOMINIO.....	48
10.10 PRESTAZIONE ENERGETICA.....	49
10.11 VALUTAZIONE.....	49
11. LOTTO 6.....	50
11.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	50
11.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	51
11.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	51
11.4 SERVITU'.....	52
11.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	52
11.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	54
11.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	54
11.8 CONFORMITA' CATASTALE.....	55
11.9 RAPPORTO DARE/ AVERE CONDOMINIO.....	56
11.10 PRESTAZIONE ENERGETICA.....	56
11.11 VALUTAZIONE.....	56



12. LOTTO 7.....	57
12.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	57
12.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	58
12.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	58
12.4 SERVITU'.....	59
12.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	59
12.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	61
12.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	61
12.8 CONFORMITA' CATASTALE.....	62
12.9 RAPPORTO DARE/ AVERE CONDOMINIO.....	63
12.10 PRESTAZIONE ENERGETICA.....	63
12.11 VALUTAZIONE.....	63
13. LOTTO 8.....	65
13.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	65
13.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	65
13.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	66
13.4 SERVITU'.....	66
13.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	67
13.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	68
13.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	68
13.8 CONFORMITA' CATASTALE.....	70
13.9 RAPPORTO DARE/ AVERE CONDOMINIO.....	70
13.10 PRESTAZIONE ENERGETICA.....	71
13.11 VALUTAZIONE.....	71
14. TRASMISSIONE DELLA BOZZA.....	72
15. RISCONTRO ALLE OSSERVAZIONI.....	72



1. PREMESSA

Con Verbale di Pignoramento Immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari UNEP del Tribunale di Treviso, Repertorio n. 8475/2019 del 02 ottobre 2019, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 22 ottobre 2019 ai numeri 40522/28403 venivano pignorati i seguenti immobili:

A) unità immobiliare a destinazione ufficio posto ai piani primo e secondo, oltre a sette locali ad uso magazzino al piano interrato parte di una fabbricato condominiale sito in Comune di Conegliano (TV), Viale Italia, così catastalmente censiti:

CATASTO FABBRICATI:

COMUNE DI CONEGLIANO (TV) – Sez. E – Foglio 8

- mappale n. 532 sub 5, categoria A/10 cl. 2 consistenza vani 20;
- mappale n. 532 sub 45, categoria C/2 cl. 9 consistenza mq 36;
- mappale n. 532 sub 75, categoria C/2 cl. 9 consistenza mq 16;
- mappale n. 532 sub 76, categoria C/2 cl. 9 consistenza mq 16;
- mappale n. 532 sub 77, categoria C/2 cl. 9 consistenza mq 17;
- mappale n. 532 sub 78, categoria C/2 cl. 9 consistenza mq 18;
- mappale n. 532 sub 79, categoria C/2 cl. 9 consistenza mq 16;
- mappale n. 532 sub 80, categoria C/2 cl. 9 consistenza mq 15;

B) unità immobiliare a destinazione residenziale posto al piano terra parte di un fabbricato a schiera sito in Comune di Susegana, così catastalmente censito:

CATASTO FABBRICATI:



COMUNE DI SUSEGANA (TV) – Sez. C – Foglio 11

- mappale n. 18 sub 2, categoria A/3 cl. 3 consistenza vani 1,5;

C) unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo con autorimessa al piano interrato parte di un fabbricato condominiale sito in Comune di Susegana, così catastalmente censito:

CATASTO FABBRICATI:

COMUNE DI SUSEGANA (TV) – Sez. C – Foglio 11

- mappale n. 1309 sub 6, categoria A/2 cl. 1 consistenza vani 4,5;

- mappale n. 1309 sub 28, categoria C/6 cl. 3 consistenza mq 16;

oltre ai terreni così catastalmente censiti:

CATASTO TERRENI:

COMUNE DI SUSEGANA (TV) – Foglio 34

- mappale n. 1222, prato cl. 1 consistenza 32 ca, R.D. Euro 0,25, R.A. Euro 0,14;

- mappale n. 1223, semin.arbor. cl. 1 consistenza 4 a 13 ca, R.D. Euro 3,20, R.A. Euro 1,81.

2. QUESITO

A seguito della nomina da parte del Giudice dell'Esecuzione, dottoressa Alessandra Burra in data 13 maggio 2020 notificata a mezzo di posta elettronica certificata (PEC), allo scrivente veniva affidato il Quesito allegato al Verbale di Giuramento del 22 maggio 2020.

Incarico: Quesiti di cui all'art. 173 bis Disp. Att. C.P.C.



In data 14 luglio 2020 è stato compiuto il sopralluogo presso l'unità a destinazione ufficio di Conegliano unitamente al custode designato durante il quale sono state effettuate le necessarie verifiche e misurazioni dell'unità, non potendo però accedere ai magazzini posti al piano interrato poiché il cancello di accesso comune risultava chiuso con un lucchetto posto da ignoti.

Contattato l'amministratore del condominio in merito, questi riferiva che l'intero piano interrato risultava inaccessibile a seguito del provvedimento emesso dai Vigili del Fuoco di Treviso in data 03 febbraio 2003.

La circostanza ha comportato delle comunicazioni scritte da parte dello scrivente e relative riposte da parte dell'amministratore, documentazione che viene qui allegata sub 11.

Lo scrivente in data 10 agosto informava con propria nota sulla circostanza il Giudice, il quale con proprio provvedimento del successivo 17 agosto, invitava *"il custode a concordare con i Vigili del Fuoco il sopralluogo con l'esperto stimatore"*.

In virtù di tale provvedimento, in data data 06 ottobre 2020 è stato compiuto il sopralluogo con la presenza del custode designato e dei Vigili del Fuoco del comando di Conegliano, i quali non hanno ravvisato criticità particolari che impedissero l'accesso. Si veda a tal fine il verbale allegato.

Sono quindi stati eseguiti per tali beni i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Treviso e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano.

Durante il sopralluogo del 14 luglio, il custode informava lo scrivente che l'unità immobiliare residenziale con autorimessa posta in Susegana qui indicata al numero C) risultava occupata da terzi i quali lo informavano di averla in precedenza acquistata.

Sulla scorta di tali informazioni, lo scrivente ha compiuto delle approfondite analisi, i cui esiti sono stati riportati nel paragrafo 4.2, sia interpellando gli uffici catastali, sia attraverso ricerche alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, sia attraverso ricerche al Comune di Susegana, sia contattando anche il notaio che aveva redatto l'atto di compravendita dei terzi attuali proprietari dell'immobile.

In relazione all'unità residenziale in Susegana qui individuata alla lettera B), verificato in loco che l'immobile risultava di fatto fuso con l'adiacente unità commerciale, sono state compiute verifiche catastali, interpellando anche il tecnico che a suo tempo aveva



effettuato la fusione, che però visto il tempo trascorso non ha saputo fornire informazioni, sia attraverso la società che risultava allora proprietaria dell'immobile, i cui esiti sono riportati nel paragrafo 4.1.

3. TITOLARITA' DEI BENI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate ed è emerso che la partita IVA della società esecutata risulta ad oggi attiva con modifica del legale rappresentante della società per il decesso della signora L.B (vedasi allegato 11).

4. UNITA' IMMOBILIARI IN SUSEGANA

4.1 Mappale n. 18 sub 2

Dalle indagini preliminari svolte inizialmente, si è appurato che l'unità immobiliare come rappresentata dalla vigente planimetria catastale non risultava identificabile in loco, in quanto risulta fusa con l'unità commerciale limitrofa.

Al fine di verificare l'attuale destinazione e intestazione dell'immobile, si sono rese necessarie delle verifiche presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Inoltre è stato contattato il tecnico redattore della pratica catastale afferente la fusione con l'unità limitrofa, risalente al 1985, il quale però dato il lasso di tempo trascorso non ha potuto fornire informazioni in merito e sono state allora richieste informazioni alla società immobiliare che nel 1985 risultava catastalmente proprietaria della sopra menzionata unità commerciale.

Sulla scorta delle indagini effettuate, è stato quindi appurato che la porzione oggetto di pignoramento è stata acquistata negli anni 1983-1985 da terzi, successivamente demolita e ricostruita fondendola con l'unità commerciale limitrofa catastalmente identificata al mappale n. 94 sub 2 stessi foglio e mappale.

Pertanto, detta porzione non risulta più di proprietà della società esecutata e al fine di regolarizzare tale situazione si rende necessaria la redazione di una pratica catastale di rettifica.



4.2 Mappale n. 1309 sub 6 e sub 28

Sulla scorta delle informazioni fornite dal custode, che riferiva come detto che l'unità immobiliare risultava occupata da una terza persona che dichiarava di averla acquistata, lo scrivente ha eseguito dapprima delle ricerche presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate, verificando che tale soggetto risultava catastalmente proprietario di un altro appartamento dello stesso stabile condominiale.

Si sono rese necessarie allora delle ulteriori verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari reperendo la Nota di Trascrizione dell'atto notarile di compravendita relativo alla compravendita del 1994 di questo terzo soggetto, la quale riporta come oggetto il sub 12 ed il sub 30; tuttavia all'atto notarile risulta allegata la planimetria dell'alloggio che attualmente risulta di proprietà dell'esecutata.

Lo stesso soggetto aveva a sua volta acquistato gli immobili da un altro soggetto il quale li aveva acquistati dalla società eseguita nel 1986.

Attraverso delle verifiche con l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate si è potuto accertare che l'appartamento era originariamente individuato dal tecnico redattore dell'accatastamento come sub 12; nel 1992 il Catasto ha provveduto a rinumerare le unità immobiliari dell'intero complesso, identificando l'appartamento in oggetto come sub 6 senza aggiornare la ditta proprietaria.

Quindi, l'immobile è stato correttamente venduto dalla società eseguita nel 1986 identificandolo come sub 12, mentre è stato erroneamente indicato nel successivo atto del 1994 che doveva riportare il nuovo identificativo valido dal 1992, ovvero il sub 6.

Al fine di rettificare l'intestazione dell'immobile, quindi si rende necessaria innanzitutto un'istanza di rettifica da inoltrare all'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate per l'aggiornamento della ditta con l'inserimento dell'atto di compravendita del 1986 e una successiva rettifica all'atto di compravendita del 1994 con l'indicazione del subalterno corretto.

Parimenti per l'autorimessa censita al sub 28, in origine sub 27, l'errata intestazione è dovuta anche in questo caso alla nuova attribuzione dei subalterni da parte del Catasto nel 1992.



E' stato altresì verificato presso l'amministratore pro tempore, che attualmente **non risulta alcuna proprietà della società esegutata in tale complesso condominiale.**

4.3 Mappali n. 1222 e n. 1223

Dall'analisi dei luoghi i due terreni, catastalmente intestati alla società esegutata, costituiscono attualmente parte del sedime della pubblica strada Via Ugo La Malfa, con carreggiata e parcheggi pubblici, benchè non risultino di proprietà comunale.

La società esegutata aveva infatti acquistato nel 1980 l'area parte della "Lottizzazione Ruio" ed aveva realizzato gli immobili condominiali e tali porzioni costituiscono dei reliquati stradali che dovrebbero essere **ceduti al Comune di Susegana.**

5. DIVISIBILITA' ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Sulla scorta di quanto sopra, così come indicato dal Giudice con proprio provvedimento del 17 agosto, la presente estimazione concerne unicamente i beni in Conegliano che risultano fra quelli oggetto di pignoramento gli unici ancora in proprietà della società esegutata, escludendo gli altri in quanto di proprietà di terzi venduti in data precedente al pignoramento.

Preso atto della reale consistenza, tipologia e caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento ed accertata la possibilità di una loro autonoma vendibilità, al fine della determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto di suddividere i beni in 8 lotti convenzionalmente identificati come di seguito descritto.

Lotto 1

di proprietà dell'Esecutato per l'intero di proprietà

Costituito da un'unità immobiliare a destinazione direzionale posta ai piano primo e secondo parte di un fabbricato condominiale denominato Condominio Angelica, ubicato in Comune di Conegliano (TV), Viale Italia n. 136



E' altresì compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 C.C., ivi compreso il locale centrale termica posto al piano interrato.

Lotto 2

di proprietà dell'Esecutato per l'intero di proprietà

Costituito da un'unità immobiliare a destinazione autorimessa (catastalmente identificata al sub **45** come magazzino) di mq 36 posta al piano interrato parte di un fabbricato condominiale denominato Condominio Angelica, ubicato in Comune di Conegliano (TV), Viale Italia n. 120

E' altresì compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 C.C.

Lotto 3

di proprietà dell'Esecutato per l'intero di proprietà

Costituito da un'unità immobiliare a destinazione autorimessa (catastalmente identificata al sub **75** come magazzino) di mq 16 posta al piano interrato parte di un fabbricato condominiale denominato Condominio Angelica, ubicato in Comune di Conegliano (TV), Viale Italia n. 120

E' altresì compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 C.C.

Lotto 4

di proprietà dell'Esecutato per l'intero di proprietà

Costituito da un'unità immobiliare a destinazione posto auto coperto (catastalmente identificata al sub **76** come magazzino) di mq 16 posta al piano interrato parte di un fabbricato condominiale denominato Condominio Angelica, ubicato in Comune di Conegliano (TV), Viale Italia n. 120



E' altresì compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 C.C.

Lotto 5

di proprietà dell'Esecutato per l'intero di proprietà

Costituito da un'unità immobiliare a destinazione posto auto coperto (catastalmente identificata al sub **77** come magazzino) di mq 17 posta al piano interrato parte di un fabbricato condominiale denominato Condominio Angelica, ubicato in Comune di Conegliano (TV), Viale Italia n. 120

E' altresì compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 C.C.

Lotto 6

di proprietà dell'Esecutato per l'intero di proprietà

Costituito da un'unità immobiliare a destinazione posto auto coperto (catastalmente identificata al sub **78** come magazzino) di mq 18 posta al piano interrato parte di un fabbricato condominiale denominato Condominio Angelica, ubicato in Comune di Conegliano (TV), Viale Italia n. 120

E' altresì compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 C.C.

Lotto 7

di proprietà dell'Esecutato per l'intero di proprietà

Costituito da un'unità immobiliare a destinazione posto auto coperto (catastalmente identificata al sub **79** come magazzino) di mq 16 posta al piano interrato parte di un fabbricato condominiale denominato Condominio Angelica, ubicato in Comune di Conegliano (TV), Viale Italia n. 120



E' altresì compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 C.C.

Lotto 8

di proprietà dell'Esecutato per l'intero di proprietà

Costituito da un'unità immobiliare a destinazione posto auto coperto (catastalmente identificata al sub **80** come magazzino) di mq 15 posta al piano interrato parte di un fabbricato condominiale denominato Condominio Angelica, ubicato in Comune di Conegliano (TV), Viale Italia n. 120

E' altresì compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 C.C.

6. LOTTO 1

6.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile di cui è costituito il presente lotto è un'unità immobiliare a destinazione direzionale posta al piano primo e secondo parte del complesso condominiale denominato Condominio Angelica – Corpo A - ubicato in **Comune di Conegliano (TV), Viale Italia n. 136** così catastalmente censito:

Catasto Fabbricati:

Comune di Conegliano, Sezione E, Foglio 8 – Viale Italia

- Particella n. 532 sub 5, categoria A/10, cl. 2, consistenza 20 vani, Rendita Catastale Euro 4.579,84;

È altresì compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

L'area di cui fa parte l'immobile è altresì identificata al Catasto Terreni in Comune di Conegliano, Foglio 36, mappale n. 532 Ente Urbano di mq 6115



Svolte le necessarie verifiche, **si sottolinea la corrispondenza** fra i dati catastali attuali degli immobili e quanto contenuto nel Verbale di Pignoramento.

Confini :

L'edificio condominiale di cui l'unità fa parte confina con Viale Italia, mappali n. 420, 617, 618, 619, 620.

6.2 TITOLO DI PROVENIENZA

L'area su cui la società esecutata ha realizzato l'edificio condominiale di cui l'unità in oggetto fa parte è stata acquistata con Atto di Compravendita repertorio n. 56232 del 16 marzo 1978 del dott. Enrico Sartorio di Conegliano, trascritto a Treviso in data 14 aprile 1978 ai numeri 8206/7204.

6.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione allegata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. al fascicolo dell'Esecuzione, risultano le seguenti formalità contro:

ISCRIZIONI

1. ISCRIZIONE in data 26/04/2016 ai numeri 12810/2160

Ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo rep. n. 3758 del 27 agosto 2015 del Tribunale di Treviso per la somma complessiva di € 20.000,00 (capitale € 10.747,33) gravante sugli immobili oggetto della presente

2. ISCRIZIONE in data 02/07/2019 ai numeri 25496/4197

Ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED] derivante da Sentenza di condanna rep. n. 1306 del 03 giugno 2019 del Tribunale di Treviso per la somma complessiva di € 7.000,00 (capitale € 4.200,00) gravante sugli immobili oggetto della presente.

TRASCRIZIONI:



1. TRASCRIZIONE in data 22/10/2019 ai numeri 40522/28403

Verbale di pignoramento immobili repertorio n. 8475/2019 del 04 ottobre 2019 emesso dagli Ufficiali Giudiziari UNEP del Tribunale di Treviso a favore del [REDACTED] per l'intero di proprietà per i beni in oggetto della presente contro l'esecutato.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono risultate ulteriori formalità rilevanti ai fini della presente.

6.4 *SERVITU'*

L'immobile verrà venduti nel suo attuale stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, in particolare con le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi.

6.5 *DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI*

L'immobile oggetto della presente è parte del fabbricato condominiale denominato Condominio Angelica, in Conegliano, Viale Italia al civico 136 la cui costruzione, come è possibile appurare dal paragrafo afferente la regolarità edilizia, risale agli inizi degli Anni Ottanta.

Il complesso condominiale è ubicato lungo la Strada Statale n. 13, a circa un chilometro e mezzo dal centro di Conegliano in una zona caratterizzata da edifici a destinazione commerciale e artigianale posti perlopiù lungo la statale con edifici residenziali nelle vie laterali interne.

Lo stabile è composto da tre blocchi con unità residenziali e direzionali ai piani secondo, terzo, quarto e quinto con attività commerciali al piano terra, mentre al piano interrato vi sono i magazzini e posti auto.

Il complesso, di notevoli dimensioni, è costituito essenzialmente da paramenti e strutture portanti che ne formano il perimetro esterno in calcestruzzo a faccia-vista e risulta bisognoso di un significativo intervento di manutenzione al fine di salvaguardarlo da ulteriore degrado.



Necessita inoltre sottolineare la trascuratezza delle parti comuni, in particolar modo del piano interrato in corrispondenza del blocco C che risulta al momento inutilizzabile dalle auto per la presenza di tre blocchi di cemento che ne impediscono il transito e per la quantità di rifiuti che occupano la corsia di manovra comune.

L'area di pertinenza che circonda l'edificio è destinata a parcheggio ed area di manovra.

L'unità in oggetto è ubicata nel blocco A raggiungibile tramite portico comune coperto che conduce all'ingresso indipendente rispetto le altre unità residenziali.

Al piano primo l'unità è composta da ingresso della superficie di 50,75 mq con ripostiglio di 4,93 mq, ufficio di 18,54 e servizio igienico con antibagno della superficie di mq 4,85 mq per una superficie netta di pavimento complessiva pari a 79,07 mq.

Attraverso un'ampia scala con struttura e gradini in legno, all'interno del quale è stato ricavato un sottoscala, si può raggiungere il piano secondo interamente occupato dall'unità direzionale suddivisa, come è possibile appurare dall'allegata pianta, in quindici uffici con corridoio distributivo, due corpi servizi della superficie complessiva di 12,26 mq, oltre a tre ripostigli per una superficie netta di pavimento complessiva del piano di 375,20 mq.

L'unità è dotata di finestre in legno di iroko con vetrocamera e presumibilmente risalenti alla costruzione del fabbricato di altezza complessiva di m 2,40 con porzione apribile ad una anta di m 1,68; i davanzali sono in marmo e le porte interne in legno tamburato verniciate.

La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato ad eccezione dell'ufficio di maggior superficie (mq 29,36) con pavimento rivestito in moquette e dotato di porta di accesso insonorizzata.

I servizi igienici presentano pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

L'unità si presenta al piano secondo nel complesso in uno stato di conservazione buono, benchè non utilizzata da qualche anno e con necessità di una manutenzione ordinaria data anche la sua vetustà. In sede di sopralluogo è stata riscontrata una



porzione di pavimentazione sollevata nei pressi di un corpo servizi presumibilmente a causa di degrado degli impianti sottostanti.

L'edificio condominiale risulta dotato di impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gasolio che però, come riferito dall'amministratore, risulta da alcuni anni in disuso con distribuzione all'interno dell'unità attraverso radiatori e produzione dell'acqua calda sanitaria con boiler elettrico posto nei servizi igienici.

Nei locali al piano primo, come è possibile appurare dalle immagini fotografiche allegate, è stata riscontrata la presenza di materiale vario in stato di abbandono che ne ha reso difficoltosa l'ispezione.

La **superficie utile calpestabile** dell'unità assomma a **454,27 mq.**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come è possibile desumere dalla tabella allegata, la superficie commerciale dell'unità immobiliare derivata dall'applicazione dei coefficienti convenzionali assomma a **515,43 mq.**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
Immobile		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie raggugliata
Ufficio	Locali utili	515,43	1,00	515,43
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE				515,43

6.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo avvenuto come detto in data 14 luglio 2020 l'immobile risultava **libero**.

Come sopra detto, al piano primo è presente materiale vario in stato di abbandono.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione e/o comodato afferenti l'immobile.



6.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Secondo il vigente Piano degli Interventi del Comune di Conegliano, l'immobile ove è ubicata l'unità in oggetto ricade in Zona T5.1 - Tessuto Commerciale normato all'art. 36.6 delle vigenti Norme Tecniche Operative.

CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Comunale di Conegliano, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in parola venne realizzato in virtù della **Concessione Edilizia n. 13601/IV°** del 20 ottobre 1978 e successive varianti in corso d'opera del 26 marzo 1981 e 18 febbraio 1982 con rilascio del certificato di Abitabilità relativo fra le altre alla porzione in oggetto n. 36 del 23 giugno 1981.

Come è appurabile dalla tavola grafica qui unita sub 9, dal confronto fra quanto approvato nel progetto citato e lo stato di fatto attuale, l'unità direzionale presenta **lievi difformità consistenti nella traslazione di alcuni divisori interni che risultano sanabili** con la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori in Sanatoria, oltre a lievi differenze rientranti nella tolleranza prevista dall'art. 34 c. 2-ter del D.P.R. 380/01.

Il costo per la regolarizzazione delle difformità descritte viene qui preventivato in € 2.000,00 comprensivo anche della sanzione amministrativa.

6.8 CONFORMITA' CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto della presente risulta censita al Catasto Fabbricati a seguito di Denuncia di Variazione n. 1039 del 24 febbraio 1982

Dall'analisi dei documenti in atti e attraverso il confronto con lo stato di fatto, l'attuale planimetria presenta lievi difformità interne pertanto necessita la presentazione di una Denuncia di Variazione Catastale.

Inoltre, come descritto al paragrafo n. 3, necessita l'aggiornamento dell'intestazione della ditta proprietaria in quanto non risulta aggiornato.

Il costo per l'aggiornamento descritto può essere preventivato in € 350,00.



6.9 RAPPORTO DARE/ AVERE CONDOMINIO

In data 10 luglio 2020 lo scrivente ha inviato a mezzo posta elettronica all'amministratore pro tempore del Condominio Angelica richiesta di ricevere il rendiconto delle spese condominiali afferenti le unità oggetto di pignoramento.

Non avendo ricevuto alcun riscontro, in data 21 settembre è stata inviata un'ulteriore comunicazione allo stesso, senza parimenti ottenere alcun riscontro.

In data 15 ottobre inoltre è stato contattato telefonicamente l'amministratore per sollecitare l'evasione della richiesta.

In data 10 novembre il creditore procedente a mezzo del proprio legale ha fornito la documentazione relativa alle spese condominiali, dalla quale emerge che per l'unità in oggetto al momento attuale vi è un debito complessivo a carico della società esecutata che ammonta ad **€ 15.447,17**.

Ai fini della presente estimazione, secondo quanto stabilito dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del c.c., viene computata, sulla scorta della documentazione contabile del condominio (Consuntivo 2019 e Preventivo 2020) una spesa oggetto di solidarietà debitoria da parte dell'acquirente pari a complessivi **€ 6.283,00** che saranno detratti dal valore.

6.10 PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.

6.11 VALUTAZIONE

Si fornisce ora la valutazione del bene in oggetto, per la formulazione della quale si è tenuto conto sia dell'esame analitico compiuto sull'unità immobiliare, sulla base della sua reale consistenza, del grado di conservazione e di quello del fabbricato condominiale ove è inserito, dell'ubicazione rispetto al centro di Conegliano, valutando la presenza di servizi e di collegamenti pubblici.

Nella valutazione è stato anche tenuto conto di una limitata appetibilità data la consistenza dell'unità di oltre 500 mq.



È stato inoltre compiuto un raffronto con beni di recente compravendita o oggetto di recenti trattative nel mercato immobiliare, visto anche l'attuale momento economico.

Si è anche tenuto conto di quanto dettato dalle normative comunali, con la considerazione delle destinazioni ammesse, delle possibilità edificatorie, dei vincoli imposti dalla vigente normativa comunale.

È stata valutata anche la presenza di materiale vario al piano terra che dovrà essere smaltita da parte dell'aggiudicatario.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale.

Tenuto conto quindi delle considerazioni sopra svolte, stanti le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene che il valore del compendio immobiliare sia il seguente:

Superficie commerciale: 515,43 mq x 700,00 €/mq =	€ 360.801,00
Spese per regolarizzazione edilizia =	- € 2.000,00
Spese per regolarizzazione catastale =	- € 350,00
Spese condominiali arretrate	- € 6.283,00
VALORE COMMERCIALE =	€ 352.168,00

Al fine di determinare il valore dell'immobile per la vendita forzata, si applicherà al valore dell'immobile un coefficiente riduttivo del 20% in quanto la vendita avverrà senza le normali garanzie di un atto di compravendita, pertanto

€ 358.451,00 x 20% = - € 70.433,60

VALORE BASE DELL'IMMOBILE

€ 281.734,40
arrotondato ad € 281.730,00
(Euro duecentoottantunosettecentotrenta/00)



7. LOTTO 2

7.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile di cui è costituito il presente lotto è un'unità immobiliare a destinazione autorimessa (catastalmente magazzino) posta al piano interrato del complesso condominiale denominato Condominio Angelica – ubicato in **Comune di Conegliano (TV), Viale Italia così catastalmente censito:**

Catasto Fabbricati:

Comune di Conegliano, Sezione E, Foglio 8 – Viale Italia

- Particella n. 532 sub 45, categoria C/2, cl. 9, consistenza 36 mq, Rendita Catastale Euro 184,81;

È altresì compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

L'area di cui fa parte l'immobile è altresì identificata al Catasto Terreni in Comune di Conegliano, Foglio 36, mappale n. 532 Ente Urbano di mq 6115

Svolte le necessarie verifiche, **si sottolinea la corrispondenza** fra i dati catastali attuali degli immobili e quanto contenuto nel Verbale di Pignoramento.

Confini :

L'edificio condominiale di cui l'unità fa parte confina con Viale Italia, mappali n. 420, 617, 618, 619, 620.

7.2 TITOLO DI PROVENIENZA

L'area su cui la società esecutata ha realizzato l'edificio condominiale di cui l'unità in oggetto fa parte è stata acquistata con Atto di Compravendita repertorio n. 56232 del 16 marzo 1978 del dott. Enrico Sartorio di Conegliano, trascritto a Treviso in data 14 aprile 1978 ai numeri 8206/7204.



7.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione allegata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. al fascicolo dell'Esecuzione, risultano le seguenti formalità contro:

ISCRIZIONI

3. ISCRIZIONE in data 26/04/2016 ai numeri 12810/2160

Ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo rep. n. 3758 del 27 agosto 2015 del Tribunale di Treviso per la somma complessiva di € 20.000,00 (capitale € 10.747,33) gravante sugli immobili oggetto della presente

4. ISCRIZIONE in data 02/07/2019 ai numeri 25496/4197

Ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED] derivante da Sentenza di condanna rep. n. 1306 del 03 giugno 2019 del Tribunale di Treviso per la somma complessiva di € 7.000,00 (capitale € 4.200,00) gravante sugli immobili oggetto della presente.

TRASCRIZIONI:

2. TRASCRIZIONE in data 22/10/2019 ai numeri 40522/28403

Verbale di pignoramento immobili repertorio n. 8475/2019 del 04 ottobre 2019 emesso dagli Ufficiali Giudiziari UNEP del Tribunale di Treviso a favore del [REDACTED] per l'intero di proprietà per i beni in oggetto della presente contro l'esecutato.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono risultate ulteriori formalità rilevanti ai fini della presente.

7.4 SERVITU'

L'immobile verrà venduto nel suo attuale stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, in particolare con le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita



frazionata dell'intero stabile e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi.

7.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente è parte del fabbricato condominiale denominato Condominio Angelica, in Conegliano, Viale Italia ai civici 120-136 la cui costruzione, come è possibile appurare dal paragrafo afferente la regolarità edilizia, risale agli inizi degli Anni Ottanta.

Il complesso condominiale è ubicato lungo la Strada Statale n. 13, a circa un chilometro e mezzo dal centro di Conegliano in una zona caratterizzata da edifici a destinazione commerciale e artigianale posti perlopiù lungo la statale con edifici residenziali nelle vie laterali interne.

Lo stabile è composto da tre blocchi con unità residenziali e direzionali ai piani secondo, terzo, quarto e quinto con attività commerciali al piano terra, mentre al piano interrato vi sono le unità catastalmente identificate come magazzini.

L'unità in oggetto il cui accesso carrabile è posto in corrispondenza del blocco C, è altresì raggiungibile attraverso la scala interna comune che al momento dell'ispezione risultava chiusa con una rete metallica.

Al momento del sopralluogo il transito delle autovetture nel piano interrato risulta impedito dalla presenza di tre blocchi in cemento posti, dalle informazioni assunte, fin dal 2013 per ordine dell'amministratore del palazzo. Si precisa che alla data del sopralluogo dello scorso 06 ottobre il blocco centrale risultava spostato a lato.

L'intera porzione del piano interrato, anche per la perdurata inaccessibilità, si presenta in uno stato conservativo mediocre, anche per la trascuratezza delle parti comuni con la presenza di rifiuti e di un'autovettura in stato di abbandono, come è possibile appurare dalle immagini fotografiche qui unite.

L'unità in oggetto, che catastalmente risulta censita come detto come magazzino, è posta nei pressi dell'accesso comune dalla rampa condominiale.



L'accesso è delimitato da un basculante in metallo con soprastante griglia per l'aerazione e l'interno è di forma regolare con la presenza di un pilastro circolare che comunque non ne limita l'utilizzo, anche eventualmente con le autovetture.

Presenta pavimentazione e solaio in cemento e al momento si presenta in uno stato manutentivo mediocre in quanto come detto in stato di abbandono da diverso tempo.

La **superficie utile calpestabile** dell'unità assomma a **37,27 mq.**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come è possibile desumere dalla tabella allegata, la superficie commerciale dell'unità immobiliare derivata dall'applicazione dei coefficienti convenzionali assomma a **40,19 mq.**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Immobile	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie ragguagliata
Autorimessa	40,19	1,00	40,19

7.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo avvenuto come detto in data 06 ottobre 2020 l'immobile risultava **libero**.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione e/o comodato afferenti l'immobile.

7.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Secondo il vigente Piano degli Interventi del Comune di Conegliano, l'immobile ove è ubicata l'unità in oggetto ricade in Zona T5.1 - Tessuto Commerciale normato all'art. 36.6 delle vigenti Norme Tecniche Operative.

CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Comunale di Conegliano, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in parola venne realizzato in virtù della **Concessione**



Edilizia n. 13601/IV° del 20 ottobre 1978 e successive varianti in corso d'opera del 26 marzo 1981 e 18 febbraio 1982 con rilascio del certificato di Abitabilità n. 36 del 23 giugno 1981.

Nel progetto allegato alla Concessione Edilizia del 1978 e successive Varianti, viene chiaramente specificato che i vani al piano interrato della porzione in oggetto sono autorizzate come autorimesse. È stato esaminato anche il computo delle opere di urbanizzazione e del costo di costruzione ivi allegato, dove viene chiaramente indicato che la costruzione è dotata di ventisei garage al piano interrato (di cui cinque ad uso direzionale).

Parimenti nel grafico allegato al parere dei Vigili del Fuoco di cui al Parere prot. n. 500/174/P del 15 settembre 1978 e relativa relazione tecnica allegata detti locali vengono chiaramente indicati come autorimesse e lo stesso Parere, che qui si allega sub 9, più volte riporta la dizione autorimesse, ponendo quale prescrizione, fra le altre, interdizione al parcheggio di veicoli a g.p.l..

Tale prescrizione risulta effettivamente rispettata, in quanto in corrispondenza dell'ingresso comune al piano interrato è posto un cartello che impedisce l'ingresso ai veicoli a g.p.l..

La Variante in Corso l'opera del febbraio 1982 che concerne variazioni interne a detta porzione del piano interrato ha ottenuto dall'amministrazione comunale parere favorevole *“purchè sia provveduto con appropriati sistemi alla idonea aerazione di tutti i locali garages ...”*

Dal confronto fra quanto approvato nel progetto citato e lo stato di fatto attuale, l'unità risulta conforme o con lievi difformità rientranti nelle tolleranze ammesse dall'art. 34 c. 2-ter del D.P.R. 380/01.

Risulta altresì rispettata la citata prescrizione contenuta nella variante in corso d'opera del 1982, in quanto tutte le autorimesse sono dotate sopra il basculante di griglia di aerazione.

7.8 CONFORMITA' CATASTALE

L'unità immobiliare è stata censita in data 24 febbraio 1982 con planimetria prot. n. 983 attribuendo la categoria di magazzino.



Come desumibile da quanto riportato nel paragrafo afferente la regolarità edilizia, il locale come gli altri limitrofi presenti nella stessa porzione del piano interrato sono stati autorizzati come autorimesse e tale ne è anche la conformazione per la presenza del basculante per l'accesso di un'autovettura, pertanto, necessita una Denuncia di variazione catastale per cambio di destinazione d'uso.

Inoltre, come descritto al paragrafo n. 3, necessita l'aggiornamento dell'intestazione della ditta proprietaria in quanto non risulta aggiornato.

Il costo per l'aggiornamento descritto può essere preventivato in € 300,00.

7.9 RAPPORTO DARE/AVERE CONDOMINIO

In data 10 luglio 2020 lo scrivente ha inviato a mezzo posta elettronica all'amministratore pro tempore del Condominio Angelica richiesta di ricevere il rendiconto delle spese condominiali afferenti le unità oggetto di pignoramento.

Non avendo ricevuto alcun riscontro, in data 21 settembre è stata inviata un'ulteriore comunicazione allo stesso, senza parimenti ottenere alcun riscontro.

In data 15 ottobre inoltre è stato contattato telefonicamente l'amministratore per sollecitare l'evasione della richiesta.

In data 10 novembre il creditore procedente a mezzo del proprio legale ha fornito la documentazione relativa alle spese condominiali, dalla quale emerge che per l'unità in oggetto al momento attuale vi è un debito complessivo a carico della società esecutata che ammonta ad **€ 1.072,47**

Ai fini della presente estimazione, secondo quanto stabilito dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del c.c., viene computata una spesa oggetto di solidarietà debitoria da parte dell'acquirente pari a complessivi **€ 97,00** che saranno detratti dal valore.

7.10 PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non essendo dotato di riscaldamento non è soggetto all'Attestato di prestazione energetica.



7.11 VALUTAZIONE

Si fornisce ora la valutazione del bene in oggetto, per la formulazione della quale si è tenuto conto sia dell'esame analitico compiuto sull'unità immobiliare, sulla base della sua reale consistenza, del grado di conservazione e di quello del fabbricato condominiale ove è inserito, dell'ubicazione rispetto al centro di Conegliano, valutando la presenza di servizi e di collegamenti pubblici.

È stato inoltre compiuto un raffronto con beni di recente compravendita o oggetto di recenti trattative nel mercato immobiliare, visto anche l'attuale momento economico.

Si è anche tenuto conto di quanto dettato dalle normative comunali, con la considerazione delle destinazioni ammesse, delle possibilità edificatorie, dei vincoli imposti dalla vigente normativa comunale.

È stato valutato anche lo stato di conservazione mediocre dell'unità in oggetto e delle parti comuni, come descritto in precedenza.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale.

Tenuto conto quindi delle considerazioni sopra svolte, stanti le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene che il valore del compendio immobiliare sia il seguente:

Superficie commerciale: 40,09 mq x 570,00 €/mq =	€ 22.851,30
Spese per regolarizzazione catastale =	- € 300,00
Spese condominiali arretrate =	- € 97,00
VALORE COMMERCIALE =	€ 22.454,30

Al fine di determinare il valore dell'immobile per la vendita forzata, si applicherà al valore dell'immobile un coefficiente riduttivo del 20% in quanto la vendita avverrà senza le normali garanzie di un atto di compravendita, pertanto

€ 22.454,30 x 20% =	- € 4.490,86
---------------------	--------------



VALORE BASE DELL'IMMOBILE

€ 17.963,44
arrotondato ad € 17.950,00
(Euro
diciassettemilanovecentocinquanta/00)

8. LOTTO 3

8.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile di cui è costituito il presente lotto è un'unità immobiliare a destinazione autorimessa (catastalmente magazzino) posta al piano interrato del complesso condominiale denominato Condominio Angelica – ubicato in **Comune di Conegliano (TV), Viale Italia così catastalmente censito:**

Catasto Fabbricati:

Comune di Conegliano, Sezione E, Foglio 8 – Viale Italia

- Particella n. 532 sub 75, categoria C/2, cl. 9, consistenza 16 mq, Rendita Catastale Euro 82,14;

È altresì compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

L'area di cui fa parte l'immobile è altresì identificata al Catasto Terreni in Comune di Conegliano, Foglio 36, mappale n. 532 Ente Urbano di mq 6115

Svolte le necessarie verifiche, **si sottolinea la corrispondenza** fra i dati catastali attuali degli immobili e quanto contenuto nel Verbale di Pignoramento.

Confini :

L'edificio condominiale di cui l'unità fa parte confina con Viale Italia, mappali n. 420, 617, 618, 619, 620.

8.2 TITOLO DI PROVENIENZA

L'area su cui la società esecutata ha realizzato l'edificio condominiale di cui l'unità in oggetto fa parte è stata acquistata con Atto di Compravendita repertorio n. 56232



del 16 marzo 1978 del dott. Enrico Sartorio di Conegliano, trascritto a Treviso in data 14 aprile 1978 ai numeri 8206/7204.

8.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione allegata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. al fascicolo dell'Esecuzione, risultano le seguenti formalità contro:

ISCRIZIONI

5. ISCRIZIONE in data 26/04/2016 ai numeri 12810/2160

Ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo rep. n. 3758 del 27 agosto 2015 del Tribunale di Treviso per la somma complessiva di € 20.000,00 (capitale € 10.747,33) gravante sugli immobili oggetto della presente

6. ISCRIZIONE in data 02/07/2019 ai numeri 25496/4197

Ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED] derivante da Sentenza di condanna rep. n. 1306 del 03 giugno 2019 del Tribunale di Treviso per la somma complessiva di € 7.000,00 (capitale € 4.200,00) gravante sugli immobili oggetto della presente.

TRASCRIZIONI:

3. TRASCRIZIONE in data 22/10/2019 ai numeri 40522/28403

Verbale di pignoramento immobili repertorio n. 8475/2019 del 04 ottobre 2019 emesso dagli Ufficiali Giudiziari UNEP del Tribunale di Treviso a favore del [REDACTED] per l'intero di proprietà per i beni in oggetto della presente contro l'esecutato.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono risultate ulteriori formalità rilevanti ai fini della presente.



8.4 *SERVITU'*

L'immobile verrà venduti nel suo attuale stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, in particolare con le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi.

8.5 *DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI*

L'immobile oggetto della presente è parte del fabbricato condominiale denominato Condominio Angelica, in Conegliano, Viale Italia ai civici 120-136 la cui costruzione, come è possibile appurare dal paragrafo afferente la regolarità edilizia, risale agli inizi degli Anni Ottanta.

Il complesso condominiale è ubicato lungo la Strada Statale n. 13, a circa un chilometro e mezzo dal centro di Conegliano in una zona caratterizzata da edifici a destinazione commerciale e artigianale posti perlopiù lungo la statale con edifici residenziali nelle vie laterali interne.

Lo stabile è composto da tre blocchi con unità residenziali e direzionali ai piani secondo, terzo, quarto e quinto con attività commerciali al piano terra, mentre al piano interrato vi sono le unità catastalmente identificate come magazzini.

L'unità in oggetto il cui accesso carrabile è posto in corrispondenza del blocco C, è altresì raggiungibile attraverso la scala interna comune che al momento dell'ispezione risultava chiusa con una rete metallica.

Al momento del sopralluogo il transito delle autovetture nel piano interrato risulta impedito dalla presenza di tre blocchi in cemento posti, dalle informazioni assunte, fin dal 2013 per ordine dell'amministratore del palazzo. Si precisa che alla data del sopralluogo dello scorso 06 ottobre il blocco centrale risultava spostato a lato.

L'intera porzione del piano interrato, anche per la perdurata inaccessibilità si presenta in uno stato conservativo mediocre, anche per la trascuratezza delle parti comuni con la presenza di rifiuti e di un'autovettura in stato di abbandono, come è possibile appurare dalle immagini fotografiche qui unite.



L'unità in oggetto, che catastalmente risulta censita come detto come magazzino, è posta a destra rispetto l'accesso carrabile comune.

L'accesso è delimitato da un basculante in metallo con soprastante griglia per l'aerazione e l'interno è di forma regolare con la presenza di parte di un pilastro circolare che comunque non ne limita l'utilizzo, anche eventualmente con le autovetture.

Presenta pavimentazione e solaio in cemento e al momento si presenta in uno stato manutentivo mediocre in quanto come detto in stato di abbandono da diverso tempo. Al suo interno sono presenti alcuni materiali in stato di abbandono, come appurabile dalle immagini fotografiche.

La **superficie utile calpestabile** dell'unità assomma a **15,65 mq.**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come è possibile desumere dalla tabella allegata, la superficie commerciale dell'unità immobiliare derivata dall'applicazione dei coefficienti convenzionali assomma a **17,74 mq.**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Immobile	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie raggugliata
Autorimessa	17,74	1,00	17,74

8.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo avvenuto come detto in data 06 ottobre 2020 l'immobile risultava **libero**.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione e/o comodato afferenti l'immobile.

8.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Secondo il vigente Piano degli Interventi del Comune di Conegliano, l'immobile ove è ubicata l'unità in oggetto ricade in Zona T5.1 - Tessuto Commerciale normato all'art. 36.6 delle vigenti Norme Tecniche Operative.

CONFORMITA' EDILIZIA



Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Comunale di Conegliano, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in parola venne realizzato in virtù della **Concessione Edilizia n. 13601/IV°** del 20 ottobre 1978 e successive varianti in corso d'opera del 26 marzo 1981 e 18 febbraio 1982 con rilascio del certificato di Abitabilità relativo fra le altre alla porzione in oggetto n. 36 del 23 giugno 1981.

Nel progetto allegato alla Concessione Edilizia del 1978 e successive Varianti, viene chiaramente specificato che i vani al piano interrato della porzione in oggetto sono autorizzate come autorimesse. È stato esaminato anche il computo delle opere di urbanizzazione e del costo di costruzione ivi allegato, dove viene chiaramente indicato che la costruzione è dotata di ventisei garage al piano interrato (di cui cinque ad uso direzionale).

Parimenti nel grafico allegato al parere dei Vigili del Fuoco di cui al Parere prot. n. 500/174/P del 15 settembre 1978 e relativa relazione tecnica allegata detti locali vengono chiaramente indicati come autorimesse e lo stesso Parere, che qui si allega sub 9, più volte riporta la dizione autorimesse, ponendo quale prescrizione, fra le altre, interdizione al parcheggio di veicoli a g.p.l..

Tale prescrizione risulta effettivamente rispettata, in quanto in corrispondenza dell'ingresso comune al piano interrato è posto un cartello che impedisce l'ingresso ai veicoli a g.p.l..

La Variante in Corso l'opera del febbraio 1982 che concerne variazioni interne a detta porzione del piano interrato ha ottenuto dall'amministrazione comunale parere favorevole *“purchè sia provveduto con appropriati sistemi alla idonea aerazione di tutti i locali garages ...”*

Dal confronto fra quanto approvato nel progetto citato e lo stato di fatto attuale, l'unità presenta lievi difformità interne che hanno comportato una riduzione della lunghezza, come appurabile dall'unito allegato grafico qui unito sub 9.

Per sanare detta difformità si rende necessaria la presentazione di una Comunicazione di inizio Lavori in Sanatoria il cui costo viene qui preventivato in € 1.500,00.



Risulta altresì rispettata la citata prescrizione contenuta nella variante in corso d'opera del 1982, in quanto tutte le autorimesse sono dotate sopra il basculante di griglia di aerazione.

8.8 CONFORMITA' CATASTALE

L'unità immobiliare è stata censita in data 24 febbraio 1982 con planimetria prot. n. 1013 attribuendo la categoria di magazzino.

Come desumibile da quanto riportato nel paragrafo afferente la regolarità edilizia, il locale come gli altri limitrofi presenti nella stessa porzione del piano interrato sono stati autorizzati come autorimesse e tale ne è anche la conformazione per la presenza del basculante per l'accesso di un'autovettura, pertanto, necessita una Denuncia di variazione catastale per cambio di destinazione d'uso.

Inoltre, come descritto al paragrafo n. 3, necessita l'aggiornamento dell'intestazione della ditta proprietaria in quanto non risulta aggiornato.

Il costo per l'aggiornamento descritto può essere preventivato in € 300,00.

8.9 RAPPORTO DARE/ AVERE CONDOMINIO

In data 10 luglio 2020 lo scrivente ha inviato a mezzo posta elettronica all'amministratore pro tempore del Condominio Angelica richiesta di ricevere il rendiconto delle spese condominiali afferenti le unità oggetto di pignoramento.

Non avendo ricevuto alcun riscontro, in data 21 settembre è stata inviata un'ulteriore comunicazione allo stesso, senza parimenti ottenere alcun riscontro.

In data 15 ottobre inoltre è stato contattato telefonicamente l'amministratore per sollecitare l'evasione della richiesta.

In data 10 novembre il creditore procedente a mezzo del proprio legale ha fornito la documentazione relativa alle spese condominiali, dalla quale emerge che per l'unità in oggetto al momento attuale vi è un debito complessivo a carico della società esecutata che ammonta ad **€ 673,85**.



Ai fini della presente estimazione, secondo quanto stabilito dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del c.c., viene computata una spesa oggetto di solidarietà debitoria da parte dell'acquirente pari a complessivi € 70,00 che saranno detratti dal valore.

8.10 PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non essendo dotato di riscaldamento non è soggetto all'Attestato di prestazione energetica.

8.11 VALUTAZIONE

Si fornisce ora la valutazione del bene in oggetto, per la formulazione della quale si è tenuto conto sia dell'esame analitico compiuto sull'unità immobiliare, sulla base della sua reale consistenza, del grado di conservazione e di quello del fabbricato condominiale ove è inserito, dell'ubicazione rispetto al centro di Conegliano, valutando la presenza di servizi e di collegamenti pubblici.

È stato inoltre compiuto un raffronto con beni di recente compravendita o oggetto di recenti trattative nel mercato immobiliare, visto anche l'attuale momento economico.

Si è anche tenuto conto di quanto dettato dalle normative comunali, con la considerazione delle destinazioni ammesse, delle possibilità edificatorie, dei vincoli imposti dalla vigente normativa comunale.

È stato valutato anche lo stato di conservazione mediocre dell'unità in oggetto e delle parti comuni, come descritto in precedenza.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale.

Tenuto conto quindi delle considerazioni sopra svolte, stanti le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene che il valore del compendio immobiliare sia il seguente:

Superficie commerciale: 17,74 mq x 570,00 €/mq =	€ 10.111,80
Spese per regolarizzazione edilizia =	- € 1.500,00
Spese per regolarizzazione catastale =	- € 350,00
Spese condominiali arretrate =	-€ 70,00
VALORE COMMERCIALE =	€ 8.191,80



Al fine di determinare il valore dell'immobile per la vendita forzata, si applicherà al valore dell'immobile un coefficiente riduttivo del 20% in quanto la vendita avverrà senza le normali garanzie di un atto di compravendita, pertanto

€ 8.191,80 x 20% = - € 1.638,36

VALORE BASE € 6.553,44
DELL'IMMOBILE arrotondato ad € 6.550,00
(Euro seimilacinquecentocinquanta/00)

9. LOTTO 4

9.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile di cui è costituito il presente lotto è un'unità immobiliare a destinazione posto auto coperto (catastalmente magazzino) posta al piano interrato del complesso condominiale denominato Condominio Angelica – ubicato in **Comune di Conegliano (TV), Viale Italia così catastalmente censito:**

Catasto Fabbricati:

Comune di Conegliano, Sezione E, Foglio 8 – Viale Italia

- Particella n. 532 sub 76, categoria C/2, cl. 9, consistenza 16 mq, Rendita Catastale Euro 82,14;

È altresì compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

L'area di cui fa parte l'immobile è altresì identificata al Catasto Terreni in Comune di Conegliano, Foglio 36, mappale n. 532 Ente Urbano di mq 6115

Svolte le necessarie verifiche, **si sottolinea la corrispondenza** fra i dati catastali attuali degli immobili e quanto contenuto nel Verbale di Pignoramento.



Confini :

L'edificio condominiale di cui l'unità fa parte confina con Viale Italia, mappali n. 420, 617, 618, 619, 620.

9.2 TITOLO DI PROVENIENZA

L'area su cui la società esecutata ha realizzato l'edificio condominiale di cui l'unità in oggetto fa parte è stata acquistata con Atto di Compravendita repertorio n. 56232 del 16 marzo 1978 del dott. Enrico Sartorio di Conegliano, trascritto a Treviso in data 14 aprile 1978 ai numeri 8206/7204.

9.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione allegata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. al fascicolo dell'Esecuzione, risultano le seguenti formalità contro:

ISCRIZIONI

1. ISCRIZIONE in data 26/04/2016 ai numeri 12810/2160

Ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED]
derivante da Decreto Ingiuntivo rep. n. 3758 del 27 agosto 2015 del Tribunale di Treviso per la somma complessiva di € 20.000,00 (capitale € 10.747,33) gravante sugli immobili oggetto della presente

2. ISCRIZIONE in data 02/07/2019 ai numeri 25496/4197

Ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED]
derivante da Sentenza di condanna rep. n. 1306 del 03 giugno 2019 del Tribunale di Treviso per la somma complessiva di € 7.000,00 (capitale € 4.200,00) gravante sugli immobili oggetto della presente.

TRASCRIZIONI:

1. TRASCRIZIONE in data 22/10/2019 ai numeri 40522/28403



Verbale di pignoramento immobili repertorio n. 8475/2019 del 04 ottobre 2019 emesso dagli Ufficiali Giudiziari UNEP del Tribunale di Treviso a favore del [REDACTED] per l'intero di proprietà per i beni in oggetto della presente contro l'esecutato.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono risultate ulteriori formalità rilevanti ai fini della presente.

9.4 *SERVITU'*

L'immobile verrà venduto nel suo attuale stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, in particolare con le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi.

9.5 *DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI*

L'immobile oggetto della presente è un posto auto parte del fabbricato condominiale denominato Condominio Angelica, in Conegliano, Viale Italia ai civici 120-136 la cui costruzione, come è possibile appurare dal paragrafo afferente la regolarità edilizia, risale agli inizi degli Anni Ottanta.

Il complesso condominiale è ubicato lungo la Strada Statale n. 13, a circa un chilometro e mezzo dal centro di Conegliano in una zona caratterizzata da edifici a destinazione commerciale e artigianale posti perlopiù lungo la statale con edifici residenziali nelle vie laterali interne.

Lo stabile è composto da tre blocchi con unità residenziali e direzionali ai piani secondo, terzo, quarto e quinto con attività commerciali al piano terra, mentre al piano interrato vi sono le unità catastalmente identificate come magazzini.

L'unità in oggetto il cui accesso carrabile è posto in corrispondenza del blocco C, è altresì raggiungibile attraverso la scala interna comune che al momento dell'ispezione risultava impedita all'uso con una rete metallica.



Al momento del sopralluogo il transito delle autovetture nel piano interrato risulta impedito dalla presenza di tre blocchi in cemento posti, dalle informazioni assunte, fin dal 2013 per ordine dell'amministratore del palazzo. Si precisa che alla data del sopralluogo dello scorso 06 ottobre il blocco centrale risultava spostato a lato.

L'intera porzione del piano interrato, anche per la perdurata inaccessibilità si presenta in uno stato conservativo mediocre, anche per la trascuratezza delle parti comuni con la presenza di rifiuti e di un'autovettura in stato di abbandono, come è possibile appurare dalle immagini fotografiche qui unite.

Il posto auto, che catastalmente risulta censita come detto come magazzino, risulta indiviso dalle adiacenti quattro unità limitrofe, né esistono in loco elementi che ne permettano l'individuazione, benchè dotato di proprio basculante in metallo autonomo con sovrastante griglia per l'aerazione per permetterne l'uso.

L'interno è di forma regolare con la presenza a lato di un pilastro circolare non ne limita l'utilizzo, anche eventualmente con le autovetture.

Presenta pavimentazione e solaio in cemento e al momento si presenta in uno stato manutentivo mediocre in quanto come detto in stato di abbandono da diverso tempo.

La **superficie utile calpestabile** dell'unità ricostruita sulla scorta del rilievo superlocale svolto e individuando la divisione con l'unità limitrofa sulla scorta dei grafici allegati all'ultimo provvedimento edilizio e della planimetria catastale assomma a **14,00 mq.**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come è possibile desumere dalla tabella allegata, la superficie commerciale dell'unità immobiliare derivata dall'applicazione dei coefficienti convenzionali assomma a **15,22 mq.**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Immobile	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie raggugliata
Posto auto	15,22	1,00	15,22



9.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo avvenuto come detto in data 06 ottobre 2020 l'immobile risultava **libero**.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione e/o comodato afferenti l'immobile.

9.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Secondo il vigente Piano degli Interventi del Comune di Conegliano, l'immobile ove è ubicata l'unità in oggetto ricade in Zona T5.1 - Tessuto Commerciale normato all'art. 36.6 delle vigenti Norme Tecniche Operative.

CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Comunale di Conegliano, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in parola venne realizzato in virtù della **Concessione Edilizia n. 13601/IV°** del 20 ottobre 1978 e successive varianti in corso d'opera del 26 marzo 1981 e 18 febbraio 1982 con rilascio del certificato di Abitabilità relativo fra le altre alla porzione in oggetto n. 36 del 23 giugno 1981.

Nel progetto allegato alla Concessione Edilizia del 1978 e successive Varianti, viene chiaramente specificato che i vani al piano interrato della porzione in oggetto sono autorizzate come autorimesse. È stato esaminato anche il computo delle opere di urbanizzazione e del costo di costruzione ivi allegato, dove viene chiaramente indicato che la costruzione è dotata di ventisei garage al piano interrato (di cui cinque ad uso direzionale).

Parimenti nel grafico allegato al parere dei Vigili del Fuoco di cui al Parere prot. n. 500/174/P del 15 settembre 1978 e relativa relazione tecnica allegata detti locali vengono chiaramente indicati come autorimesse e lo stesso Parere, che qui si allega sub 9, più volte riporta la dizione autorimesse, ponendo quale prescrizione, fra le altre, interdizione al parcheggio di veicoli a g.p.l..

Tale prescrizione risulta effettivamente rispettata, in quanto in corrispondenza dell'ingresso comune al piano interrato è posto un cartello che impedisce l'ingresso ai veicoli a g.p.l..



La Variante in Corso l'opera del febbraio 1982 che concerne variazioni interne a detta porzione del piano interrato ha ottenuto dall'amministrazione comunale parere favorevole "*purchè sia provveduto con appropriati sistemi alla idonea aerazione di tutti i locali garages ...*".

Dal confronto fra quanto approvato nel progetto citato e lo stato di fatto attuale, l'unità presenta lievi difformità interne che hanno comportato una riduzione della lunghezza, come appurabile dall'unito allegato grafico qui unito sub 9.

Al fine di sanare detta conformità si rende necessaria la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata il cui costo viene qui preventivato in € 1.500,00 comprensivi della sanzione amministrativa.

Risulta altresì rispettata la citata prescrizione contenuta nella variante in corso d'opera del 1982, in quanto tutte le autorimesse sono dotate sopra il basculante di griglia di aerazione.

9.8 CONFORMITA' CATASTALE

L'unità immobiliare è stata censita in data 24 febbraio 1982 con planimetria prot. n. 1014 attribuendo la categoria di magazzino.

Come desumibile da quanto riportato nel paragrafo afferente la regolarità edilizia, il locale come gli altri limitrofi presenti nella stessa porzione del piano interrato sono stati autorizzati come autorimesse e tale ne è anche la conformazione per la presenza del basculante per l'accesso di un'autovettura, pertanto, necessita una Denuncia di variazione catastale per cambio di destinazione d'uso.

Inoltre, come descritto al paragrafo n. 3, necessita l'aggiornamento dell'intestazione della ditta proprietaria in quanto non risulta aggiornato.

Il costo per l'aggiornamento descritto può essere preventivato in € 300,00.

9.9 RAPPORTO DARE/ AVERE CONDOMINIO

In data 10 luglio 2020 lo scrivente ha inviato a mezzo posta elettronica all'amministratore pro tempore del Condominio Angelica richiesta di ricevere il rendiconto delle spese condominiali afferenti le unità oggetto di pignoramento.

Non avendo ricevuto alcun riscontro, in data 21 settembre è stata inviata un'ulteriore comunicazione allo stesso, senza parimenti ottenere alcun riscontro.



In data 15 ottobre inoltre è stato contattato telefonicamente l'amministratore per sollecitare l'evasione della richiesta.

In data 10 novembre il creditore procedente a mezzo del proprio legale ha fornito la documentazione relativa alle spese condominiali, dalla quale emerge che per l'unità in oggetto al momento attuale vi è un debito complessivo a carico della società esecutata che ammonta ad **€ 673,85**.

Ai fini della presente estimazione, secondo quanto stabilito dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del c.c., viene computata una spesa oggetto di solidarietà debitoria da parte dell'acquirente pari a complessivi **€ 70,00** che saranno detratti dal valore.

9.10 *PRESTAZIONE ENERGETICA*

L'immobile non essendo dotato di riscaldamento non è soggetto all'Attestato di prestazione energetica.

9.11 *VALUTAZIONE*

Si fornisce ora la valutazione del bene in oggetto, per la formulazione della quale si è tenuto conto sia dell'esame analitico compiuto sull'unità immobiliare, sulla base della sua reale consistenza, del grado di conservazione e di quello del fabbricato condominiale ove è inserito, dell'ubicazione rispetto al centro di Conegliano, valutando la presenza di servizi e di collegamenti pubblici.

È stato inoltre compiuto un raffronto con beni di recente compravendita o oggetto di recenti trattative nel mercato immobiliare, visto anche l'attuale momento economico.

Si è anche tenuto conto di quanto dettato dalle normative comunali, con la considerazione delle destinazioni ammesse, delle possibilità edificatorie, dei vincoli imposti dalla vigente normativa comunale.

È stato valutato anche lo stato di conservazione mediocre dell'unità in oggetto e delle parti comuni, come descritto in precedenza.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale.



Tenuto conto quindi delle considerazioni sopra svolte, stanti le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene che il valore del compendio immobiliare sia il seguente:

Superficie commerciale: 15,22 mq x 455,00 €/mq =	€ 6.925,10
Spese per regolarizzazione edilizia =	- € 1.500,00
Spese per regolarizzazione catastale =	- € 300,00
Spese condominiali arretrate =	-€ 70,00
VALORE COMMERCIALE =	€5.055,10

Al fine di determinare il valore dell'immobile per la vendita forzata, si applicherà al valore dell'immobile un coefficiente riduttivo del 20% in quanto la vendita avverrà senza le normali garanzie di un atto di compravendita, pertanto

€ 5.055,10 x 20% = - € 1.011,02

VALORE BASE
DELL'IMMOBILE

€ 4.044,08
arrotondato ad € 4.040,00
(Euro quattromilaquaranta/00)

10. LOTTO 5

10.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile di cui è costituito il presente lotto è un'unità immobiliare a destinazione posto auto coperto (catastalmente magazzino) posta al piano interrato parte del complesso condominiale denominato Condominio Angelica – ubicato in **Comune di Conegliano (TV), Viale Italia così catastalmente censito:**

Catasto Fabbricati:

Comune di Conegliano, Sezione E, Foglio 8 – Viale Italia

- Particella n. 532 sub 77, categoria C/2, cl. 9, consistenza 17 mq, Rendita Catastale Euro 87,27;



È altresì compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

L'area di cui fa parte l'immobile è altresì identificata al Catasto Terreni in Comune di Conegliano, Foglio 36, mappale n. 532 Ente Urbano di mq 6115

Svolte le necessarie verifiche, **si sottolinea la corrispondenza** fra i dati catastali attuali degli immobili e quanto contenuto nel Verbale di Pignoramento.

Confini :

L'edificio condominiale di cui l'unità fa parte confina con Viale Italia, mappali n. 420, 617, 618, 619, 620.

10.2 TITOLO DI PROVENIENZA

L'area su cui la società esecutata ha realizzato l'edificio condominiale di cui l'unità in oggetto fa parte è stata acquistata con Atto di Compravendita repertorio n. 56232 del 16 marzo 1978 del dott. Enrico Sartorio di Conegliano, trascritto a Treviso in data 14 aprile 1978 ai numeri 8206/7204.

10.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione allegata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. al fascicolo dell'Esecuzione, risultano le seguenti formalità contro:

ISCRIZIONI

1. ISCRIZIONE in data 26/04/2016 ai numeri 12810/2160

Ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo rep. n. 3758 del 27 agosto 2015 del Tribunale di Treviso per la somma complessiva di € 20.000,00 (capitale € 10.747,33) gravante sugli immobili oggetto della presente

2. ISCRIZIONE in data 02/07/2019 ai numeri 25496/4197



Ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED] derivante da Sentenza di condanna rep. n. 1306 del 03 giugno 2019 del Tribunale di Treviso per la somma complessiva di € 7.000,00 (capitale € 4.200,00) gravante sugli immobili oggetto della presente.

TRASCRIZIONI:

1. TRASCRIZIONE in data 22/10/2019 ai numeri 40522/28403

Verbale di pignoramento immobili repertorio n. 8475/2019 del 04 ottobre 2019 emesso dagli Ufficiali Giudiziari UNEP del Tribunale di Treviso a favore del [REDACTED] per l'intero di proprietà per i beni in oggetto della presente contro l'esecutato.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono risultate ulteriori formalità rilevanti ai fini della presente.

10.4 *SERVITU'*

L'immobile verrà venduti nel suo attuale stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, in particolare con le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi.

10.5 *DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI*

L'immobile oggetto della presente è parte del fabbricato condominiale denominato Condominio Angelica, in Conegliano, Viale Italia ai civici 120-136 la cui costruzione, come è possibile appurare dal paragrafo afferente la regolarità edilizia, risale agli inizi degli Anni Ottanta.

Il complesso condominiale è ubicato lungo la Strada Statale n. 13, a circa un chilometro e mezzo dal centro di Conegliano in una zona caratterizzata da edifici a destinazione commerciale e artigianale posti perlopiù lungo la statale con edifici residenziali nelle vie laterali interne.



Lo stabile è composto da tre blocchi con unità residenziali e direzionali ai piani secondo, terzo, quarto e quinto con attività commerciali al piano terra, mentre al piano interrato vi sono le unità catastalmente identificate come magazzini.

L'unità in oggetto il cui accesso carrabile è posto in corrispondenza del blocco C, è altresì raggiungibile attraverso la scala interna comune che al momento dell'ispezione risultava chiusa con una rete metallica.

Al momento del sopralluogo il transito delle autovetture nel piano interrato risulta impedito dalla presenza di tre blocchi in cemento posti, dalle informazioni assunte, fin dal 2013 per ordine dell'amministratore del palazzo. Si precisa che alla data del sopralluogo dello scorso 06 ottobre il blocco centrale risultava spostato a lato.

L'intera porzione del piano interrato, anche per la perdurata inaccessibilità si presenta in uno stato conservativo mediocre, anche per la trascuratezza delle parti comuni con la presenza di rifiuti e di un'autovettura in stato di abbandono, come è possibile appurare dalle immagini fotografiche qui unite.

Il posto auto, che catastalmente risulta censita come detto come magazzino, risulta indiviso dalle adiacenti quattro unità limitrofe, né esistono in loco elementi che ne permettano l'individuazione, benchè dotata di proprio basculante in metallo autonomo con sovrastante griglia per l'aerazione per permetterne l'uso.

L'interno è di forma regolare con la presenza a lato di un pilastro circolare non ne limita l'utilizzo, anche eventualmente con le autovetture.

Presenta pavimentazione e solaio in cemento e al momento si presenta in uno stato manutentivo mediocre in quanto come detto in stato di abbandono da diverso tempo.

La **superficie utile calpestabile** dell'unità ricostruita sulla scorta del rilievo superlocale svolto e individuando la divisione con le unità limitrofe sulla scorta dei grafici allegati all'ultimo provvedimento edilizio e della planimetria catastale assomma a **15,45 mq.**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



Come è possibile desumere dalla tabella allegata, la superficie commerciale dell'unità immobiliare derivata dall'applicazione dei coefficienti convenzionali assomma a **17,03 mq.**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Immobile	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie raggugliata
Posto auto	17,03	1,00	17,03

10.6 *LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI*

Alla data del sopralluogo avvenuto come detto in data 06 ottobre 2020 l'immobile risultava **libero**.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione e/o comodato afferenti l'immobile.

10.7 *DATI URBANISTICI ED EDILIZI*

Secondo il vigente Piano degli Interventi del Comune di Conegliano, l'immobile ove è ubicata l'unità in oggetto ricade in Zona T5.1 - Tessuto Commerciale normato all'art. 36.6 delle vigenti Norme Tecniche Operative.

CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Comunale di Conegliano, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in parola venne realizzato in virtù della **Concessione Edilizia n. 13601/IV°** del 20 ottobre 1978 e successive varianti in corso d'opera del 26 marzo 1981 e 18 febbraio 1982 con rilascio del certificato di Abitabilità relativo fra le altre alla porzione in oggetto n. 36 del 23 giugno 1981.

Nel progetto allegato alla Concessione Edilizia del 1978 e successive Varianti, viene chiaramente specificato che i vani al piano interrato della porzione in oggetto sono autorizzate come autorimesse. È stato esaminato anche il computo delle opere di urbanizzazione e del costo di costruzione ivi allegato, dove viene chiaramente indicato che la costruzione è dotata di ventisei garage al piano interrato (di cui cinque ad uso direzionale).

Parimenti nel grafico allegato al parere dei Vigili del Fuoco di cui al Parere prot. n. 500/174/P del 15 settembre 1978 e relativa relazione tecnica allegata detti locali



vengono chiaramente indicati come autorimesse e lo stesso Parere, che qui si allega sub 9, più volte riporta la dizione autorimesse, ponendo quale prescrizione, fra le altre, interdizione al parcheggio di veicoli a g.p.l..

Tale prescrizione risulta effettivamente rispettata, in quanto in corrispondenza dell'ingresso comune al piano interrato è posto un cartello che impedisce l'ingresso ai veicoli a g.p.l..

La Variante in Corso l'opera del febbraio 1982 che concerne variazioni interne a detta porzione del piano interrato ha ottenuto dall'amministrazione comunale parere favorevole *“purchè sia provveduto con appropriati sistemi alla idonea aerazione di tutti i locali garages ...”*

Dal confronto fra quanto approvato nel progetto citato e lo stato di fatto attuale, l'unità presenta lievi difformità interne che hanno comportato una riduzione della lunghezza, come appurabile dall'unito allegato grafico qui unito sub 9.

Al fine di sanare detta conformità si rende necessaria la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata il cui costo viene qui preventivato in € 1.500,00 comprensivi della sanzione amministrativa.

Risulta altresì rispettata la citata prescrizione contenuta nella variante in corso d'opera del 1982, in quanto tutte le autorimesse sono dotate sopra il basculante di griglia di aerazione.

10.8 CONFORMITA' CATASTALE

L'unità immobiliare è stata censita in data 24 febbraio 1982 con planimetria prot. n. 1015 attribuendo la categoria di magazzino.

Come desumibile da quanto riportato nel paragrafo afferente la regolarità edilizia, il locale come gli altri limitrofi presenti nella stessa porzione del piano interrato sono stati autorizzati come autorimesse e tale ne è anche la conformazione per la presenza del basculante per l'accesso di un'autovettura, pertanto, necessita una Denuncia di variazione catastale per cambio di destinazione d'uso.

Inoltre, come descritto al paragrafo n. 3, necessita l'aggiornamento dell'intestazione della ditta proprietaria in quanto non risulta aggiornato.



Il costo per l'aggiornamento descritto può essere preventivato in € 300,00.

10.9 *RAPPORTO DARE/ AVERE CONDOMINIO*

In data 10 luglio 2020 lo scrivente ha inviato a mezzo posta elettronica all'amministratore pro tempore del Condominio Angelica richiesta di ricevere il rendiconto delle spese condominiali afferenti le unità oggetto di pignoramento.

Non avendo ricevuto alcun riscontro, in data 21 settembre è stata inviata un'ulteriore comunicazione allo stesso, senza parimenti ottenere alcun riscontro.

In data 15 ottobre inoltre è stato contattato telefonicamente l'amministratore per sollecitare l'evasione della richiesta.

In data 10 novembre il creditore procedente a mezzo del proprio legale ha fornito la documentazione relativa alle spese condominiali, dalla quale emerge che per l'unità in oggetto al momento attuale vi è un debito complessivo a carico della società esecutata che ammonta ad **€ 673,85**.

Ai fini della presente estimazione, secondo quanto stabilito dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del c.c., viene computata una spesa oggetto di solidarietà debitoria da parte dell'acquirente pari a complessivi **€ 70,00** che saranno detratti dal valore.

10.10 *PRESTAZIONE ENERGETICA*

L'immobile non essendo dotato di riscaldamento non è soggetto all'Attestato di prestazione energetica.

10.11 *VALUTAZIONE*

Si fornisce ora la valutazione del bene in oggetto, per la formulazione della quale si è tenuto conto sia dell'esame analitico compiuto sull'unità immobiliare, sulla base della sua reale consistenza, del grado di conservazione e di quello del fabbricato condominiale ove è inserito, dell'ubicazione rispetto al centro di Conegliano, valutando la presenza di servizi e di collegamenti pubblici.

È stato inoltre compiuto un raffronto con beni di recente compravendita o oggetto di recenti trattative nel mercato immobiliare, visto anche l'attuale momento economico.



Si è anche tenuto conto di quanto dettato dalle normative comunali, con la considerazione delle destinazioni ammesse, delle possibilità edificatorie, dei vincoli imposti dalla vigente normativa comunale.

È stato valutato anche lo stato di conservazione mediocre dell'unità in oggetto e delle parti comuni, come descritto in precedenza.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale.

Tenuto conto quindi delle considerazioni sopra svolte, stanti le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene che il valore del compendio immobiliare sia il seguente:

Superficie commerciale: 17,03 mq x 455,00 €/mq =	€ 7.748,65
Spese per regolarizzazione edilizia =	- € 1.500,00
Spese per regolarizzazione catastale =	- € 300,00
Spese condominiali arretrate =	-€ 70,00

VALORE COMMERCIALE = € 5.878,65

Al fine di determinare il valore dell'immobile per la vendita forzata, si applicherà al valore dell'immobile un coefficiente riduttivo del 20% in quanto la vendita avverrà senza le normali garanzie di un atto di compravendita, pertanto

€ 5.878,65 x 20% = - € 1.175,73

VALORE BASE
DELL'IMMOBILE

€ 4.702,92
arrotondato ad € 4.700,00
(Euro quattromilasettecento/00)



11. LOTTO 6

11.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile di cui è costituito il presente lotto è un'unità immobiliare a destinazione posto auto coperto (catastalmente magazzino) posta al piano interrato parte del complesso condominiale denominato Condominio Angelica – ubicato in **Comune di Conegliano (TV), Viale Italia così catastalmente censito:**

Catasto Fabbricati:

Comune di Conegliano, Sezione E, Foglio 8 – Viale Italia

- Particella n. 532 sub 78, categoria C/2, cl. 9, consistenza 18 mq, Rendita Catastale Euro 92,40;

È altresì compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

L'area di cui fa parte l'immobile è altresì identificata al Catasto Terreni in Comune di Conegliano, Foglio 36, mappale n. 532 Ente Urbano di mq 6115

Svolte le necessarie verifiche, **si sottolinea la corrispondenza** fra i dati catastali attuali degli immobili e quanto contenuto nel Verbale di Pignoramento.

Confini :

L'edificio condominiale di cui l'unità fa parte confina con Viale Italia, mappali n. 420, 617, 618, 619, 620.

11.2 TITOLO DI PROVENIENZA

L'area su cui la società esecutata ha realizzato l'edificio condominiale di cui l'unità in oggetto fa parte è stata acquistata con Atto di Compravendita repertorio n. 56232 del 16 marzo 1978 del dott. Enrico Sartorio di Conegliano, trascritto a Treviso in data 14 aprile 1978 ai numeri 8206/7204.



11.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione allegata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. al fascicolo dell'Esecuzione, risultano le seguenti formalità contro:

ISCRIZIONI

1. ISCRIZIONE in data 26/04/2016 ai numeri 12810/2160

Ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo rep. n. 3758 del 27 agosto 2015 del Tribunale di Treviso per la somma complessiva di € 20.000,00 (capitale € 10.747,33) gravante sugli immobili oggetto della presente

2. ISCRIZIONE in data 02/07/2019 ai numeri 25496/4197

Ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED] derivante da Sentenza di condanna rep. n. 1306 del 03 giugno 2019 del Tribunale di Treviso per la somma complessiva di € 7.000,00 (capitale € 4.200,00) gravante sugli immobili oggetto della presente.

TRASCRIZIONI:

1. TRASCRIZIONE in data 22/10/2019 ai numeri 40522/28403

Verbale di pignoramento immobili repertorio n. 8475/2019 del 04 ottobre 2019 emesso dagli Ufficiali Giudiziari UNEP del Tribunale di Treviso a favore del [REDACTED] per l'intero di proprietà per i beni in oggetto della presente contro l'esecutato.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono risultate ulteriori formalità rilevanti ai fini della presente.

11.4 SERVITU'

L'immobile verrà venduto nel suo attuale stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, in particolare con le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita



frazionata dell'intero stabile e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi.

11.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente è parte del fabbricato condominiale denominato Condominio Angelica, in Conegliano, Viale Italia ai civici 120-136 la cui costruzione, come è possibile appurare dal paragrafo afferente la regolarità edilizia, risale agli inizi degli Anni Ottanta.

Il complesso condominiale è ubicato lungo la Strada Statale n. 13, a circa un chilometro e mezzo dal centro di Conegliano in una zona caratterizzata da edifici a destinazione commerciale e artigianale posti perlopiù lungo la statale con edifici residenziali nelle vie laterali interne.

Lo stabile è composto da tre blocchi con unità residenziali e direzionali ai piani secondo, terzo, quarto e quinto con attività commerciali al piano terra, mentre al piano interrato vi sono le unità catastalmente identificate come magazzini.

L'unità in oggetto il cui accesso carrabile è posto in corrispondenza del blocco C, è altresì raggiungibile attraverso la scala interna comune che al momento dell'ispezione risultava chiusa con una rete metallica.

Al momento del sopralluogo il transito delle autovetture nel piano interrato risulta impedito dalla presenza di tre blocchi in cemento posti, dalle informazioni assunte, fin dal 2013 per ordine dell'amministratore del palazzo. Si precisa che alla data del sopralluogo dello scorso 06 ottobre il blocco centrale risultava spostato a lato.

L'intera porzione del piano interrato, anche per la perdurata inaccessibilità si presenta in uno stato conservativo mediocre, anche per la trascuratezza delle parti comuni con la presenza di rifiuti e di un'autovettura in stato di abbandono, come è possibile appurare dalle immagini fotografiche qui unite.

Il posto auto, che catastalmente risulta censita come detto come magazzino, risulta indiviso dalle adiacenti quattro unità, né esistono in loco elementi che ne permettano l'individuazione, benchè dotato di proprio basculante in metallo autonomo con sovrastante griglia per l'aerazione per permetterne l'uso.



L'interno è di forma regolare con la presenza a lato di un pilastro circolare non ne limita l'utilizzo, anche eventualmente con le autovetture.

Presenta pavimentazione e solaio in cemento e al momento si presenta in uno stato manutentivo mediocre in quanto come detto in stato di abbandono da diverso tempo.

La **superficie utile calpestabile** dell'unità ricostruita sulla scorta del rilievo superlocale svolto e individuando la divisione con l'unità limitrofa sulla scorta dei grafici allegati all'ultimo provvedimento edilizio e della planimetria catastale assomma a **16,40 mq.**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come è possibile desumere dalla tabella allegata, la superficie commerciale dell'unità immobiliare derivata dall'applicazione dei coefficienti convenzionali assomma a **17,74 mq.**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Immobile	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie raggugliata
Posto auto coperto	17,74	1,00	17,74

11.6 *LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI*

Alla data del sopralluogo avvenuto come detto in data 06 ottobre 2020 l'immobile risultava **libero**.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione e/o comodato afferenti l'immobile.

11.7 *DATI URBANISTICI ED EDILIZI*

Secondo il vigente Piano degli Interventi del Comune di Conegliano, l'immobile ove è ubicata l'unità in oggetto ricade in Zona T5.1 - Tessuto Commerciale normato all'art. 36.6 delle vigenti Norme Tecniche Operative.

CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Comunale di Conegliano, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in parola venne realizzato in virtù della **Concessione**



Edilizia n. 13601/IV° del 20 ottobre 1978 e successive varianti in corso d'opera del 26 marzo 1981 e 18 febbraio 1982 con rilascio del certificato di Abitabilità relativo fra le altre alla porzione in oggetto n. 36 del 23 giugno 1981.

Nel progetto allegato alla Concessione Edilizia del 1978 e successive Varianti, viene chiaramente specificato che i vani al piano interrato della porzione in oggetto sono autorizzate come autorimesse. È stato esaminato anche il computo delle opere di urbanizzazione e del costo di costruzione ivi allegato, dove viene chiaramente indicato che la costruzione è dotata di ventisei garage al piano interrato (di cui cinque ad uso direzionale).

Parimenti nel grafico allegato al parere dei Vigili del Fuoco di cui al Parere prot. n. 500/174/P del 15 settembre 1978 e relativa relazione tecnica allegata detti locali vengono chiaramente indicati come autorimesse e lo stesso Parere, che qui si allega sub 9, più volte riporta la dizione autorimesse, ponendo quale prescrizione, fra le altre, interdizione al parcheggio di veicoli a g.p.l..

Tale prescrizione risulta effettivamente rispettata, in quanto in corrispondenza dell'ingresso comune al piano interrato è posto un cartello che impedisce l'ingresso ai veicoli a g.p.l..

La Variante in Corso l'opera del febbraio 1982 che concerne variazioni interne a detta porzione del piano interrato ha ottenuto dall'amministrazione comunale parere favorevole *“purchè sia provveduto con appropriati sistemi alla idonea aerazione di tutti i locali garages ...”*

Dal confronto fra quanto approvato nel progetto citato e lo stato di fatto attuale, l'unità presenta lievi difformità interne che hanno comportato una riduzione della lunghezza, come appurabile dall'unito allegato grafico qui unito sub 9.

Al fine di sanare detta conformità si rende necessaria la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata il cui costo viene qui preventivato in € 1.500,00 comprensivi della sanzione amministrativa.

Risulta altresì rispettata la citata prescrizione contenuta nella variante in corso d'opera del 1982, in quanto tutte le autorimesse sono dotate sopra il basculante di griglia di aerazione.



11.8 CONFORMITA' CATASTALE

L'unità immobiliare è stata censita in data 24 febbraio 1982 con planimetria prot. n. 1016 attribuendo la categoria di magazzino.

Come desumibile da quanto riportato nel paragrafo afferente la regolarità edilizia, il locale come gli altri limitrofi presenti nella stessa porzione del piano interrato sono stati autorizzati come autorimesse e tale ne è anche la conformazione per la presenza del basculante per l'accesso di un'autovettura, pertanto, necessita una Denuncia di variazione catastale per cambio di destinazione d'uso.

Inoltre, come descritto al paragrafo n. 3, necessita l'aggiornamento dell'intestazione della ditta proprietaria in quanto non risulta aggiornato.

Il costo per l'aggiornamento descritto può essere preventivato in € 300,00.

11.9 RAPPORTO DARE/ AVERE CONDOMINIO

In data 10 luglio 2020 lo scrivente ha inviato a mezzo posta elettronica all'amministratore pro tempore del Condominio Angelica richiesta di ricevere il rendiconto delle spese condominiali afferenti le unità oggetto di pignoramento.

Non avendo ricevuto alcun riscontro, in data 21 settembre è stata inviata un'ulteriore comunicazione allo stesso, senza parimenti ottenere alcun riscontro.

In data 15 ottobre inoltre è stato contattato telefonicamente l'amministratore per sollecitare l'evasione della richiesta.

In data 10 novembre il creditore procedente a mezzo del proprio legale ha fornito la documentazione relativa alle spese condominiali, dalla quale emerge che per l'unità in oggetto al momento attuale vi è un debito complessivo a carico della società esecutata che ammonta ad **€ 673,85**.

Ai fini della presente estimazione, secondo quanto stabilito dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del c.c., viene computata una spesa oggetto di solidarietà



debitoria da parte dell'acquirente pari a complessivi € 70,00 che saranno detratti dal valore.

11.10 PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non essendo dotato di riscaldamento non è soggetto all'Attestato di prestazione energetica.

11.11 VALUTAZIONE

Si fornisce ora la valutazione del bene in oggetto, per la formulazione della quale si è tenuto conto sia dell'esame analitico compiuto sull'unità immobiliare, sulla base della sua reale consistenza, del grado di conservazione e di quello del fabbricato condominiale ove è inserito, dell'ubicazione rispetto al centro di Conegliano, valutando la presenza di servizi e di collegamenti pubblici.

È stato inoltre compiuto un raffronto con beni di recente compravendita o oggetto di recenti trattative nel mercato immobiliare, visto anche l'attuale momento economico.

Si è anche tenuto conto di quanto dettato dalle normative comunali, con la considerazione delle destinazioni ammesse, delle possibilità edificatorie, dei vincoli imposti dalla vigente normativa comunale.

È stato valutato anche lo stato di conservazione mediocre dell'unità in oggetto e delle parti comuni, come descritto in precedenza.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale.

Tenuto conto quindi delle considerazioni sopra svolte, stanti le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene che il valore del compendio immobiliare sia il seguente:

Superficie commerciale: 17,74 mq x 455,00 €/mq =	€ 8.071,70
Spese per regolarizzazione edilizia =	- € 1.500,00
Spese per regolarizzazione catastale =	- € 300,00
Spese condominiali arretrate =	- € 70,00
VALORE COMMERCIALE =	€ 6.201,70



Al fine di determinare il valore dell'immobile per la vendita forzata, si applicherà al valore dell'immobile un coefficiente riduttivo del 20% in quanto la vendita avverrà senza le normali garanzie di un atto di compravendita, pertanto

€ 6.201,70 x 20% = - € 1.240,34

VALORE DELL'IMMOBILE	BASE	€ 4.961,36 arrotondato ad € 4.960,00 (Euro quattromilanovecentosessanta/00)
-------------------------	------	---

12. LOTTO 7

12.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile di cui è costituito il presente lotto è un'unità immobiliare a destinazione posto auto coperto (catastalmente magazzino) posto al piano interrato del complesso condominiale denominato Condominio Angelica – ubicato in **Comune di Conegliano (TV), Viale Italia così catastalmente censito:**

Catasto Fabbricati:

Comune di Conegliano, Sezione E, Foglio 8 – Viale Italia

- Particella n. 532 sub 79, categoria C/2, cl. 9, consistenza 16 mq, Rendita Catastale Euro 82,14;

È altresì compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

L'area di cui fa parte l'immobile è altresì identificata al Catasto Terreni in Comune di Conegliano, Foglio 36, mappale n. 532 Ente Urbano di mq 6115

Svolte le necessarie verifiche, **si sottolinea la corrispondenza** fra i dati catastali attuali degli immobili e quanto contenuto nel Verbale di Pignoramento.

Confini :



L'edificio condominiale di cui l'unità fa parte confina con Viale Italia, mappali n. 420, 617, 618, 619, 620.

12.2 TITOLO DI PROVENIENZA

L'area su cui la società esecutata ha realizzato l'edificio condominiale di cui l'unità in oggetto fa parte è stata acquistata con Atto di Compravendita repertorio n. 56232 del 16 marzo 1978 del dott. Enrico Sartorio di Conegliano, trascritto a Treviso in data 14 aprile 1978 ai numeri 8206/7204.

12.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione allegata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. al fascicolo dell'Esecuzione, risultano le seguenti formalità contro:

ISCRIZIONI

1. ISCRIZIONE in data 26/04/2016 ai numeri 12810/2160

Ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo rep. n. 3758 del 27 agosto 2015 del Tribunale di Treviso per la somma complessiva di € 20.000,00 (capitale € 10.747,33) gravante sugli immobili oggetto della presente

2. ISCRIZIONE in data 02/07/2019 ai numeri 25496/4197

Ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED] derivante da Sentenza di condanna rep. n. 1306 del 03 giugno 2019 del Tribunale di Treviso per la somma complessiva di € 7.000,00 (capitale € 4.200,00) gravante sugli immobili oggetto della presente.

TRASCRIZIONI:

1. TRASCRIZIONE in data 22/10/2019 ai numeri 40522/28403

Verbale di pignoramento immobili repertorio n. 8475/2019 del 04 ottobre 2019 emesso dagli Ufficiali Giudiziari UNEP del Tribunale di Treviso a favore del



[REDACTED] per l'intero di proprietà per i beni in oggetto della presente contro l'esecutato.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono risultate ulteriori formalità rilevanti ai fini della presente.

12.4 *SERVITU'*

L'immobile verrà venduti nel suo attuale stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, in particolare con le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi.

12.5 *DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI*

L'immobile oggetto della presente è parte del fabbricato condominiale denominato Condominio Angelica, in Conegliano, Viale Italia ai civici 120-136 la cui costruzione, come è possibile appurare dal paragrafo afferente la regolarità edilizia, risale agli inizi degli Anni Ottanta.

Il complesso condominiale è ubicato lungo la Strada Statale n. 13, a circa un chilometro e mezzo dal centro di Conegliano in una zona caratterizzata da edifici a destinazione commerciale e artigianale posti perlopiù lungo la statale con edifici residenziali nelle vie laterali interne.

Lo stabile è composto da tre blocchi con unità residenziali e direzionali ai piani secondo, terzo, quarto e quinto con attività commerciali al piano terra, mentre al piano interrato vi sono le unità catastalmente identificate come magazzini.

L'unità in oggetto il cui accesso carrabile è posto in corrispondenza del blocco C, è altresì raggiungibile attraverso la scala interna comune che al momento dell'ispezione risultava chiusa con una rete metallica.

Al momento del sopralluogo il transito delle autovetture nel piano interrato risulta impedito dalla presenza di tre blocchi in cemento posti, dalle informazioni assunte,



fin dal 2013 per ordine dell'amministratore del palazzo. Si precisa che alla data del sopralluogo dello scorso 06 ottobre il blocco centrale risultava spostato a lato.

L'intera porzione del piano interrato, anche per la perdurata inaccessibilità si presenta in uno stato conservativo mediocre, anche per la trascuratezza delle parti comuni con la presenza di rifiuti e di un'autovettura in stato di abbandono, come è possibile appurare dalle immagini fotografiche qui unite.

Il posto auto, che catastalmente risulta censita come detto come magazzino, risulta indiviso dalle adiacenti quattro unità limitrofe, né esistono in loco elementi che ne permettano l'individuazione, benchè dotata di proprio basculante in metallo autonomo con sovrastante griglia per l'aerazione per permetterne l'uso.

L'interno è di forma regolare con la presenza a lato di un pilastro circolare non ne limita l'utilizzo, anche eventualmente con le autovetture.

Presenta pavimentazione e solaio in cemento e al momento si presenta in uno stato manutentivo mediocre in quanto come detto in stato di abbandono da diverso tempo.

La **superficie utile calpestabile** dell'unità ricostruita sulla scorta del rilievo superlocale svolto e individuando la divisione con l'unità limitrofa sulla scorta dei grafici allegati all'ultimo provvedimento edilizio e della planimetria catastale assomma a **15,30 mq.**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come è possibile desumere dalla tabella allegata, la superficie commerciale dell'unità immobiliare derivata dall'applicazione dei coefficienti convenzionali assomma a **16,78 mq.**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Immobile	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie raggugliata
Posto auto coperto	16,78	1,00	16,78

12.6 *LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI*

Alla data del sopralluogo avvenuto come detto in data 06 ottobre 2020 l'immobile risultava **libero.**



Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione e/o comodato afferenti l'immobile.

12.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Secondo il vigente Piano degli Interventi del Comune di Conegliano, l'immobile ove è ubicata l'unità in oggetto ricade in Zona T5.1 - Tessuto Commerciale normato all'art. 36.6 delle vigenti Norme Tecniche Operative.

CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Comunale di Conegliano, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in parola venne realizzato in virtù della **Concessione Edilizia n. 13601/IV°** del 20 ottobre 1978 e successive varianti in corso d'opera del 26 marzo 1981 e 18 febbraio 1982 con rilascio del certificato di Abitabilità relativo fra le altre alla porzione in oggetto n. 36 del 23 giugno 1981.

Nel progetto allegato alla Concessione Edilizia del 1978 e successive Varianti, viene chiaramente specificato che i vani al piano interrato della porzione in oggetto sono autorizzate come autorimesse. È stato esaminato anche il computo delle opere di urbanizzazione e del costo di costruzione ivi allegato, dove viene chiaramente indicato che la costruzione è dotata di ventisei garage al piano interrato (di cui cinque ad uso direzionale).

Parimenti nel grafico allegato al parere dei Vigili del Fuoco di cui al Parere prot. n. 500/174/P del 15 settembre 1978 e relativa relazione tecnica allegata detti locali vengono chiaramente indicati come autorimesse e lo stesso Parere, che qui si allega sub 9, più volte riporta la dizione autorimesse, ponendo quale prescrizione, fra le altre, interdizione al parcheggio di veicoli a g.p.l..

Tale prescrizione risulta effettivamente rispettata, in quanto in corrispondenza dell'ingresso comune al piano interrato è posto un cartello che impedisce l'ingresso ai veicoli a g.p.l..

La Variante in Corso l'opera del febbraio 1982 che concerne variazioni interne a detta porzione del piano interrato ha ottenuto dall'amministrazione comunale parere favorevole *“purchè sia provveduto con appropriati sistemi alla idonea aerazione di tutti i locali garages ...”*



Dal confronto fra quanto approvato nel progetto citato e lo stato di fatto attuale, l'unità presenta lievi difformità interne che hanno comportato una riduzione della lunghezza, come appurabile dall'unito allegato grafico qui unito sub 9.

Al fine di sanare detta conformità si rende necessaria la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata il cui costo viene qui preventivato in € 1.500,00 comprensivi della sanzione amministrativa.

Risulta altresì rispettata la citata prescrizione contenuta nella variante in corso d'opera del 1982, in quanto tutte le autorimesse sono dotate sopra il basculante di griglia di aerazione.

12.8 CONFORMITA' CATASTALE

L'unità immobiliare è stata censita in data 24 febbraio 1982 con planimetria prot. n. 1017 attribuendo la categoria di magazzino.

Come desumibile da quanto riportato nel paragrafo afferente la regolarità edilizia, il locale come gli altri limitrofi presenti nella stessa porzione del piano interrato sono stati autorizzati come autorimesse e tale ne è anche la conformazione per la presenza del basculante per l'accesso di un'autovettura, pertanto, necessita una Denuncia di variazione catastale per cambio di destinazione d'uso.

Inoltre, come descritto al paragrafo n. 3, necessita l'aggiornamento dell'intestazione della ditta proprietaria in quanto non risulta aggiornato.

Il costo per l'aggiornamento descritto può essere preventivato in € 300,00.

12.9 RAPPORTO DARE/ AVERE CONDOMINIO

In data 10 luglio 2020 lo scrivente ha inviato a mezzo posta elettronica all'amministratore pro tempore del Condominio Angelica richiesta di ricevere il rendiconto delle spese condominiali afferenti le unità oggetto di pignoramento.

Non avendo ricevuto alcun riscontro, in data 21 settembre è stata inviata un'ulteriore comunicazione allo stesso, senza parimenti ottenere alcun riscontro.



In data 15 ottobre inoltre è stato contattato telefonicamente l'amministratore per sollecitare l'evasione della richiesta.

In data 10 novembre il creditore procedente a mezzo del proprio legale ha fornito la documentazione relativa alle spese condominiali, dalla quale emerge che per l'unità in oggetto al momento attuale vi è un debito complessivo a carico della società esecutata che ammonta ad **€ 686,29**.

Ai fini della presente estimazione, secondo quanto stabilito dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del c.c., viene computata una spesa oggetto di solidarietà debitoria da parte dell'acquirente pari a complessivi **€ 70,00** che saranno detratti dal valore.

12.10 PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non essendo dotato di riscaldamento non è soggetto all'Attestato di prestazione energetica.

12.11 VALUTAZIONE

Si fornisce ora la valutazione del bene in oggetto, per la formulazione della quale si è tenuto conto sia dell'esame analitico compiuto sull'unità immobiliare, sulla base della sua reale consistenza, del grado di conservazione e di quello del fabbricato condominiale ove è inserito, dell'ubicazione rispetto al centro di Conegliano, valutando la presenza di servizi e di collegamenti pubblici.

È stato inoltre compiuto un raffronto con beni di recente compravendita o oggetto di recenti trattative nel mercato immobiliare, visto anche l'attuale momento economico.

Si è anche tenuto conto di quanto dettato dalle normative comunali, con la considerazione delle destinazioni ammesse, delle possibilità edificatorie, dei vincoli imposti dalla vigente normativa comunale.

È stato valutato anche lo stato di conservazione mediocre dell'unità in oggetto e delle parti comuni, come descritto in precedenza.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale.



Tenuto conto quindi delle considerazioni sopra svolte, stanti le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene che il valore del compendio immobiliare sia il seguente:

Superficie commerciale: 16,78 mq x 455,00 €/mq =	€ 7.634,90
Spese per regolarizzazione edilizia =	- € 1.500,00
Spese per regolarizzazione catastale =	- € 300,00
Spese condominiali arretrate =	- € 70,00
VALORE COMMERCIALE =	€ 5.764,90

Al fine di determinare il valore dell'immobile per la vendita forzata, si applicherà al valore dell'immobile un coefficiente riduttivo del 20% in quanto la vendita avverrà senza le normali garanzie di un atto di compravendita, pertanto

€ 5.764,90 x 20% = - € 1.152,98

VALORE BASE
DELL'IMMOBILE

€ 4.611,92
arrotondato ad € 4.600,00
(Euro quattromilaseicento/00)

13. LOTTO 8

13.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile di cui è costituito il presente lotto è un'unità immobiliare a destinazione posto auto coperto (catastalmente magazzino) posta al piano interrato parte del complesso condominiale denominato Condominio Angelica – ubicato in **Comune di Conegliano (TV)**, **Viale Italia così catastalmente censito:**

Catasto Fabbricati:

Comune di Conegliano, Sezione E, Foglio 8 – Viale Italia

- Particella n. 532 sub 80, categoria C/2, cl. 9, consistenza 15 mq, Rendita Catastale Euro 77,00;



È altresì compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

L'area di cui fa parte l'immobile è altresì identificata al Catasto Terreni in Comune di Conegliano, Foglio 36, mappale n. 532 Ente Urbano di mq 6115

Svolte le necessarie verifiche, **si sottolinea la corrispondenza** fra i dati catastali attuali degli immobili e quanto contenuto nel Verbale di Pignoramento.

Confini :

L'edificio condominiale di cui l'unità fa parte confina con Viale Italia, mappali n. 420, 617, 618, 619, 620.

13.2 *TITOLO DI PROVENIENZA*

L'area su cui la società esecutata ha realizzato l'edificio condominiale di cui l'unità in oggetto fa parte è stata acquistata con Atto di Compravendita repertorio n. 56232 del 16 marzo 1978 del dott. Enrico Sartorio di Conegliano, trascritto a Treviso in data 14 aprile 1978 ai numeri 8206/7204.

13.3 *ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI*

Dalla documentazione allegata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. al fascicolo dell'Esecuzione, risultano le seguenti formalità contro:

ISCRIZIONI

1. ISCRIZIONE in data 26/04/2016 ai numeri 12810/2160

Ipoteca giudiziale a favore del Condominio Angelica con sede in Conegliano (TV) derivante da Decreto Ingiuntivo rep. n. 3758 del 27 agosto 2015 del Tribunale di Treviso per la somma complessiva di € 20.000,00 (capitale € 10.747,33) gravante sugli immobili oggetto della presente

2. ISCRIZIONE in data 02/07/2019 ai numeri 25496/4197



Ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED] derivante da Sentenza di condanna rep. n. 1306 del 03 giugno 2019 del Tribunale di Treviso per la somma complessiva di € 7.000,00 (capitale € 4.200,00) gravante sugli immobili oggetto della presente.

TRASCRIZIONI:

1. TRASCRIZIONE in data 22/10/2019 ai numeri 40522/28403

Verbale di pignoramento immobili repertorio n. 8475/2019 del 04 ottobre 2019 emesso dagli Ufficiali Giudiziari UNEP del Tribunale di Treviso a favore del [REDACTED] per l'intero di proprietà per i beni in oggetto della presente contro l'esecutato.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono risultate ulteriori formalità rilevanti ai fini della presente.

13.4 *SERVITU'*

L'immobile verrà venduto nel suo attuale stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, in particolare con le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi.

13.5 *DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI*

L'immobile oggetto della presente è parte del fabbricato condominiale denominato Condominio Angelica, in Conegliano, Viale Italia ai civici 120-136 la cui costruzione, come è possibile appurare dal paragrafo afferente la regolarità edilizia, risale agli inizi degli Anni Ottanta.

Il complesso condominiale è ubicato lungo la Strada Statale n. 13, a circa un chilometro e mezzo dal centro di Conegliano in una zona caratterizzata da edifici a destinazione commerciale e artigianale posti perlopiù lungo la statale con edifici residenziali nelle vie laterali interne.



Lo stabile è composto da tre blocchi con unità residenziali e direzionali ai piani secondo, terzo, quarto e quinto con attività commerciali al piano terra, mentre al piano interrato vi sono le unità catastalmente identificate come magazzini.

L'unità in oggetto il cui accesso carrabile è posto in corrispondenza del blocco C, è altresì raggiungibile attraverso la scala interna comune che al momento dell'ispezione risultava chiusa con una rete metallica.

Al momento del sopralluogo il transito delle autovetture nel piano interrato risulta impedito dalla presenza di tre blocchi in cemento posti, dalle informazioni assunte, fin dal 2013 per ordine dell'amministratore del palazzo. Si precisa che alla data del sopralluogo dello scorso 06 ottobre il blocco centrale risultava spostato a lato.

L'intera porzione del piano interrato, anche per la perdurata inaccessibilità si presenta in uno stato conservativo mediocre, anche per la trascuratezza delle parti comuni con la presenza di rifiuti e di un'autovettura in stato di abbandono, come è possibile appurare dalle immagini fotografiche qui unite.

Il posto auto, che catastalmente risulta censito come detto come magazzino, risulta indiviso dalle adiacenti quattro unità limitrofe, né esistono in loco elementi che ne permettano l'individuazione, benchè dotata di proprio basculante in metallo autonomo con sovrastante griglia per l'aerazione per permetterne l'uso.

L'interno è di forma regolare con la presenza a lato di un pilastro circolare non ne limita l'utilizzo, anche eventualmente con le autovetture.

Presenta pavimentazione e solaio in cemento e al momento si presenta in uno stato manutentivo mediocre in quanto come detto in stato di abbandono da diverso tempo.

La **superficie utile calpestabile** dell'unità ricostruita sulla scorta del rilievo superlocale svolto e individuando la divisione con l'unità limitrofa sulla scorta dei grafici allegati all'ultimo provvedimento edilizio e della planimetria catastale assomma a **14,30 mq.**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



Come è possibile desumere dalla tabella allegata, la superficie commerciale dell'unità immobiliare derivata dall'applicazione dei coefficienti convenzionali assomma a **16,02 mq.**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Immobile	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie ragguagliata
Posto auto coperto	16,02	1,00	16,02

13.6 *LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI*

Alla data del sopralluogo avvenuto come detto in data 06 ottobre 2020 l'immobile risultava **libero**.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione e/o comodato afferenti l'immobile.

13.7 *DATI URBANISTICI ED EDILIZI*

Secondo il vigente Piano degli Interventi del Comune di Conegliano, l'immobile ove è ubicata l'unità in oggetto ricade in Zona T5.1 - Tessuto Commerciale normato all'art. 36.6 delle vigenti Norme Tecniche Operative.

CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Comunale di Conegliano, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in parola venne realizzato in virtù della **Concessione Edilizia n. 13601/IV°** del 20 ottobre 1978 e successive varianti in corso d'opera del 26 marzo 1981 e 18 febbraio 1982 con rilascio del certificato di Abitabilità relativo fra le altre alla porzione in oggetto n. 36 del 23 giugno 1981.

Nel progetto allegato alla Concessione Edilizia del 1978 e successive Varianti, viene chiaramente specificato che i vani al piano interrato della porzione in oggetto sono autorizzate come autorimesse. È stato esaminato anche il computo delle opere di urbanizzazione e del costo di costruzione ivi allegato, dove viene chiaramente indicato che la costruzione è dotata di ventisei garage al piano interrato (di cui cinque ad uso direzionale).

Parimenti nel grafico allegato al parere dei Vigili del Fuoco di cui al Parere prot. n. 500/174/P del 15 settembre 1978 e relativa relazione tecnica allegata detti locali



vengono chiaramente indicati come autorimesse e lo stesso Parere, che qui si allega sub 9, più volte riporta la dizione autorimesse, ponendo quale prescrizione, fra le altre, interdizione al parcheggio di veicoli a g.p.l..

Tale prescrizione risulta effettivamente rispettata, in quanto in corrispondenza dell'ingresso comune al piano interrato è posto un cartello che impedisce l'ingresso ai veicoli a g.p.l..

La Variante in Corso l'opera del febbraio 1982 che concerne variazioni interne a detta porzione del piano interrato ha ottenuto dall'amministrazione comunale parere favorevole *“purchè sia provveduto con appropriati sistemi alla idonea aerazione di tutti i locali garages ...”*

Dal confronto fra quanto approvato nel progetto citato e lo stato di fatto attuale, l'unità presenta lievi difformità interne che hanno comportato una riduzione della lunghezza, come appurabile dall'unito allegato grafico qui unito sub 9.

Al fine di sanare detta conformità si rende necessaria la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata il cui costo viene qui preventivato in € 1.500,00 comprensivi della sanzione amministrativa.

Risulta altresì rispettata la citata prescrizione contenuta nella variante in corso d'opera del 1982, in quanto tutte le autorimesse sono dotate sopra il basculante di griglia di aerazione.

13.8 CONFORMITA' CATASTALE

L'unità immobiliare è stata censita in data 24 febbraio 1982 con planimetria prot. n. 1018 attribuendo la categoria di magazzino.

Come desumibile da quanto riportato nel paragrafo afferente la regolarità edilizia, il locale come gli altri limitrofi presenti nella stessa porzione del piano interrato sono stati autorizzati come autorimesse e tale ne è anche la conformazione per la presenza del basculante per l'accesso di un'autovettura, pertanto, necessita una Denuncia di variazione catastale per cambio di destinazione d'uso.



Inoltre, come descritto al paragrafo n. 3, necessita l'aggiornamento dell'intestazione della ditta proprietaria in quanto non risulta aggiornato.

Il costo per l'aggiornamento descritto può essere preventivato in € 300,00.

13.9 *RAPPORTO DARE/ AVERE CONDOMINIO*

In data 10 luglio 2020 lo scrivente ha inviato a mezzo posta elettronica all'amministratore pro tempore del Condominio Angelica richiesta di ricevere il rendiconto delle spese condominiali afferenti le unità oggetto di pignoramento.

Non avendo ricevuto alcun riscontro, in data 21 settembre è stata inviata un'ulteriore comunicazione allo stesso, senza parimenti ottenere alcun riscontro.

In data 15 ottobre inoltre è stato contattato telefonicamente l'amministratore per sollecitare l'evasione della richiesta.

In data 10 novembre il creditore procedente a mezzo del proprio legale ha fornito la documentazione relativa alle spese condominiali, dalla quale emerge che per l'unità in oggetto al momento attuale vi è un debito complessivo a carico della società esecutata che ammonta ad **€ 673,85**.

Ai fini della presente stima, secondo quanto stabilito dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del c.c., viene computata una spesa oggetto di solidarietà debitoria da parte dell'acquirente pari a complessivi **€ 70,00** che saranno detratti dal valore.

13.10 *PRESTAZIONE ENERGETICA*

L'immobile non essendo dotato di riscaldamento non è soggetto all'Attestato di prestazione energetica.

13.11 *VALUTAZIONE*

Si fornisce ora la valutazione del bene in oggetto, per la formulazione della quale si è tenuto conto sia dell'esame analitico compiuto sull'unità immobiliare, sulla base della sua reale consistenza, del grado di conservazione e di quello del fabbricato condominiale ove è inserito, dell'ubicazione rispetto al centro di Conegliano, valutando la presenza di servizi e di collegamenti pubblici.



È stato inoltre compiuto un raffronto con beni di recente compravendita o oggetto di recenti trattative nel mercato immobiliare, visto anche l'attuale momento economico.

Si è anche tenuto conto di quanto dettato dalle normative comunali, con la considerazione delle destinazioni ammesse, delle possibilità edificatorie, dei vincoli imposti dalla vigente normativa comunale.

È stato valutato anche lo stato di conservazione mediocre dell'unità in oggetto e delle parti comuni, come descritto in precedenza.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale.

Tenuto conto quindi delle considerazioni sopra svolte, stanti le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene che il valore del compendio immobiliare sia il seguente:

Superficie commerciale: 16,02 mq x 455,00 €/mq =	€ 7.289,10
Spese per regolarizzazione edilizia =	- € 1.500,00
Spese per regolarizzazione catastale =	- € 300,00
Spese condominiali arretrate =	-€ 70,00

VALORE COMMERCIALE = € 5.419,10

Al fine di determinare il valore dell'immobile per la vendita forzata, si applicherà al valore dell'immobile un coefficiente riduttivo del 20% in quanto la vendita avverrà senza le normali garanzie di un atto di compravendita, pertanto

€ 5.419,10 x 20% = - € 1.083,82

VALORE BASE **€4.335,28**
DELL'IMMOBILE **arrotondato ad € 4.330,00**
(Euro quattromilatrecentotrenta/00)



14. TRASMISSIONE DELLA BOZZA

Come di prassi, la bozza del presente elaborato è stata inviata in data 29 ottobre 2020 a mezzo posta elettronica certificata al creditore attraverso il proprio legale, ed al custode, concedendo termine entro il successivo 15 novembre per la ricezione di eventuali osservazioni.

Per quanto concerne la società esecutata, è stato appurato che l'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nella visura camerale non risulta attivo, così come la sede legale stessa.

In data 10 novembre 2020 il creditore a mezzo del proprio legale ha inviato la propria memoria cui si fornisce riscontro nel paragrafo successivo.

15. RISCONTRO ALLE OSSERVAZIONI

Come detto in data 10 novembre 2020 il legale che assiste il creditore procedente ha inviato una propria memoria nella quale è contenuta l'indicazione degli oneri condominiali che come in precedenza indicato in relazione non erano stati forniti dall'amministratore.

In tale memoria vengono indicati per ciascuna unità immobiliare oggetto di esecuzione il debito complessivo maturato, oltre agli importi a debito relativi al consuntivo 2018 approvato a luglio 2019 e al consuntivo 2019 approvato a luglio 2020.

Lo scrivente, come di prassi e in ossequio alle Linee guida redatte dalla Consulta di Ordini e Collegi Professioni Tecniche della Provincia di Treviso, poichè la vendita degli immobili avverrà presumibilmente in un'annualità contabile del condominio successiva a quella in cui è stata effettuata la stima, considera ai fini della determinazione degli importi a carico dell'aggiudicatario il debito derivante dal consuntivo 2019, oltre alla Preventivo di spesa fornito dall'amministratore per il 2020 e in tal senso è stata aggiornata la relazione estimativa detraendo gli oneri condominiali per ciascuna unità immobiliare.

Treviso, 16 novembre 2020

L'Esperto stimatore

geom. Piergiorgio Gregolin



ELENCO ALLEGATI:

1. *Generalità proprietario;*
2. *Allegato fotografico:*
 - *Lotto 1;*
 - *Lotto 2;*
 - *Lotto 3;*
 - *Lotto 4;*
 - *Lotto 5;*
 - *Lotto 6;*
 - *Lotto 7;*
 - *Lotto 8;*
3. *Estratto di mappa catastale;*
4. *Planimetrie catastali:*
 - *Lotto 1;*
 - *Lotto 2;*
 - *Lotto 3;*
 - *Lotto 4;*
 - *Lotto 5;*
 - *Lotto 6;*
 - *Lotto 7;*
 - *Lotto 8;*
5. *Visure catastali;*
6. *Copia atto notarile di provenienza;*
7. *Ispezione ipotecaria;*
8. *Provvedimenti Urbanistici;*
 - *Lotto 1;*
 - *Lotti 2-8*
9. *Piante delle unità immobiliari:*
 - *Lotto 1;*
 - *Lotto 2;*
 - *Lotto 3;*
 - *Lotto 4;*
 - *Lotto 5;*



- *Lotto 6;*
 - *Lotto 7;*
 - *Lotto 8;*
10. *Risultanze verifica locazioni presso Agenzia delle Entrate;*
11. *Risultanze verifica della partita IVA presso Agenzia delle Entrate;*
12. *Corrispondenza con amministratore pro tempore su accessibilità piano interrato;*
13. *Documentazione spese condominiali;*
14. *Verbale di intervento dei Vigili del Fuoco;*
15. *Scheda sintetica ordinanza di vendita;*
- *Lotto 1;*
 - *Lotto 2;*
 - *Lotto 3;*
 - *Lotto 4;*
 - *Lotto 5;*
 - *Lotto 6;*
 - *Lotto 7;*
 - *Lotto 8;*
16. *Attestazioni di invio della bozza.*



E=0

I Particella: 532

