

**TRIBUNALE DI TREVISO - G. E. dott. BIANCO Leonardo**Esecuzione Immobiliare **R.E.G. 348-2022** con Udienza in data **08.05.2024**Immobili ubicati nei comuni di **Vittorio Veneto (TV)** e **Cappella Maggiore (TV)**

Parti nel procedimento

Esecutante: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**  
 Cessionaria dei crediti della Società Ambra Spv S.r.l.  
 con avv.to Corinna Mesirca

Intervenuti: **Agenzia delle Entrate-Riscossioni per la provincial di Treviso** (già Equitalia Nord Spa)  
 con procuratore sig. Maschera Simone  
**Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.**  
 con avv.ti Antonella Lillo e Paolo Corletto

Creditori: **Intesa Sanpaolo S.P.A.**  
 Con avv.to Gianluca Masotti

Esecutati: **n. 1 Esecutato**  
 Non costituito

**PERIZIA IMMOBILIARE DI STIMA**C.T.U.: **Marin ing. Oscar Augusto****INDICE**

PARAGRAFO	PAGINA
1.- INCARICO E RITIRO DOCUMENTAZIONE IN CANCELLERIA	2
2.- VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE	3
3.- DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI	5
4.- CONFORMITA' TRA SITUAZIONE ATTUALE E SITUAZIONE PIGNORAMENTO	25
5.- VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE	26
6.- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	27
7.- VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIO E URBANISTICA E PRESENZA DI AGIBILITA'	28
8.- OPERE ABUSIVE	29
9.- POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI	30
10.- PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITA' IN NATURA	30
11.- OCCUPAZIONE O LIBERTA' DELL'IMMOBILE	30
12.- PRESENZA DI VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI	32
13.- VINCOLI E/O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	33
14.- STIMA	35
15.- INVIO DELL'ELABORATO PERITALE	53
16.- DEPOSITO TELEMATICO DELL'ELABORATO PERITALE	53
17.- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA E SCHEDA SINTETICA	53
18.- OSTACOLI ALL' ACCESSO	53
19.- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	53
ALLEGATI	54



## 1. INCARICO E RITIRO DOCUMENTAZIONE IN CANCELLERIA

Il giorno **30.05.2023** il sottoscritto Marin ing. Oscar Augusto, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Treviso al n. A1346, con studio in 31029 Vittorio Veneto (TV) Via Carlo Forlanini n. 6, mediante pec veniva "*NOMINATO CTU MARIN OSCAR AUGUSTO PER L'INCARICO DI TIPO Perizia Immobiliare, CON QUESITO stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. IN DATA 28/05/2023*".

Il giorno **30.05.2023** il sottoscritto trasmetteva al Tribunale l'accettazione dell'incarico e il giuramento (accettato il 27.06.2022) e il **31.05.2023** acquisiva per vi telematica la documentazione nell'ambito del procedimento di Esecuzione Immobiliare n. R.G. 348/2023, al fine di rispondere al quesito del G.E.

Il giorno **30.05.2023**, mediante pec avente per oggetto "*NOMINA CUSTODE ED AMM.RE DEI BENI (IN LUOGO DEL DEBITORE) IN DATA 28/05/2023*", il sottoscritto riceve la comunicazione della nomina del "**Custode**" ed amministratore dei beni staggiti: **IVG Treviso**.

Il giorno **23.07.2023** il sottoscritto chiede copia degli atti di provenienza presso l'Archivio Notarile di TV.

Il giorno **24.08.2023** il sottoscritto chiede copia degli atti di provenienza presso l'Archivio Notarile di TV.

Il giorno **24.07.2023** il sottoscritto effettuava le ispezioni ipocatastali degli immobili in Cappella Maggiore.

Il giorno **24.07.2023** il sottoscritto inoltra richiesta di accesso agli atti al comune di Cappella Maggiore.

Il giorno **24.07.2023** il sottoscritto inoltra richiesta di accesso agli atti al comune di Vittorio Veneto.

Il giorno **27.07.2023** il sottoscritto effettuava le ispezioni ipocatastali degli immobili in Vittorio Veneto.

Il giorno **21.08.2023** il sottoscritto riceve dall'Archivio Notarile copia di tre atti di provenienza.

Il giorno **24.08.2023** il sottoscritto riceve dall'Archivio Notarile copia di altri due atti di provenienza.

Il giorno **24.08.2023** il sottoscritto concorda il primo accesso agli atti presso il comune di Vittorio Veneto.

Il giorno **28.08.2023** il sottoscritto chiede copia di eventuali contratti di locazione/comodato all'A.E.

Il giorno **28.08.2023** il sottoscritto riceve dall'Archivio Notarile copia di altri due atti di provenienza.

Il giorno **29.08.2023** il sottoscritto svolge il primo accesso agli atti presso il comune di Vittorio Veneto.

Il giorno **05.09.2023** il sottoscritto svolge il primo accesso agli atti presso il comune di Cappella Maggiore.

Il giorno **09.10.2023** il sottoscritto riceve risposta negativa dall'A.E. riguardo i contratti.



Il giorno **28.11.2023** il sottoscritto chiede proroga dell'udienza.

Il giorno **28.11.2023** il sottoscritto concorda con il Custode il primo sopralluogo per il 11.02.2024.

Il giorno **06.12.2023** il sottoscritto riceve comunicazione che con verbale udienza 06.12.2023 il G.E. dichiara la parziale estinzione della procedura esecutiva e l'inefficacia del pignoramento in capo a uno dei due originari Esecutati presenti nell'atto di pignoramento, per l'unità negoziale n. 2, di cui all'atto di pignoramento anche gruppo n. 4 della certificazione notarile: immobili in Via S. Fris di Vittorio Veneto.

Il giorno **04.12.2023** il sottoscritto riceve comunicazione della proroga concessa che rimanda al 08.05.2024 l'udienza prevista per il 25.01.2024.

Il giorno **11.12.2023** il sottoscritto, in presenza del Custode, dalle ore 14:30 svolge il primo sopralluogo di rito presso i beni staggiti a Vittorio Veneto (TV) Via G. Lioni n. 47 piano terra e in Via C. Battisti c/o condominio Quadrilatero piano S1. Il sopralluogo di dettaglio comprende i rilievi tecnici, geometrici e fotografici sui beni.

Il giorno **20.01.2024** il sottoscritto concorda con il Custode il secondo sopralluogo per il 05.02.2024.

Il giorno **05.02.2024** il sottoscritto, in presenza del Custode, dalle ore 14:30 svolge il secondo sopralluogo di rito presso i beni staggiti a Vittorio Veneto (TV) Via C. Battisti c/o condominio Quadrilatero piano terra e S1 e a Cappella Maggiore (TV) in Via Masarè n. 1 piano primo. Il sopralluogo di dettaglio comprende i rilievi tecnici, geometrici e fotografici sui beni.

Il giorno **28.03.2024** il sottoscritto effettuava le ispezioni ipotecarie.

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

## 2. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

- 2.1. La documentazione acquisita digitalmente in Cancelleria è completa ai sensi dell'art. 567 c.p.c.
- 2.2. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (al 28.03.2024 in ordine cronologico).
  - 2.2.1. **ISCRIZIONE:** RG/RP 40922/9024, n. 90 del **24.10.2008**. Atto notarile del 09.10.2008 del Notaio Sabby De Carlo di Vittorio Veneto (TV) rep. 3878/1820, Ipoteca Volontaria **sugli immobili pignorati**. A favore: BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP. PER AZIONI con sede in Vicenza (VI), codice fiscale 00204010243. Contro: esecutato;



2.2.2. **ISCRIZIONE:** RG/RP 12308/2080, n. 188 del **20.04.2016**. Altro atto del 19.04.2016 di EQUITALIA NORD SPA rep. 1017/11316, Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da 0420 Ruolo e avviso di addebito esecutivo **sugli immobili pignorati**. A favore: EQUITALIA NORD SPA con sede in Milano (MI), codice fiscale 07244730961. Contro: esecutato;

2.2.3. **TRASCRIZIONE:** RG/RP 43624/30261, n. 16 del **04.11.2022**. Atto Giudiziario dell'Uff. Giud. UNEP presso Tribunale di Treviso del 02.08.2022 repertorio 5086. Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili **sugli immobili pignorati**. A favore: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA codice fiscale 05828330638 con sede a Napoli (NA). Contro: esecutati.

2.3. Il sottoscritto ha acquisito:

2.3.1. gli estratti di mappa censuaria digitale, ultimo cartaceo e di primo impianto (**allegato n. 1**),

2.3.2. elaborato planimetrico ed elenco degli immobili che si allegano (**allegato n. 2**),

2.3.3. le planimetrie catastali delle particelle (**allegato n. 3**),

2.3.4. in relazione ai certificati di destinazione urbanistica, si rimanda al punto 19) del quesito,

2.3.5. le visure catastali storiche aggiornate (**allegato n. 9**),

2.3.6. copia degli atti di provenienza proprietà sui beni pignorati in **Vittorio Veneto (allegato n. 4)**:

2.3.6.1. **compravendita** del **26.10.1998**, rep. 75981 fasc. 10351 del Notaio Giuseppe Dall'Antonia in Vittorio Veneto, registrato all'Ufficio delle Entrate di Vittorio Veneto il 12.11.1998 al n. 1244 serie 1V e trascritto alla Conservatoria dei RRII di Treviso il 24.11.1998 ai numeri RG/RP 35425/24246;

2.3.6.2. **compravendita** del **18.01.2005**, rep. 119475 fasc. 24410 del Notaio Roberto Blandaleone in Vittorio Veneto, registrato all'Agenzia delle Entrate di Vittorio Veneto il 10.02.2005 al n. 210 serie 1T e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso il 15.02.2005 ai numeri RG/RP 6013/4104;

2.3.6.3. **compravendita** del **05.12.2006**, rep. 98119 fasc. 17046 del Notaio Giuseppe Dall'Antonia in Vittorio Veneto, registrato all'Agenzia delle Entrate di Vittorio Veneto il 13.12.2006 al n. 2303 serie 1T e trascritto all'Ufficio del Territorio di Treviso il 14.12.2006 ai numeri RG/RP 61259/35391;



2.3.6.4. **atto di integrazione** (al precedente atto del 26.10.1998 di cui al punto 2.3.6.2) del **11.09.2008**, repertori 100012-100019 fasc. 18438 del Notaio G. Dall’Antonia in Vittorio Veneto, registrato all’Agenzia delle Entrate di Vittorio Veneto il 18.09.2008 al n. 2238 serie 1T e trascritto all’Ufficio del Territorio di Treviso il 19.09.2008 ai numeri RG/RP 36293/22609.

2.3.7. copia degli atti di provenienza proprietà sui beni pignorati in **Cappella Maggiore (allegato n. 4)**:

2.3.7.1. **compravendita** del **20.12.2006**, rep. 125730 fasc. 26782 del Notaio Roberto Blandaleone in Vittorio Veneto, registrato all’Agenzia delle Entrate di Vittorio Veneto il 17.01.2007 al n. 83 serie 1T e trascritto presso l’Ufficio del Territorio di Treviso il 18.01.2007 ai numeri RG/RP 3009/2222;

2.3.7.2. **compravendita** del **19.09.2006**, rep. 125186 fasc. 26399 del Notaio Roberto Blandaleone in Vittorio Veneto, registrato all’Agenzia delle Entrate di Vittorio Veneto il 09.10.2006 al n. 1870 serie 1T e trascritto presso l’Ufficio del Territorio di Treviso il 10.10.2006 ai numeri RG/RP 50075/28319;

### **3. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI**

#### **3.1. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI in Vittorio Veneto (TV) Via G. Lioni 47**

**Immobile n. 1 dell’unità negoziale n° 1 (atto pignoramento); primo immobile del gruppo 1 (certificazione notarile): Vittorio Veneto (TV) Via G. Lioni n. 47, categoria C/1, Sez. E, Foglio 8 particella 112 sub 1**

3.1.1. Ubicazione. Si tratta di un immobile censito come negozio e attualmente adibito a ufficio, in Via Girolamo Lioni al piano terra, inserito in una serie di vecchi fabbricati in linea che contengono altre u.i., presso la località Soffratta a 2 km dal centro cittadino. A quota 136 m s.l.m. e coordinate 45°58’46,68 N e 12°17’4,72” E.

3.1.2. Viabilità: la Via G. Lioni è una strada baricentrica rispetto alle località Centro, Ceneda, Soffratta e Meschio. L’immobile è ubicato centralmente rispetto agli incroci di Via G. Lioni con Via Rivetta. Si arriva facilmente da tutti i principali comuni circostanti. A circa 3 km (5 min) si trova la barriera autostradale di Vittorio Veneto Sud e a circa 650 m (2 min) dalla SS 51 Alemagna. L’area è totalmente urbanizzata: trasporti pubblici, rete gas metano, fognatura, parcheggi, parchi, verde, diversi servizi, scuole, negozi, cinema, ecc.





Aerofotogramma 18.10.2022 degli immobili in 31029 Vittorio Veneto (TV) Via G. Lioni n. 47

### 3.1.3. Caratteristiche esterne.

3.1.3.1. Descrizione generale. Si tratta di un immobile ubicato al piano terra e inserito in una serie di vecchi fabbricati in linea costituiti da varie u.i. ad uso residenziale e commerciale. Non possiede area scoperta di pertinenza a uso esclusivo. Dalla parte retrostante l'immobile è possibile accedere ad una corte comune. Non è stato possibile risalire con certezza alla data di costruzione, ma si presume siano immobili costruiti negli anni '40. Ha subito un intervento di manutenzione straordinaria nel 1958 e un intervento di ristrutturazione nel 1994. La pianta è sostanzialmente rettangolare (un parallelogramma leggermente trapezoidale) e si sviluppa su un piano fuori terra. La foronomia è rettangolare con infissi e vetrine in struttura metallica in corrispondenza dell'accesso principale dai Via G. Lioni e in legno provvisti di vetro camera nella parte posteriore. Il fabbricato non è dotato di ascensore, la tipologia dell'edificio rientra nell'edilizia economica e lo stato generale di manutenzione attuale è da considerarsi scarso.

3.1.3.2. Strutture. Le strutture portanti verticali sono costituite sostanzialmente da muratura in sassi, con alcune parti in calcestruzzo armato, e solaio di piano in struttura lignea. Soffitto piano con travi in legno a vista. Strutture non conformi alle normative sismiche NTC 2018 e NTC 2008.



3.1.3.3. Isolamenti termo-acustici. Verso l'esterno nessun tipo di isolamento. Il soffitto è stato isolato dall'interno in corrispondenza dello spazio tra le travature orizzontali in legno. Il fabbricato non possiede calcolo di consumo energetico ex L. 10/1991 non possiede l'A.P.E.

3.1.3.4. Interventi di manutenzione. Intervento di manutenzione nel 1958 e di ristrutturazione nel 1994.

3.1.3.5. Grondaie e pluviali. In lamiera zincata preverniciata colore grigio chiaro. Ancora parzialmente funzionali ma in cattivo stato di manutenzione.

3.1.3.6. Impianti meccanici e tecnologici.

Impianto idro-termico-sanitario e ACS: presente impianto termico del tipo a termosifoni.

Centrale termica e adduzione gas: C.T. autonoma a gas metano da rete pubblica, di potenza inferiore a 35 kW.

Impianto elettrico: presente impianto elettrico e di messa a terra.

Impianto telefonico: presente e attiva linea telefonica.

Impianto di ricezione TV e ascensore: non presenti.

Impianto fognario: collegamento alla fognatura pubblica. Isolamenti termo-acustici: assenti



Foto n. 1: facciata in Via Girolamo Lioni 47 (prospetto Nord)



Foto n. 2: accesso e vetrine da Via G. Lioni (prospetto Nord)



Foto n. 3: facciata parte retrostante (prospetto Sud)



Foto n. 4: finestra e porta retrostanti



3.1.4. Caratteristiche interne. Il tutto si trova in discreto stato di manutenzione.

3.1.4.1. Negoziò al piano terra. Accesso esclusivo dal marciapiede di Via Girolamo Lioni. Dalla porta di accesso sul prospetto Nord si entra direttamente nel locale principale, poi attraverso una porta si accede al retro negozio ove a sinistra si trova anche un servizio igienico cieco. Dal retro negozio direttamente aereo illuminato dall'esterno si accede alla corte comune retrostante attraverso una porta. Altezze utili variabili da 2,45-2,30 m (controsoffitto) del locale principale a 2,60 m in retro negozio. Pavimenti tipo palladiana nel locale principale, piastrelle di klinker nel retro negozio e pavimento-rivestimento in piastrelle nel servizio igienico. Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Infissi metallici sulla parete prospetto Nord e in legno provvisti di vetrocamera sulla parete prospetto Sud. Serramenti interni in legno tamburato. Tutti i locali riscaldati con termosifoni e aereo illuminazione diretta tranne il servizio igienico cieco.

3.1.4.2. Parti comuni. Quota comproprietà parti e impianti comuni, come previste dall'art. 1117 del c.c.

3.1.4.3. Impianti meccanici e tecnologici. Come descritti precedentemente.



Foto n. 5: locale principale visto dall'accesso



Foto n. 6: retro negozio con CT



Foto n. 7: antibagno del servizio igienico cieco



Foto n. 8: WC del servizio igienico cieco





- 3.1.5. Superfici. Il calcolo delle superfici va fatto conformemente al Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. La modalità di calcolo è diversa nel caso di u.i. *singola abitazione* di un edificio oppure nel caso di un intero *edificio unifamiliare*. Si tratta di singole abitazioni di un edificio.
- 3.1.5.1. Superficie catastale negozio. Dalle ispezioni catastali la “*superficie catastale*” totale per l'u.i. commerciale censita alla sezione urbana E/8 particella n. 112 sub 1, categoria C/1, classe 6<sup>^</sup>, consistenza 25 m<sup>2</sup>, è pari a **37 m<sup>2</sup>** con rendita catastale di 565,52 €. Usando il moltiplicatore 42,84 a oggi un *valore catastale* totale pari a circa 24.250,00 €; compravendita del 1998 dichiarati 40.000.000,00 £ (circa 20.000,00 €).
- 3.1.5.2. Superficie commerciale negozio. Come stabilito dal DPR n. 138/1998 la *superficie commerciale* è equiparata alla *superficie catastale* (totale). Quindi *superficie commerciale* pari a **37 m<sup>2</sup>**.
- 3.1.5.3. Superficie utile lorda negozio. Si intende la superficie al netto dei muri perimetrali esterni ma al lordo dei muri interni e viene utilizzata **ai fini locativi**. Dal calcolo risulta pari a **31 m<sup>2</sup>**.
- 3.1.5.4. Superficie utile netta negozio. Si intende la superficie al netto dei muri, sia perimetrali esterni che divisorii interni, e coincide con la *superficie calpestabile*. Dai rilievi e calcoli effettuati la **superficie calpestabile** risulta pari a **29 m<sup>2</sup>** per l'abitazione.
- 3.1.5.4.1. **29 m<sup>2</sup>** per i vani principali e vani accessori diretti, ai piani PT-P1,
- 3.1.5.4.2. **0,00 m<sup>2</sup>** per le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'u.i.,
- 3.1.5.4.3. **0,00 m<sup>2</sup>** per le pertinenze esclusive di ornamento dell'u.i.,
- 3.1.5.4.4. **0,00 m<sup>2</sup>** per la superficie media in proiezione del vano scala.
- 3.1.6. Confini. Piano terra, al Foglio 63 catasto terreni, partendo da Nord in senso orario: Via G. Lioni, particella 113, particella 118 (corte comune) e particella 111.
- 3.1.7. Dati catastali attuali. Catasto **Fabbricati**, Sezione E, Foglio 8, particella **112 sub 1**, categoria C/1, classe 6<sup>^</sup>, consistenza 25 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 37 m<sup>2</sup>, rendita 565,52 €;
- 3.1.8. Pertinenze.
- 3.1.8.1. Pertinenze esclusive di ornamento dell'u.i.: nessuna;



3.1.8.2. Pertinenze esclusive accessorie: nessuna.

3.1.9. Accessori.

3.1.9.1. Vani principali: locale principale e locale retro negozio;

3.1.9.2. Accessori diretti: servizio igienico.

3.1.9.3. Millesimi di parti comuni. Come da art. 1117 del c.c. parti e impianti comuni.

### **3.2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI in Vittorio Veneto (TV) Via C. Battisti**

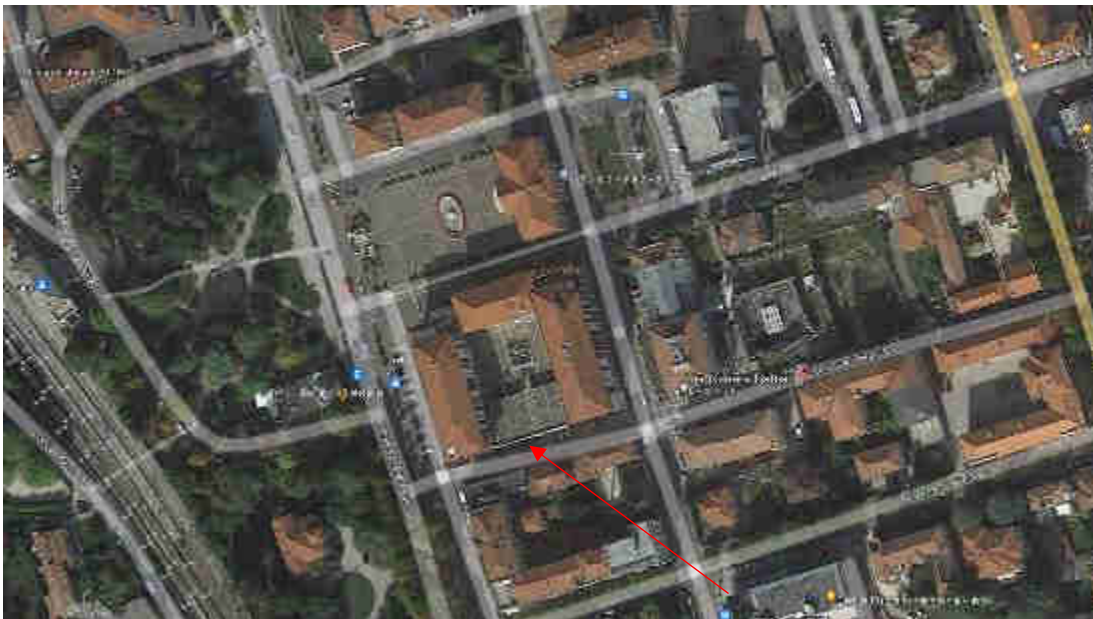
**Immobili n. 2-3 dell'unità negoziale n° 1 (atto pignoramento); primi 2 immobili del gruppo 2 (certificazione notarile), Vittorio Veneto (TV) Via Cesare Battisti c/o condominio Quadrilatero:**

**Sez. C/9, part. 244 sub 126, piano S1, categ. C/6, classe 7<sup>^</sup>, cons. 15 m<sup>2</sup>, sup. cat. 17 m<sup>2</sup>, rendita 44,93 €**

**Sez. C/9, part. 244 sub 127, piano S1, categ. C/6, classe 7<sup>^</sup>, cons. 16 m<sup>2</sup>, sup. cat. 17 m<sup>2</sup>, rendita 47,93 €**

3.2.1. Ubicazione. Si tratta di due garage al piano S1 del condominio Quadrilatero con accesso da Via Cesare Battisti, in centro di Vittorio Veneto (TV), a quota 138 m s.l.m. e coordinate 45°59'20,36" N e 12°17'46,21" E.

3.2.2. Viabilità: la Via Cesare Battisti in località Centro di Vittorio Veneto è una traversa che collega la stazione ferroviaria in Viale della Vittoria e la SS 51 Alemagna. Ubicazione centrale e facilmente raggiungibile da tutti i punti di Vittorio Veneto. L'area è totalmente urbanizzata.



Aerofotogramma 18.10.2022 degli immobili in 31029 Vittorio Veneto (TV) Via Cesare Battisti



### 3.2.3. Caratteristiche esterne.

3.2.3.1. Descrizione generale. Si tratta di un complesso residenziale denominato condominio Quadrilatero in centro del comune. Gli immobili in oggetto si trovano al piano S1 con accesso pedonale e carraio da Via Cesare Battisti. Il progetto iniziale risale a luglio 1967. La pianta è sostanzialmente quadrata delimitata dalle strade Via Cesare Battisti, Viale della Vittoria, Via Vittorio Emanuele II e Via Divisione Nino Nannetti e si innalza per sei piani fuori terra nonché un piano interrato ad uso servizi accessori alle abitazioni, negozi e autorimesse di pertinenza delle u.i. Le pareti esterne sono costituite da murature in calcestruzzo armato. Per l'accesso alle varie u.i. al piano S1 è presente ampia rea di manovra. Il fabbricato è dotato di ascensore e sono presenti androni coperti e scoperti al PT. La tipologia dell'edificio rientra nell'edilizia non economica e lo stato generale di manutenzione attuale è da considerarsi discreto.

3.2.3.2. Strutture. Le strutture sono in calcestruzzo armato (c.a.), muri in c.a. al piano S1 e intelaiatura in pilastri e travi in c.a. per la restante parte fuori terra. I solai di piano sono in laterocemento. Copertura a quattro falde. Le strutture non sono conformi alla vigente alle normative sismiche NTC 2018 e nemmeno alle precedenti NTC 2008.

3.2.3.3. Isolamenti termo-acustici. Il piano S1 non possiede alcun tipo di isolamento termo-acustico. Il fabbricato non possiede calcolo di consumo energetico ex L. 10/1991.

3.2.3.4. Interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Nessun intervento importante dal 1967 ma soltanto nel 2008 una trasformazione da autorimessa di tipo misto a spazio aperto ad autorimessa privata di tipo misto con ricavo di 30 box per auto.

3.2.3.5. Grondaie e pluviali. Grondaie e pluviali del Condominio.

3.2.3.6. Impianti meccanici e tecnologici. Quelli del Condominio. Per le u.i. in oggetto:

Impianto idro-termico-sanitario, CT, telefonico: non presenti.

Impianto elettrico: presente impianto elettrico e di messa a terra.

Isolamenti termo-acustici: assenti.





Foto n. 9: accesso al piano S1 da Via C. Battisti prospetto Sud



Foto n. 10: prospetto Sud-est del condominio Quadrilatero



Foto n. 11: particolare dell'accesso e cancello telecomandato

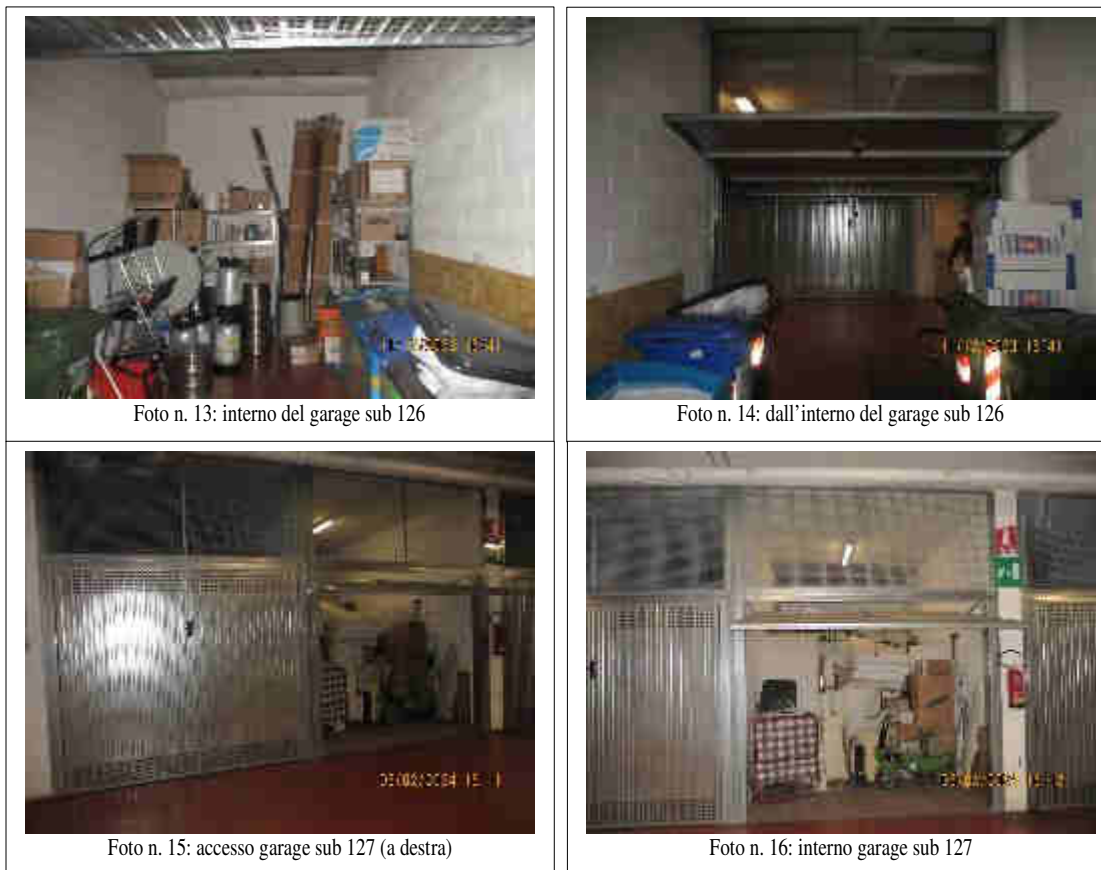


Foto n. 12: area di manovra e accesso ai due garage

### 3.2.4. Caratteristiche interne. Il tutto si trova in discreto stato di manutenzione.

- 3.2.4.1. Garage al piano S1. Accesso alle autorimesse al piano S1 da Via Cesare Battisti, attraverso una rampa e un cancello telecomandato. Si gira a sinistra e seguendo un percorso a U in senso orario, si raggiunge i portoni di accesso ai due garage. Portoni in acciaio zincato con apertura manuale a basculante m 2,66x2,28e sopra luce fisso con aerazione permanente. Altezza utile 3,55 m. Pavimenti in calcestruzzo liscio e colorato. Pareti e soffitti per lo più intonacati e tinteggiati. Presenza di segnaletica ed estintori ma la “attività” non è ancora autorizzata dai VV.F.
- 3.2.4.2. Parti comuni. Area di accesso e manovra alle autorimesse (sub 148) nonché quanto previsto dall’art. 1117 del c.c. e dal regolamento condominiale.
- 3.2.4.3. Impianti meccanici e tecnologici. Impianto elettrico e di illuminazione, sia per le due singole autorimesse e sia per l’area di accesso e manovra comune a tutte le autorimesse, ove è installato anche un impianto di aerazione.





3.2.5. Superfici. Il calcolo delle superfici va fatto conformemente al Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. La modalità di calcolo è diversa nel caso di u.i. *singola abitazione* di un edificio oppure nel caso di un intero *edificio unifamiliare*. Si tratta di singole abitazioni di un edificio.

3.2.5.1. Superficie catastale dei garage. Dalle ispezioni catastali la “*superficie catastale*” totale per l'u.i. garage censita alla sezione urbana C/9 particella n. 244 sub 126, categoria C/6, classe 7<sup>^</sup>, consistenza 15 m<sup>2</sup>, è pari a **17 m<sup>2</sup>** con rendita di 44,93 €. Per l'u.i. garage censita alla sezione urbana C/9 particella n. 244 sub 127, categoria C/6, classe 7<sup>^</sup>, consistenza 16 m<sup>2</sup>, è pari a **17 m<sup>2</sup>** con rendita di 47,93 €. Usando il moltiplicatore 126 a oggi un *valore catastale* totale pari a circa 6.000,00 € ciascuno; compravendita del 2005 dichiarati circa 15.000,00 € ciascuno.

3.2.5.2. Superficie commerciale dei garage. Come stabilito dal DPR n. 138/1998 la *superficie commerciale* è equiparata alla *superficie catastale* (totale). In questo caso la situazione catastale rispecchia sostanzialmente lo stato di fatto e si calcola *superficie commerciale* pari a **17 m<sup>2</sup>** per ciascuno dei due garage.



3.2.5.3. Superficie utile lorda dei garage. Si intende la superficie al netto dei muri perimetrali esterni ma al lordo dei muri interni e viene utilizzata **ai fini locativi**. Dal calcolo risulta pari a **15 m<sup>2</sup>** per ciascuno dei due garage.

3.2.5.4. Superficie utile netta dei garage. Si intende la superficie al netto dei muri, sia perimetrali esterni che divisori interni, e coincide con la *superficie calpestabile*. Dai rilievi e calcoli effettuati la **superficie calpestabile** risulta pari a **15 m<sup>2</sup>** per ciascuno dei due garage:

3.2.5.4.1. **15 m<sup>2</sup>** per i vani principali e vani accessori diretti,

3.2.5.4.2. **0,00 m<sup>2</sup>** per le pertinenze esclusive accessorie a servizio e/o di ornamento dell'u.i.,

### 3.2.6. Confini

3.2.6.1. Confini garage sub 126. Partendo da Nord-Est in senso orario: particella 127 (altro garage), area comune particella 148, particella 125 (altro garage) e muro perimetrale contro terra.

3.2.6.2. Confini garage sub 127. Partendo da Nord-Est in senso orario: particella 128 (altro garage), area comune particella 148, particella 126 (altro garage) e muro perimetrale contro terra.

3.2.7. Dati catastali attuali. Gli immobili in questo paragrafo sono costituiti da **DUE u.i.** così censite:

3.2.7.1. Catasto **Fabbricati**, Sezione C, Foglio 9, particella **244 sub 126 (garage S1)**, categoria C/6, classe 7<sup>A</sup>, consistenza 15 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 17 m<sup>2</sup>, rendita 44,93 €;

3.2.7.2. Catasto **Fabbricati**, Sezione C, Foglio 9, particella **244 sub 127 (garage S1)**, categoria C/6, classe 7<sup>A</sup>, consistenza 16 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 17 m<sup>2</sup>, rendita 47,93 €.

### 3.2.8. Pertinenze.

3.2.8.1. Pertinenze esclusive di ornamento dell'u.i. e/o accessorie: nessuna.

### 3.2.9. Accessori.

3.2.9.1. Vani principali: garage;

3.2.9.2. Accessori diretti: nessuno.

3.2.10. Millesimi di parti comuni. Parti e impianti comuni del fabbricato e area di manovra particella 148:

2,440 millesimi per ciascun garage.





### 3.3. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI in Vittorio Veneto (TV) Via C. Battisti

#### Immobili n. 4-5 dell'unità negoziale n° 1 (atto pignoramento); 4° e 5° immobile del gruppo 2

(certificazione notarile), Vittorio Veneto (TV) Via Cesare Battisti c/o condominio Quadrilatero:

Sez. C/9, part. 244 sub 146, piano S1, categ. C/6, classe 7<sup>^</sup>, cons. 29 m<sup>2</sup>, sup. cat. 33 m<sup>2</sup>, rendita 86,87 €

Sez. C/9, part. 244 sub 147, piano S1, categ. C/2, classe 3<sup>^</sup>, cons. 38 m<sup>2</sup>, sup. cat. 43 m<sup>2</sup>, rendita 66,73 €

3.3.1. Ubicazione. Si tratta di un garage e un magazzino al piano S1 del condominio Quadrilatero con accesso da Via Cesare Battisti, in centro di Vittorio Veneto (TV), a quota 138 m s.l.m. e coordinate 45°59'20,36" N e 12°17'46,21" E.

3.3.2. Viabilità: la Via Cesare Battisti in località Centro di Vittorio Veneto è una traversa che collega la stazione ferroviaria in Viale della Vittoria e la SS 51 Alemagna. Ubicazione centrale e facilmente raggiungibile da tutti i punti di Vittorio Veneto. L'area è totalmente urbanizzata.



Aerofotogramma 18.10.2022 degli immobili in 31029 Vittorio Veneto (TV) Via Cesare Battisti

#### 3.3.3. Caratteristiche esterne.

3.3.3.1. Descrizione generale. Si tratta di un complesso residenziale denominato condominio Quadrilatero in centro del comune. Gli immobili in oggetto si trovano al piano S1 con accesso pedonale e carraio da Via Cesare Battisti. Il progetto iniziale risale a luglio 1967. La pianta è sostanzialmente quadrata delimitata dalle strade Via Cesare Battisti, Viale della Vittoria, Via



Vittorio Emanuele II e Via Divisione Nino Nannetti e si innalza per sei piani fuori terra nonché un piano interrato ad uso servizi accessori alle abitazioni, negozi e autorimesse di pertinenza delle u.i. Le pareti esterne sono costituite da murature in calcestruzzo armato. Per l'accesso alle varie u.i. al piano S1 è presente ampia rea di manovra. Il fabbricato è dotato di ascensore e sono presenti androni coperti e scoperti al PT. La tipologia dell'edificio rientra nell'edilizia non economica e lo stato generale di manutenzione attuale è da considerarsi discreto.

3.3.3.2. Strutture. Le strutture sono in calcestruzzo armato (c.a.), muri in c.a. al piano S1 e intelaiatura in pilastri e travi in c.a. per la restante parte fuori terra. I solai di piano sono in laterocemento. Copertura a quattro falde. Le strutture non sono conformi alla vigente alle normative sismiche NTC 2018 e nemmeno alle precedenti NTC 2008.

3.3.3.3. Isolamenti termo-acustici. Il piano S1 non possiede alcun tipo di isolamento termo-acustico. Il fabbricato non possiede calcolo di consumo energetico ex L. 10/1991.

3.3.3.4. Interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Nessun intervento importante dal 1967 ma soltanto nel 2008 una trasformazione da autorimessa di tipo misto a spazio aperto ad autorimessa privata di tipo misto con ricavo di 30 box per auto.

3.3.3.5. Grondaie e pluviali. Grondaie e pluviali del Condominio.

3.3.3.6. Impianti meccanici e tecnologici. Quelli del Condominio. Per le u.i. in oggetto:

Impianto idro-termico-sanitario, CT, telefonico e isolamenti termo-acustici: non presenti.

Impianto elettrico: presente impianto elettrico e di messa a terra.



Foto n. 17: accesso al magazzino sub 147 da Via C. Battisti prospetto Sud



Foto n. 18: accesso al garage sub 146 da Via Divisione Nino Nannetti prospetto Est







Foto n. 19: interno del magazzino sub 147



Foto n. 20: interno del garage sub 146

3.3.4. Caratteristiche interne. Il tutto si trova in discreto stato di manutenzione.

3.3.4.1. Garage (sub 146) al piano S1. Accesso da Via Divisione Nino Nannetti, a livello stradale.

Portoni in acciaio verniciato a due ante con apertura manuale verso l'interno m 3,00x1,98 circa.

Altezza utile 1,98 m. Pavimenti in piastrelle. Pareti e soffitti per lo più intonacati e tinteggiati.

Di fatto non è utilizzabile come garage a causa dell'altezza utile e di accesso.

3.3.4.2. Magazzino (sub 147) al piano S1. Dall'accesso per le autorimesse al piano S1 da Via Cesare

Battisti, sulla sinistra attraverso una porta REI m 0,85x2,10. Altezza utile 2,40 m. Pavimenti in calcestruzzo liscio. Pareti e soffitti per lo più intonacati e tinteggiati.

3.3.4.3. Parti comuni. Area di accesso e manovra alle autorimesse (sub 148) nonché le parti e impianti comuni, quanto previsto dall'art. 1117 del c.c. e dal regolamento condominiale.

3.3.4.4. Impianti meccanici e tecnologici. Impianto elettrico e di illuminazione, sia per le due singole u.i. e sia per l'area di accesso e manovra comune a tutte le autorimesse.

3.3.5. Superfici. Il calcolo delle superfici va fatto conformemente al Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. La modalità di calcolo è diversa nel caso di u.i. *singola abitazione* di un edificio oppure nel caso di un intero *edificio unifamiliare*. Si tratta di singole abitazioni di un edificio.

3.3.5.1. Superficie catastale. Dalle ispezioni catastali la "superficie catastale" totale per l'u.i. garage censita alla sezione urbana C/9 particella n. 244 sub 146, categoria C/6, classe 7<sup>^</sup>, consistenza 29 m<sup>2</sup>, è pari a **33 m<sup>2</sup>** con rendita di 86,87 €. Per l'u.i. magazzino censita alla sezione urbana C/9 particella n. 244 sub 147, categoria C/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 38 m<sup>2</sup>, è pari a **43 m<sup>2</sup>** con



rendita di 66,73 €. Usando il moltiplicatore 126 a oggi un *valore catastale* totale pari a circa 11.000,00 € per il garage e circa 8.500,00 € per il magazzino; compravendita del 2005 dichiarati circa 10.000,00 € per il garage e circa 10.000,00 € per il magazzino.

3.3.5.2. Superficie commerciale. Come stabilito dal DPR n. 138/1998 la *superficie commerciale* è equiparata alla *superficie catastale* (totale). In questo caso la situazione catastale rispecchia sostanzialmente lo stato di fatto e si calcola *superficie commerciale* pari a **33 m<sup>2</sup>** per il garage e **43 m<sup>2</sup>** per il magazzino.

3.3.5.3. Superficie utile lorda. Si intende la superficie al netto dei muri perimetrali esterni ma al lordo dei muri interni e viene utilizzata **ai fini locativi**. Dal calcolo risulta pari a **29 m<sup>2</sup>** per il garage e **38 m<sup>2</sup>** per il magazzino.

3.3.5.4. Superficie utile netta. Si intende la superficie al netto dei muri, sia perimetrali esterni che divisorii interni, e coincide con la *superficie calpestabile*. Dai rilievi e calcoli effettuati la **superficie calpestabile** risulta pari a **29 m<sup>2</sup>** per il garage e pari a **38 m<sup>2</sup>** per il magazzino.

3.3.5.4.1. **29 m<sup>2</sup>** e **38 m<sup>2</sup>** per i vani principali e vani accessori diretti di garage e magazzino,

3.3.5.4.2. **0,00 m<sup>2</sup>** per le pertinenze esclusive accessorie a servizio e/o di ornamento dell'u.i.,

### 3.3.6. Confini

3.3.6.1. Confini garage sub 146. Partendo da Nord-Est in senso orario: particella 148 (rampa comune), parete esterna prospiciente Via C. Battisti e particella 148 (area di manovra comune).

3.3.6.2. Confini magazzino sub 147. Particella muro esterno prospiciente Via Divisione Nino Nannetti, muro contro terra prospiciente Via C. Battisti, particelle 143 e 135 (altri garage).

3.3.7. Dati catastali attuali. Gli immobili in questo paragrafo sono costituiti da **DUE u.i.** così censite:

3.3.7.1. Catasto **Fabbricati**, Sezione C, Foglio 9, particella **244 sub 146 (garage S1)**, categoria C/6, classe 7<sup>^</sup>, consistenza 29 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 33 m<sup>2</sup>, rendita 86,87 €;

3.3.7.2. Catasto **Fabbricati**, Sezione C, Foglio 9, particella **244 sub 147 (magazzino S1)**, categoria C/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 38 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 43 m<sup>2</sup>, rendita 66,73 €.



3.3.8. Pertinenze.

3.3.8.1. Pertinenze esclusive di ornamento dell'u.i. e/o accessorie: nessuna.

3.3.9. Accessori.

3.3.9.1. Vani principali: garage e magazzino;

3.3.9.2. Accessori diretti: nessuno.

3.3.10. Millesimi di parti comuni. Parti e impianti comuni del fabbricato e area di manovra particella 148:

4,750 millesimi per garage (sub 146) e 6,180 millesimi per magazzino (sub 147).

**3.4. DESCRIZIONE DETT.TA DEGLI IMMOBILI in Cappella Maggiore (TV) Via Masarè 1**

**Immobili n. 6-7 dell'unità negoziale n° 1 (atto pignoramento); i due immobili del gruppo 3 (certificazione notarile), Cappella Maggiore (TV) Via Via Masarè 1:**

**Sez. B/5, part. 270 sub 21, piano P1, categ. A/2, classe 2<sup>^</sup>, cons. 2,5 vani, sup. cat. 46 m<sup>2</sup>, rendita 225,95 €**

**Sez. B/5, part. 1054 sub 9, piano PT, categ. C/6, classe 1<sup>^</sup>, cons. 23 m<sup>2</sup>, sup. cat. 23 m<sup>2</sup>, rendita 23,76 €**

3.4.1. Ubicazione. Si tratta di un'abitazione al piano P1 e posto auto scoperto di pertinenza al PT, baricentrica rispetto alla località di Anzano e il centro di Cappella Maggiore, a circa 2 km (4 min) dal centro, in Via Masarè n. 1. È inserito in un vecchio fabbricato in linea su 4 piani fuori terra, che al mappale 270 contiene 6 u.i. abitative autonome e 7 posti auto scoperti di pertinenza al PT, a quota 109 m s.l.m. e coordinate 45°58'36" N e 12°20'29" E.

3.4.2. Viabilità: Via Masarè è una traversa che diparte dal punto in cui la strada principale cambia toponimo da Via Anzano a Via Livel. Scendendo dalla località Anzano si gira a destra e gli immobili sono ubicati subito dopo a sinistra. Si arriva facilmente da tutti i principali comuni circostanti: da Via Livel si arriva velocemente alla SP 71 passando per Cordignano e arrivando alla SS 13 fino a Sacile; da Via Anzano si arriva velocemente alla SP 422 per il Cansiglio e alla SS 51 passando per Costa di Vittorio Veneto, Meschio e infine S. Giacomo di Veglia. A circa 2 km (4 min) si trova in centro cittadino e a circa 6 km (11 min) si trova la barriera autostradale di Vittorio Veneto Sud. L'area è parzialmente urbanizzata.





Aerofotogramma 18.10.2022 degli immobili in 31012 Cappella Maggiore (TV) Via Masarè n. 1  
La freccia indica l'ingresso al PT per salire al P1 dove si trova l'abitazione. Si notano i posti auto scoperti di pertinenza

### 3.4.3. Caratteristiche esterne.

3.4.3.1. Descrizione generale. Si tratta di un fabbricato in linea costituito da numerose u.i. a destinazione abitativa. Gli immobili in oggetto si trovano nella prima parte del fabbricato ristrutturato nel 2006. Possiede un'ampia area scoperta pianeggiante di pertinenza, adibita a verde, area di manovra, sosta e posti auto scoperti di pertinenza. Il fabbricato è originario de primi anni '900 ma ha subito interventi di ristrutturazione nel 1987, manutenzione straordinaria nel 2001 e ristrutturazione nel 2006. La pianta è sostanzialmente rettangolare e si innalza per due piani fuori terra e un sottotetto abitabile, oltre ai posti auto scoperti nell'area esterna di pertinenza. La foronomia è rettangolare con riquadri in pietra. Infissi in legno provvisti di vetro camera 4+12+4 e oscuri costituiti da balconi in legno laccato colore verde. La copertura è a 4 falde con manto in coppi. Le pareti esterne sono costituite da un paramento esterno in muratura portante in pietra. L'area esterna comune è in parte a verde e in parte in sterrato; alcune parti sono ad uso esclusivo delle abitazioni al piano terra. Il fabbricato non è dotato di ascensore e l'accesso alle abitazioni ai piani avviene da ingresso e vano scala comune. La tipologia dell'edificio rientra nell'edilizia economica e lo stato generale di manutenzione attuale è da considerarsi buono.



3.4.3.2. Strutture. Le strutture sono in muratura portante in pietra di spessore cm 45-50, con fondazioni e alcune altre parti in calcestruzzo armato. I solai di piano sono in legno rifatti nel 2006. Copertura ventilata a quattro falde (a padiglione) costituita da trave di colmo in legno lamellare, travatura e perline M/F in legno. Le strutture non sono conformi alla vigente alle normative sismiche NTC 2018 e nemmeno alle precedenti NTC 2008.

3.4.3.3. Isolamenti termo-acustici. Non possiede isolamenti termo-acustici esterni, solo in copertura è presente il tetto ventilato. Il fabbricato possiede calcolo di consumo energetico ex L. 10/1991 ma non possiede l'A.P.E. con la classificazione energetica.

3.4.3.4. Interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Interventi di ristrutturazione nel 1987, manutenzione straordinaria nel 2001 e ristrutturazione nel 2006.

3.4.3.5. Grondaie e pluviali. Grondaie e pluviali in lamiera di rame, funzionali e in buono stato.

3.4.3.6. Impianti meccanici e tecnologici.

Impianto idrosanitario: presente impianto idrosanitario e ACS con dichiarazione di conformità.

Impianto termico: presente impianto termico del tipo a termosifoni con dichiarazione di conformità.

Centrale termica: presente C.T. autonoma per ciascuna abitazione, alimentate a gas metano.

Impianto elettrico: presente impianto elettrico e di messa a terra, con dichiarazione di conformità.

Impianto telefonico: non presente.

Impianto di ricezione: impianto di ricezione TV presente.

Impianto di adduzione gas: collegamento alla rete pubblica di gas metano.

Impianto fognario: fognatura privata per ciascuna abitazione, costituita da imhof, condensa grassi, vasca a tenuta e predisposizione per allacciamento fognatura pubblica.

Isolamenti termo-acustici: Non possiede isolamenti termo-acustici esterni, solo in copertura è presente il tetto ventilato. Il fabbricato possiede calcolo di consumo energetico ex L. 10/1991 ma non possiede l'A.P.E. con la classificazione energetica.

Ascensore: non presente.





Foto n. 21: prospetto Sud-Est del fabbricato



Foto n. 22: accesso da Via Masarè



Foto n. 23: prospetto Nord-Ovest del fabbricato



Foto n. 24: posti auto scoperti in area esterna di pertinenza

Caratteristiche interne. Il tutto si trova in buono stato di manutenzione.

3.4.3.7. Abitazione al PI. Accesso da comune area di pertinenza, ingresso e vano scala aero-illuminato.

Dalla porta di accesso blindata si entra nel monolocale a destinazione soggiorno-cucina, dal quale si accede alla camera da letto e tramite un antibagno anche al servizio igienico. Altezza utile dei locali 2,46 m (sotto travi) e 2,63 m (sotto tavolato). Nell'antibagno sono ubicate la lavatrice e la C.T. Pavimenti e rivestimenti in piastrelle di klinker. Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Infissi in legno provvisti di vetrocamera 4+12+4; oscuri in legno laccato di colore verde. Serramenti interni in legno tamburato. Tutti i locali riscaldati con termosifoni e aero illuminazione diretta (salvo l'antibagno).

3.4.3.8. Posto auto scoperto al PT. Semplice posto auto scoperto delimitato da piccola cordonatura a raso, avente dimensioni utili m 2,80x5,30, ubicato nell'area di pertinenza esterna.

3.4.3.9. Parti comuni. Ingresso mappale 270 sub 24 e vano scala sub 25 con diritto esclusivo al sottoscala), area scoperta BCNC mappale 1054 sub 1 e quanto previsto dall'art. 1117 c.c.





3.4.3.10. Impianti meccanici e tecnologici. Nient'altro oltre alle precedenti descrizioni.



Foto n. 25: ingresso comune alle abitazioni



Foto n. 26: inizio vano scala



Foto n. 27: piano 1° e ingresso da portoncino blindato



Foto n. 28: monolocale soggiorno-cucina



Foto n. 29: camera da letto



Foto n. 30: antibagno con lavatrice e CT



Foto n. 31: servizio igienico



Foto n. 32: posto auto scoperto



3.4.4. Superfici. Il calcolo delle superfici va fatto conformemente al Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. La modalità di calcolo è diversa nel caso di u.i. *singola abitazione* di un edificio oppure nel caso di un intero *edificio unifamiliare*. In questo caso singole abitazioni di un edificio.

3.4.4.1. Superficie catastale abitazione e posto auto. Dalle ispezioni catastali la “*superficie catastale*” totale per l'u.i. abitativa censita alla sezione urbana B/5 particella n. 270 sub 21, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 2,5 vani, è pari a **46 m<sup>2</sup>** con rendita di 225,95 €. Posto auto scoperto alla B/5 particella n. 1054 sub 9, categoria C/6 classe 1<sup>^</sup>, consistenza 23 m<sup>2</sup>, è pari a **23 m<sup>2</sup>** con rendita 23,76 €. Usando il moltiplicatore 126 (no *prima casa*) a oggi un *valore catastale* totale pari a circa 31.500,00 €; compravendita del 2006 dichiarati 65.000,00 €.

3.4.4.2. Superficie commerciale abitazione e posto auto. Come stabilito dal DPR n. 138/1998 la *superficie commerciale* è equiparata alla *superficie catastale* (totale). In questo caso si assume *superficie commerciale* pari a **46 m<sup>2</sup>** per l'abitazione e **23 m<sup>2</sup>** per il posto auto scoperto.

3.4.4.3. Superficie utile lorda abitazione e posto auto. Si intende la superficie al netto dei muri perimetrali esterni ma al lordo dei muri interni e viene utilizzata **ai fini locativi**. Dal calcolo risulta pari a **34 m<sup>2</sup>** per l'abitazione e **15 m<sup>2</sup>** per il posto auto scoperto.

3.4.4.4. Superficie utile netta abitazione e posto auto. Si intende la superficie al netto dei muri, sia perimetrali esterni che divisorii interni, e coincide con la *superficie calpestabile*. Dai rilievi e calcoli effettuati la **superficie calpestabile** risulta pari a **33 m<sup>2</sup>** per l'abitazione e **15,00 m<sup>2</sup>** per il posto auto scoperto; dei quali per l'abitazione:

3.4.4.4.1. **33 m<sup>2</sup>** per i vani principali e vani accessori diretti al piano P1,

3.4.4.4.2. **0,00 m<sup>2</sup>** per le pertinenze esclusive accessorie a servizio e di ornamento dell'u.i.,

3.4.5. Confini

3.4.5.1. Confini abitazione. Partendo da Nord-Ovest, mappale 270 sub 21 piano P1 in senso orario: muro esterno prospiciente sub 10 (area urbana), muro esterno prospiciente mappale 1054, muro esterno prospiciente sub 31, sub 24 (parte comune corridoio-vano scale).





3.4.5.2. Confini posto auto scoperto. Partendo da Nord-Ovest, mappale 270 sub 21 piano P1 in senso orario: muro esterno prospiciente sub 10 (area urbana), muro esterno prospiciente mappale 1054, muro esterno prospiciente sub 31, sub 24 (parte comune corridoio-vano scale).

3.4.5.3. Confini garage. Partendo da Nord-Est, mappale 1054 sub 9 in senso orario PT: mappale 1054 confinante con Via Masarè, mappale 611, mappale 269 e mappale 270.

3.4.6. Dati catastali attuali. Gli immobili in questo paragrafo sono costituiti da **DUE u.i.** così censite:

3.4.6.1. Catasto **Fabbricati**, Sezione B, Foglio 5, particella **270 sub 21 (abitazione P1)**, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 46 m<sup>2</sup>, rendita 225,95 €;

3.4.6.2. Catasto **Fabbricati**, Sezione B, Foglio 5, particella **1054 sub 9 (posto auto PT)**, categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza 23 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 23 m<sup>2</sup>, rendita 23,76 €;

3.4.7. Pertinenze.

3.4.7.1. Pertinenze esclusive di ornamento dell'u.i.: nessuna;

3.4.7.2. Pertinenze esclusive accessorie: sotto scala mappale 270 sub 24

3.4.8. Accessori.

3.4.8.1. Vani principali: cucina- soggiorno e camera al P1;

3.4.8.2. Accessori diretti: servizio igienico e anti bagno al P1.

3.4.9. Millesimi di parti comuni. Parti e impianti comuni del fabbricato (mappale 270 sub 24 e 25) e area scoperta BCNC (mappale 1054 sub 1) nonché quant'altro previsto dall'art. 1117 c.c. Il fabbricato non è costituito in condominio e non sono state trovate tabelle millesimali.

#### **4. CONFORMITA' TRA SITUAZIONE ATTUALE E SITUAZIONE PIGNORAMENTO**

##### **4.1. Immobili in Vittorio Veneto (TV) Via G. Lioni n. 47**

Rilevata ed accertata la conformità immobili: la descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento per indirizzo, piani, dati catastali e confini.

Unica differenza è il numero civico: quello riportato nell'atto di pignoramento è il numero 11.

Quello che invece risulta allo stato attuale il numero civico è il 47.



#### **4.2. Immobili in Vittorio Veneto (TV) Via C. Battisti c/o condominio Quadrilatero**

Rilevata ed accertata la conformità immobili: la descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento per indirizzo, piani, dati catastali e confini.

Unica considerazione da svolgere in sede di aggiudicazione: nella dimostrazione grafica dei subalterni non è stato indicato il sub 146 del mappale 244; inoltre non è di fatto usufruibile come box auto e l'accesso avviene da Via Divisione Nino Nannetti (e non da Via Cesare Battisti). Sarebbe opportuno quindi che in sede di aggiudicazione si provvedesse alla variazione catastale per passarlo da C/6 a C/2 sistemando anche la dimostrazione grafica dei subalterni e la toponomastica.

#### **4.3. Immobili in Cappella Maggiore (TV) Via Masarè n. 1**

Rilevata ed accertata la conformità immobili: la descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento per indirizzo, piani, dati catastali e confini.

Unica considerazione: nell'atto di pignoramento non è riportato il numero civico che risulta essere n. 1.

### **5. VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO DEL CATASTO**

#### **5.1. Immobili in Vittorio Veneto (TV) Via G. Lioni n. 47**

Tenendo conto che, di regola, *non si procederà a regolarizzazioni qualora le eventuali difformità possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene*: la situazione attuale non rispecchia esattamente la situazione catastale e in sede di aggiudicazione dovrà essere presentata la variazione catastale.

#### **5.2. Immobili in Vittorio Veneto (TV) Via C. Battisti c/o condominio Quadrilatero**

Tenendo conto che, di regola, *non si procederà a regolarizzazioni qualora le eventuali difformità possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene*: la situazione attuale rispecchia la situazione catastale ma non esattamente. Unica considerazione da svolgere in sede di aggiudicazione: nella dimostrazione grafica dei subalterni non è stato indicato il sub 146 del mappale 244; inoltre non è di fatto usufruibile come box auto e l'accesso avviene da Via Divisione Nino Nannetti (e non da Via Cesare Battisti). Sarebbe opportuno quindi che in sede di aggiudicazione si provvedesse alla variazione catastale per passarlo da C/6 a C/2 sistemando anche la dimostrazione grafica dei subalterni e la toponomastica.



### **5.3. Immobili in Cappella Maggiore (TV) Via Masarè n. 1**

Tenendo conto che, di regola, *non si procederà a regolarizzazioni qualora le eventuali difformità possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene*: la situazione attuale rispecchia esattamente la situazione catastale.

## **6. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Si allegano gli estratti dello strumento urbanistico vigente (**allegato n. 5**) che qui si elencano:

### **6.1. Immobili in Vittorio Veneto (TV) Via G. Lioni n. 47**

6.1.1. P.R.G. vigente: tavola dei vincoli scala 1:10000. Artt. 10 e 12 Beni culturali e archeologici: aree e località ad altro rischio archeologico. Art. 1. Art. 136.1.c – Immobili e aree di notevole interesse pubblico. DM 19.05.1965: zona panoramica del comune di Vittorio Veneto;

6.1.2. P.R.G. vigente: tavola n. 13.3.25 scala 1:2000. Zona A, in particolare A/36: aree ed edifici di antico impianto di interesse culturale e ambientale.

### **6.2. Immobili in Vittorio Veneto (TV) Via C. Battisti c/o condominio Quadrilatero**

6.2.1. P.R.G. vigente: tavola dei vincoli scala 1:10000. Artt. 10 e 12 Beni culturali e archeologici: aree e località ad altro rischio archeologico. Art. 1. Art. 136.1.c – Immobili e aree di notevole interesse pubblico. DM 19.05.1965: zona panoramica del comune di Vittorio Veneto;

6.2.2. P.R.G. vigente: tavola n. 13.3.22 scala 1:2000. Per i sub 126-127-146: Zona B, in particolare B/35: Zone a uso prevalentemente residenziale, zone edificate consolidate;

6.2.3. P.R.G. vigente: tavola n. 13.3.22 scala 1:2000. Per il sub 147: Zona F, in particolare F/1: Aree per servizi e attrezzature, zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

### **6.3. Immobili in Cappella Maggiore (TV) Via Masarè n. 1**

6.3.1. P.A.T. approvato con DCC n. 27 del 29.07.2019 e PI var. 6 approvata con DCC n. 31 del 28.09.2020

6.3.2. Elaborato 2 Tavola dei vincoli: immobili all'interno del perimetro centro abitato; nessun vincolo;

6.3.3. Tavola 3.2 Elaborato n. Territorio comunale-Centro: fabbricato classificato come B.66/C (Schede B: bene ambientale o architettonico e C: grado di protezione)



## 7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA E PRESENZA DI AGIBILITA'

Dalla richiesta di accesso agli atti il sottoscritto ha acquisito i seguenti documenti. Quelli sottolineati sono richiamati nell'atto di provenienza e quelli in *corsivo* sono allegati alla presente (**allegato n. 10**).

### 7.1. Immobili in Vittorio Veneto (TV) Via G. Lioni n. 47

7.1.1. *23.06.1958 licenza edilizia n. 321/CE per modifiche locale uso negozio,*

7.1.2. *01.02.1994 autorizzazione edilizia n. 26448 prot. 93/26448 rif. int. 1324 per manutenzione straordinaria u.i. commerciale. Fine lavori prot. 10880 del 27.04.1994*

7.1.3. *Voltura autorizzazione 26448 del 01.02.1994 prot. 5986 del 10.03.1994*

Il fabbricato non è conforme alle vigenti normative sismiche NTC 2018 e neanche alle precedenti NTC 2008.

Non è stato trovato alcun documento riguardante i consumi energetici e/o l'A.P.E.

### 7.2. Immobili in Vittorio Veneto (TV) Via C. Battisti c/o condominio Quadrilatero

7.2.1. 28.07.1967 licenza edilizia prot. 554/724;

7.2.2. 03.05.1968 variante e 27.08.1968 variante prot. 15891 alla LE 554/1967;

7.2.3. 20.09.1969 agibilità primo stralcio (appartamenti, negozi, uffici, garage e magazzini);

7.2.4. 28.11.1970 agibilità (12 appartamenti e 7 uffici Via Divisione Nannetti);

7.2.5. 15.03.1971 LE variante prot. 2009 alla LE 554/1967;

7.2.6. 23.03.1971 agibilità (Via C. Battisti e Piazza del Popolo)

7.2.7. 26.04.1972 agibilità (5 uffici);

7.2.8. 06.02.1973 LE prot. 1101 per modifiche al piano S1;

7.2.9. 09.03.1973 LE prot. 7169 per modifiche al piano S1;

7.2.10. 01.09.1972 agibilità (ufficio e 3 vani al primo piano);

7.2.11. 30.09.1986 domanda di condono edilizio prot. 23331 (definita successivamente nel 2016);

7.2.12. 05.04.1991 autorizzazione edilizia in sanatoria prot. 23532 ai sensi della Legge 47/85;

7.2.13. 01.06.2004 DIA prot. 23318 per manutenzione straordinaria e trasformazione autorimessa;

7.2.14. *13.01.2009 autorizzazione n. 49020 per manutenzione straordinaria e modifiche interne (sub 147);*



7.2.15. 08.07.2009 DIA prot. 25791 per manutenzione straordinaria e modifiche interne (sub 147);

7.2.16. 08.06.2016 PdC in sanatoria n. 95 relativo alla domanda di condono 23331/1986;

7.2.17. 25.02.2019 PdC n. 17 per ristrutturazione (sub 146);

I lavori relativi alla pratica di cui al punto 7.2.15. non sono ancora stati realizzati e quindi dovrà essere chiusa in quanto lo stato attuale e catastale non corrisponderebbe allo stato di progetto approvato e da realizzare.

I lavori della pratica di cui al punto 7.2.17 non sono stati chiusi correttamente riguardo il censimento catastale in quanto risulterebbe con lo stesso sub 146 un garage e un magazzino.

Il fabbricato non è conforme alle vigenti normative sismiche NTC 2018 e neanche alle precedenti NTC 2008.

Per quanto riguarda la lotta antincendio non è presente il CPI e nemmeno alcuna autorizzazione;

l'Amministratore del Condominio mi informa che la pratica è in corso.

### **7.3. Immobili in Cappella Maggiore (TV) Via Masarè n. 1**

7.3.1. 22.11.1987 LE n. 1478 prot. 5237;

7.3.2. 08.07.1988 LE n. 1603 prot. 2973;

7.3.3. 29.03.1990 LE n. 1903 prot. 1216;

7.3.4. 27.03.2001 DIA prot. 3023;

7.3.5. 17.03.2004 PdC n. 4507 prot. 5687/03 – 2825/04;

7.3.6. 18.05.2005 domanda voltura PdC n. 4507 e successiva variante. Presa d'atto 24.05.2005 prot. 5442;

7.3.7. 13.06.2005 PdC n. 4507/V01 prot. 6203;

7.3.8. 20.10.2005 PdC n. 4507/V02 prot. 11261;

7.3.9. 22.05.2006 DIA prot. 6000 variante 03 al PdC 4507;

7.3.10. 19.07.2006 DIA prot. 8399 variante 04 al PdC 4507;

7.3.11. 28.08.2006 certificato di agibilità prot. 9509;

### **8. OPERE ABUSIVE**

In riferimento al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., al momento del sopralluogo, **non sono presenti** opere abusive sugli immobili oggetto di pignoramento.



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

Gli immobili pignorati **possono** essere venduti in più lotti e in particolare il sottoscritto individua i seguenti:

**Lotto 1:** u.i. commerciale in Vittorio Veneto (TV) Via G. Lioni n. 47 (E/8 mappale 112 sub 1 categ. C/1)

**Lotto 2:** u.i. garage in Vittorio Veneto (TV) Via C. Battisti (C/9 mappale 244 sub 126 categ. C/6)

**Lotto 3:** u.i. garage in Vittorio Veneto (TV) Via C. Battisti (C/9 mappale 244 sub 127 categ. C/6)

**Lotto 4:** u.i. garage in Vittorio Veneto (TV) Via C. Battisti (C/9 mappale 244 sub 146 categ. C/6)

**Lotto 5:** u.i. magazzino in Vittorio Veneto (TV) Via C. Battisti (C/9 mappale 244 sub 147 categ. C/2)

**Lotto 6:** u.i. abitazione (B/5 mappale 270 sub 21) e posto auto di pertinenza (B/5 mappale 1054 sub 9) in Cappella Maggiore (TV) Via Masarè n. 1

## 10. PIGNORAMENTO *PRO QUOTA* E DIVISIBILITA' IN NATURA

Gli immobili **non sono** pignorati *pro quota* e ciascuna delle particelle pignorate, così come prevista suddivisione in lotti, non sono divisibili in natura.

## 11. OCCUPAZIONE O LIBERTA' DELL'IMMOBILE

### 11.1. Immobili in Vittorio Veneto (TV) Via G. Lioni n. 47

11.1.1. Accertamento dell'occupazione o libertà degli immobili pignorati al momento del sopralluogo.

- ~~gli immobili erano liberi;~~  gli immobili erano occupati:
- dall'Esecutato (e nucleo familiare);  ~~dal coniuge o dall'ex coniuge dell'Esecutato:~~
- ~~\_\_\_\_\_  provvedimento o mancanza del provvedimento di assegnazione della casa coniugale~~
- ~~\_\_\_\_\_  occupato da altri: titolo legittimante il possesso e/o detenzione~~
- ~~\_\_\_\_\_  con data anteriore alla trascrizione del pignoramento:~~
- ~~\_\_\_\_\_  con data posteriore alla trascrizione del pignoramento:~~

11.1.2. Verifica registrazione di contratti di locazione e/o comodato c/o l'ufficio del registro. Il giorno

**09.10.2023** l'Agenzia Entrate (allegato n. 11) rileva la:

- assenza di contratti di locazione e/o comodato registrati;
- ~~presenza di contratti di locazione e/o comodato registrati:~~



~~\_\_\_\_\_  contratto:~~

~~\_\_\_\_\_  data scadenza: \_\_\_\_\_  data fissata per il rilascio:~~

~~\_\_\_\_\_  pendenza di giudizio:~~

~~\_\_\_\_\_  l'occupazione deve essere autorizzata dal G.E.~~

## 11.2. Immobili in Vittorio Veneto (TV) Via C. Battisti c/o condominio Quadrilatero

11.2.1. Accertamento dell'occupazione o libertà degli immobili pignorati al momento del sopralluogo.

gli immobili erano liberi;  gli immobili erano occupati:

dall'Esecutato (e nucleo familiare);  dal coniuge o dall'ex coniuge dell'Esecutato:

~~\_\_\_\_\_  provvedimento o mancanza del provvedimento di assegnazione della casa coniugale~~

~~\_\_\_\_\_  occupato da altri: titolo legittimante il possesso e/o detenzione~~

~~\_\_\_\_\_  con data anteriore alla trascrizione del pignoramento:~~

~~\_\_\_\_\_  con data posteriore alla trascrizione del pignoramento:~~

11.2.2. Verifica registrazione di contratti di locazione e/o comodato c/o l'ufficio del registro. Il giorno

**09.10.2023** l'Agenzia Entrate (allegato n. 11) rileva la:

assenza di contratti di locazione e/o comodato registrati;

presenza di contratti di locazione e/o comodato registrati:

~~\_\_\_\_\_  contratto:~~

~~\_\_\_\_\_  data scadenza: \_\_\_\_\_  data fissata per il rilascio:~~

~~\_\_\_\_\_  pendenza di giudizio:~~

~~\_\_\_\_\_  l'occupazione deve essere autorizzata dal G.E.~~

## 11.3. Immobili in Cappella Maggiore (TV) Via Masarè n. 1

11.3.1. Accertamento dell'occupazione o libertà degli immobili pignorati al momento del sopralluogo.

gli immobili erano liberi;  gli immobili erano occupati:

~~\_\_\_\_\_  dall'Esecutato (e nucleo familiare); \_\_\_\_\_  dal coniuge o dall'ex coniuge dell'Esecutato:~~

~~\_\_\_\_\_  provvedimento o mancanza del provvedimento di assegnazione della casa coniugale~~



~~occupato da altri: titolo legittimante il possesso e/o detenzione~~

~~con data anteriore alla trascrizione del pignoramento:~~

~~con data posteriore alla trascrizione del pignoramento:~~

11.3.2. Verifica registrazione di contratti di locazione e/o comodato c/o l'ufficio del registro. Il giorno

**09.10.2023** l'**Agenzia Entrate (allegato n. 11)** rileva la:

assenza di contratti di locazione e/o comodato registrati;

presenza di contratti di locazione e/o comodato registrati:

~~contratto:~~

~~data scadenza: \_\_\_\_\_  data fissata per il rilascio:~~

~~pendenza di giudizio:~~

~~l'occupazione deve essere autorizzata dal G.E.~~

## 12. PRESENZA DI VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

### 12.1. Immobili in Vittorio Veneto (TV) Via G. Lioni n. 47

Come da art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.:

12.1.1. Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:

**non sono** presenti;  ~~sono~~ presenti:

12.1.2. Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e/o usi civici:

**non sono** presenti;  ~~sono~~ presenti:

~~oneri di affrancazione o riscatto:~~

12.1.3. Altri vincoli, servitù o diritti:

~~non sono~~ presenti;  **sono** presenti: area a vincolo paesaggistico

### 12.2. Immobili in Vittorio Veneto (TV) Via C. Battisti c/o condominio Quadrilatero

Come da art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.:

12.2.1. Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:

**non sono** presenti;  ~~sono~~ presenti:





12.2.2. Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e/o usi civici:

**non sono** presenti;  ~~sono presenti:~~

~~—  oneri di affrancazione o riscatto:~~

12.2.3. Altri vincoli, servitù o diritti:

~~non sono~~ presenti;  **sono** presenti: area a vincolo paesaggistico

### 12.3. Immobili in Cappella Maggiore (TV) Via Masarè n. 1

Come da art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.:

12.3.1. Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:

**non sono** presenti;  ~~sono presenti:~~

12.3.2. Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e/o usi civici:

**non sono** presenti;  ~~sono presenti:~~

~~—  oneri di affrancazione o riscatto:~~

12.3.3. Altri vincoli, servitù o diritti:

~~non sono~~ presenti;  **sono** presenti: edificio storico con grado di protezione

## 13. VINCOLI E/O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

### 13.1. Immobili in Vittorio Veneto (TV) Via G. Lioni n. 47

13.1.1. Vincoli di natura condominiale:

**non sono** presenti;  ~~sono presenti:~~

~~—  a carico dell'acquirente: come da titoli di provenienza e quelli ai sensi dell'art. 1117 c.e. In particolare da regolamento condominiale: sub 1-2-3 area scoperta, area di manovra e locale contatori.~~

~~—  non opponibili:~~

13.1.2. Oneri di natura condominiale:

**non sono** presenti;  ~~sono presenti:~~

~~—  a carico dell'acquirente:~~

~~—  non opponibili:~~



13.1.3. Informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.:

- ~~importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione: circa 50,00 €/anno~~
- ~~spese straordinarie già deliberate:~~
- ~~intero ammontare delle spese condominiali insolute:~~
- ~~spese condominiali insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:~~
- ~~spese condominiali a carico dell'aggiudicatario, valutazione prognostica~~
- ~~eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:~~

### 13.2. Immobili in Vittorio Veneto (TV) Via C. Battisti c/o condominio Quadrilatero

13.2.1. Vincoli di natura condominiale:

- ~~non sono presenti;~~  sono presenti:
- a carico dell'acquirente: come da titoli di provenienza e quelli ai sensi dell'art. 1117 c.c.
- non opponibili:

13.2.2. Oneri di natura condominiale:

- ~~non sono presenti;~~  sono presenti:
- a carico dell'acquirente: circa 3.000,00€  non opponibili: circa 6.100,00 €

13.2.3. Informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.:

- importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione: circa 190,00 €/anno (sub 126 e 127 per ciascuno), circa 370,00 €/anno (sub 146) e circa 480,00 €/anno (sub 147). Totali: circa 1.230,00 €
- ~~spese straordinarie già deliberate:~~
- intero ammontare delle spese condominiali insolute: circa 9.100,00 €
- spese condominiali insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: circa 3.000,00 €
- spese condominiali a carico dell'aggiudicatario, valutazione prognostica delle spese maturate nel biennio anteriore alla data di trasferimento del bene: circa 2.460,00 e
- eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: ricorso per decreto ingiuntivo del condominio Quadrilatero contro l'Esecutatoio



### 13.3. Immobili in Cappella Maggiore (TV) Via Masarè n. 1

13.3.1. Vincoli di natura condominiale:

non sono presenti;  sono presenti:

a carico dell'acquirente: come da titoli di provenienza e quelli ai sensi dell'art. 1117 c.c.

~~non opponibili:~~

13.3.2. Oneri di natura condominiale:

non sono presenti;  sono presenti:

a carico dell'acquirente:

non opponibili:

13.3.3. Informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.:

importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione: circa 50,00 €/anno

~~spese straordinarie già deliberate:~~

~~intero ammontare delle spese condominiali insolute:~~

~~spese condominiali insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:~~

~~spese condominiali a carico dell'aggiudicatario, valutazione prognostica delle spese maturate nel biennio anteriore alla data di trasferimento del bene:~~

~~eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:~~

### 14. STIMA

Il valore dell'immobile è determinato dal G.E. avuto riguardo al **valore di mercato** sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede a determinare il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima (aggiunte e/o riduzioni), ivi compresa la riduzione praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.





14.8. considerando che l'eventuale adeguamento strutturale alla normativa sismica NTC 2018, sarà valutato circa 100,00 ÷ 150,00 €/m<sup>3</sup> di volume lordo VxP (vuoto per pieno); se non possibile o conveniente si applicherà un deprezzamento percentuale;

14.9. esponendo che si adotteranno i seguenti **criteri e procedure di stima**:

14.9.1. il criterio di stima del “*valore di mercato*” e le procedure

14.9.1.1. diretta (mono parametrica proporzionale) con informazioni da fonti dirette e indirette,

14.9.1.2. indiretta (capitalizzazione del reddito). Per questa procedura si adotteranno spese in detrazione medie pari al 27,5% (i valori riportati dai principali Manuali variano dal 20% al 35%) nonché un tasso di capitalizzazione 3% ÷ 5% (residenziale), 4% ÷ 5% (commerciale), 5% ÷ 6% (industriale), 1% ÷ 3% (terreni agricoli). Si assumono i valori più bassi per gli immobili meno deprezzabili più alti per quelli più deprezzabili e applicando eventuali incrementi/decrementi variabili  $\pm(0,04\% \div 0,36\%)$  in funzione delle caratteristiche che possono intervenire sul tasso (c.d. comodi e scomodi).

Successivamente, per determinare il “*valore commerciale*”, saranno applicate **riduzioni e/o aggiunte**.

In particolare le seguenti non sempre esaustive: età/vetustà, stato di conservazione/manutenzione, maggiori o minori redditi temporanei (esenzioni, fiscali, sfitti, ecc.), impianti tecnologici oltre la norma (videocitofono, condizionamento, pannelli solari e/o fotovoltaici, ecc.), assenza di impianti tecnologici (ascensore, riscaldamento autonomo, citofono, allarme, ecc.), finiture di pregio, presenza di diritti reali (stato di possesso, usufrutto, uso, abitazione) e/o servitù passive e/o vincoli, presenza di aree o strutture annesse (giardino, orto, piscina, campi sportivi, ecc.), presenza di debiti condominiali, conformità o meno alla normativa sismica (almeno alle NTC 2008), riduzione praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (dal 2% al 5% inversamente proporzionale al valore dell'immobile), regolarizzazioni edilizio-urbanistica e/o catastali.

Per quanto riguarda gli aspetti di **età/vetustà/obsolescenza** e di **conservazione/manutenzione/stato**, in funzione della qualità/categoria dell'immobile, assumendo come *vita* dell'immobile 75 anni (con valore residuo non nullo ma pari al 25%) e *vita* degli impianti tecnologici 25 anni (con valore residuo non nullo ma pari al 25%), si adotteranno le seguenti percentuali di riduzione.



Età/Vetustà/Obsolescenza: lo 0,75%/anno dall'anno di costruzione o ristrutturazione/manutenzione importante a fino a 25 anni e lo 0,50%/anno dal 26° fino a 75° anno. Massima riduzione pari al 75%.

Conservazione/Manutenzione/Stato: si adotta una delle seguenti percentuali **in aggiunta** alla precedente

<b>Categoria</b>	<b>Tipo ↓</b>	<b>Stato ⇒</b>	<b>ottimo</b>	<b>buono/normale</b>	<b>mediocre</b>	<b>pessimo/scadente</b>
A/1-A/9	Signorile-castelli-palazzi		0,50%	1,00%	1,50%	2,00%
A/7-A/8	Villini-ville		1,00%	1,50%	2,00%	2,50%
A/2-A/3	Civile-Economico		1,50%	2,00%	2,50%	3,00%
A/4	Popolare		2,00%	2,50%	3,00%	3,50%
A/5-A/6	Ultra popolare-Rurale		2,50%	3,00%	3,50%	4,00%

14.10. assunte e valutate le informazioni per fabbricati con similari/paragonabili caratteristiche,

14.11. assunte e valutate le informazioni da **fonte diretta**:

14.11.1. **valori immobiliari dichiarati** in Agenzia Entrate da O.M.I., dati acquisiti dal 01.01.2019 al 30.06.2023, per immobili di categoria C/1 (commerciale-terziario) entro un raggio di 1000 m da **Via G. Lioni n. 47 in Vittorio Veneto (TV): non è stato reperito alcun atto.**

14.11.2. **valori immobiliari dichiarati** in Agenzia Entrate da O.M.I., dati acquisiti dal 01.01.2019 al 30.06.2023, per immobili di categoria C/2 e C/6 entro un raggio di 1000 m da **Via C. Battisti in Vittorio Veneto (TV)** in zona OMI B3: reperiti 5 atti da marzo 2023 a giugno 2023 per un totale di 7 immobili **categoria C/6**. Valori variabili da 325 a 820 €/m<sup>2</sup> con media **625,00 €/m<sup>2</sup>**.

14.11.3. **valori immobiliari dichiarati** in Agenzia Entrate da O.M.I., dati acquisiti dal 01.01.2019 al 30.06.2023, per immobili di categoria A/2 entro un raggio di 700 m da **Via Masarè n. 1 in Vittorio Veneto (TV)** in zona OMI E1: reperiti 6 atti da novembre 2019 a gennaio 2023 per un totale di 6 immobili **categoria A/2** più garage di pertinenza **categoria C/6**. Valori variabili da 490 a 1.220 €/m<sup>2</sup> (valori più bassi quelli più recenti) con media **930,00 €/m<sup>2</sup>**.

14.11.4. **valori immobiliari da [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)** per **Vittorio Veneto (TV) Via G. Lioni n. 47**, centrale: dinamicità del mercato medio alta, andamento vendite non residenziale +34,67% ultimi due anni e per negozi (C/1) valori medi di **vendita 1.300,00 €/m<sup>2</sup> e locazione 6,00 €/m<sup>2</sup>**;



14.11.5. **valori immobiliari da *www.borsinoimmobiliare.it* per Vittorio Veneto (TV) Via C. Battisti**, centrale: dinamicità del mercato medio alta, andamento vendite non residenziale +34,67% ultimi due anni e per box auto (C/6) valori medi di **vendita 780,00 €/m<sup>2</sup> e locazione 4,00 €/m<sup>2</sup>**;

14.11.6. **valori immobiliari da *www.borsinoimmobiliare.it* per Cappella Maggiore (TV) Via Masarè**, centrale: dinamicità del mercato media, andamento vendite residenziale +16,93% e quotazioni residenziale +3,46% ultimi due anni e per abitazioni (A/2) valori medi di **vendita 850,00 €/m<sup>2</sup> e locazione 3,00 €/m<sup>2</sup>**;

14.12. assunte e valutate le informazioni (**allegato n. 6**) da **fonte indiretta**:

14.12.1. **valori immobiliari in Agenzia Entrate da O.V.I. per Vittorio Veneto (TV) Via G. Lioni**, fascia/zona B3 (centrale), semestre 2-2023 che prevede **per superficie lorda**: per commerciale (C/1) in stato ottimo, minimo/massimo 1.300,00/1.800,00 Euro/m<sup>2</sup> e locazione 5,80 - 8,80 Euro/m<sup>2</sup>; **media 1.550,00 Euro/m<sup>2</sup> e locazione 7,30 Euro/m<sup>2</sup>**

14.12.2. **valori immobiliari in Agenzia Entrate da O.V.I. per Vittorio Veneto (TV) Via C. Battisti**, fascia/zona B3 (centrale), semestre 2-2023 che prevede **per superficie lorda**: per autorimesse (C/6) in stato normale, minimo/massimo 830,00/1.100,00 Euro/m<sup>2</sup> e locazione 4,10 - 5,80 Euro/m<sup>2</sup>; **media 965,00 Euro/m<sup>2</sup> e locazione 4,95 Euro/m<sup>2</sup>**

14.12.3. **valori immobiliari in Agenzia Entrate da O.V.I. per Cappella Maggiore (TV) Via Masarè n. 1**, fascia/zona D3 (periferica), semestre 2-2023 che prevede **per superficie lorda**: per abitazioni civili (A/2) in stato ottimo minimo/massimo 820,00/1.000,00 Euro/m<sup>2</sup> e locazione 2,70 - 4,00 Euro/m<sup>2</sup>; **media 910,00 Euro/m<sup>2</sup> e locazione 3,35 Euro/m<sup>2</sup>**; autorimesse (C/6) in stato normale, minimo/massimo 410,00/580,00 Euro/m<sup>2</sup> e locazione 2,90 - 4,30 Euro/m<sup>2</sup>; **media 495,00 Euro/m<sup>2</sup> e locazione 3,60 Euro/m<sup>2</sup>**

14.12.4. **valori immobiliari dal sito *www.immobiliare.it*, in Vittorio Veneto (TV) Via G. Lioni n. 47**, trovate due offerte con prezzi proposti per categoria C/1 pari a 980,00 €/m<sup>2</sup> (in buono stato) e 420,00 €/m<sup>2</sup> (da ristrutturare); si assume un valore pari a **900,00 €/m<sup>2</sup>**



14.12.5. **valori immobiliari dal sito *www.immobiliare.it*, in Vittorio Veneto (TV) Via C. Battisti,**  
trovate due offerte con prezzi proposti per categoria C/6 pari a 950,00 €/m<sup>2</sup> (in zona centrale) e  
705,00 €/m<sup>2</sup> (zona periferica); si assume un valore pari a **900,00 €/m<sup>2</sup>**

14.12.6. **valori immobiliari dal sito *www.immobiliare.it*, in Cappella Maggiore (TV) Via Masarè n. 1,**  
trovato solo unifamiliare a due piani da ristrutturare per categoria A/2 pari a 1.110,00 €/m<sup>2</sup>  
comprensiva di due posti auto in box; si assume un valore pari a **1.000,00 €/m<sup>2</sup>**

14.13. considerando che nella stima è compreso anche il valore delle eventuali pertinenze esclusive (che non  
siano u.i. indipendenti), sia di ornamento che a servizio dell'unità, sia comunicanti che non  
comunicanti, sia censite o non ancora censite, sia agibili o non ancora agibili, nonché le comproprietà  
delle eventuali parti comuni in caso di condominio;

14.14. determinata la superficie commerciale, conformemente al Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.;

14.15. il sottoscritto **determina** che il valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, ai sensi  
dell'art. 568 c.p.c., in condizioni di ordinarietà è il seguente:

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*





**Lotto 1:**

per l'u.i. COMMERCIALE (negozi) in Vittorio Veneto (TV) Via G. Lioni, piano PT, Sezione E, Foglio 8, **particella 112 sub 1**, categoria C/1, classe 6<sup>^</sup>, consistenza 25 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 37 m<sup>2</sup> e rendita catastale pari a 565,52 €, con *superficie commerciale* pari a **37,00 m<sup>2</sup>**, superficie lorda pari a **32,00 m<sup>2</sup>** e superficie utile pari a **29,00 m<sup>2</sup>**, valore pari a

	Valore medio	0,00	780,00	1.550,00	900,00	= €/m <sup>2</sup>	1.077,00	
	<b>Valore di mercato assunto</b>	<b>1.250,00</b>	€/m <sup>2</sup>	37,00	m <sup>2</sup>	=	<b>46.250,00 €</b>	
<b>N.</b>	<b>riduzioni/aggiunte (-/+)</b>	<b>Parametri, fattori, percentuali, ecc.</b>					<b>(+/-)</b>	
1	età/vetustà/obsolescenza	30	25	<b>0,75 %</b>	<b>0,50 %</b>	-21,25%	-9.828,13 €	
2	stato/conservaz./manutenz.	1,00%	<b>1,50 %</b>	2,00%	2,50%	-1,50%	-693,75 €	
3	+/- redditi temporanei	NO					0,00%	0,00 €
4	imp. tecnologici oltre norma	NO					0,00%	0,00 €
5	imp. tec.ci mancanti/obsoleti	NO					0,00%	0,00 €
6	finiture di pregio	NO					0,00%	0,00 €
7	diritti reali/stato possesso	Piena proprietà					0,00%	0,00 €
8	libertà/occupazione immob.	Libero (occupato dall'Esecutato)					0,00%	0,00 €
9	servitù attive/passive						0,00%	0,00 €
10	vincoli giurico-urbanistici	Edificio storico con grado di protezione					-5,00%	-2.312,50 €
11	aree/strutture interne						0,00%	0,00 €
12	aree/strutture esterne	Verde, traffico, centralità					0,00%	0,00 €
13	insoluti condominiali	Vedi punto inerente in relazione					0,00 €	0,00 €
14	insoluti condominiali	Vedi punto inerente in relazione					0,00 €	0,00 €
15	conformità sismica (-/+)	100,00	m <sup>3</sup> VxP	100,00	150,00	<b>-15,00 %</b>	-6.937,50 €	
16	isol.ti termo-acustici (-/+)	20,00	m <sup>2</sup> esp.	80,00	120,00	<b>-7,50 %</b>	-3.468,75 €	
17	pratiche/sanatorie edilizie	Vedi punto inerente in relazione					0,00 €	0,00 €
18	variazione catastale	Vedi punto inerente in relazione					0,00 €	0,00 €
19	garanzie e vizi occulti	DAL	2,00%	AL	5,00%	-5,00%	-2.312,50 €	
20	tinteggiature interne	0,00	m <sup>2</sup>	3,00	8,00	0,00	0,00 €	
21	tinteggiature esterne	20,00	m <sup>2</sup>	20,00	40,00	40,00	-800,00 €	
		<b>TOTALE RIDUZIONI/AGGIUNTE</b>					<b>-26.353,13 €</b>	
	<b>VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI</b>							
	<b>46.250,00 €</b>	<b>-26.353,00 €</b>			<b>19.897,00 €</b>			

**VALORE COMMERCIALE LOTTO 1 20.000,00 Euro**

Praticamente allo stesso “*valore di mercato*” si giungerebbe attraverso il metodo della capitalizzazione di un probabile reddito annuale di locazione attuale, assumendo un canone **C** in Euro /m<sup>2</sup> di **superficie lorda S** in m<sup>2</sup>.



Con il presupposto dell'”ordinarietà”, ipotizzando una situazione stazionaria di un saggio di capitalizzazione medio assunto  $r_m\% = 3,75\%$  (saggio legale anno 2024 pari a 2,50%) e detraendo una quota %S di spese padronali: manutenzione, servizi, improduttività, assicurazioni, reintegrazioni, amministrazione e imposte, si ottiene che il valore di mercato può essere calcolato con la seguente formula

$V = [C \times S \times 12 \times (1 - \%S)] / r_m$ . A conferma della bontà della stima il risultato è:

C (€/m <sup>2</sup> )	S (m <sup>2</sup> )	r <sub>m</sub> %	%S	(1-%S)	m (mesi)
6,50	32,00	3,75%	30,0%	70,0%	12
Canone mese lordo =		<b>208,00 €</b>	Canone annuo lordo =		2.496,00 €
Spese annue =		748,80 €	Canone annuo netto =		1.747,20 €
<b>VALORE DI MERCATO</b>			<b>V =</b>	<b>46.592,00 €</b>	

Analogamente allo stesso “valore commerciale” si giungerebbe capitalizzando il più probabile effettivo reddito annuale di locazione allo stato attuale. A conferma della bontà della stima il risultato è:

C (€/m <sup>2</sup> )	S (m <sup>2</sup> )	r <sub>m</sub> %	%S	(1-%S)	m (mesi)
3,00	32,00	3,75%	30,0%	70,0%	12
Canone mese lordo =		<b>96,00 €</b>	Canone annuo lordo =		1.152,00 €
Spese annue =		345,60 €	Canone annuo netto =		806,40 €
<b>VALORE COMMERCIALE</b>			<b>V =</b>	<b>21.504,00 €</b>	

Cancellazione delle formalità pregiudizievoli **500,00 Euro**

Adeguamento catastale **750,00 Euro**

\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*



**Lotto 2:**

per l'u.i. AUTORIMESSA (box in un Condominio) in Vittorio Veneto (TV) Via C. Battisti (c/o condominio Quadrilatero), piano S1, Sezione C, Foglio 9, **particella 244 sub 126**, categoria C/6, classe 7<sup>^</sup>, consistenza 15 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 17 m<sup>2</sup> e rendita catastale pari a 44,93 €, con *superficie commerciale* pari a **17,00 m<sup>2</sup>**, superficie lorda pari a **15,00 m<sup>2</sup>** e superficie utile pari a **15,00 m<sup>2</sup>**, valore pari a

	Valore medio	625,00	780,00	965,00	900,00	= €/m <sup>2</sup>	818,00	
	<b>Valore di mercato assunto</b>	<b>950,00</b>	€/m <sup>2</sup>	17,00	m <sup>2</sup>	=	<b>16.150,00 €</b>	
<b>N.</b>	<b>riduzioni/aggiunte (-/+)</b>	<b>Parametri, fattori, percentuali, ecc.</b>					<b>(+/-)</b>	
1	età/vetustà/obsolescenza		16	<b>0,75 %</b>	0,50%	-12,00%	-1.938,00 €	
2	stato/conservaz./manutenz.	1,00%	<b>1,50 %</b>	2,00%	2,50%	-1,50%	-242,25 €	
3	+/- redditi temporanei	NO					0,00%	0,00 €
4	imp. tecnologici oltre norma	NO					0,00%	0,00 €
5	imp. tec.ci mancanti/obsoleti	NO					0,00%	0,00 €
6	finiture di pregio	NO					0,00%	0,00 €
7	diritti reali/stato possesso	Piena proprietà					0,00%	0,00 €
8	libertà/occupazione immob.	Libero (occupato dall'Esecutato)					0,00%	0,00 €
9	servitù attive/passive						0,00%	0,00 €
10	vincoli giurico-urbanistici						0,00%	0,00 €
11	aree/strutture interne						0,00%	0,00 €
12	aree/strutture esterne	Verde, traffico, centralità					2,50%	403,75 €
13	insoluti condominiali	Vedi punto inerente in relazione					465,00 €	-465,00 €
14	insoluti condominiali	Vedi punto inerente in relazione					380,00 €	-380,00 €
15	conformità sismica (-/+)	100,00	m <sup>3</sup> VxP	100,00	150,00	<b>-5,00 %</b>	-807,50 €	
16	isol.ti termo-acustici (-/+)	20,00	m <sup>2</sup> esp.	80,00	120,00	<b>0,00 %</b>	0,00 €	
17	pratiche/sanatorie edilizie	Vedi punto inerente in relazione					0,00 €	0,00 €
18	variazione catastale	Vedi punto inerente in relazione					0,00 €	0,00 €
19	garanzie e vizi occulti	DAL	2,00%	AL	5,00%	-5,00%	-807,50 €	
20	tinteggiature interne	0,00	m <sup>2</sup>	3,00	8,00	0,00	0,00 €	
21	tinteggiature esterne	20,00	m <sup>2</sup>	20,00	40,00	0,00	0,00 €	
		<b>TOTALE RIDUZIONI/AGGIUNTE</b>					<b>-4.236,50 €</b>	
	<b>VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI</b>							
	<b>16.150,00 €</b>	<b>-4.237,00 €</b>			<b>11.913,00 €</b>			

**VALORE COMMERCIALE LOTTO 2 12.000,00 Euro**

Praticamente allo stesso "valore di mercato" si giungerebbe attraverso il metodo della capitalizzazione di un probabile reddito annuale di locazione attuale, assumendo un canone **C** in Euro /m<sup>2</sup> di **superficie lorda S** in m<sup>2</sup>.



Con il presupposto dell'”ordinarietà”, ipotizzando una situazione stazionaria di un saggio di capitalizzazione medio **assunto  $r_m=3,75%$**  (saggio legale anno 2024 pari a 2,50%) e detraendo una quota %S di *spese padronali*: manutenzione, servizi, improduttività, assicurazioni, reintegrazioni, amministrazione e imposte, si ottiene che il valore di mercato può essere calcolato con la seguente formula

$V = [C \times S \times 12 \times (1 - \%S)] / r_m$ . A conferma della bontà della stima il risultato è:

C (€/m <sup>2</sup> )	S (m <sup>2</sup> )	r <sub>m</sub> %	%S	(1-%S)	m (mesi)
4,50	15,00	3,75%	25,0%	75,0%	12
Canone mese lordo =		<b>67,50 €</b>	Canone annuo lordo =		<b>810,00 €</b>
Spese annue =		<b>202,50 €</b>	Canone annuo netto =		<b>607,50 €</b>
<b>VALORE DI MERCATO</b>			<b>V =</b>	<b>16.200,00 €</b>	

Analogamente allo stesso “valore commerciale” si giungerebbe capitalizzando il più probabile effettivo reddito annuale di locazione allo stato attuale. A conferma della bontà della stima il risultato è:

C (€/m <sup>2</sup> )	S (m <sup>2</sup> )	r <sub>m</sub> %	%S	(1-%S)	m (mesi)
3,35	15,00	3,75%	25,0%	75,0%	12
Canone mese lordo =		<b>50,25 €</b>	Canone annuo lordo =		<b>603,00 €</b>
Spese annue =		<b>150,75 €</b>	Canone annuo netto =		<b>452,25 €</b>
<b>VALORE COMMERCIALE</b>			<b>V =</b>	<b>12.060,00 €</b>	

Cancellazione delle formalità pregiudizievoli **250,00 Euro**

\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*



**Lotto 3:**

per l'u.i. AUTORIMESSA (box in un Condominio) in Vittorio Veneto (TV) Via C. Battisti (c/o condominio Quadrilatero), piano S1, Sezione C, Foglio 9, **particella 244 sub 127**, categoria C/6, classe 7<sup>^</sup>, consistenza 16 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 17 m<sup>2</sup> e rendita catastale pari a 47,93 €, con *superficie commerciale* pari a **17,00 m<sup>2</sup>**, superficie lorda pari a **15,00 m<sup>2</sup>** e superficie utile pari a **15,00 m<sup>2</sup>**, valore pari a

	Valore medio	625,00	780,00	965,00	900,00	= €/m <sup>2</sup>	818,00
<b>Valore di mercato assunto</b>	<b>950,00</b>	€/m <sup>2</sup>	17,00	m <sup>2</sup>	=		<b>16.150,00 €</b>
<b>N. riduzioni/aggiunte (-/+)</b>	<b>Parametri, fattori, percentuali, ecc.</b>						<b>(+/-)</b>
1 età/vetustà/obsolescenza		16	<b>0,75 %</b>	0,50%	-12,00%		-1.938,00 €
2 stato/conservaz./manutenz.	1,00%	<b>1,50 %</b>	2,00%	2,50%	-1,50%		-242,25 €
3 +/- redditi temporanei	NO				0,00%		0,00 €
4 imp. tecnologici oltre norma	NO				0,00%		0,00 €
5 imp. tec.ci mancanti/obsoleti	NO				0,00%		0,00 €
6 finiture di pregio	NO				0,00%		0,00 €
7 diritti reali/stato possesso	Piena proprietà				0,00%		0,00 €
8 libertà/occupazione immob.	Libero (occupato dall'Esecutato)				0,00%		0,00 €
9 servitù attive/passive					0,00%		0,00 €
10 vincoli giurico-urbanistici					0,00%		0,00 €
11 aree/strutture interne					0,00%		0,00 €
12 aree/strutture esterne	Verde, traffico, centralità				2,50%		403,75 €
13 insoluti condominiali	Vedi punto inerente in relazione				465,00 €		-465,00 €
14 insoluti condominiali	Vedi punto inerente in relazione				380,00 €		-380,00 €
15 conformità sismica (-/+)	100,00	m <sup>3</sup> VxP	100,00	150,00	<b>-5,00 %</b>		-807,50 €
16 isol.ti termo-acustici (-/+)	20,00	m <sup>2</sup> esp.	80,00	120,00	<b>0,00 %</b>		0,00 €
17 pratiche/sanatorie edilizie	Vedi punto inerente in relazione				0,00 €		0,00 €
18 variazione catastale	Vedi punto inerente in relazione				0,00 €		0,00 €
19 garanzie e vizi occulti	DAL	2,00%	AL	5,00%	-5,00%		-807,50 €
20 tinteggiature interne	0,00	m <sup>2</sup>	3,00	8,00	0,00		0,00 €
21 tinteggiature esterne	20,00	m <sup>2</sup>	20,00	40,00	0,00		0,00 €
	<b>TOTALE RIDUZIONI/AGGIUNTE</b>						<b>-4.236,50 €</b>
<b>VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI</b>							
	<b>16.150,00 €</b>	<b>-4.237,00 €</b>			<b>11.913,00 €</b>		

**VALORE COMMERCIALE LOTTO 3 12.000,00 Euro**

Praticamente allo stesso “*valore di mercato*” si giungerebbe attraverso il metodo della capitalizzazione di un probabile reddito annuale di locazione attuale, assumendo un canone **C** in Euro /m<sup>2</sup> di **superficie lorda S** in m<sup>2</sup>.



Con il presupposto dell'”ordinarietà”, ipotizzando una situazione stazionaria di un saggio di capitalizzazione medio assunto  $r_m = 3,75\%$  (saggio legale anno 2024 pari a 2,50%) e detraendo una quota %S di spese padronali: manutenzione, servizi, improduttività, assicurazioni, reintegrazioni, amministrazione e imposte, si ottiene che il valore di mercato può essere calcolato con la seguente formula

$V = [C \times S \times 12 \times (1 - \%S)] / r_m$ . A conferma della bontà della stima il risultato è:

C (€/m <sup>2</sup> )	S (m <sup>2</sup> )	r <sub>m</sub> %	%S	(1-%S)	m (mesi)
4,50	15,00	3,75%	25,0%	75,0%	12
Canone mese lordo =		<b>67,50 €</b>	Canone annuo lordo =		<b>810,00 €</b>
Spese annue =		<b>202,50 €</b>	Canone annuo netto =		<b>607,50 €</b>
<b>VALORE DI MERCATO</b>			<b>V =</b>	<b>16.200,00 €</b>	

Analogamente allo stesso “valore commerciale” si giungerebbe capitalizzando il più probabile effettivo reddito annuale di locazione allo stato attuale. A conferma della bontà della stima il risultato è:

C (€/m <sup>2</sup> )	S (m <sup>2</sup> )	r <sub>m</sub> %	%S	(1-%S)	m (mesi)
3,35	15,00	3,75%	25,0%	75,0%	12
Canone mese lordo =		<b>50,25 €</b>	Canone annuo lordo =		<b>603,00 €</b>
Spese annue =		<b>150,75 €</b>	Canone annuo netto =		<b>452,25 €</b>
<b>VALORE COMMERCIALE</b>			<b>V =</b>	<b>12.060,00 €</b>	

Cancellazione delle formalità pregiudizievoli **250,00 Euro**

\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*



**Lotto 4:**

per l'u.i. AUTORIMESSA (box in Condominio non usufruibile come posto auto) in Vittorio Veneto (TV) Via C. Battisti (c/o condominio Quadrilatero), piano S1, Sezione C, Foglio 9, **particella 244 sub 146**, categoria C/6, classe 7<sup>^</sup>, consistenza 29 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 33 m<sup>2</sup> e rendita catastale pari a 86,87 €, con *superficie commerciale* pari a **33,00 m<sup>2</sup>**, superficie lorda pari a **29,00 m<sup>2</sup>** e superficie utile pari a **29,00 m<sup>2</sup>**, valore pari a

	Valore medio	315,00	390,00	480,00	450,00	= €/m <sup>2</sup>	409,00	
	<b>Valore di mercato assunto</b>	<b>350,00</b>	€/m <sup>2</sup>	33,00	m <sup>2</sup>	=	<b>11.550,00 €</b>	
<b>N.</b>	<b>riduzioni/aggiunte (-/+)</b>	<b>Parametri, fattori, percentuali, ecc.</b>					<b>(+/-)</b>	
1	età/vetustà/obsolescenza		16	<b>0,75 %</b>	0,50%	-12,00%	-1.386,00 €	
2	stato/conservaz./manutenz.	1,00%	<b>1,50 %</b>	2,00%	2,50%	-1,50%	-173,25 €	
3	+/- redditi temporanei	NO					0,00%	0,00 €
4	imp. tecnologici oltre norma	NO					0,00%	0,00 €
5	imp. tec.ci mancanti/obosleti	NO					0,00%	0,00 €
6	finiture di pregio	NO					0,00%	0,00 €
7	diritti reali/stato possesso	Piena proprietà					0,00%	0,00 €
8	libertà/occupazione immob.	Libero (occupato dall'Esecutato)					0,00%	0,00 €
9	servitù attive/passive						0,00%	0,00 €
10	vincoli giurico-urbanistici						0,00%	0,00 €
11	aree/strutture interne						0,00%	0,00 €
12	aree/strutture esterne	Verde, traffico, centralità					2,50%	288,75 €
13	insoluti condominiali	Vedi punto inerente in relazione				900,00 €	-900,00 €	
14	insoluti condominiali	Vedi punto inerente in relazione				740,00 €	-740,00 €	
15	conformità sismica (-/+)	100,00	m <sup>3</sup> VxP	100,00	150,00	<b>-5,00 %</b>	-577,50 €	
16	isol.ti termo-acustici (-/+)	20,00	m <sup>2</sup> esp.	80,00	120,00	<b>0,00 %</b>	0,00 €	
17	pratiche/sanatorie edilizie	Vedi punto inerente in relazione					0,00 €	0,00 €
18	variazione catastale	Vedi punto inerente in relazione					0,00 €	0,00 €
19	garanzie e vizi occulti	DAL	2,00%	AL	5,00%	-5,00%	-577,50 €	
20	tinteggiature interne	0,00	m <sup>2</sup>	3,00	8,00	0,00	0,00 €	
21	tinteggiature esterne	20,00	m <sup>2</sup>	20,00	40,00	0,00	0,00 €	
		<b>TOTALE RIDUZIONI/AGGIUNTE</b>					<b>-4.065,50 €</b>	
	<b>VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI</b>							
	<b>11.550,00 €</b>	<b>-4.066,00 €</b>			<b>7.484,00 €</b>			

**VALORE COMMERCIALE LOTTO 4 7.500,00 Euro**

Praticamente allo stesso “*valore di mercato*” si giungerebbe attraverso il metodo della capitalizzazione di un probabile reddito annuale di locazione attuale, assumendo un canone **C** in Euro /m<sup>2</sup> di **superficie lorda S** in m<sup>2</sup>.



Con il presupposto dell’*ordinarietà*, ipotizzando una situazione stazionaria di un saggio di capitalizzazione medio assunto  $r_m = 3,75\%$  (saggio legale anno 2024 pari a 2,50%) e detraendo una quota %S di *spese padronali*: manutenzione, servizi, improduttività, assicurazioni, reintegrazioni, amministrazione e imposte, si ottiene che il valore di mercato può essere calcolato con la seguente formula

$V = [C \times S \times 12 \times (1 - \%S)] / r_m$ . A conferma della bontà della stima il risultato è:

C (€/m <sup>2</sup> )	S (m <sup>2</sup> )	r <sub>m</sub> %	%S	(1-%S)	m (mesi)
1,75	29,00	3,75%	25,0%	75,0%	12
Canone mese lordo =		<b>50,75 €</b>	Canone annuo lordo =		<b>609,00 €</b>
Spese annue =		<b>152,25 €</b>	Canone annuo netto =		<b>456,75 €</b>
<b>VALORE DI MERCATO</b>			<b>V =</b>	<b>12.180,00 €</b>	

Analogamente allo stesso *“valore commerciale”* si giungerebbe capitalizzando il più probabile effettivo reddito annuale di locazione allo stato attuale. A conferma della bontà della stima il risultato è:

C (€/m <sup>2</sup> )	S (m <sup>2</sup> )	r <sub>m</sub> %	%S	(1-%S)	m (mesi)
1,10	29,00	3,75%	25,0%	75,0%	12
Canone mese lordo =		<b>31,90 €</b>	Canone annuo lordo =		<b>382,80 €</b>
Spese annue =		<b>95,70 €</b>	Canone annuo netto =		<b>287,10 €</b>
<b>VALORE COMMERCIALE</b>			<b>V =</b>	<b>7.656,00 €</b>	

Cancellazione delle formalità pregiudizievoli **250,00 Euro**

Variazione catastale **750,00 Euro**

\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*





**Lotto 5:**

per l'u.i. MAGAZZINO (in un Condominio) in Vittorio Veneto (TV) Via C. Battisti (c/o condominio Quadrilatero), piano S1, Sezione C, Foglio 9, **particella 244 sub 147**, categoria C/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 38 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 43 m<sup>2</sup> e rendita catastale pari a 66,73 €, con *superficie commerciale* pari a **43,00 m<sup>2</sup>**, superficie lorda pari a **38,00 m<sup>2</sup>** e superficie utile pari a **38,00 m<sup>2</sup>**, valore pari a

	Valore medio	312,50	390,00	482,50	450,00	= €/m <sup>2</sup>	409,00	
	<b>Valore di mercato</b> assunto	<b>400,00</b>	€/m <sup>2</sup>	43,00	m <sup>2</sup>	=	<b>17.200,00 €</b>	
<b>N.</b>	<b>riduzioni/aggiunte (-/+)</b>	<b>Parametri, fattori, percentuali, ecc.</b>					<b>(+/-)</b>	
1	età/vetustà/obsolescenza		16	<b>0,75 %</b>	0,50%	-12,00%	-2.064,00 €	
2	stato/conservaz./manutenz.	1,00%	<b>1,50 %</b>	2,00%	2,50%	-1,50%	-258,00 €	
3	+/- redditi temporanei	NO					0,00%	0,00 €
4	imp. tecnologici oltre norma	NO					0,00%	0,00 €
5	imp. tec.ci mancanti/obsoleti	NO					0,00%	0,00 €
6	finiture di pregio	NO					0,00%	0,00 €
7	diritti reali/stato possesso	Piena proprietà					0,00%	0,00 €
8	libertà/occupazione immob.	Libero (occupato dall'Esecutato)					0,00%	0,00 €
9	servitù attive/passive						0,00%	0,00 €
10	vincoli giurico-urbanistici						0,00%	0,00 €
11	aree/strutture interne						0,00%	0,00 €
12	aree/strutture esterne	Verde, traffico, centralità, accesso					-5,00%	-860,00 €
13	insoluti condominiali	Vedi punto inerente in relazione			1.175,00 €		-1.175,00 €	
14	insoluti condominiali	Vedi punto inerente in relazione			960,00 €		-960,00 €	
15	conformità sismica (-/+)	100,00	m <sup>3</sup> VxP	100,00	150,00	<b>-5,00 %</b>	-860,00 €	
16	isol.ti termo-acustici (-/+)	20,00	m <sup>2</sup> esp.	80,00	120,00	<b>0,00 %</b>	0,00 €	
17	pratiche/sanatorie edilizie	Vedi punto inerente in relazione			0,00 €		0,00 €	
18	variazione catastale	Vedi punto inerente in relazione			0,00 €		0,00 €	
19	garanzie e vizi occulti	DAL	2,00%	AL	5,00%	-5,00%	-860,00 €	
20	tinteggiature interne	0,00	m <sup>2</sup>	3,00	8,00	0,00	0,00 €	
21	tinteggiature esterne	20,00	m <sup>2</sup>	20,00	40,00	0,00	0,00 €	
		<b>TOTALE RIDUZIONI/AGGIUNTE</b>					<b>-7.037,00 €</b>	
	<b>VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI</b>							
	<b>17.200,00 €</b>	<b>-7.037,00 €</b>			<b>10.163,00 €</b>			

**VALORE COMMERCIALE LOTTO 5 10.000,00 Euro**

Praticamente allo stesso “*valore di mercato*” si giungerebbe attraverso il metodo della capitalizzazione di un probabile reddito annuale di locazione attuale, assumendo un canone **C** in Euro /m<sup>2</sup> di **superficie lorda S** in m<sup>2</sup>.



Con il presupposto dell'”ordinarietà”, ipotizzando una situazione stazionaria di un saggio di capitalizzazione medio assunto  $r_m\% = 3,75\%$  (saggio legale anno 2024 pari a 2,50%) e detraendo una quota %S di spese padronali: manutenzione, servizi, improduttività, assicurazioni, reintegrazioni, amministrazione e imposte, si ottiene che il valore di mercato può essere calcolato con la seguente formula

$V = [C \times S \times 12 \times (1 - \%S)] / r_m$ . A conferma della bontà della stima il risultato è:

C (€/m <sup>2</sup> )	S (m <sup>2</sup> )	r <sub>m</sub> %	%S	(1-%S)	m (mesi)
1,90	38,00	3,75%	25,0%	75,0%	12
Canone mese lordo =		<b>72,20 €</b>	Canone annuo lordo =		<b>866,40 €</b>
Spese annue =		<b>216,60 €</b>	Canone annuo netto =		<b>649,80 €</b>
<b>VALORE DI MERCATO</b>			<b>V =</b>	<b>17.328,00 €</b>	

Analogamente allo stesso “valore commerciale” si giungerebbe capitalizzando il più probabile effettivo reddito annuale di locazione allo stato attuale. A conferma della bontà della stima il risultato è:

C (€/m <sup>2</sup> )	S (m <sup>2</sup> )	r <sub>m</sub> %	%S	(1-%S)	m (mesi)
1,10	38,00	3,75%	25,0%	75,0%	12
Canone mese lordo =		<b>41,80 €</b>	Canone annuo lordo =		<b>501,60 €</b>
Spese annue =		<b>125,40 €</b>	Canone annuo netto =		<b>376,20 €</b>
<b>VALORE COMMERCIALE</b>			<b>V =</b>	<b>10.032,00 €</b>	

Cancellazione delle formalità pregiudizievoli **250,00 Euro**

Variazione catastale **750,00 Euro**

\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*



**Lotto 6:**

per le u.i. ABITAZIONE (in un fabbricato in linea) in Cappella Maggiore (TV) Via Masarè n. 1, piano P1, Sezione B, Foglio 5, **particella 270 sub 21**, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 46 m<sup>2</sup> e rendita catastale pari a 225,95 €; POSTO AUTO SCOPERTO, piano PT, Sezione B, Foglio 5, **particella 1054 sub 9**, categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza 23 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 23 m<sup>2</sup> e rendita catastale pari a 23,76 €, con *superficie commerciale totale* pari a **46+23/4=52,00 m<sup>2</sup>**, superficie lorda pari a **34+15=49 m<sup>2</sup>** e superficie utile pari a **33+15=48 m<sup>2</sup>**, valore pari a

	Valore medio	930,00	850,00	910,00	1.000,00	= €/m <sup>2</sup>	923,00	
	<b>Valore di mercato assunto</b>	<b>950,00</b>	€/m <sup>2</sup>	52,00	m <sup>2</sup>	=	<b>49.400,00 €</b>	
<b>N.</b>	<b>riduzioni/aggiunte (-/+)</b>	<b>Parametri, fattori, percentuali, ecc.</b>					<b>(+/-)</b>	
1	età/vetustà/obsolescenza		18	<b>0,75 %</b>	0,50%	-13,50%	-6.669,00 €	
2	stato/conservaz./manutenz.	1,00%	<b>1,50 %</b>	2,00%	2,50%	-1,50%	-741,00 €	
3	+/- redditi temporanei	NO					0,00%	0,00 €
4	imp. tecnologici oltre norma	NO					0,00%	0,00 €
5	imp. tec.ci mancanti/obsoleti	NO					0,00%	0,00 €
6	finiture di pregio	NO					0,00%	0,00 €
7	diritti reali/stato possesso	Piena proprietà					0,00%	0,00 €
8	libertà/occupazione immob.	Libero					0,00%	0,00 €
9	servitù attive/passive						0,00%	0,00 €
10	vincoli giurico-urbanistici	edificio storico con grado di protezione					-5,00%	-2.470,00 €
11	aree/strutture interne						0,00%	0,00 €
12	aree/strutture esterne	Verde, traffico, centralità, accesso					-5,00%	-2.470,00 €
13	insoluti condominiali	Vedi punto inerente in relazione					0,00 €	0,00 €
14	insoluti condominiali	Vedi punto inerente in relazione					0,00 €	0,00 €
15	conformità sismica (-/+)	100,00	m <sup>3</sup> VxP	100,00	150,00	<b>-7,50 %</b>	-3.705,00 €	
16	isol.ti termo-acustici (-/+)	20,00	m <sup>2</sup> esp.	80,00	120,00	<b>-5,00 %</b>	-2.470,00 €	
17	pratiche/sanatorie edilizie	Vedi punto inerente in relazione					0,00 €	0,00 €
18	variazione catastale	Vedi punto inerente in relazione					0,00 €	0,00 €
19	garanzie e vizi occulti	DAL	2,00%	AL	5,00%	-5,00%	-2.470,00 €	
20	tinteggiature interne	0,00	m <sup>2</sup>	3,00	8,00	0,00	0,00 €	
21	tinteggiature esterne	20,00	m <sup>2</sup>	20,00	40,00	0,00	0,00 €	
		<b>TOTALE RIDUZIONI/AGGIUNTE</b>					<b>-20.995,00 €</b>	
	<b>VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI</b>							
	<b>49.400,00 €</b>	<b>-20.995,00 €</b>			<b>28.405,00 €</b>			

**VALORE COMMERCIALE LOTTO 6 28.500,00 Euro**



Praticamente allo stesso “valore di mercato” si giungerebbe attraverso il metodo della capitalizzazione di un probabile reddito annuale di locazione attuale, assumendo un canone **C** in Euro /m<sup>2</sup> di **superficie lorda S** in m<sup>2</sup>. Con il presupposto dell’”ordinarietà”, ipotizzando una situazione stazionaria di un saggio di capitalizzazione medio **assunto r<sub>m</sub>%=3,75%** (saggio legale anno 2024 pari a 2,50%) e detraendo una quota %S di *spese padronali*: manutenzione, servizi, improduttività, assicurazioni, reintegrazioni, amministrazione e imposte, si ottiene che il valore di mercato può essere calcolato con la seguente formula

$V = [C \times S \times 12 \times (1 - \%S)] / r_m$ . A conferma della bontà della stima il risultato è:

C (€/m <sup>2</sup> )	S (m <sup>2</sup> )	r <sub>m</sub> %	%S	(1-%S)	m (mesi)
4,30	49,00	3,75%	25,0%	75,0%	12
Canone mese lordo =		<b>210,70 €</b>	Canone annuo lordo =		2.528,40 €
Spese annue =		632,10 €	Canone annuo netto =		1.896,30 €
<b>VALORE DI MERCATO</b>			<b>V =</b>	<b>50.568,00 €</b>	

Analogamente allo stesso “valore commerciale” si giungerebbe capitalizzando il più probabile effettivo reddito annuale di locazione allo stato attuale. A conferma della bontà della stima il risultato è:

C (€/m <sup>2</sup> )	S (m <sup>2</sup> )	r <sub>m</sub> %	%S	(1-%S)	m (mesi)
2,40	49,00	3,75%	25,0%	75,0%	12
Canone mese lordo =		<b>117,60 €</b>	Canone annuo lordo =		1.411,20 €
Spese annue =		352,80 €	Canone annuo netto =		1.058,40 €
<b>VALORE COMMERCIALE</b>			<b>V =</b>	<b>28.224,00 €</b>	

Cancellazione delle formalità pregiudizievoli **250,00 Euro**

\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*



**15. INVIO DELL’ELABORATO PERITALE**

Il sottoscritto procederà all’invio del presente elaborato, a mezzo posta elettronica, ai creditori procedenti ed al Custode (ai debitori presso la Cancelleria), almeno **trenta giorni** prima dell’udienza fissata per il 08.05.2024. Si assegnerà alle parti un termine di **quindici giorni** prima della predetta udienza per far pervenire al sottoscritto note di osservazione all’elaborato peritale.

**16. DEPOSITO TELEMATICO DELL’ELABORATO PERITALE**

L’elaborato peritale sarà depositato telematicamente nella modalità deposito semplice, almeno **dieci giorni** prima rispetto alla data fissata per l’udienza del 08.05.2024 nonché depositato in Cancelleria un originale cartaceo (copia di cortesia) con gli allegati.

**17. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA E SCHEDA SINTETICA**

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

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

**18. OSTACOLI ALL’ACCESSO**

Nessun altro ostacolo.

**19. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

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

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*



**ALLEGATI**

- 1) Estratti di mappa catastale: aggiornati e digitale, ultimi cartacei e di impianto;
- 2) Elaborati planimetrici ed elenco dei subalterni;
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Copia degli atti di acquisto della proprietà pignorata;
- 5) Estratti degli strumenti urbanistici comunali vigenti;
- 6) Fonti dirette e indirette di informazioni per la valutazione;
- 7) Documentazione fotografica completa esterna e interna dei beni oggetto del pignoramento;
- 8) Schede sintetiche per l’ordinanza di vendita dei lotti;
- 9) Visure catastali storiche;
- 10) Titoli edilizio urbanistici di rilievo acquisiti con gli accessi agli atti;
- 11) Verifica registrazione di contratti di locazione e/o comodato c/o l’ufficio del registro.

Vittorio Veneto, lì 02.04.2024

L’Esperto stimatore

Marin ing. Oscar Augusto

\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*

