

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE II CIVILE

Procedura N. 440/2022 Es. Imm.ri

IFIS NPL SERVINCING S.P.A. per AMCO ASSET

MANAGEMENT COMPANY S.P.A

contro

ESECUTATO 1

ESECUTATO 2

interventi

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

D'UFFICIO

Prossima udienza 29/05/2024 ore 10.40

Il sottoscritto architetto Roberto Zanatta, C.F. ZNTRRT63B12L407Z, P. IVA 0231983067, con studio in Via G. Pastore n. 22/A, 31038 Postioma di Paese (TV), iscritto al n. 902 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Treviso e al n. 361 dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, con provvedimento dell'Illustrissimo G.E., dott. L. Bianco, del 07/10/2023, veniva nominato esperto per la redazione della perizia di stima nella procedura in epigrafe, incarico accettato per tramite PEC in data 10/10/2023.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI



1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VILLORBA (TV)

N.C.E.U.

Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita €	Piano
A	8	221	12	A/3	2	7,5 vani	164 mq	464,81	T

(corrispondente alla planimetria Prot. 1212 del 13/02/1996),

Via Caseggiato

A	8	221	6	C/2	3	3 mq	4 mq	4,49	T
---	---	-----	---	-----	---	------	------	------	---

(corrispondente alla planimetria Prot. 32 del 05/01/1983),

Via Caseggiato 33.

Variazione del 13/02/1996 in atti dal 12/05/1999, var della dest, (rett. sub su ist. di parte prot. 9667-6446/96), n. 1212/1996 per il sub. 12; variazione del 05/01/1983 in atti dal 10/05/1999 ampl. n. 31.1/1983 per il sub. 6.

Esatto indirizzo: **Via Caseggiato 57.**

Proprietà in quota indivisa agli Esecutati per 1/2 ciascuno.

Gli immobili sono stati venduti con le relative parti comuni e precisazioni riportate in atto di provenienza: gli immobili sono stati venduti nello stato di fatto e di diritto in cui il descritto immobile si trovava con gli annessi, le pertinenze, diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, gli enti e gli spazi in comunione come per legge e con quant'altro contenuto all'art. 4 dell'atto di provenienza in data 24 settembre 1996, Rep. n. 219621 in autentica Notaio [REDACTED] (TV), specificatamente sono comprese, inoltre, le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi di Legge con l'esclusione dell'area scoperta distinta al N.C.E.U. con i mappali 221/14, 221/15 e 438/10 graffiati (vedasi allegato 10).



L'area scoperta distinta in al N.C.E.U. con i mapp. nn. 221, sub.16, 237 sub. 4, 438 sub.11 e sub.12 graffati, è stata concessa in uso comune per la quota di comproprietà pari a un quarto ciascuno alle unità immobiliari identificate con i mapp. nn. 438/6 e 221/11, 237/2, 438/8, graffati e mapp. 221/4, 221/9-438/5 graffati, 237/3-438 graffati, mentre per la restante quota di due quarti è in uso comune agli immobili oggetto della presente perizia, oltre ai mapp. nn. 221/16, 237/4, 438,11 e 438/12 graffati e 221/8, e 438/4 graffati e 221/14, 221/15 e 438/10 graffati, oltre i mapp. 221/10 e 438/7 graffati, mapp. 221/5, (vedasi allegato 11).

Si precisa che dette aree scoperte sopra ricadono nei mappali così censiti al N.C.T.: Foglio 8, mappali 221, 237 e 555.

Si rimanda all'allegato A dell'atto di stralcio di quote del notaio P. [REDACTED] (TV), del 11/07/1996, rep. 218.359, racc. 8.171, registrato a Conegliano (TV) il 30/07/1996, al n. 1413 serie 1V, trascritto a Treviso il 06/08/1997 ai nn. 21467/15562, con l'avvertenza che tale elaborato grafico individua erroneamente il mapp. 221, sub 6 con il sub.7.

Gli immobili sono stati ristrutturati con Convenzione stipulata con il Comune di Villorba con atto in data 24 giugno 1982 Rep. n. 1968 del Segretario Comunale di Villorba, trascritto a Treviso il 27 luglio 1982 ai nn. 16846/14207, avente durata ventennale.

1.2 CONFINI

La proprietà confina:

in quanto l'abitazione (mapp. 221, sub 12):

- a nord con via Caseggiato,



- ad est con il mappale 219,
- a sud con il mappale 22, sub. 15,
- ad ovest con i mappli 222 sub 14 (fabbricato) e mapp. 221 sub. 16 area scoperta comune;

in quanto al magazzino – CT (mapp. 221, sub. 6):

- a sud con il mappale n. 438 sub. 3 (porzione di fabbricato),
- ad ovest con il mappale n. 221 sub. 9 (porzione di fabbricato),
- a nord con il mappale n. mapp. 221 sub. 16 area scoperta comune,
- ad est con il mappale n. mapp. 221 sub. 16 area scoperta comune.

1.3 PROPRIETÁ

A seguito accesso all’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso data 09/04/2024, è stato verificato che la proprietà in quota indivisa degli immobili è in capo per 1/2 a ciascuno Esecutato.

Gli immobili sono pignorati dell’intero e, per le loro caratteristiche (si veda “Capitolo 3”) Premesse e formazione dei lotti”, gli immobili si ritengono indivisibili.

1.4 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili fanno parte di un compendio immobiliare di tipologia a condominio, con gli oneri per le parti condominiali sopra descritti. Da quanto riferito dall’Esecutato 1 non è stato nominato un Amministratore, né si è rilevata alcuna targhetta esposta.



1.5 PROVENIENZA

La proprietà proviene da:

- atto di compravendita del Notaio [REDACTED] Rep. n. 51135 e Racc. n. 18091, del 18/09/2002, registrato a Treviso il 2/10/2002 al n. 8239/v Atti Pubblici, trascritto a Treviso, in data 30/09/2002, ai nn. 43125 RG e 31192 RP.

1.6 TRASCRIZIONI, IPOTECHE e PRIVILEGI

Alla data di accesso all' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 09/04/2024, nel ventennio preso in esame, a carico degli immobili sopra identificati, risulta quanto di seguito esposto.

- **Iscrizione contro del 30/09/2002, RG ai nn 43126 RG e 8224 RP.**

Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo atto notaio [REDACTED] del 18/09/2002 rep. n. 51136 a favore di Veneto Banca Soc. Coop. Per Azioni A R.l. con sede in Montebelluna (TV), capitale di € 130.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 234.000,00, durata 25 anni, a carico di entrambi gli esecutati per l'intero della proprietà.

A margine della suddetta iscrizione sussistono seguenti annotamenti:

- in data 6/09/2022 ai nn. 35135/6184 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (Rinnovazione).

- **Iscrizione contro del 19/10/2017, ai nn 35852 RG e 6127 RP.**

Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 13 ottobre 2017 repertorio n. 2012/11317 a favore di Agenzia Delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto in Viale Monte Grappa 34, Treviso, per capitale di



€ 47.284,84 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 94,569,68, a carico dell'Esecutato 2, per quota di 1/2 di piana proprietà indivisa.

- **Iscrizione contro del 06/09/2022, ai nn 35135 RG e 6184 RP.**

Ipoteca in Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo atto notaio ██████████ del 18/09/ 2002 rep. n. 51136 ed iscritta a Treviso il 06/09/2022 al numero generale 35135 e al numero particolare 6184 a favore di Amco-Asset Management Company Sp con sede in Napoli, per capitale di € 130.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 234.000,00, a carico entrambi gli esecutati, per l'intero della proprietà.

- **Trascrizione contro del 18/11/2022, ai nn 45785 RG e 31686 RP.**

Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Treviso del 04/11/2022, Repertorio n. 7087, a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli, per Euro 154.502,62 oltre interessi e spese fino al soddisfo, a carico di entrambi gli Esecutati, per l'intero di proprietà.

Interventi:

Alla data di accesso telematico alla preposta Cancelleria, 14/05/2024, risultano i seguenti interventi:

1) Agenzia delle Entrate – Riscossione, per l'importo di Euro 6.450,14 relativo a tributi iscritti a ruolo a nome dell'Esecutato 1, oltre agli interessi di mora maturandi, compensi, diritti e spese che saranno precisati in corso di giudizio.

2) CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI

Per quanto appurato in sede di sopralluogo risulta che:



le planimetrie catastali risultano difformi dallo stato di fatto dei luoghi.

Inoltre non sono riportati nella mappa catastale né il fabbricato dove è ubicato il magazzino staccato, né il corpo di fabbrica ad un piano fuori terra.

3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI

3.1 QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO

E DIVISIBILITÀ IN NATURA

La quota di proprietà oggetto di pignoramento è per la quota dell'intera proprietà in capo agli esecutati.

Gli immobili per le loro caratteristiche si ritengono indivisibili.

4) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., con la scorta della documentazione reperita presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso, presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio di Treviso, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Treviso (Catasto) e presso il Comune di Villorba (TV), previa accordo e accompagnato dal Custode, Aste 33 s.r.l. di Treviso, procedeva al sopralluogo di rito sugli immobili, in data 07/02/2024, per l'effettuazione dell'ispezione dei locali, dei rilievi del caso, effettuando quindi le misurazioni necessarie e realizzando anche ampia documentazione fotografica.

4.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Nella pianificazione urbanistica, vigente in Comune di Villorba di



(TV), l'area su cui ricadono gli immobili è classificata come di seguito descritto.

Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Tavola 1- Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale:

Centro storico, art. 16 Norme Tecniche (N.T.),

Tavola 4 – Carta della trasformabilità:

- A.T.O. 2 Villorba, art. 54 – allegato B. alle n. N.T.,
- Carta della Trasformabilità: Ambiti territoriali cui attribuire obiettivi di tutela riqualificazione e valorizzazione, art. 47 N.T.O..

Piano degli Interventi (PI)

Tavola 2 E – Zone significative Villorba:

- Z.T.O. Centro Storico, art. 22 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.),
Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale:
Capitolo 1, punto 1: Aree omogene Centro Storico, articolo da 1b a 1b15.

Ai sensi dell'art. 1, comma 376, 377, 378 della legge n. 178/2020, gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

4.2 VINCOLI

- Classificazione sismica: Zona sismica 2.

4.3 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE

Gli immobili sono ubicati in via G. Caseggiato n. 57, sono di vecchia costruzione, poi più volte oggetto di interventi a partire dagli Anni Ottanta.



Gli immobili sono ubicati sulla parte est al limite di Villorba capoluogo.

Villorba è servita di tutti i servizi, scuole primarie (elementari e medie), di attività commerciali e terziarie, anche di grande distribuzione lungo Strada Statale Postumia, che dista pochi chilometri.

ABITAZIONE

L'ingresso pedonale è esclusivo e avviene da via Caseggiato.

Il fabbricato nel suo complesso è stato realizzato con struttura in c.a. gettato in opera e muratura portante e si sviluppa al solo piano terra.

La parte che affaccia su via Caseggiato (zona giorno) è parte di un edificio di più vecchia costruzione a tre piani, con tetto a padiglione e manto in coppi in cotto, mentre la parte retrostante (zona notte), di recente ricostruzione, al di sopra si sviluppa per tutta la superficie una grande terrazza praticabile, a servizio della sovrastante abitazione. Le murature perimetrali sono i mattoni di laterizio quelle interne miste in laterizio e cartongesso. L'esterno è tinteggiato a civile.

Nella parte di vecchia formazione vi è la zona giorno, ove sono ubicati l'ingresso, la cucina, l'ampio soggiorno e un piccolo ripostiglio.

Dal soggiorno si accede alla parte recente (quella con la copertura a terrazza), ove sono ubicati un disimpegno dal quale si esce per accedere all'area retrostante e due w.c., (ora ingombri di cose) posti sul lato est. Sempre accendendo dal soggiorno si accede un disimpegno, che distribuisce ad un ampio ripostiglio e un ampio bagno, posti a est, nonché a due camere matrimoniali poste sul lato ovest.

I portoncini di entrata e quello che immette alla retrostante area, sono in metallo e vetro. Le finestre di varie tipologie: legno, pvc e/o alluminio, le



prime con vena vista, le altre bianche o marrone, non tutte sono con vetrocamera, ove presenti gli oscuri sono legno smaltati colore marrone.

Le porte interne sono del tipo tamburate, alcune con specchiature in vetro, in legno di noce con vena vista, in legno smaltato marrone quelle dei due wc.

Le pavimentazioni sono ovunque in ceramica, di verse dimensioni e colorazioni.

L'abitazione è ora riscaldata con una stufa a pellet ubicata nella zona giorno, la parte notte non è riscaldata, il bagno è dotato di scaldasalviette-termsifone, ma la caldaia, alimentata a gasolio non è funzionante, nel corridoio è stata installata una stufa. Per entrambe le stufe non sono state riscontrate le prese di ventilazione e sicurezza prescritte dalle normative in materia.

La zona notte, quella con sopra la terrazza, è pervasa da infiltrazione dalla terrazza, che causano muffe, con distacco della tinteggiatura e ammaloramento degli intonaci. Per la risoluzione della problematica necessità un intervento radicale sulla copertura, di pulizia di muri e solai interni, intervento di bonifica degli intonaci ammalorati e relativi ripristini, integrale ritinteggiatura.

Comparsa di umidità/muffe si riscontrano anche nella zona giorno, in particolare sul muro nord dell'ingresso, e altre zone, anche qui necessitano interventi almeno di eliminazione e ritinteggiatura.

Anche gli oscuri abbisognano di importante manutenzione.

Consistenza commerciale ragguagliata, superficie commerciale lorda, determinata come disposto al D.P.R. 138/1998:



- mq 147,64 ca..

Lo stato di manutenzione degli immobili si può definire cattivo.

MAGAZZINO

Il magazzino, parte di un più consistente manufatto formato da unità simili a quella in proprietà degli Esecutati, è ubicato nel retro dell'abitazione, dalla quale è raggiungibile direttamente, attraverso un'area comune (richiamata al Capitolo 1 – paragrafo 1.1 identificazione degli immobili), sulla quale insiste.

Il fabbricato è ad un piano fuori terra, realizzato con blocchi di cemento e tetto piano in laterocemento. Esternamente è con i blocchi a vista (privo di intonaco), come lo sporto inferiore della copertura del tetto, mentre il frontale della cornice di sporto della copertura è pressoché coperto di muschi mentre all'interno è intonacato a civile. La porta di entrata è in lamiera. La pavimentazione è in cemento. All'interno ospita la caldaia non funzionante ed è ingombro da altre cose, fra le quali bombole del gas.

L'immobile, per una corretta conservazione abbisogna di interventi quali le intonacature mancanti, pulizia e ripristino ammaloramenti della testa dello sporto della copertura

Consistenza commerciale ragguagliata, superficie commerciale lorda, determinata come disposto al D.P.R. 138/1998:

- mq $3,68 \times 30\% = 1,10$ mq c.a..

- **Lo stato di manutenzione degli immobili si può insufficiente.**

Considerata l'esilità della consistenza del magazzino, e le condizioni di



manutenzioni non molte diverse, si ritiene di accorpate le due consistenze

Consistenza commerciale ragguagliata complessiva, superficie commerciale lorda, determinata come disposto al D.P.R. 138/1998:

- mq $147,64 + 1,10 = 148,74$ **arrotondati per eccesso in mq 149,00 c.a..**

4.4 REGOLARTÁ URBANISTICA ED EDILIZIA

Gli immobili sono stati oggetto di interventi, in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Villorba (TV):

- Autorizzazione edilizia del 19/11/1968,
- Concessione edilizia del 05/06/1980, n. 254/80,
- Concessione edilizia del 18/01/1995, n. 783,
- Concessione edilizia del 11/06/1982, n. 167/2,
- Agibilità 04/01/1984, n. 1414,
- Concessione Edilizia in Sanatoria del 15/12/1992, n. 698/92,
- Abitabilità in sanatoria del 12/01/1993, n. Prat. 5557,
- Concessione edilizia del 13/11/1987, n. 900/87,
- Concessione edilizia del 10/10/1995, n. 698,
- Agibilità in data 18/11/1996, n. 9391.

Alla data di accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Villorba (TV) non risultava in essere alcuna procedura amministrativa.

4.5 OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÁ

In sede di sopralluogo si sono riscontrate difformità dello stato di fatto rispetto all'ultimo progetto autorizzato fornito dal Comune di Villorba. Fatte



salve le variazioni rientranti nel 2% di tolleranza, le difformità rilevate consistono in:

- 1) diversa altezza libera interna, che varia da 2,53 a 2,55 ml, anziché di 2,63 ml riportati nell'ultimo progetto autorizzato;
- 2) modifiche interne: diversa posizione della parete di divisione fra cucina ed ingresso, lieve spostamento parete divisoria fra le due camere matrimoniali, modifica di alcune spallette, nicchie murarie aperte e chiuse;
- 3) chiusura dell'apertura fra cucina e soggiorno con vetrata fissa.

4.6 SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ

A tale proposito si è sentito anche il competente Ufficio Tecnico del Comune di Villorba (TV), in data 10/04/2024, dal quale è emerso che.

- 1) per quanto concerne l'altezza libera, per la parte della zona notte si deve far riferimento al Titolo Edilizio autorizzativo, quindi la C.E.167/82 del 11/06/1982, con la quale è stata autorizzata la modifica del solai, con altezza libera dei vani di 2,50 ml, per cui quelle rilevate rientrano nella tolleranza del 2%; per la zona giorno (quella di più antica costruzione), nella C.E. n. 254/80 del 05/06/1980, la prima con indicazioni alfanumeriche delle altezze interne e, come per tutte le successive, non sono riportate modifiche ai solai, riportata una altezza libera di 2,50 ml, per cui si può ritenere la differenza un errore materiale e, comunque le altezze rilevate rientrano nella tolleranza del 2%;
- 2) in merito alle camere matrimoniali (nel progetto sono quotate solo le lunghezze) dal confronto delle superfici nette, entrambe sono minori di quanto dichiarato sugli elaborati grafici (piante) autorizzate (entro il 2%),



per cui possono essere sanate, così come la maggior superficie della cucina, in quanto le finestre garantiscono il minimo di superficie illuminante e di aereazione;

3) la vetrata installata sul muretto divisorio fra cucina e soggiorno deve essere rimossa.

Le difformità riscontrate possono essere sanate con presentazione di CILA in sanatoria, i costi, sono quantificabili in 1.000,00 € per sanzione amministrativa, 300,00 € per diritti di segreteria comunale e catastali, spese tecniche per pratica sanatoria Comune di Villorba (TV), variazione castale al N.C.E.U., oltre a provvedere all'allineamento del N.C.T. (mappa catastale) quantificabili in 3.500,00 € compresi oneri di Legge (IVA e Cassa di Previdenza), per complessivi 4.816,00 €, arrotondati in eccesso 4.900,00 €, oltre smontaggio vetrata e smaltimento in discarica, stimabili in 400,00 €. In totale 6.300,00 €.

- o - o - o - o -

Ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per le opere realizzate in difformità, o assenza di Permesso, che possono essere sanate, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di Permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

5) CERTIFICAZIONI

Agli atti del Comune di Villorba (TV), allegati alla richiesta di agibilità sono stati depositate le certificazioni relative agli impianti, elettrico e di riscaldamento, non risulta l'Attestazione di Prestazione Energetica.

6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Ad espressa richiesta di verifica ed eventuale ottenimento di copia per



l'esistenza di contratti di locazione o di comodato inerenti gli immobili oggetto di pignoramento, l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso, ha fornito risposta con nota Prot. 1902 e data 08/01/2024, specificando che *“non è stato possibile individuare alcun contratto (della tipologia negoziale di interesse), stipulato da tali soggetti, che riguardi gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione”*.

Gli immobili sono occupati dagli esecutati.

7) VALORE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno applicare il metodo di analisi e comparazione, con il prezzo praticato sul libero mercato per immobili simili, nel periodo attuale, confrontato anche con le quotazioni della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (alla data di redazione della presente aggiornata al secondo semestre 2023), anche se queste sono da *“intendersi di massima”*, opportunamente corretto in funzione delle specifiche peculiarità dell'immobile: per localizzazione, intorno, consistenza nell'attuale stato di fatto, per l'area scoperta, delle cattive condizioni del fabbricato nel suo complesso e quindi della necessità di porre in opera interventi radicali, di vetustà, qualità delle finiture, della mancanza delle prese d'aria di sicurezza da realizzare, dell'appetibilità del bene, nonché della sfavorevole contingenza del mercato immobiliare.

Dal valore ottenuto verranno detratti i costi per sanatoria, variazioni catastale ed eliminazione vetrata (4.700.00 €).

Si determinerà così il probabile valore commerciale nel libero mercato



degli immobili, poi ridotto per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con procedura forzosa, quantificata in misura del 20%, percentuale di prassi, in funzione della mancanza di garanzie.

Per la determinazione della superficie lorda si è fatto esplicito riferimento alle disposizioni del D.P.R. 138/1998.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione del più probabile valore prudenziale di mercato degli immobili si procederà alla stima analitica, secondo i criteri sopra individuati, sulla base della somma delle superfici nette ragguagliate, nello stato di fatto e di diritto in si trovano.

valore degli immobili:

- abitazione mq 149,00 x 450,00 €/mq =	67.050,00 €
- detrazione costi sanatoria	5.300,00 €
Totale probabile valore commerciale libero mercato	61.650,00 €
Arrotondati per eccesso a	62.000,00 €
(diconsi sessantaduemila/00 Euro)	
Detrazione vendita forzata 20% del valore commerciale	12.400,00 €
- Probabile prezzo base prima asta	49.600,00 €
(diconsi quarantanovemilaseicento/00 Euro)	

Il valore dell'immobile, **prezzo d'asta**, è determinato dal Giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.



La bozza della presente Relazione di C.T.U. è stata trasmessa tramite pec a IFIS NPL SERVINCINGS.P.A. per AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A c.o. avv. ████████ di Treviso eletto domicilio, all'Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma, c/o Agenzia delle Entrate Riscossione - Agente della Riscossione della Provincia di TREVISO eletto domicilio, al Custode Aste 33 s.r.l., agli Esecutati per tramite Raccomandata A.R. alla loro residenza.

Ricevute di avvenuta trasmissione alle parti, ai sensi dell'art. 173 bis. Disp. Att. C.P.C., sono conservate dal sottoscritto C.T.U..

Allegati alla perizia:

1. documentazione fotografica;
2. estratto di mappa catastale scala 1:2000;
3. planimetrie catastali N.C.E.U. ed elenco subalterno;
4. stato autorizzato;
5. rilievo stato di fatto;
6. rilievo stato di fatto - comparazione
7. titoli edilizi;
8. copia Certificati agibilità rilasciati;
9. copia atto di provenienza;
10. scrittura privata notaio ████████ del 24/09/1996 con convenzione;
11. atto notaio ████████ rep. 218359 con elaborato aree scoperte comuni.

Postioma di Paese (TV), li 14/05/2024

Il CTU

architetto Roberto Zanatta



NDICE

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	1
1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	2
1.2 CONFINI.....	3
1.3 PROPRIETÁ.....	4
1.4 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI.....	4
1.5 PROVENIENZA.....	5
1.6 TRASCRIZIONI, IPOTECHE e PRIVILEGI.....	5
2) COMFORMITÁ PLANIMETRIE CATASTALI.....	6
3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI.....	7
3.1 QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	7
E DIVISIBILITÁ IN NATURA.....	7
4) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	7
4.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA.....	7
4.2 VINCOLI.....	8
4.3 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE.....	8
4.4 REGOLARTÁ URBANISTICA ED EDILIZIA.....	12
4.5 OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÁ.....	12
4.6 SANABILITÁ DELLE OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÁ.....	13
5) CERTIFICAZIONI.....	14
6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	14
7) VALORE DEI BENI.....	15
CRITERIO DI STIMA.....	15
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	16

