

TRIBUNALE DI TREVISO

*_*_*

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG n. 110/2023

PERIZIA LOTTO n.1 – LOTTO n.2 – LOTTO n.3

Contro: Esecutato n.1

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice delegato dell'esecuzione del Tribunale di Treviso dott. Bianco Leonardo di valutare i beni immobili di proprietà della ditta esegutata, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, con studio in Treviso – P.zza G. Ancilotto civ.8, perito estimatore, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati nel Comune di Treviso (Tv).

Successivamente ha effettuato le visure di aggiornamento presso l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Ha quindi effettuato visure di controllo e di aggiornamento delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, servizi di Pubblicità Immobiliare, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Ha successivamente acquisito dallo studio notarile del dott. Giuseppe Sicari copia dell'atto di provenienza dei beni.

Ha inoltre svolto accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso (Tv), per le verifiche dello strumento urbanistico vigente, della sussistenza di eventuali vincoli sui beni, e per acquisire la documentazione progettuale degli edifici al fine della verifica della loro conformità urbanistica.

Dal tecnico comunale ha quindi ed inoltre acquisito utili informazioni riguardanti lo



stato autorizzato dell'immobile in confronto con lo stato attuale.

Ha inoltre effettuato accesso presso gli immobili, unitamente al custode nominato, per verificare lo stato, caratteristiche e consistenza dei beni e redigendo, all'uopo, ampia documentazione fotografica.

In tale sede ha quindi svolto delle misurazioni.

Sulla base degli accertamenti svolti e della documentazione acquisita si espone la seguente relazione estimativa.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Vengono formati n. 3 lotti:

- LOTTO N.1:

immobile ad uso direzionale sito in Comune di Treviso (Tv)

- LOTTO N.2:

immobile ad uso direzionale sito in Comune di Treviso (Tv)

- LOTTO N.3:

abitazione del tipo commerciale - negozio sito in Comune di Treviso (Tv)

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

ELENCO DEI BENI PIGNORATI

L'atto di pignoramento immobiliare riporta i seguenti dati catastali e quote di proprietà:

Comune di Treviso

per l'intera piena proprietà



catasto fabbricati – foglio 7

- p.lla 1943 sub. 3, in Via Santa Bona Nuova n.4, piano S.1-1 categ. A/2 cl.3 vani 5,5 R.C.euro 511,29

- p.lla 1943 sub. 4, in Via Santa Bona Nuova n.4, piano S.1-1 categ. 2 cl.3 vani 5 R.C.euro 464,81

- p.lla 1943 sub. 5, in Viale della Repubblica, piano S.1-T categ. C.1 cl.8 mq.125 R.C.euro 1.568,74

La descrizione dei beni pignorati per i diversi beni, seppure in alcuni casi sintetica, risulta corretta ed individua i beni oggetto di pignoramento.

Mancherebbe solo l'indicazione della Sezione Urbana catastale (corretta individuazione è: Sez. A – foglio 7; nel pignoramento è invece indicato solo il foglio 7, senza riportare la sezione catastale).

La quota di proprietà indicata risulta corretta.

ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Per l'esecuzione immobiliare è stata depositata la relazione notarile a firma del notaio dott.ssa Giuliana Barbagallo - notaio in Palermo, datata 07 maggio 2024.

La certificazione appare completa riportando tutte le formalità (provenienze ed accettazione dell'eredità), con dichiarazione che, a ritroso (nel ventennio) non ve ne sono altre.

RIEPILOGO DELLA FORMAZIONE DEI LOTTI- dati catastali

LOTTO 1°:



Comune di Treviso

Catasto Fabbricati

Sez. A – foglio 7

Mappale 1943 sub.3 – Strada Santa Bona Nuova n.4 Piano S.1-1

LOTTO 2°:

Comune di Treviso

Catasto Fabbricati

Sez. A – foglio 7

Mappale 1943 sub.4 – Strada Santa Bona Nuova n.4 Piano S.1-1

LOTTO 3°:

Comune di Treviso

Catasto Fabbricati

Sez. A – foglio 7

Mappale 1943 sub.5 – Viale Della Repubblica n.79 Piano S.1-T

**

ELABORATO PERITALE SUDDIVISO PER LOTTI

LOTTO 1°

DESCRIZIONE CATASTALE

Ditta intestata: Esecutato n.1 in piena proprietà.

Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso (L407)

Sez. A – foglio 7

mappale 1943 sub.3 – Strada Santa Bona Nuova n.4 Piano S.1-1 categ. A/2 cl.3

vani 5,5 superficie catastale mq. 130 – totale escluse aree scoperte mq. 125 RC€



511,29

L'edificio sorge sul mappale 1943 del foglio 7 - del catasto terreni:

Ente Urbano di mq.860

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla esecutata giusto atto di nomina del nuovo Trustee del 20.07.2020 rep. 21309 del notaio dott. Giuseppe Sicari, notaio in Castelfranco Veneto (Tv).

CONFINI

Agli atti del catasto non risulta depositato alcun elaborato planimetrico atto ad individuare i subalterni confinanti.

L'unità immobiliare situata al piano primo confina per tre lati con muri perimetrali dell'edificio e con lato est con mappale 1943 sub. 4.

Il magazzino sito al piano interrato confina con area di manovra, magazzino sub. 5, magazzino sub.4, salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di unità ad uso direzionale in essere in un fabbricato del tipo condominiale, che comprende, complessivamente, quattro unità immobiliari, avente accesso da Via Strada Santa Bona Nuova al civ. 4 nel Comune di Treviso.

Il fabbricato si affaccia su Viale Della Repubblica, poco distante quindi dal centro storico cittadino.

L'ufficio si pone al primo - ultimo piano dello stabile ed è così composto: ingresso-corridoio, 5 stanze ad uso ufficio, bagno e 3 terrazzini.



Al piano interrato di pertinenza vi è un magazzino.

L'accesso all'ufficio avviene attraverso un vano scale comune.

Il condominio è privo di ascensore.

La superficie lorda dell'ufficio al piano primo corrisponde a mq. 113 circa oltre ai terrazzi di superficie complessiva di mq. 18 circa.

La superficie lorda del magazzino al piano interrato corrisponde a mq. 16 circa.

L'edificio, edificato nei primi anni settanta, ha struttura in laterocemento, con manto di copertura in coppi o similari.

L'unità immobiliare in oggetto – ufficio, ha discrete finiture interne, in uno stato di conservazione tutto sommato normale/buono e che si possono così riassumere: pareti delle stanze intonacate a civile e tinteggiate, pavimenti dei locali parte in ceramica e parte in parquet di legno, rivestimento delle pareti del bagno in ceramica, serramenti di porte in legno, delle finestre in alluminio e avvolgibili in plastica, davanzali e soglie in marmo, battiscopa in legno, portoncino di ingresso in legno.

I terrazzini hanno pavimento con piastrelle del tipo ceramico e ringhiera metallica di protezione.

Il locale magazzino al piano interrato ha pavimentazione in ceramica e basculante in metallo.

L'immobile – ufficio - è dotato di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento autonomo a gas metano con impianto tradizionale a radiatori e di impianto di allarme.

Nell'unità immobiliare sono presenti dei condizionatori con unità esterna n. 4 split (per tale impianto aggiunto non si è in grado di sapere da chi installato).

La scala condominiale ha i gradini rivestiti in marmo.

Da segnalare:



Va posta particolare attenzione al problema dell'area di pertinenza dell'edificio, censita con il mappale 1943 sub.1

Tale mappale è stato omesso nell'atto di nomina di nuovo Trustee e pertanto appartiene ancora alla ditta precedente l'ultimo atto di individuazione del nuovo Trustee.

Lo scoperto di pertinenza del fabbricato quindi, non risulta pignorato.

In tale situazione e contesto quindi l'immobile oggetto di perizia risulta (oltre a non avere disponibilità di poter parcheggiare nell'area pertinenziale dell'edificio) anche non avere accesso dalla pubblica via e quindi da ritenersi, al momento, intercluso.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo, che si allegano al presente elaborato, contribuiscono a descrivere l'edificio in questione e le sue pertinenze.

SERVITU'

L'atto notarile di provenienza così riporta e specifica al riguardo delle servitù:

“i beni in oggetto vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva come per legge”.

VINCOLI – CONVENZIONI

L'atto notarile di provenienza non riporta convenzioni edilizie.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI /

Trasmessa l'istanza di accesso agli atti alla P.A. di Treviso, sono state trasmesse a mezzo mail allo scrivente le seguenti pratiche edilizie, riguardanti il fabbricato di cui



si discute:

- Concessione Edilizia in data 23 luglio 1971 n.16/22-71
- Concessione Edilizia in data 31 luglio 1982 n.12/9-82
- Concessione Edilizia in data 01 giugno 1983 n.13/10-83
- Concessione Edilizia in data 30 settembre 1983 n.14/10-83
- Concessione Edilizia in data 2 dicembre 1983 n. 3/26-83
- Concessione Edilizia in data 10 marzo 1984 n. 17/5-83
- fabbricato dichiarato agibile con provvedimenti in data 18 gennaio 1974 prot. n. 24757, in data 11 novembre 1974 prot. n. 20600 e in data 24 dicembre 1983 prot. n. 223/83
- DIA 731/06/AE

Quindi

esaminata la documentazione trasmessa dalla P.A. le pratiche edilizie che riguardano l'unità immobiliare – LOTTO 1, sono le seguenti:

- Concessione Edilizia in data 23 luglio 1971 n.16/22-71 (progetto fabbricato)
- Concessione Edilizia in data 31 luglio 1982 n.12/9-82 (modifica interna e cambio destinazione d'uso)
- Concessione Edilizia in data 10 marzo 1984 n. 17/5-83 (cambio destinazione d'uso da residenziale a direzionale)
- fabbricato dichiarato agibile con provvedimenti in data 18 gennaio 1974 prot. n. 24757, in data 11 novembre 1974 prot. n. 20600 e in data 24 dicembre 1983 prot. n. 223/83

Difformità / abusi edilizi accertati:

All'atto del sopralluogo svolto, munito dei progetti autorizzati e compiute delle misurazioni internamente, si sono accertate le seguenti difformità:



- modifiche interne consistenti nella creazione di una parete divisoria che divide due stanze rispetto ad una unica licenziata.

SANABILITA' DEGLI ABUSI - COSTI

A seguito dell'esame della documentazione progettuale e delle difformità riscontrate, si è convenuto, a seguito di colloquio e confronto con il dirigente dell'ufficio tecnico comunale, che le difformità elencate sono sanabili mediante la presentazione di apposita pratica.

Con precisazione che le verifiche sono state compiute sull'unità immobiliare oggetto di perizia e non già sull'intero stabile condominiale.

Si stimano costi, per sanzioni ed attività tecnica, nonché per la sistemazione della pratica catastale, descritta al successivo punto, per complessivi ed indicativi € 4.000,00 circa.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

Le schede catastali – planimetrie - dell'unità immobiliare non corrispondono completamente allo stato di fatto per differente ripartizione degli ambienti interni.

Quindi l'unità immobiliare risulta ancora classata come abitazione (categ. A/2) anziché con categ. A/10 come da progetto autorizzato.

Si ha ragione quindi di ritenere che anche la superficie indicata nella visura catastale vada rettificata. I mq. che includono/non includono l'area scoperta appaiono in visura differenti ma va segnalato che l'area scoperta appartiene ora ad altra ditta, rispetto al momento dell'ordine ed accatastamento del fabbricato e sue unità immobiliari in essere.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI



Dalla documentazione ricevuta dal Comune di Treviso non si riscontrano presenti dichiarazioni di conformità degli impianti.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso (Tv) non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

L'immobile ha destinazione direzionale e secondo lo strumento urbanistico vigente ricade in Z.T.O. B.2 – *Aree di completamento residenziale di media densità* - del Piano Degli Interventi. Esse comprendono le parti della città contemporanea caratterizzate da una densità edilizia media e dalla presenza diffusa di aree destinate a giardino.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

L'immobile all'atto del sopralluogo risultava occupato.

Effettuata in data 15 ottobre 2024 istanza all'Agenzia delle Entrate di Treviso si è avuta risposta con lettera pec del 23 ottobre 2024 con indicazione che, per le verifiche svolte dall'ufficio, con i dati e nominativi forniti, non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati dai soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.

In data 07 novembre 2024 si è presentata all'Agenzia Delle Entrate ulteriore istanza, ad integrazione della precedente, integrando i nominativi dei precedenti proprietari.

Si è avuta risposta dall'Agenzia Delle Entrate di Treviso con lettera pec del 18



novembre 2024 con indicazione che, per le verifiche svolte dall'ufficio, con i dati e nominativi forniti, non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati dai soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.

La ditta che occupa l'immobile ha consegnato al custode un contratto di locazione. Il custode ha quindi inoltrato allo scrivente tale contratto.

Stante la documentazione ricevuta dal custode, si è provveduto ad inoltrare ulteriore istanza all'Agenzia Delle Entrate, chiedendo spiegazioni sul contratto fornito dall'occupante il bene.

L'istanza è stata presentata in data 19 novembre 2024 con prot. dell'ufficio n. 242025.

Dall'ufficio non è pervenuta alcuna risposta/chiarimento scritto.

Contratto di locazione fornito dalla parte

Trattasi di contratto di locazione ad uso commerciale avente per oggetto l'ufficio al piano primo (senza quindi il magazzino al piano interrato), oltre all'utilizzo del parcheggio esterno.

Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 01 marzo 2009. Tacitamente rinnovabile per un periodo di ulteriori anni 6.

Il canone di locazione è pattuito in Euro 9.000,00 (novemila/00) annue, aggiornato a decorrere dal quarto anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'Istat.

Il contratto di locazione risulta registrato all'Agenzia Delle Entrate di Treviso in data 2 marzo 2009 al N. 2947.

DETERMINAZIONE DELLA CONGRUITA' O MENO DELL'IMPORTO DEL CANONE DI LOCAZIONE

All'attualità immobili ad uso direzionale, situati al di fuori del centro storico



cittadino, sono posti in affitto con importi che si aggirano sugli € 10 al mq.

Ne conseguirebbe, per l'unità immobiliare in oggetto, sia più congruo e coerente un affitto di € 1.150,00 mensili.

Il canone pattuito in contratto, di € 750,00 mensili, risale però all'anno 2009.

Non si è a conoscenza dell'attuale rata di canone, rivalutata con gli indici Istat, e pertanto non si è nella condizione di stabilire se il canone è da ritenersi o meno vile.

Ulteriore precisazione:

Il contratto che è stato trasmesso risulta stipulato con soggetto che non risulta l'attuale ditta proprietaria.

Quindi non identifica catastalmente il bene ma indica solamente "NCEU Comune di Treviso, Via Santa Bona Nuova n.4, piano primo, con utilizzo del parcheggio esterno".

Si segnala al riguardo che le unità immobiliari al piano primo sono due, entrambe con ingresso al civico n.4.

Si rimanda alla valutazione dell'Ill.mo sig. Giudice la validità o meno del contratto e quindi l'opponibilità o meno alla procedura.

CONDOMINIALI

Trattasi di immobile che rientra in un edificio condominiale composto, complessivamente, da n.4 unità immobiliari, tre delle quali in capo all'esecutata ed una appartenente a terzi.

Nel fabbricato non sono apposte targhe atte ad individuare eventuali amministratori di condominio.

Non si è a conoscenza di regolamenti di condominio, tabelle millesimali e/o altro riguardanti il condominio.



STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, il contesto circondante il fabbricato, la specifica destinazione d'uso licenziata.

Si è quindi considerata la posizione, fronteggiante Viale Della Repubblica e quindi la vicinanza al centro storico cittadino.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per avvenute compravendite di unità produttive poste nelle vicinanze e con caratteristiche simili, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Valore di mercato:

determinato sulla base del valore di mercato di immobili consimili nella zona, ottenuto dalla comparazione con compravendite recentemente effettuate, considerato quindi lo stato e condizione d'uso sia dell'immobile che degli impianti (solo visivamente osservati quest'ultimi).

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si valutano e stimano i beni come segue:



- ufficio - piano primo

mq. 113 x € 1.050,00 € 118.650,00

- terrazzi

mq. 18 x 0,25 x € 1.050,00 € 4.725,00

- magazzino piano interrato

mq. 16 x 0,50 x € 1.050,00 € 8.400,00

Sommano € 131.775,00

- a detrarre riduzione per assenza di garanzie

per vizi e/o difetti secondo le procedure di

vendita con asta 10-25%

- applicata, a discrezione - € 13.775,00

restano € 118.000,00

a detrarre per problematica accesso

all'immobile / interclusione - € 18.000,00

restano

a detrarre regolarizzazioni urbanistiche

e catastali - € 4.000,00

RESTANO – TOTALI € **96.000,00**

(Diconsi euro novantaseimila/00)

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Effettuate le visure di controllo ed aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di pubblicità immobiliare, sono state riscontrate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



- Iscrizione per Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29.05.2008 trascritta in data 30.05.2008 ai n.ri 21177 reg. generale – 4683 reg. particolare, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Matera (MT) – C.F. [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 400.000,00 – per totale € 800.000
– durata di anni 1 e 8 mesi
(comprende anche i beni di cui ai lotti n.2 e n.3)

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- verbale di pignoramento immobili del 13.07.2015 trascritto in data 31.08.2015 ai n.ri 25011 reg. gen. e n. 17866 reg. part. favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Altamura (BA)
– C.F. [REDACTED]
(comprende anche i beni di cui ai lotto n.2 e n.3)

- verbale di pignoramento immobili del 15.03.2023 trascritto in data 06.04.2023 ai n.ri 12836 reg. gen. e n. 9119 reg. part. favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (Tv) – C.F. [REDACTED]
(comprende anche i beni di cui ai lotto n.2 e n.3)

Con precisazione che le trascrizioni (domande giudiziali per revoca atti soggetti a trascrizione) riportati nella certificazione notarile depositata in atti, lette le visure fatte in aggiornamento, risulterebbero cancellate. Con annotazioni n. 2357 del 04.05.2023 e n. 2358 del 04.05.2023.

LOTTO 2°

DESCRIZIONE CATASTALE



Ditta intestata: Esecutato n.1 in piena proprietà.

Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso (L407)

Sez. A – foglio 7

mappale 1943 sub.4 – Strada Santa Bona Nuova n.4 Piano S.1-1 categ. A/2 cl.3
vani 5 superficie catastale mq. 105 – totale escluse aree scoperte mq.101 RC€
464,81

L'edificio sorge sul mappale 1943 del foglio 7 - del catasto terreni:

Ente Urbano di mq.860

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla esecutata giusto atto di nomina del nuovo Trustee del
20.07.2020 rep. 21309 del notaio dott. Giuseppe Sicari, notaio in Castelfranco
Veneto (Tv).

CONFINI

Agli atti del catasto non risulta depositato alcun elaborato planimetrico atto ad
individuare i subalterni confinanti.

L'unità immobiliare situata al piano primo confina per tre lati con muri perimetrali
dell'edificio e con lato est con mappale 1943 sub. 3.

Il magazzino sito al piano interrato confina con area di manovra, magazzino sub. 5,
magazzino sub.3, muri perimetrali, salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI



Trattasi di unità ad uso direzionale in essere in un fabbricato del tipo condominiale, che comprende, complessivamente, quattro unità immobiliari, avente accesso da Via Strada Santa Bona Nuova al civ. 4 nel Comune di Treviso.

Il fabbricato si affaccia su Viale Della Repubblica, poco distante quindi dal centro storico cittadino.

L'ufficio si pone al primo - ultimo piano dello stabile ed è così composto: ingresso-corridoio, 4 stanze ad uso ufficio, bagno e 2 terrazzini.

Da quanto visibile in loco sembrerebbe che tale unità immobiliare sia stata di recente utilizzata ad uso abitativo.

Al piano interrato di pertinenza vi è un magazzino.

L'accesso all'ufficio avviene attraverso un vano scale comune.

Il condominio è privo di ascensore.

La superficie lorda dell'ufficio al piano primo corrisponde a mq. 93 circa oltre ai terrazzi di superficie complessiva di mq. 11 circa.

La superficie lorda del magazzino al piano interrato corrisponde a mq. 16 circa.

L'edificio, edificato nei primi anni settanta, ha struttura in laterocemento, con manto di copertura in coppi o similari.

L'unità immobiliare in oggetto – ufficio, ha discrete finiture interne, in uno stato di conservazione normale, in alcune situazioni non buono e che si possono così riassumere: pareti delle stanze intonacate a civile e tinteggiate, pavimenti dei locali in parquet di legno, rivestimento delle pareti del bagno in ceramica, serramenti di porte in legno, delle finestre in alluminio, quest'ultime con vetrocamera, e avvolgibili in plastica, davanzali e soglie in marmo, battiscopa in legno, portoncino di ingresso in legno.

In una stanza la parete nella zona soffitto risulta visibilmente ammalorata, presumi-



bilmente a seguito di infiltrazione d'acqua dalla copertura.

I terrazzini hanno pavimento con piastrelle del tipo ceramico e ringhiera metallica di protezione.

Il locale magazzino al piano interrato ha pavimentazione in ceramica e basculante in metallo.

L'immobile – ufficio - è dotato di impianto elettrico, idraulico, di riscaldamento autonomo a gas metano con impianto tradizionale a radiatori, di citofono.

Nell'unità immobiliare sono presenti dei condizionatori con unità esterna n.4 split (per tale impianto aggiunto non si è in grado di sapere da chi installato).

La scala condominiale ha i gradini rivestiti in marmo.

Da segnalare:

Va posta particolare attenzione al problema dell'area di pertinenza dell'edificio, censita con il mappale 1943 sub.1

Tale mappale è stato omesso nell'atto di nomina di nuovo Trustee e pertanto appartiene ancora alla ditta precedente l'ultimo atto di individuazione del nuovo Trustee.

Lo scoperto di pertinenza del fabbricato quindi, non risulta pignorato.

In tale situazione e contesto quindi l'immobile oggetto di perizia risulta (oltre a non avere disponibilità di poter parcheggiare nell'area pertinenziale dell'edificio) anche non avere accesso dalla pubblica via e quindi da ritenersi, al momento, intercluso.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo, che si allegano al presente elaborato, contribuiscono a descrivere l'edificio in questione e le sue pertinenze.

SERVITU'

L'atto notarile di provenienza così riporta e specifica al riguardo delle servitù:



“ i beni in oggetto vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva come per legge”.

VINCOLI – CONVENZIONI

L'atto notarile di provenienza non riporta convenzioni edilizie.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI /

Trasmessa l'istanza di accesso agli atti alla P.A. di Treviso, sono state trasmesse a mezzo mail allo scrivente le seguenti pratiche edilizie, riguardanti il fabbricato di cui si discute:

- Concessione Edilizia in data 23 luglio 1971 n.16/22-71
- Concessione Edilizia in data 31 luglio 1982 n.12/9-82
- Concessione Edilizia in data 01 giugno 1983 n.13/10-83
- Concessione Edilizia in data 30 settembre 1983 n.14/10-83
- Concessione Edilizia in data 2 dicembre 1983 n. 3/26-83
- Concessione Edilizia in data 10 marzo 1984 n. 17/5-83
- fabbricato dichiarato agibile con provvedimenti in data 18 gennaio 1974 prot. n. 24757, in data 11 novembre 1974 prot. n. 20600 e in data 24 dicembre 1983 prot. n. 223/83
- DIA 731/06/AE .

Quindi

esaminata la documentazione trasmessa dalla P.A. le pratiche edilizie che riguardano l'unità immobiliare – LOTTO 2, sono le seguenti:

- Concessione Edilizia in data 23 luglio 1971 n.16/22-71 (progetto fabbricato)



- Concessione Edilizia in data 10 marzo 1984 n. 17/5-83 (cambio destinazione d'uso da residenziale a direzionale)
- fabbricato dichiarato agibile con provvedimenti in data 18 gennaio 1974 prot. n. 24757, in data 11 novembre 1974 prot. n. 20600 e in data 24 dicembre 1983 prot. n. 223/83

Difformità / abusi edilizi accertati:

All'atto del sopralluogo svolto, munito dei progetti autorizzati e compiute delle misurazioni internamente, si è accertata la conformità di quanto eseguito rispetto all'ultimo progetto licenziato.

Con precisazione che le verifiche sono state compiute sull'unità immobiliare oggetto di perizia e non già sull'intero stabile condominiale.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

Le schede catastali – planimetrie - dell'unità immobiliare corrispondono allo stato di fatto ed allo stato licenziato.

L'unità immobiliare risulta però ancora classata come abitazione (categ. A/2) anziché con categ. A/10 come da progetto autorizzato.

Si ha ragione quindi di ritenere che anche la superficie indicata nella visura catastale vada rettificata (i mq. che includono/non includono l'area scoperta appaiono in visura differenti ma va segnalato che l'area scoperta appartiene ora ad altra ditta, rispetto al momento dell'ordine ed accatastamento del fabbricato e sue unità immobiliari in essere.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI



Dalla documentazione ricevuta dal Comune di Treviso non si riscontrano presenti dichiarazioni di conformità degli impianti.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso (Tv) non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

L'immobile ha destinazione direzionale e secondo lo strumento urbanistico vigente ricade in Z.T.O. B.2 – *Aree di completamento residenziale di media densità* - del Piano Degli Interventi. Esse comprendono le parti della città contemporanea caratterizzate da una densità edilizia media e dalla presenza diffusa di aree destinate a giardino.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

L'immobile all'atto del sopralluogo risultava libero/vuoto.

Le chiavi sono in possesso del custode giudiziale.

Effettuata in data 15 ottobre 2024 istanza all'Agenzia delle Entrate di Treviso si è avuta risposta con lettera pec del 23 ottobre 2024 con indicazione che, per le verifiche svolte dall'ufficio, con i dati e nominativi forniti, non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati dai soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.

In data 07 novembre 2024 si è presentata all'Agenzia Delle Entrate ulteriore istanza, ad integrazione della precedente, integrando i nominativi dei precedenti proprietari.



Si è avuta risposta dall'Agenzia Delle Entrate di Treviso con lettera pec del 18 novembre 2024 con indicazione che, per le verifiche svolte dall'ufficio, con i dati e nominativi forniti, non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati dai soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.

Ulteriore precisazione:

Il contratto fornito direttamente dalla parte che occupa il bene descritto al lotto 1 (che risulta stipulato con soggetto che non risulta l'attuale ditta proprietaria) non identifica catastalmente il bene ma indica solamente "NCEU Comune di Treviso, Via Santa Bona Nuova n.4, piano primo, con utilizzo del parcheggio esterno".

Si segnala al riguardo che le unità immobiliari al piano primo sono due, entrambe con ingresso al civico n.4.

CONDOMINIALI

Trattasi di immobile che rientra in un edificio condominiale composto, complessivamente, da n.4 unità immobiliari, tre delle quali in capo all'esecutata ed una appartenente a terzi.

Nel fabbricato non sono apposte targhe atte ad individuare eventuali amministratori di condominio.

Non si è a conoscenza di regolamenti di condominio, tabelle millesimali e/o altro riguardanti il condominio.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza,



vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, il contesto circondante il fabbricato, la specifica destinazione d'uso licenziata.

Si è quindi considerata la posizione, fronteggiante Viale Della Repubblica e quindi la vicinanza al centro storico cittadino.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per avvenute compravendite di unità produttive poste nelle vicinanze e con caratteristiche simili, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Valore di mercato:

determinato sulla base del valore di mercato di immobili consimili nella zona, ottenuto dalla comparazione con compravendite recentemente effettuate, considerato quindi lo stato e condizione d'uso sia dell'immobile che degli impianti (solo visivamente osservati quest'ultimi).

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si valutano e stimano i beni come segue:

ufficio - piano primo

mq. 93 x € 1.000,00	€	93.000,00
---------------------	---	-----------

terrazzi

mq. 11 x 0,25 x € 1.000,00	€	2.750,00
----------------------------	---	----------



magazzino piano interrato

mq. 16 x 0,50 x € 1.000,00 € 8.000,00

Sommano € 103.750,00

- a detrarre riduzione per assenza di garanzie

per vizi e/o difetti secondo le procedure di

vendita con asta 10-25%

- applicata, a discrezione - € 10.750,00

Residuano € 93.000,00

a detrarre per problematica accesso

all'immobile / interclusione

restano € 18.000,00

RESTANO – TOTALI € 75.000,00

(Diconsi euro settantacinquemila/00)

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Effettuate le visure di controllo ed aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di pubblicità immobiliare, sono state riscontrate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29.05.2008 trascritta in data 30.05.2008 ai n.ri 21177 reg. generale – 4683 reg. particolare, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Matera (MT) – C.F.

[REDACTED] contro [REDACTED] - capitale € 400.000,00 – per totale € 800.000

– durata di anni 1 e 8 mesi



(comprende anche i beni di cui ai lotti n.1 e n.3)

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- verbale di pignoramento immobili del 13.07.2015 trascritto in data 31.08.2015 ai n.ri 25011 reg. gen. e n. 17866 reg. part. favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Altamura (BA)

– C.F. [REDACTED]

(comprende anche i beni di cui ai lotti n.2 e n.3)

- verbale di pignoramento immobili del 15.03.2023 trascritto in data 06.04.2023 ai n.ri 12836 reg. gen. e n. 9119 reg. part. favore di [REDACTED] con sede

in Conegliano (Tv) – C.F. [REDACTED]

(comprende anche i beni di cui ai lotti n.1 e n.3)

^^^

LOTTO 3°

DESCRIZIONE CATASTALE

Ditta intestata: Esecutato n.1 in piena proprietà.

Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso (L407)

Sez. A – foglio 7

mappale 1943 sub.5 – Viale Della Repubblica n. 79 Piano S.1-T categ. C/1 cl.8 mq.

125 – superficie catastale mq. 139 RC€ 1.568,74

L'edificio sorge sul mappale 1943 del foglio 7 - del catasto terreni:

Ente Urbano di mq.860



PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla esecutata giusto atto di nomina del nuovo Trustee del 20.07.2020 rep. 21309 del notaio dott. Giuseppe Sicari, notaio in Castelfranco Veneto (Tv).

CONFINI

Agli atti del catasto non risulta depositato alcun elaborato planimetrico atto ad individuare i subalterni confinanti.

L'unità immobiliare situata al piano terra confina per tre lati con muri perimetrali dell'edificio e con lato est con altra unità immobiliare di terzi salvo altri e/o variati.

Il magazzino sito al piano interrato confina con il magazzino sub. 3 sub.4, altra unità immobiliare di terzi, muri perimetrali, salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale / negozio (*) in essere in un fabbricato del tipo condominiale, che comprende, complessivamente, quattro unità immobiliari, avente accesso da Viale della Repubblica al civico n.79

Il fabbricato si affaccia su Viale Della Repubblica, poco distante quindi dal centro storico cittadino.

L'unità immobiliare è situata al piano terra dello stabile, con magazzini al piano interrato, ed è così composta: al piano terra da ampia sala e stanza; al piano interrato da disimpegno, due magazzini.

Una scala interna collega gli ambienti posti sui due piani.



(*) per ottenere la destinazione a negozio necessita provvedere con la realizzazione di un servizio igienico; maggiori precisazioni al riguardo in successivo punto della perizia.

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla corte esterna.

La superficie lorda dei locali al piano terra corrisponde a mq. 90 circa.

La superficie lorda dei locali al piano interrato corrisponde a mq. 78 circa.

L'edificio, edificato nei primi anni settanta, ha struttura in laterocemento, con manto di copertura in coppi o similari.

L'unità immobiliare in oggetto – ufficio, ha discrete finiture interne, in uno stato di conservazione tutto sommato normale/buono e che si possono così riassumere: pareti delle stanze intonacate a civile e tinteggiate (ad eccezione della parete divisoria con altra unità immobiliare ancora da rifinire con intonaco e tinteggiature finali), pavimenti dei locali in marmo al piano terra, in ceramica al piano interrato (da segnalare che una zona del pavimento al piano terra risulta sprovvista di piastrellatura), serramenti esterni in metallo, provi di vetrocamera e senza sistema oscurante, porte interne in metallo (con porta che conduce al vano scale in vetro), battiscopa in legno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di riscaldamento/raffrescamento con impianto a canalizzazione a soffitto e a terra con fancoil.

Nell'unità immobiliare sono infatti presenti dei fancoil con unità esterne posizionate però, le unità esterne, nel sedime dell'area (esterna) di proprietà di terzi.

Da segnalare:

Va posta particolare attenzione al problema dell'area di pertinenza dell'edificio, censita con il mappale 1943 sub.1

Tale mappale è stato omesso nell'atto di nomina di nuovo Trustee e pertanto



appartiene ancora alla ditta precedente l'ultimo atto di individuazione del nuovo Trustee.

Lo scoperto di pertinenza del fabbricato quindi, non risulta pignorato.

In tale situazione e contesto quindi l'immobile oggetto di perizia risulta (oltre a non avere disponibilità di poter parcheggiare nell'area pertinenziale dell'edificio) anche non avere accesso dalla pubblica via e quindi da ritenersi, al momento, intercluso.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo, che si allegano al presente elaborato, contribuiscono a descrivere l'edificio in questione e le sue pertinenze.

SERVITU'

L'atto notarile di provenienza così riporta e specifica al riguardo delle servitù:

“i beni in oggetto vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva come per legge”.

VINCOLI – CONVENZIONI

L'atto notarile di provenienza non riporta convenzioni edilizie.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI /

Trasmessa l'istanza di accesso agli atti alla P.A. di Treviso, sono state trasmesse a mezzo mail allo scrivente le seguenti pratiche edilizie, riguardanti il fabbricato di cui si discute:

- Concessione Edilizia in data 23 luglio 1971 n.16/22-7
- Concessione Edilizia in data 31 luglio 1982 n.12/9-82



- Concessione Edilizia in data 01 giugno 1983 n.13/10-83
- Concessione Edilizia in data 30 settembre 1983 n.14/10-83
- Concessione Edilizia in data 2 dicembre 1983 n. 3/26-83
- Concessione Edilizia in data 10 marzo 1984 n. 17/5-83
- fabbricato dichiarato agibile con provvedimenti in data 18 gennaio 1974 prot. n. 24757, in data 11 novembre 1974 prot. n. 20600 e in data 24 dicembre 1983 prot. n. 223/83
- DIA 731/06/AE

Quindi

esaminata la documentazione trasmessa dalla P.A. le pratiche edilizie che riguardano l'unità immobiliare – LOTTO 3, sono le seguenti:

- Concessione Edilizia in data 23 luglio 1971 n.16/22-71 (progetto fabbricato)
- Concessione Edilizia in data 01 giugno 1983 n.13/10-83 (manutenzione straordinaria piano interrato)
- Concessione Edilizia in data 30 settembre 1983 n.14/10-83 (cambio destinazione d'uso)
- Concessione Edilizia in data 2 dicembre 1983 n. 3/26-83 (modifiche interne)
- fabbricato dichiarato agibile con provvedimenti in data 18 gennaio 1974 prot. n. 24757, in data 11 novembre 1974 prot. n. 20600 e in data 24 dicembre 1983 prot. n. 223/83
- DIA 731/06/AE per modifiche interne e manutenzione impianti.

Difformità / abusi edilizi accertati:

All'atto del sopralluogo svolto, munito dei progetti autorizzati e compiute delle misurazioni internamente, si sono accertate le seguenti difformità:

- modifiche interne nei locali del piano terra.



- frazionamento dell'originaria unità al piano terra in due unità (una delle quali, la presente, oggetto di stima) senza presentazione della pratica in Comune.

SANABILITA' DEGLI ABUSI - COSTI

A seguito dell'esame della documentazione progettuale e delle difformità riscontrate, si è convenuto, a seguito di colloquio e confronto con il dirigente dell'ufficio tecnico comunale, che le difformità di cui alle modifiche interne sono sanabili mediante la presentazione di apposita pratica.

Per la suddivisione in due distinte unità dell'originario unico ambiente si dovrà provvedere con presentazione di apposita pratica di sanatoria in Comune, evidenziando che, allo stato, senza la presenza di un bagno non si potrà mantenere la destinazione originaria a negozio; in tale situazione, senza il bagno, l'immobile potrà essere utilizzato solamente come magazzino.

Con la realizzazione di un bagno si potrà in futuro, secondo quanto riferito dal tecnico comunale, riportare la destinazione commerciale dell'unità immobiliare.

Con precisazione che le verifiche sono state compiute sull'unità immobiliare oggetto di perizia e non già sull'intero stabile condominiale.

Si stimano costi, per sanzioni ed attività tecnica, nonché per la sistemazione della pratica catastale, descritta al successivo punto, per complessivi ed indicativi € 10.000,00 circa.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

La scheda catastale – planimetria - dell'unità immobiliare non corrisponde completamente allo stato di fatto per presenza di ripartizione degli ambienti interni.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI



Dalla documentazione ricevuta dal Comune di Treviso non si riscontrano presenti dichiarazioni di conformità degli impianti.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso (Tv) non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

L'immobile ha destinazione commerciale (*) e secondo lo strumento urbanistico vigente ricade in Z.T.O. B.2 – *Aree di completamento residenziale di media densità* - del Piano Degli Interventi. Esse comprendono le parti della città contemporanea caratterizzate da una densità edilizia media e dalla presenza diffusa di aree destinate a giardino.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

L'immobile all'atto del sopralluogo risultava libero e vuoto.

Effettuata in data 15 ottobre 2024 istanza all'Agenzia delle Entrate di Treviso si è avuta risposta con lettera pec del 23 ottobre 2024 con indicazione che, per le verifiche svolte dall'ufficio, con i dati e nominativi forniti, non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati dai soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.

In data 07 novembre 2024 si è presentata all'Agenzia Delle Entrate ulteriore istanza, ad integrazione della precedente, integrando i nominativi dei precedenti proprietari.

Si è avuta risposta dall'Agenzia Delle Entrate di Treviso con lettera pec del 18



novembre 2024 con indicazione che, per le verifiche svolte dall'ufficio, con i dati e nominativi forniti, non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati dai soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.

CONDOMINIALI

Trattasi di immobile che rientra in un edificio condominiale composto, complessivamente, da n.4 unità immobiliari, tre delle quali in capo all'esecutata ed una appartenente a terzi.

Nel fabbricato non sono apposte targhe atte ad individuare eventuali amministratori di condominio.

Non si è a conoscenza di regolamenti di condominio, tabelle millesimali e/o altro riguardanti il condominio.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, il contesto circondante il fabbricato, la specifica destinazione d'uso licenziata.

Si è quindi considerata la posizione, fronteggiante Viale Della Repubblica e quindi la vicinanza al centro storico cittadino.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per avvenute compravendite di unità produttive poste nelle vicinanze e con



caratteristiche simili, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Valore di mercato:

determinato sulla base del valore di mercato di immobili consimili nella zona, ottenuto dalla comparazione con compravendite recentemente effettuate, considerato quindi lo stato e condizione d'uso sia dell'immobile che degli impianti (solo visivamente osservati quest'ultimi).

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si valutano e stimano i beni come segue:

locali al piano terra

mq. 90 x € 1.300,00	€	117.000,00
---------------------	---	------------

locali al piano interrato

mq. 78 x 0,50 x € 1.300,00	€	<u>50.700,00</u>
----------------------------	---	------------------

Sommano	€	167.700,00
---------	---	------------

- a detrarre riduzione per assenza di garanzie

per vizi e/o difetti secondo le procedure di

vendita con asta 10-25%

- applicata, a discrezione	- €	16.700,00
----------------------------	-----	-----------

a detrarre per problematica accesso

all'immobile / interclusione

restano	€	18.000,00
---------	---	-----------



a detrarre regolarizzazioni urbanistiche

e catastali - € 10.000,00

RESTANO – TOTALI € 123.000,00

(Diconsi euro centoventitremila/00)

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Effettuate le visure di controllo ed aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di pubblicità immobiliare, sono state riscontrate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29.05.2008 trascritta in data 30.05.2008 ai n.ri 21177 reg. generale – 4683 reg. particolare, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Matera (MT) – C.F.

[REDACTED] contro [REDACTED] - capitale € 400.000,00 – per totale € 800.000

– durata di anni 1 e 8 mesi

(comprende anche i beni di cui ai lotti n.1 e n.2)

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- verbale di pignoramento immobili del 13.07.2015 trascritto in data 31.08.2015 ai n.ri 25011 reg. gen. e n. 17866 reg. part. favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Altamura (BA)

– C.F. [REDACTED]

(comprende anche i beni di cui ai lotti n.2 e n.3)

- verbale di pignoramento immobili del 15.03.2023 trascritto in data 06.04.2023 ai



n.ri 12836 reg. gen. e n. 9119 reg. part. favore di [REDACTED] con sede
in Conegliano (Tv) – C.F. [REDACTED]

(comprende anche i beni di cui ai lotti n.1 e n.2)

PRECISAZIONI

Precisazioni al riguardo della sanabilità delle opere ed alla quantificazione degli importi.

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



indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico di Treviso.

Impianti:

All'atto del sopralluogo, per gli immobili liberi, mancava la corrente elettrica e quindi nulla si può sapere sul funzionamento o meno degli impianti.

Per l'immobile locato nulla di particolare è stato riferito dagli attuali utilizzatore dell'immobile.

^^^

COMUNICAZIONI EFFETTUATE ALLE PARTI

Rif. art.173 bis Disp. C.P.C.

Entro i termini fissati dal Giudice si è provveduto a trasmettere al creditore procedente, ai creditori intervenuti ed al custode nominato mediante posta certificata ed alla esecutata a mezzo raccomandata RR copia dell'elaborato peritale.

Treviso, lì 27/08/2025

ALLEGATI:

LOTTO 1:

Allegato n. 1 - Estratto mappa Lotto 1;

Allegato n. 2 - Visure catastali Lotto1;

Allegato n. 3 – planimetrie catastali Lotto 1;

Allegato n. 4 – Documentazione fotografica Lotto 1;

Allegato n. 5 - contratto di locazione Lotto 1.

LOTTO 2:

Allegato n. 6 - Estratto mappa Lotto 2;

Allegato n. 7 - Visure catastali Lotto 2;

Allegato n. 8 - Schede catastali Lotto 2;



Allegato n. 9 - Documentazione fotografica Lotto 2;

LOTTO 3:

Allegato n. 10 - Estratto mappa Lotto 3;

Allegato n. 11 - Visure catastali Lotto 3;

Allegato n. 12 - Schede catastali Lotto 3;

Allegato n. 13 - Documentazione fotografica Lotto 3;

per tutti i lotti:

Allegato n. 14 - Documentazione P.A.

Allegato n. 15 - Aggiornamenti Conservatoria;

Allegato n. 16 – lettera Agenzia delle Entrate

Allegato n.17 – Atto di provenienza

ALTRI ALLEGATI

Allegato a parte – Foglio esecutata

Allegato a parte – scheda istanza di vendita

Il Perito Estimatore
(geom. Giovanni Simeoni)

FIRMATO DIGITALMENTE

