

**TRIBUNALE DI TREVISO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ooo

Esecuzione immobiliare n. **488/2022** R.G.E.

ooo

G.E. dott. Leonardo Bianco

ooo

promossa

da

con l'avvocato Antonella Lillo

ooo

**RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA**

del Geometra Carlo Cason

ooo



**INDICE GENERALE**

PREMESSA.....	4
RELAZIONE DI STIMA.....	6
1 - FORMAZIONE DEI LOTTI.....	6
2 - UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	6
3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	6
3.1 Identificativi, dati di classamento ed altre informazioni.....	6
3.2 Intestazione.....	7
3.3 Conformità delle planimetrie.....	7
3.4 Corrispondenze al Catasto Terreni.....	8
4 - CONFINI DEL LOTTO.....	8
5 - TITOLI DI PROVENIENZA.....	8
6 - SERVITÙ.....	9
7 - TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, ALTRI GRAVAMI, PATTI, OBBLIGHI.....	9
7.1 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie.....	9
7.2 Tributi.....	13
8 - DESCRIZIONE DEL BENE.....	13
8.1 Descrizione.....	13
8.2 Consistenza.....	17
8.3 Calcolo delle superfici.....	17
8.3.1 Superfici nette.....	17
8.3.2 Superfici lorde commerciali.....	18
9 - DESTINAZIONE URBANISTICA, CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI .....	18



9.1 Destinazione urbanistica.....	19
9.2 Conformità edilizia.....	19
9.3 Difformità dall'autorizzato.....	20
9.4 Certificazioni energetiche.....	21
9.5 Dichiarazioni legge 13/89.....	22
9.6 Documentazione tecnica.....	22
10 - DIVISIBILITÀ.....	22
11 - DISPONIBILITÀ.....	22
12 - STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	23
13 - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	25
14 - ELENCO ALLEGATI.....	27
RIEPILOGO.....	29

ooo



**PREMESSA**

Con comunicazione di cancelleria in data 16.10.2023 veniva trasmessa allo scrivente geometra CARLO CASON, libero professionista in Follina iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 2479, la nomina ad esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, con disposizione del G.E. dott. Leonardo Bianco di depositare, con modalità telematica in Cancelleria, l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento, incombenza effettuato in data 18.10.2023.

Sono state eseguite presso le Pubbliche Amministrazioni le verifiche del caso direttamente agli sportelli o con modalità telematica, laddove sia risultato possibile, richiedendo la copia dei documenti disponibili ovvero il rilascio di certificati riguardanti lo stato agli atti; i predetti documenti e certificati sono qui allegati e nel prosieguo sarà fatto puntuale riferimento, essendo gli stessi di particolare utilità anche ai fini descrittivi dell'immobile.

Sono stati compiuti accertamenti presso:

- l'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati e per acquisire i dati catastali ed ipotecari;
- l'Ufficio Tecnico Comunale per accertare la destinazione e la regolarità edilizio-urbanistica degli immobili;
- gli Uffici Comunali dell'Anagrafe, dei Tributi e della Polizia Locale per conoscere se presso gli immobili pignorati vi siano dei residenti, nonché per verificare se risultino imposte non versate riconducibili ai medesimi immobili.

Nel corso del sopralluogo effettuato il 14.02.2024 congiuntamente con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso, custode nominato, è stato



possibile rilevare, anche metricamente, la consistenza, le caratteristiche dei beni pignorati ed eseguire riprese fotografiche col fine di documentare con adeguata chiarezza, al Signor Giudice, la tipicità dell'oggetto della presente esecuzione.

In tale data l'abitazione era occupata dagli esecutati.

Successivamente con provvedimento del 30.05.2024 del G.E. venivano sospese le operazioni di stima degli immobili pignorati; all'udienza del 09.10.2024 dato atto del fallimento delle trattative pendenti tra il creditore procedente ed i debitori esecutati, l'Autorità disponeva la ripresa delle attività estimali.

ooo



## RELAZIONE DI STIMA

### **1 - FORMAZIONE DEI LOTTI**

Trattasi di unico lotto di proprietà degli esecutati, costituito da un appartamento al piano terra, facente parte di un fabbricato composto da complessive tre unità residenziali; l'area scoperta di 267 mq catastali è comune a tutte le unità.

ooo

### **2 - UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE**

L'immobile è ubicato in zona semi centrale del Comune di Conegliano, in via Giovanni Michieli n. 14B ed è direttamente accessibile dalla strada pubblica.

L'accesso pedonale ed i due accessi carrabili sono comuni a tutte le unità di cui è composto il fabbricato.

ooo

### **3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **3.1 Identificativi, dati di classamento ed altre informazioni**

Gli immobili oggetto della presente procedura sono così allibrati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - servizi catastali:

Catasto dei Fabbricati

Comune di **CONEGLIANO**

Sezione **E** - Foglio **5**

per l'intero

- particella n. **479** sub. **9** - categoria **A/2** - classe **2<sup>^</sup>** - cons. **6,5** vani - sup. cat. **159** mq - sup. escluse aree scoperte **150** mq - rendita **€ 654,61** - via Giovanni Michieli p.T.

6/36



Per la quota di 47570/100000

- particella n. **479** sub. **4** - area urbana di **40** mq – via Giovanni Michieli p.T;

Sono inoltre comprese le parti comuni condominiali ai sensi di legge o per destinazione, quali pure individuate nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni, per i diritti di spettanza dell'unità immobiliare in oggetto, ed in particolare:

- particella n. **479** sub. **6** - area scoperta di **267** mq – bene non censibile comune ai subb. 8, 9 e 10;

Nota:

la particella n. 479 sub. 4 – censita quale area urbana di mq 40 – è di fatto adibita a strada di uso pubblico.

**3.2** Intestazione

La particella n. 479 sub. 9 (appartamento) è intestata agli esecutati per la quota di metà ciascuno in regime di comunione dei beni quindi complessivamente per l'intero;

la particella n. 479 sub. 4 (area urbana) è intestata agli esecutati per la quota di 23785/100000 ciascuno in regime di comunione dei beni e complessivamente 47570/100000; la restante quota è intestata a ditte estranee alla procedura; si vedano le visure catastali, **documento n. 02**.

**3.3** Conformità delle planimetrie

In ottemperanza ed in conformità al disposto dell'art. 19 del D.L. 78/2010 è stato verificato che la scheda urbana dell'abitazione m.n. 479 sub. 9 risulta conforme allo stato rilevato, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, e in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale. La partizione indicata in colore rosso nella



planimetria **documento n. 03-3** costituisce di fatto un elemento di arredo.

### **3.4 Corrispondenze al Catasto Terreni**

L'area di sedime del fabbricato di cui fanno parte l'unità immobiliare pignorata e le aree di pertinenza risultano unitariamente identificate in Catasto Terreni del Comune di Conegliano al foglio 33, particella n. 479, ente urbano di area 4.95. I dati suddetti sono desumibili dalla lettura delle visure del Catasto Terreni reperibili presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - servizi catastali - vedi **documenti n. 01 e n. 02**.

ooo

### **4 - CONFINI DEL LOTTO**

Confini in mappa del C.T. dell'area su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le u.i.u. pignorate:

a nord con il m.n. 473, ad est con i mm.nn. 569 e 567, a sud con il m.n. 480 e ad ovest con i mm.nn. 475 e 477 (porz. di strada), salvo se altri più precisi.

ooo

### **5 - TITOLI DI PROVENIENZA**

L'immobile come sopra catastalmente individuato è pervenuto agli esecutati in forza di:

1. atto di compravendita ai rogiti del notaio Luisa Broli di Conegliano, rep n. 1920 del 12.12.2003, trascritto a Treviso l'8.01.2004 ai nn. 514 RG e 353 RP;
2. atto di divisione ai rogiti del notaio Luisa Broli di Conegliano, rep n. 5278 del 07.08.2007, trascritto a Treviso il 10.08.2007 ai nn. 39993 RG e 22369 RP.

In ottemperanza a quanto espressamente richiesto dal G.E. è qui prodotta la copia dei predetti atti (**documento n. 08**), in quanto non già allegata alle note di deposito dell'esecutante.



ooo

## 6 – SERVITÙ

L'atto di provenienza (compravendita 2003) ai rogiti del notaio Luisa Broli, richiamato al precedente punto, non cita di servitù in particolare se non, all'art. 2, con la generica formula di rito:

*“Quanto in oggetto viene trasferito e accettato: a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi e connessi, usi, accessioni, pertinenze e infissi, diritti e ragioni, servitù attive e passive oggi esistenti ed inerenti.”.*

L'atto di divisione del 2007 ai rogiti del notaio Luisa Broli, richiamato al precedente punto, all'art. 4, recita:

*“Quanto in oggetto viene assegnato ed accettato avendo riguardo alle porzioni immobiliari considerate a corpo, nel loro stato e grado attuale, con i relativi annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti e ragioni, servitù attive e passive oggi esistenti e inerenti, e con quelle venutesi a creare in seguito al frazionamento del fabbricato di appartenenza.”.*

ooo

## 7 - TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, ALTRI GRAVAMI, PATTI, OBBLIGHI

### 7.1 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

Unitamente all'atto di pignoramento immobiliare risulta prodotta la documentazione ex art. 567, 2° comma C.P.C., formata da una relazione notarile con provenienze al ventennio (iscrizioni e trascrizioni risultanti al 02.02.2023).

Le verifiche eseguite dallo scrivente in data 24.01.2025, mediante consultazione telematica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, hanno condotto ad accertare che non risultano ulteriori note a carico dei beni pignorati, fatta



eccezione di:

- TRASCRIZIONE del 25/05/2023 - Registro Particolare 13748 Registro Generale 19108 Pubblico ufficiale BROLI LUISA Repertorio 1920/357 del 12/12/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ;

- TRASCRIZIONE del 25/05/2023 - Registro Particolare 13749 Registro Generale 19109 Pubblico ufficiale BROLI LUISA Repertorio 1920/357 del 12/12/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ;

entrambe relative alle particelle n. 479 subb. 4, 6 e 9 (vedasi **documento n. 04**).

o

Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie CC.RR.II. Treviso:

a carico di entrambi gli esecutati:

TRASCRIZIONE A FAVORE

- del **27/11/1998** - Registro Particolare 24628 Registro Generale 35970 Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Repertorio 63359 del 10/11/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE CONTRO

- del **04/12/1998** - Registro Particolare 6654 Registro Generale 36966 Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Repertorio 63360 del 10/11/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6299 del 09/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE A FAVORE



Esecuzione immobiliare RGE 488/2022

- del **08/01/2004** - Registro Particolare 353 Registro Generale 514 Pubblico

ufficiale BROLI LUISA Repertorio 1920/357 del 12/12/2003 ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE CONTRO

- del **08/01/2004** - Registro Particolare 154 Registro Generale 515 Pubblico

ufficiale BROLI LUISA Repertorio 1921/358 del 12/12/2003 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7909 del 13/09/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO

- del **06/05/2005** - Registro Particolare 11907 Registro Generale 18377 Pubblico

ufficiale BROLI LUISA Repertorio 3516/549 del 12/04/2005 ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO

- del **10/08/2007** - Registro Particolare 22369 Registro Generale 39993 Pubblico

ufficiale BROLI LUISA Repertorio 5278/953 del 07/08/2007 ATTO TRA VIVI -

DIVISIONE

ISCRIZIONE CONTRO

- del **10/08/2007** - Registro Particolare 11015 Registro Generale 39994 Pubblico

ufficiale BROLI LUISA Repertorio 5279/954 del 07/08/2007 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

ISCRIZIONE CONTRO

- del **02/11/2015** - Registro Particolare 5353 Registro Generale 31894 Pubblico



Esecuzione immobiliare RGE 488/2022

ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3275/2015 del 23/07/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE CONTRO

- del **13/04/2017** - Registro Particolare 2094 Registro Generale 12475 Pubblico

ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1399/2017 del 11/04/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE CONTRO

- del **21/12/2022** - Registro Particolare 35322 Registro Generale 50795 Pubblico

ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. TREVISO Repertorio 7989/2022

del 14/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI;

o

a carico dei mm.nm. 479 sub. 4-6-9:

TRASCRIZIONE

- del **21/12/2022** - Registro Particolare 35322 Registro Generale 50795 Pubblico

ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. TREVISO Repertorio 7989/2022

del 14/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE

- del **25/05/2023** - Registro Particolare 13748 Registro Generale 19108

Pubblico ufficiale BROLI LUISA Repertorio 1920/357 del 12/12/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE

- del **25/05/2023** - Registro Particolare 13749 Registro Generale 19109 Pubblico

ufficiale BROLI LUISA Repertorio 1920/357 del 12/12/2003 ATTO PER



CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

o

a carico dei mm.nn. 479 sub. 4-6:

ISCRIZIONE

- del **02/11/2015** - Registro Particolare 5353 Registro Generale 31894 Pubblico  
ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3275/2015 del 23/07/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE

- del **13/04/2017** - Registro Particolare 2094 Registro Generale 12475 Pubblico  
ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1399/2017 del 11/04/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

o

a carico del m.n. 479 sub. 4:

TRASCRIZIONE

- del **25/01/2019** - Registro Particolare 2217 Registro Generale 3062 Pubblico  
ufficiale COSTANTINO SALVATORE Repertorio 20587/8912 del 24/01/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**7.2 Tributi**

Non risultano tributi inevasi al Comune di Conegliano (**documento n. 09**).

**7.3** Non è stato possibile accertare se esistano o meno altri procedimenti  
giudiziari aventi ad oggetto i beni pignorati.

ooo

**8 - DESCRIZIONE DEL BENE**

**8.1 Descrizione**

La presente relazione ha per oggetto un appartamento residenziale al piano terra,



con area scoperta comune ad unità non oggetto della procedura. I beni sono ubicati nella zona semi centrale del Comune di Conegliano.

La zona è tranquilla e di media qualificazione urbana, carente di parcheggi pubblici e privati nelle vicinanze; la viabilità è agevole; i servizi urbani ed i trasporti sono presenti. La porzione di area comune destinata a parcheggio si colloca lungo i confini nord e sud nella esatta direzione degli accessi carrai; non vi è delimitazione né demarcazione evidente della predetta area. La fruizione degli stessi non è comoda né consona ai luoghi, in quanto i mezzi possono essere parcheggiati solo uno dietro l'altro e non vi è possibilità di uscita del primo se non rimuovendo quello a tergo e comunque solo in retromarcia.

Gli accessi all'abitazione avvengono direttamente dalla via pubblica attraverso l'area comune.

L'area scoperta ad uso condominiale è recintata da muro cementizio con sovrastante ringhiera metallica ed è utilizzata in parte a giardino ed in parte a parcheggio. Gli occupanti riferiscono che tale area è utilizzata in maniera indistinta tra i comproprietari.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità pignorate è stato edificato giusta licenza edilizia prot. n. 12977/IV del 21.10.1960.

L'appartamento al piano terra in oggetto risulta abitabile dal 03.03.2010.

Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione giusta Permesso di Costruire prot. n. 33067 del 18.07.2006 pratica n. 94/06 e successiva variante, ma non è nota la qualità e l'entità del miglioramento sismico.

Per la descrizione della struttura si faccia riferimento al collaudo statico in corso d'opera (Doc. 05-2).

Nella dichiarazione congiunta di conformità sulle caratteristiche di isolamento si



legge che sui è stata adottata la seguente coibentazione: sui muri perimetrali cappotto in poliestere sinterizzato sp. 6/8 cm, sul basamento isocal sp. 12cm, sul solaio pannello in poliestere espanso sp. 2Cm, sulla copertura fibra di legno con doppia camera di ventilazione sp. 8cm + 4cm +4cm, per i serramenti telaio in legno sp. 6, 8 cm e vetrocamera basso emissiva sp. 4mm + 20mm + 4 mm.

L'agibilità per l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è stata autorizzata dal Responsabile Sportello Unico per l'Impresa e l'Edilizia alla data del 03.03.2010.

Lo stato di conservazione delle strutture non mostra criticità apparenti. Sono presenti crepe e cavillatura superficiali nella finitura superficiale dello stato isolante esterno in corrispondenza delle finestre. Vi sono colature su tutte le pareti e sono presenti evidenti segni di infiltrazioni d'acqua sullo sporto della terrazza sul lato est (foto particolari 1 e 2 e foto 17).

I tramezzi divisorii sono laterizi con intonaco e pittura a civile, ad eccezione dei bagni che sono parzialmente rivestiti con piastrelle; la pavimentazione è in parquet di legno.

Non vi sono scuri esterni ma tende oscuranti a rullo; la porta d'ingresso è di tipo blindato mentre quelle interne sono cieche in legno tamburato. Le finestre sono in legno con vetrocamera.

Le finiture sono nella norma.

L'abitazione è dotata degli impianti: termo-idraulico, idrico-sanitario ed elettrico, e gli occupanti riferiscono essere funzionanti. Gli occupanti riferiscono anche che i motori dei cancelli carrabili non funzionano in quanto l'acqua piovana riempie i pozzetti dei motori.

Il riscaldamento è di tipo autonomo a pavimento, con caldaia interna, posta in cucina, a gas metano e canna fumaria interna. I locali sono riscaldati anche con



l'ausilio di una stufa a legna.

L'unità non è dotata di posto auto coperto.

L'impianto fognario è schematizzato nei grafici allegati ai titoli abilitativi, ma essendo in parte interrato e non rilevabile, non è stato possibile verificare la corrispondenza fra l'autorizzato e l'eseguito. Alla data del sopralluogo, nell'area scoperta, erano in corso dei lavori per la divisione dell'impianto di scarico delle acque reflue, per i quali non risultano autorizzazioni.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è normale, mentre l'area scoperta comune necessita di manutenzione.

L'antenna dell'impianto televisivo è condominiale. Per gli impianti di uso comune l'energia elettrica è presa dall'impianto dell'unità eseguita e conteggiata con un misuratore apposito. La ripartizione dei costi è fatta in via bonaria.

Per una migliore descrizione si vedano gli elaborati grafici e la documentazione fotografica, con la precisazione che quest'ultima deve ritenersi quale corredo non essenziale della presente relazione.

Si evidenzia che le indagini sono avvenute a vista; non sono stati eseguiti sondaggi o verifiche, se non espressamente richiamate in perizia, con particolare riferimento alla struttura del fabbricato e alla qualità del terreno utilizzato quale pertinenza.

Non è stata eseguita la verifica dei confini o dell'esistenza di servitù eventualmente costituite per il decorrere del tempo ma non debitamente trascritte o costituite per destinazione del padre di famiglia.

Gli occupanti riferiscono che non vi sono spese in arretrato riferibili alle parti comuni degli immobili pignorati.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità pignorata non appare potersi inquadrare come un tipico condominio, apparendo piuttosto come una costruzione edificata



secondo specifiche esigenze di un unico gruppo familiare allargato. Ne deriva che l'autonomia funzionale complessiva di ogni singola abitazione è inferiore a quella che si può riscontrare su un complesso analogo ordinariamente posto sul mercato, pur tenuto conto delle limitazione imposte necessariamente dalla tipologia costruttiva.

**8.2 Consistenza**

La consistenza immobiliare è indicata con riferimento alla **superficie commerciale** (superficie lorda compresa tra i muri perimetrali e metà della superficie relativa ai muri di confine), ponderata mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti e ragguagliata secondo la destinazione dei vani, la cui distinta applicazione è più oltre riportata.

**8.3 Calcolo delle superfici**

**8.3.1 Superfici nette**

Sono di seguito indicate anche le superfici nette per destinazione d'uso e ciò al solo fine di fornire una più concreta descrizione dell'effettiva estensione calpestabile, arrotondata al mq.

Destinazioni coperte	Consistenza in mq
Ingresso p. T	11
Disimpegno p. T	13
Salotto p. T	24
Cucina p. T	16
Camera p. T	17
Bagno P. T	8
Camera p. T	19
Bagno p. T	5



Cabina armadio	5
<b>SOMMANO</b>	<b>118</b>
Logge p.T	34

La superficie netta dell'abitazione risulta di mq 118

oltre a quella delle terrazze di mq 34 .

**8.3.2 Superfici lorde commerciali**

Per la finalità della presente stima, come già accennato, la quantificazione della superficie è il parametro primario da individuarsi per la definizione del più probabile valore venale in comune commercio ed è qui ottenuto applicando alla superficie lorda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alla “destinazione”:

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
vani principali p. T	152	1	152,0
logge p. T	37	0,25	9,3
<b>Sup. commerciale complessiva</b>			<b>161,3</b>

Non è conteggiato il m.n. 479 sub. 4 essendo di fatto occupato dalla strada pubblica.

La superficie commerciale (o convenzionale) dell'abitazione risulta, arrotondata al metro quadro, di **mq. 161.**

ooo

**9 – DESTINAZIONE URBANISTICA, CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI**

Lo scrivente ha eseguito verifiche presso l'Ufficio Comunale di Urbanistica ed Edilizia Privata col fine di accertare la destinazione di zona e la sussistenza di autorizzazioni amministrative alle opere realizzate.

Di seguito si elencano i titoli edilizi ed i documenti relativi messi a disposizione dalla pubblica amministrazione, declinando fin d'ora ogni responsabilità in merito



all'esistenza di eventuale ulteriore documentazione non reperibile, non reperita o non fornita dalla P.A. interpellata.

### 9.1 Destinazione urbanistica

Il vigente strumento urbanistico definisce la destinazione come "**T2 - Tessuto Residenziale Consolidato**". I beni ricadono inoltre in zona "Tutela corsi acqua 100mt - art. 41 LR 11/2004" e in "Aree vincolate - art. 142 del D. Lgs. 42/2004".

Per una puntuale lettura delle norme richiamate e la presa visione dei vincoli di zona, si rimanda integralmente alle stesse, delle quali il **documento n. 05-1**, qui allegato, costituisce un estratto.

### 9.2 Conformità edilizia

L'Ufficio tecnico comunale ha fornito i seguenti dati:

- Licenza edilizia prot. **12977/IV** del **21.10.1960** per costruzione fabbricato ad uso abitazione e relativa dichiarazione di abitabilità n. **70** del **26.04.1961**;
  - Manutenzione ordinaria prot. 36788 del **22.07.2004** pratica n. **257/08**;
  - Permesso di costruire prot. n. 33067 pratica n. **94/06** del **18.07.2006** per ristrutturazione edilizia di edificio ad uso residenziale per il ricavo di n. 3 unità immobiliari;
  - DIA prot. n. **28602** del **25.05.2007** per rifacimento recinzione;
  - DIA prot. **11527** del **03.03.2008** per variazione in corso d'opera al PDC prot. n. 33067 del 18.07.2006 pratica n. 94/06 (eliminazione copertura in aggetto della facciata ovest, spostamento pareti interne, lievi modifiche dei fori di facciata e trasformazione dell'unità più piccola da bi a mono - locale);
  - Certificato di agibilità n. **35** del **03.03.2010** prot. 11396/SU pratica n. 94/06;
- si veda l'allegato **documento n. 5-2**.



### 9.3 **Difformità dall'autorizzato**

Le verifiche sono state eseguite con riferimento all'ultimo titolo abilitativo, in ordine di tempo, fornito/rilasciato dal Comune di Conegliano.

L'unità immobiliare in oggetto non risulta conforme a quella autorizzata, per l'apertura di una porta interna che collega l'ingresso al disimpegno (vedi allegato grafico comparativo **documento 05-3**).

Il costo della sanatoria edilizio-urbanistica è superiore al costo del ripristino sicché nel seguito sarà conteggiato solo quest'ultimo che si stima in complessivi € 1.500,00; salvo quanto si dirà più oltre riguardo la questione sismica e di sicurezza degli impianti e/o di differenti sanzioni pecuniarie che potrebbero essere rilevate dai competenti Uffici.

I costi del ripristino sono stimati mediante valutazione a vista delle caratteristiche dei locali, con l'impossibilità di poter riferire circa lo spostamento di impianti e/o allacciamenti.

Non sono evidenti altre sostanziali modifiche rispetto all'autorizzato.

Non sono quindi calcolati i costi di ripristino, anche parziali, delle opere già realizzate che potranno risultare in violazione delle norme antisismiche e di sicurezza degli impianti, e di quelle eventuali necessarie di conformazione alla normativa tecnica da eseguirsi. Si ritiene consigliabile, pertanto, per gli interessati all'acquisto di diritti sul medesimo immobile di procedere con ogni altro necessario approfondimento presso i competenti Uffici.

Non è attualmente in corso alcun provvedimento sanzionatorio.

Non sono state eseguite altre verifiche edilizio-urbanistiche delle parti condominiali, se non strettamente connesse alle unità pignorate. Non sono calcolati i costi di ripristino, anche parziali, delle opere che potranno risultare in



violazione delle norme sulla sicurezza degli impianti e degli edifici.

Relativamente alle difformità dall'autorizzato di cui è afflitta l'unità immobiliare, ed alle più approfondite verifiche sulla eventuale sanzionabilità/sanabilità delle stesse, lo scrivente rileva l'impossibilità pratica di poter fornire un quadro dettagliato, esaustivo e conclusivo sul punto, nel rispetto dell'incarico ricevuto, pur nella precipua volontà di fornire dati e informazioni complete.

D'altronde, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare plausibile intenderlo teso fin tanto 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. Gli Uffici medesimi, è da ribadire, subordinano le proprie manifestazione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

E' pertanto qui puntualizzato che, in ossequio del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, il contenuto del presente elaborato è da intendersi esposto in termini orientativi e previsionali e, particolarmente per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di fornire un quadro di massima d'utilità esclusiva per le finalità peritali.

E' da precisarsi, pertanto, che le indicazioni peritali possono essere soggette a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

#### **9.4 Certificazioni energetiche**

Allegati alla richiesta di agibilità risultano l'Attestato di Qualificazione



energetica del 27.12.2007 e l'Attestato di Certificazione Energetica del 09.12.2009

che qualifica l'immobile nella categoria C.

#### 9.5 Dichiarazioni legge 13/89

Dalla lettura delle dichiarazioni allegate alla richiesta di agibilità risulta la conformità dei lavori, eseguiti nell'immobile in esame, alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

#### 9.6 Documentazione tecnica

Non è stata riscontrata documentazione in ordine agli impianti tecnologici ed in ordine all'ambiente.

ooo

### 10 - DIVISIBILITÀ

Si ritiene che i beni pignorati non siano divisibili.

ooo

### 11 - DISPONIBILITÀ

Stato dei possessi e delle occupazioni.

**11.1** E' stato accertato dallo scrivente ausiliario del giudice che il fabbricato in oggetto è attualmente occupato dagli esecutati (si veda **documento n. 07-1**).

**11.2** Come da segnalazione del Commissariato di P.S. di Conegliano, in merito alle comunicazioni ai sensi art.12-D.L. 21/03/1978 n.59, esiste una cessione di fabbricato a favore della sig.ra [REDACTED] datata 12.12.2003 (si veda **documento n. 07-2**).

**11.3** L'Agenzia delle Entrate, in seguito alla richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente ausiliario, informa che, in base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione e/o comodati a nome degli esecutati per le unità pignorate (**documento n.**



06).

ooo

## 12 - STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico può farsi per via analitica o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco.

Il metodo MCA (market comparison approach) qui applicato è un procedimento di stima del valore degli immobili, attraverso il confronto tra quello oggetto di stima e un insieme di altri di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è quindi una procedura sistematica di comparazione in base alle caratteristiche tecnico-economiche dei beni, che avviene attraverso un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati, sulla scorta delle caratteristiche degli immobili di confronto e di quello oggetto di stima (si veda **documento n. 11**).

Gli aggiustamenti sono quindi costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e sono espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le suddette caratteristiche, per il caso in esame, sono così riassunte:

- data del contratto: è rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce e consente di aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto;
- superfici: si distinguono in principale (superficie di maggiore importanza dell'immobile) e secondarie (superfici annesse relative ai balconi, alle terrazze, alle soffitte, alle cantine, etc.); la superficie ragguagliata dell'immobile è ottenuta attraverso l'applicazione di coefficienti.
- livello di piano: caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta



sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere

in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza di ascensore;

- stato di manutenzione generale: caratteristica tipologica che rappresenta il grado di deperimento fisico di un immobile tenendo conto della condizione e

dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile stesso;

- vetustà: caratteristica relativa alla data di costruzione effettiva del fabbricato e/o quella di completa ristrutturazione;

- posizione: caratteristica qualitativa che tiene conto del maggiore o minore grado di ricercatezza del luogo di ubicazione dell'immobile all'interno della zona omogenea (distanza dal centro cittadino, intensità di traffico, presenza servizi e infrastrutture, accessibilità, collegamenti viari, ecc.);

- orientamento prevalente: caratteristica che considera l'esposizione della superficie finestrata riferita ai punti cardinali;

- dotazione accessori essenziali: da specificare all'occorrenza

Attraverso i dati disponibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate di consultazione valori immobiliari dichiarati, sono stati individuati immobili aventi caratteristiche compatibili con quello in esame ed oggetto di transazioni immobiliari a titolo oneroso, desunte dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà.

I valori consultati si riferiscono ad atti stipulati a partire da ottobre 2022 nel raggio di 600 ml da via Michielin.

Non è applicato nessun saggio di variazione semestrale del mercato immobiliare in quanto la tendenza del mercato appare stazionaria.



Il valore accessorio delle parti comuni concorre alla formazione del valore a mq della consistenza principale, nel quale deve ritenersi ricompreso senza distinzione, essendo di fatto non scomputabile ne attribuibile separatamente.

Dopo la precedente breve premessa il valore venale dell'immobile in oggetto viene così definito dallo scrivente esperto stimatore:

**valore immobiliare € 202.384,88**

Costi di ripertino -€ 1.500,00

Valore dell'immobile al netto dei costi € 200.884,88

che si arrotondano per leggero eccesso in:

€ 201.000,00 diconsi euro duecentounomila /00

Sintesi al valore del parametro mq. commerciale

Superficie commerciale mq. 161

Valore unitario a mq. € 1.257,05

ooo

**13 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, della vetustà, dello stato di conservazione, delle finiture, della sostanziale inutilizzabilità dei posti auto e della mancanza di quelli coperti, tenuto conto che gli accertamenti sono avvenuti a vista, che vi sono opere sulle aree comuni che devono essere completate ed autorizzate, che manca qualche finitura delle parti esclusive, che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti, anche considerato che non mancano sul mercato offerte di beni ad analoga destinazione, si ritiene congruo indicare il valore per la vendita forzata nella seguente misura:

€ 202.384,88 x 0,75 = € 151.788,66

costi in detrazione -€ 1.500,00



Esecuzione immobiliare RGE 488/2022

sommano € 150.288,66

che si arrotondano per leggero difetto in

€ 150.000,00 diconsi euro centocinquantamila /00

**N.B.**

**I costi in detrazione non devono essere oggetto di ribasso negli esperimenti di vendita.**

ooo



**14 - ELENCO ALLEGATI**

01. estratto di mappa

02. visure catastali

03. planimetrie catastali e di rilievo

04. ispezione ipotecaria

05. estratto strumento pianificazione urbanistica e titoli abilitativi edilizi

06. comunicazione Agenzia delle Entrate

07. comunicazione del Comune di Conegliano - Ufficio Anagrafe e  
Commissariato di P.S.

08. atto notarile di provenienza

09. comunicazione Ufficio tributi del Comune di Conegliano

10. documentazione fotografica

11. tabella MCA

12. attestazione di invio alle parti

ooo



Il presente elaborato unitamente agli allegati è trasmesso telematicamente tramite PCT in Cancelleria del Tribunale, sezione Esecuzioni Immobiliari.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto ad inoltrare, o a rendere disponibile, al creditore procedente, al custode ed ai debitori, a mezzo posta elettronica, lettera raccomandata o mediante deposito in cancelleria, copia dell'elaborato peritale. Dell'avvenuta spedizione viene fornita prova mediante deposito in cancelleria della "attestazione di invio".

Tanto riferisce lo scrivente perito in evasione all'incarico ricevuto, e ringrazia il Signor Giudice per la fiducia dimostratagli con l'affidamento del mandato.

Follina, 14/04/2025

L'esperto stimatore

Geom. Carlo Cason

documento firmato digitalmente



**RIEPILOGO**

**1. Tipologia del lotto:**

Trattasi di unico lotto di proprietà degli esecutati, costituito da un appartamento al piano terra, facente parte di un fabbricato composto da complessive tre unità residenziali; l'area scoperta di 267 mq catastali è comune a tutte le unità.

**2. Ubicazione:**

L'immobile è ubicato in zona semi centrale del Comune di Conegliano, in via Giovanni Michieli n. 14B ed è direttamente accessibile dalla strada pubblica.

L'accesso pedonale ed i due accessi carrabili sono comuni a tutte le unità di cui è composto il fabbricato.

**3. Identificativi catastali:**

Catasto dei Fabbricati - Comune di **CONEGLIANO**

Sezione **E** - Foglio **5**

per l'intero

- particella n. **479** sub. **9** - categoria **A/2** - classe **2<sup>^</sup>** - cons. **6,5** vani - sup. cat. **159** mq - sup. escluse aree scoperte **150** mq - rendita **€ 654,61** - via Giovanni Michieli p.T.

Per la quota di 47570/100000

- particella n. **479** sub. **4** - area urbana di **40** mq - via Giovanni Michieli p.T;

Sono inoltre comprese le parti comuni condominiali ai sensi di legge o per destinazione, quali pure individuate nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni, per i diritti di spettanza dell'unità immobiliare in oggetto, ed in particolare:

- particella n. **479** sub. **6** - area scoperta di **267** mq - bene non censibile comune ai subb. 8, 9 e 10.



La particella n. 479 sub. 4 – censita quale area urbana di mq 40 – è di fatto adibita a strada di uso pubblico.

**4. Confini:**

Confini in mappa del C.T. dell'area su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le u.i.u. pignorate: a nord con il m.n. 473, ad est con i mm.nn. 569 e 567, a sud con il m.n. 480 e ad ovest con i mm.nn. 475 e 477 (porz. di strada), salvo se altri più precisi.

**5. Intestazione:**

La particella n. 479 sub. 9 (appartamento) è intestata agli esecutati per la quota di metà ciascuno in regime di comunione dei beni quindi complessivamente per l'intero;

la particella n. 479 sub. 4 (area urbana) è intestata agli esecutati per la quota di 23785/100000 ciascuno in regime di comunione dei beni e complessivamente 47570/100000; la restante quota è intestata a ditte estranee alla procedura;

**6. Servitù:**

L'atto di provenienza (compravendita 2003) ai rogiti del notaio Luisa Broli, richiamato al precedente punto, non cita di servitù in particolare se non, all'art. 2, con la generica formula di rito:

*“Quanto in oggetto viene trasferito e accettato: a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi e connessi, usi, accessioni, pertinenze e infissi, diritti e ragioni, servitù attive e passive oggi esistenti ed inerenti.”*

L'atto di divisione del 2007 ai rogiti del notaio Luisa Broli, richiamato al precedente punto, all'art. 4, recita:

*“Quanto in oggetto viene assegnato ed accettato avendo riguardo alle porzioni immobiliari considerate a corpo, nel loro stato e grado attuale, con i relativi*



*annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti e ragioni, servitù attive e passive oggi esistenti e inerenti, e con quelle venutesi a creare in seguito al frazionamento del fabbricato di appartenenza.”.*

**7. Trascrizioni ed oneri**

**7.1 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:**

CC.RR.II. Treviso

a carico di entrambi gli esecutati:

TRASCRIZIONE A FAVORE

- del **27/11/1998** - Registro Particolare 24628 Registro Generale 35970 Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Repertorio 63359 del 10/11/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE CONTRO

- del **04/12/1998** - Registro Particolare 6654 Registro Generale 36966 Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Repertorio 63360 del 10/11/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6299 del 09/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE A FAVORE

- del **08/01/2004** - Registro Particolare 353 Registro Generale 514 Pubblico ufficiale BROLI LUISA Repertorio 1920/357 del 12/12/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE CONTRO

- del **08/01/2004** - Registro Particolare 154 Registro Generale 515 Pubblico ufficiale BROLI LUISA Repertorio 1921/358 del 12/12/2003 IPOTECA



Esecuzione immobiliare RGE 488/2022

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7909 del 13/09/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO

- del **06/05/2005** - Registro Particolare 11907 Registro Generale 18377 Pubblico  
ufficiale BROLI LUISA Repertorio 3516/549 del 12/04/2005 ATTO TRA VIVI -  
COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO

- del **10/08/2007** - Registro Particolare 22369 Registro Generale 39993 Pubblico  
ufficiale BROLI LUISA Repertorio 5278/953 del 07/08/2007 ATTO TRA VIVI -  
DIVISIONE

ISCRIZIONE CONTRO

- del **10/08/2007** - Registro Particolare 11015 Registro Generale 39994 Pubblico  
ufficiale BROLI LUISA Repertorio 5279/954 del 07/08/2007 IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

ISCRIZIONE CONTRO

- del **02/11/2015** - Registro Particolare 5353 Registro Generale 31894 Pubblico  
ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3275/2015 del 23/07/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE CONTRO

- del **13/04/2017** - Registro Particolare 2094 Registro Generale 12475 Pubblico  
ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1399/2017 del 11/04/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



TRASCRIZIONE CONTRO

- del **21/12/2022** - Registro Particolare 35322 Registro Generale 50795 Pubblico  
ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. TREVISO Repertorio 7989/2022  
del 14/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI;

o

a carico dei mm.nm. 479 sub. 4-6-9:

TRASCRIZIONE

- del **21/12/2022** - Registro Particolare 35322 Registro Generale 50795 Pubblico  
ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. TREVISO Repertorio 7989/2022  
del 14/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE

- del **25/05/2023** - Registro Particolare 13748 Registro Generale 19108  
Pubblico ufficiale BROLI LUISA Repertorio 1920/357 del 12/12/2003  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE

- del **25/05/2023** - Registro Particolare 13749 Registro Generale 19109 Pubblico  
ufficiale BROLI LUISA Repertorio 1920/357 del 12/12/2003 ATTO PER  
CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

o

a carico dei mm.nn. 479 sub. 4-6:

ISCRIZIONE

- del **02/11/2015** - Registro Particolare 5353 Registro Generale 31894 Pubblico  
ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3275/2015 del 23/07/2015



**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

**ISCRIZIONE**

- del **13/04/2017** - Registro Particolare 2094 Registro Generale 12475 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1399/2017 del 11/04/2017

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

o

a carico del m.n. 479 sub. 4:

**TRASCRIZIONE**

- del **25/01/2019** - Registro Particolare 2217 Registro Generale 3062 Pubblico ufficiale COSTANTINO SALVATORE Repertorio 20587/8912 del 24/01/2019

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

**7.2 Oneri e Tributi non versati**

Non risultano tributi inevasi al Comune di Conegliano

**8. Breve descrizione:**

Appartamento residenziale al piano terra, con area scoperta comune ad unità non oggetto della procedura.

Consistenza lorda:

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
vani principali p. T	152	1	152,0
logge p. T	37	0,25	9,3
<b>Sup. commerciale complessiva</b>			<b>161,3</b>

**9. Destinazione urbanistica e conformità**

**9.1 Destinazione urbanistica**

Il vigente strumento urbanistico definisce la destinazione **“T2 – Tessuto Residenziale Consolidato”**. I beni ricadono inoltre in zona **“Tutela corsi acqua 100mt – art. 41**



LR 11/2004” e in “Aree vincolate – art. 142 del D. Lgs. 42/2004”.

## 9.2 Conformità edilizia

L'Ufficio tecnico comunale ha fornito i seguenti dati:

- Licenza edilizia prot. **12977/IV** del **21.10.1960** per costruzione fabbricato ad uso abitazione e relativa dichiarazione di abitabilità n. **70** del **26.04.1961**;
- Manutenzione ordinaria prot. 36788 del **22.07.2004** pratica n. **257/08**;
- Permesso di costruire prot. n. 33067 pratica n. **94/06** del **18.07.2006** per ristrutturazione edilizia di edificio ad uso residenziale per il ricavo di n. 3 unità immobiliari;
- DIA prot. n. **28602** del **25.05.2007** per rifacimento recinzione;
- DIA prot. **11527** del **03.03.2008** per variazione in corso d'opera al PDC prot. n. 33067 del 18.07.2006 pratica n. 94/06 (eliminazione copertura in aggetto della facciata ovest, spostamento pareti interne, lievi modifiche dei fori di facciata e trasformazione dell'unità più piccola da bi a mono – locale);
- Certificato di agibilità n. **35** del **03.03.2010** prot. 11396/SU pratica n. 94/06;

L'unità immobiliare abitativa è afflitta da irregolarità edilizio-urbanistica, ripristinabile, per modifiche interne.

Nessun provvedimento sanzionatorio in corso.

## 9.3 Certificazioni energetiche

Allegati alla richiesta di agibilità risultano l'Attestato di Qualificazione energetica del 27.12.2007 e l'Attestato di Certificazione Energetica del 09.12.2009 che qualifica l'immobile nella categoria C.

## 9.4 Dichiarazioni Legge 13/89

Dalla lettura delle dichiarazioni allegate alla richiesta di agibilità risulta la conformità dei lavori, eseguiti nell'immobile in esame, alla normativa vigente in



materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

**9.5 Documentazione tecnica**

Non è stata riscontrata documentazione in ordine agli impianti tecnologici ed in ordine all'ambiente.

**10. Divisibilità:**

Le unità immobiliari pignorate non sono divisibili.

**11. Disponibilità dell'immobile:**

Immobile è attualmente occupato dagli esecutati.

**12. Stima del più probabile valore di mercato:**

€ 200.900,00 dicono euro duecentomila novecento /00

**13. Stima del valore di vendita forzata:**

€ 150.300,00 dicono euro centocinquantamila trecento /00

ooo

