

Tipo procedimento: Esecuzioni Immobiliari
Promossa da [REDACTED]
contro [REDACTED]
N. di ruolo generale 250/2012 R.G. Esec. Imm.ri
Giudice Esecutore: Dott.ssa FRANCESCA VORTALI
C.T.U.: Arch. ANTONIO E.G. BORTOLUZZI
Udienza 12 ottobre 2016, V Piano, ore 10.00

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

0 - PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Antonio Bortoluzzi, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 805, a seguito degli atti di pignoramento immobiliare e dell'istanza per la vendita dei beni pignorati depositati da [REDACTED] è stato nominato C.T.U. nel Procedimento in epigrafe tramite comunicazione PEC pervenutagli in data 09 maggio 2016 ed ha giurato nelle mani del Cancelliere dell'Esecuzione in data 13 maggio 2016.

Al Verbale di *Esecuzione N. 250/2012 R.G.E.* era allegata una scheda di *CHIARIMENTI* di cui all'art. 173 bis Disp. Att. C.P.C. come modificato dal D.L. n. 83/2015, ai quali la presente Relazione dà -di seguito- risposte puntuali.

1 - OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il giorno 13.05.2016 con presa visione della copia della documentazione catastale dell'immobile e delle certificazioni depositate a cura della procedente agli atti.

Il C.T.U. si è poi recato in successive e diverse occasioni:

- a) il 06.06. richiesta copia di Rogito al Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso;
- b) il 06.06. presso l'Agenzia del Territorio di Treviso per l'effettuazione di visura per soggetto, visura storica per immobile, richiesta di Planimetrie ed Estratti Planimetrici dell'immobile situato nel Comune di Villorba (TV);
- c) idem il 06.06. presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso per l'effettuazione delle ordinarie ispezioni;
- d) il 07.07. presso la proprietà oggetto dell'esecuzione per il sopralluogo ed i rilievi metrici e fotografici;
- e) il 07.07. richiesto appuntamento per l'accesso agli Atti di Urbanistica e del Servizio Edilizia Privata del Comune di Villorba;
- f) il 28.07. presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Villorba per verificare la rispondenza dei beni alle vigenti norme in materia amministrativa e urbanistico edilizia;

2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Previo appuntamento disposto e concordato con il Custode nominato -*Sign. Andrea Sartoretto dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso*- giovedì 07 luglio 2016 alle ore 09,30 è stato effettuato congiuntamente l'accesso all'immobile per il sopralluogo ed i rilievi prescritti, preceduti -per accedere all'immobile- dall'intervento del fabbro, essendo risultati gli eseguiti irreperibili.

2.1. Identificazione, consistenza, inquadramento catastale ed edilizio

L'appartamento in questione fa parte di un Condominio denominato "Residenza Lancenigo Due", sito in via Udine nel Comune di Villorba (TV), al civico n. 3.

Il Condominio si articola in varie scale e su quattro piani: Pianoterra per magazzini/garages; 1°- 2° e 3° Piano.

La parte del fabbricato in oggetto insiste sulla Particella n. 19 del Fg. 28 del Catasto Terreni, ora inquadrate nel Catasto Fabbricati in Sez. Urb. C - Fg. 9 - Mapp. 19-Sub. 8 e 54.

L'appartamento in oggetto si trova al Primo Piano e si articola in quattro locali più accessori e ad esso è pertinente un garage/magazzino al Pianoterra.

VEDI RILIEVO PIANTA APPARTAMENTO

ALLEGATO N. 01

La proprietà risulta intestata in parti uguali ed indivise agli esecutati in data 24.09.2007 con Atto di Compravendita a rogito del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, Rep. n. 62518/Raccolta n. 26267, registrato a Treviso il 26.09.2007 al n. 17935/Serie 1T ed ivi trascritto in data 27.09.2007. Registro Particolare n. 25167, Registro Generale n. 46148.

Ivi sono esplicitate anche le quote di comproprietà delle parti comuni in ragione di 20,32/1000 per l'appartamento e di 1,54/1000 per il garage, per un totale di 20,86/1000. (cfr. ALLEGATO N. 19)

Abitazione e pertinenze risultano così censiti al Catasto Fabbricati (NCEU) dell'Agencia del Territorio:

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	C	9	19	54	A/2	2	4,5 vani	Totale 92 m ² ; escluse aree scoperte: 91 m ²	Euro 429,95
2	C	9	19	8	C/6	3	18 m ²	Totale 18 m ²	Euro 39,97

VEDI VISURA n. TV0075805	ALLEGATO N. 02	Estratto di Mappa Fg. n. 28 - scala 1:2000
VEDI VISURA n. TV0075808	ALLEGATO N. 03	Planimetria Primo Piano - scala 1:200
VEDI VISURA n. TV0075807	ALLEGATO N. 04	Planimetria Piano Terra - scala 1:200
VEDI VISURA n. TV0075800	ALLEGATO N. 05	Visura per soggetto
VEDI VISURA n. TV0075802-1/2/3	ALLEGATO N. 06	Visura storica per immobile (Appartamento)
VEDI VISURA n. TV0075801-1/2	ALLEGATO N. 07	Visura storica per immobile (Garage/Magazzino)

L'accesso all'abitazione di Via Udine, avviene da Androne a Pianoterra al civico n. 3, che immette ad un vano scale (munito di montascale) da cui si accede ai tre Piani superiori composti ognuno da quattro appartamenti, per un totale di dodici. Ci sono due porte in alluminio anodizzato (di cui una tenuta chiusa), ognuna con due vetrate.

Al centro tra di esse c'è una colonna su cui è collocato il videocitofono. Sul lato sinistro esterno ci sono le cassette delle lettere.

Nell'androne sono alloggiati (in armadi di legno, chiusi) i contatori delle utenze; da un'altra porta posta sul lato opposto all'ingresso ci si immette in una corte comune (da cui si accede alla Centrale Termica condominiale).

Indi, dal vano scale si sale al Primo Piano dove si trova l'appartamento.

Il portone di ingresso -orientato a est- è in legno e non è blindato; tutte le tre finestre e le due porte-finestre dell'appartamento che danno sul terrazzo sono orientate ad ovest -tranne quella del bagno che è orientata a sud- sono in lamiera di ferro sagomata e non sono munite di vetrocamera.

Su tutte ci sono serramenti scorrevoli a tapparella.

La porta a due ante del Garage/Magazzino è in lamiera di ferro ed è orientata ad ovest sul piazzale a lato.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è così composto:

al Primo Piano, Hm. 2,80 ml.:

- 1) da un Ingresso cieco di 4,47 mq. sul cui lato sinistro c'è un Ripostiglio, pure cieco, di 2,48 mq.;
- 2) da un Soggiorno, sup. 25,12 mq. una porta-finestra a due ante dà su un terrazzo coperto; in tutta la zona-giorno, compreso il corridoio, i pavimenti sono in ceramica con lo stesso motivo, mentre nel bagno il pavimento ha le stesse piastrelle in ceramica azzurra del terrazzo;
- 3) da una cucina di 9,76 mq., porta in legno con vetratura sovrastante, una finestra orientata ad ovest ed una porta-finestra ad un'anta orientata a nord, che dà sul terrazzo;
- 4) da un corridoio di 4,51 mq. cui si accede da una porta in legno con vetratura sovrastante, che immette:
- 5) ad un bagno di 5,27 mq. con una finestra, vasca con doccia, lavabo, w.c. e bidet; porta in legno, boiler elettrico, rivestimento murale in ceramica; finestra orientata a sud;
- 6) ad una camera singola di 10,19 mq., con una finestra ad un'anta orientata ad ovest; pavimento in listelli di legno verniciato; porta in legno;
- 7) ad una camera doppia di 16,62 mq., con una finestra a due ante orientata ad ovest; pavimento in listelli di legno verniciato; porta in legno.

Riscaldamento con termosifoni in ferro verniciato, posizionati -in genere- sotto alle finestre.

L'appartamento confina a nord e ad est con altre proprietà.

al Piano Interrato, Hm. 2,11 ml.:

- 8) da un garage di dimensioni (6,98 x 2,52) di 17,59 mq. netti, H. 2,11 ml; portone a due ante in ferro larghezza 1,10 x 2,00 h. con una porta sul fondo che dà su corridoio condominiale; il locale è ingombro di masserizie.

L'appartamento appare in stato di abbandono da tempo, è molto sporco e ingombro di masserizie.

Nella Camera singola, sull'angolo destro in basso (che corrisponde alla posizione del lavello nell'adiacente Cucina) si notano forti tracce di muffa.

Riassumendo quindi, la superficie utile della residenza -al lordo delle murature perimetrali e divisorie- risulta essere, compreso un terrazzo coperto di 5,57 mq., di 93,96 mq. A questa va aggiunto il garage/magazzino di 17,59 mq. netti in uso esclusivo nonché, in millesimi, l'area scoperta e le parti comuni sopraccitate.

All'esterno, lo stato di conservazione appare normale, con livello di finitura buono e ben illuminato in ogni sua parte. I muri esterni sono intonacati a civile, colore rosso mattone. Le pareti interne sono rasate a gesso, tutte di colore bianco.

Le murature perimetrali portanti (prive dell'isolamento termico), i setti portanti e i pilastri interni hanno spessori variabili da cm. 32 a cm. 20; le tramezzature divisorie interne hanno spessore cm. 10.

Le porte sono in legno, le finestre sono in lamiera di ferro piegata e sagomata, senza vetrocamera.

Lo stato attuale del bene risulta conforme a quanto pignorato.

L'edificio è stato ultimato nel novembre 1973, risulta agibile in ogni sua parte, non è risultato oggetto di modifiche ma risulta a tutt'oggi oggetto di contenzioso con il Comune non essendo conforme alle autorizzazioni edilizie e di igiene tuttora vigenti come verrà esplicitato nel punto successivo.

VEDI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N. 08

2.2. Iter concessorio e autorizzativo

I lavori edili iniziati senza la prescritta Licenza edilizia ed arrivati al getto del secondo solaio furono sospesi con Ordinanza del Sindaco di Villorba su rapporto della Polizia Urbana in data 14 febbraio 1973. **ALLEGATO N. 09**

Quindi, in data 28.02.1973 veniva rilasciata alla Ditta [REDACTED] la Licenza Edilizia n. 70/73 a seguito del Parere favorevole della Commissione Edilizia del 23.02.1973 *"per la costruzione di n. 36 appartamenti, n. 4 negozi e n. 42 garage-magazzini, il tutto distribuito su 4 piani"*, su Progetto e D.L. del [REDACTED]

La costruzione interessava un'area complessiva di 17.994 mq. -in parte edificata- già censita in Catasto col Mappale n. 19-Sez. C.-Fg. 9. L'area di 6.602 mq. su cui è stato edificato l'immobile era classificata nel Piano di Fabbricazione come Zona Semintensiva di completamento con indice di edificabilità di 3 mc./mq., altezza max. 12,50 ml. ed una superficie coperta pari al 35%.

I lavori iniziarono quindi "ufficialmente" il 05.03.1973 e furono ultimati in data 28.11.1973.

Il 23.11.1973 venne rilasciato -con validità tre anni- il Certificato di Prevenzione Incendi per un Impianto di riscaldamento alimentato a gasolio con caldaia da 500.000 Kcal/h.. La Centrale Termica risulta gestita da Tecnoclimat di Treviso con orari limitati nel periodo 15 ottobre/15 aprile dalle ore 06 alle ore 09 e dalle ore 18 alle ore 21.

In data **28 dicembre 1973**, Prot. n. 12507, il Comune di Villorba -visto il Verbale di ispezione sanitaria- rilasciava l'Autorizzazione di Abitabilità di Casa. **ALLEGATO N. 10**

Tuttavia, in data **20 dicembre 1973**, il Tecnico Comunale -Geom. [REDACTED] in sopralluogo per controllare la rispondenza dell'edificato a quanto licenziato aveva riscontrato che 1) *"la distribuzione planimetrica di degli appartamenti, negozi, garages e vani scala risultano totalmente diversi dal progetto approvato"*; 2) *"la lunghezza del fabbricato risulta essere di 82,60 ml. anziché 75,60, l'altezza risulta di 12,50 ml. anziché 12,20 nei due corpi ad ovest. Pertanto risulta un'eccedenza di volume di 791 mc. rispetto al progetto approvato e di 47 mq. della superficie coperta, pur rimanendo -conteggiando il terreno circostante al fabbricato di proprietà dell'[REDACTED] al di sotto degli indici previsti dal P.d.F."*.

Da qui si apre un contenzioso tra Proprietà e Comune di Villorba a tutt'oggi irrisolto.

- 1) A seguito di Decreto di Citazione della Pretura unificata di Treviso n. 99/74 RG., del 17.11.1976, il Proprietario e il Progettista risultano condannati dal Pretore con Sentenza del 13.12.1976 a 15 gg. di arresto e ad un'ammenda di Lire 50.000 cadauno; **ALLEGATO N. 11 e 12**
- 2) Ricorsi in appello, gli imputati ricostruivano l'iter burocratico e quindi il Tribunale di Treviso con Sentenza n. 347/1977 in data 20.04.1977 *"dichiarava N.D.F. nei loro confronti in ordine al reato di cui all'art. 17-lett.a), L. 28.01.1977, n. 10, estinta per prescrizione"*. **ALLEGATO N. 13**
- 3) In data 04.08.2000 il Comune di Villorba comunicava ai suddetti un avvio di procedimento ai sensi artt. 7 e 8 Legge 07.08.1990, n.241, poiché *"in istruttoria di richiesta di sanatoria di alloggio in via Udine a Lancenigo, ha accertato che l'intero fabbricato è stato realizzato in difformità da quanto a suo tempo licenziato"*. **ALLEGATO N. 14**

4) In data 27.03.2001, Prot. 8323, il Comune "poiché presso il Servizio Urbanistica non è reperibile alcun elaborato grafico da cui si evinca lo stato dei luoghi", richiedeva al Proprietario "grafici rappresentativi quotati dello stato di fatto, in modo da poter calcolare le difformità tra quanto realizzato rispetto a quanto autorizzato con licenza n. 70 del 28.02.1973".

ALLEGATO N. 15

5) Successivamente, con Racc. A/R Prot. n. 27010 del 16.10.2002, veniva rilevato come la pratica edilizia e l'abitabilità non siano corroborate da adeguate planimetrie relative agli scarichi avviandone la verifica ai sensi del D.Lgs. 152/99 e s.m.i e comunicando nuovo avvio di procedimento che, "in mancanza di riscontro, prevede diffida, sospensione o revoca dell'autorizzazione con l'applicazione di sanzioni a carico di ciascun utente".

ALLEGATO N. 16

Alla data di accesso agli atti, i suddetti procedimenti avviati risultano ancora aperti e pertanto "l'Autorizzazione di Abitabilità di Casa" risulta tuttora in corso di validità.

2.3. Inquadramento urbanistico

Nel Piano degli Interventi del Comune di Villorba – Variante n.1 "Adeguamento alla L.R. 50/2012" approvata con DCC. n.22 del 25.05.2015 –, la porzione di fabbricato in oggetto è individuata nella TAVOLA 5/C-Elaborato 48 – Scala 1:5000 - Perimetrazione Centri Urbani e Aree Degradate/Territorio Sud ed è inserita nel contesto di Centro Urbano (art.3, c.1, lett.m) definito quale "*Porzione di centro abitato...., caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione*".

ALLEGATO N. 17

Nelle relative Norme Tecniche Operative vigenti al Piano degli Interventi – Variante n.1 "Adeguamento alla L.R. 50/2012- le discipline che regolamentano l'area in oggetto sono esposte all'art. 9-pag. 18; all'art. 21-pag.35 e all'art. 23-pag.39 .

ALLEGATO N. 18

Trattandosi di porzione di immobile urbano la cui area di pertinenza è inferiore a 5.000 mq., i beni in oggetto non necessitano di certificato di destinazione urbanistica in sede di trasferimento.

3 - METODI DI STIMA, CRITERI E CONSIDERAZIONI

Dalle ispezioni e dalle indagini effettuate si è accertato che, rispetto all'esistente, non sono state realizzate ulteriori opere né modifiche soggette a nuovo provvedimento autorizzativo o concessorio, mentre si è evidenziato al precedente punto 2.2 come siano in atto procedure amministrative e/o sanzionatorie per quanto attiene alla materia urbanistico-edilizia.

La determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile è stato determinato comparandolo ad altre tipologie similari della zona di cui sono stati esperiti i più recenti prezzi di mercato, nonché alla luce delle "*Linee Guida per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie/2015*", della Norma UNI 10750/2005 e dell'Allegato C al DPR. N.138/98.

Nella valutazione complessiva, si è tenuto conto puntualmente della zona e del contesto della Frazione di Lancenigo in cui è sito, della sua distanza rispetto ai servizi urbani ed alle infrastrutture di mobilità nonché della sua accessibilità rispetto al suo posizionamento, dell'età di costruzione (nov. 1973), dello stato attuale di manutenzione, della tipologia costruttiva, del livello delle finiture e dei servizi di cui è dotato.

E' stato quindi dedotto, per analogia, il valore forfetario a corpo, acquisendo dati da operatori diversi sia operanti, sia con disponibilità immobiliari nella zona considerata.

Sono state quindi determinate le superfici reale e commerciale.

Ciò premesso, il prezzo di mercato è stato stimato in **1100 €/mq.** per un valore commerciale di **€uro 106.628,05.**

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si riprecisa che lo stesso risulta ultimato nel novembre 1973; considerati pertanto: la sua disposizione con affaccio a Ovest su Via Udine (una sola finestra del bagno è orientata a sud) su area scoperta in proprietà comune; il suo discreto stato di conservazione e di manutenzione; il tipo di finiture e di qualità delle stesse, essi sono tali da indicare che il bene appartenga ad una classe bassa sotto il profilo del risparmio energetico.

La determinazione del probabile valore di vendita forzata dell'immobile nell'attuale fase di recessione economica e di stagnazione delle compravendite: si può ritenere che il prezzo esitabile in pubblica asta potrà variare in base alla domanda attivabile, ai maggiori oneri (imposta di trasferimento inferiore al valore catastale iscritto); ai tempi necessari per entrare in possesso dell'immobile e/o di avervi accesso immediatamente.

4 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE

In base alle considerazioni fin qui svolte, il prezzo da porre a base d'asta è stato determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e detraendo dal valore ottenuto l'onere per l'A.P.E. a carico dell'acquirente.

STIME A VALORE DI MERCATO E A VALORE DI VENDITA FORZATA									
Dati di Classamento	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale					
	A/2	2	4,5 vani	92 m ²	(escluse aree scoperte: 91 m ²)				
	C/6	3	18 m ²	18 m ²					
Vano	Piano Primo	Altezza = Hm.	SUPERFICI			VALORI			
			Superficie per Vano e totale = mq.	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Comm.le = mq.	Stima a Prezzo di Mercato €/mq.	Valore per Vano e totale = €	Stima a Prezzo di Vendita Forzata = mq.	Valore per Vano e totale = €
1	INGRESSO	2.80	4,47	100%	4,47	1100,00	4917,00	880,00	3933,60
2	RIPOSTIGLIO	2.80	2,48	100%	2,48	1100,00	2728,00	880,00	2182,40
3	SOGGIORNO	2.80	25,12	100%	25,12	1100,00	27632,00	880,00	22105,60
4	CUCINA	2.80	9,76	100%	9,76	1100,00	10736,00	880,00	8588,80
5	CORRIDOIO	2.80	4,51	100%	4,51	1100,00	4961,00	880,00	3968,80
6	CAMERA SINGOLA	2.80	10,19	100%	10,19	1100,00	11209,00	880,00	8967,20
7	CAMERA DOPPIA	2.80	16,62	100%	16,62	1100,00	18282,00	880,00	14625,60
8	BAGNO	2.80	5,27	100%	5,27	1100,00	5797,00	880,00	4637,60
	MURATURE INT.	2.80	2,71	100%	2,71	1100,00	2981,00	880,00	2384,80
	MURATURE EST.	2.80	10,44	50%	5,22	1100,00	5742,00	880,00	4593,60
	TERRAZZO COP.	2.80	5,57	35%	1,95	1100,00	2144,45	880,00	1715,56
	TOTALE mq.		97,14		88,30				
	GARAGE/MAGAZ.	2,11	17,59	90%	15,83	600,00	9498,60	480,00	7598,88
						TOTALE €	106628,05		85302,44
						a dedurre:	Spese per A.P.E.		-300
						PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO UNICO			85.002,44

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che il prezzo da porre a base d'asta per la piena proprietà in lotto unico delle unità immobiliari in questione sia stimabile a corpo in **€uro 85.002,44**.

5 - RISPOSTE PUNTUALI AI PUNTI DEL QUESITO E RIFERIMENTI DOCUMENTALI

5.1. - Identificazione esatta dei beni pignorati

a) INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI, DEI CONFINI E DELL'INSERIMENTO URBANISTICO (VEDI ALL.TI da N. 02 a 18)

b) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA

Lo stato di possesso delle sopradescritte unità immobiliari risulta intestata in parti uguali ed indivise agli esegutati

c) LA LORO ESATTA PROVENIENZA

La proprietà risulta intestata al 50% ognuno agli esegutati in epigrafe con Atto di Compravendita in data 24.09.2007 a rogito del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, Rep. n. 62518 / Raccolta n. 26267, registrato a

Treviso il 26.09.2007 al n. 17935/Serie 1T ed ivi trascritto in data 27.09.2007. Registro Particolare n. 25167, Registro Generale n. 46148.

VEDI ROGITO IN COPIA ORIGINALE

ALLEGATO N. 19

**VEDI VISURE PER SOGGETTO E STORICA PER IMMOBILE
(TV0075800 - TV0075802-1/2/3 - TV0075801-1/2)**

ALLEGATI N. 05 - 06 e 07

d) **ACCERTAMENTO SE SUL BENE GRAVANO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

In Ispezione ordinaria alla richiesta dati di [REDACTED], in relazione al bene considerato nel Comune di Villorba (TV), sono stati verificati a conferma i dati contenuti nella Relazione Notarile Ventennale agli Atti, attestati dal Notaio Dott. Giovanni Barone di Vicenza:

A Elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico, coincidenti per entrambi gli esecutati, di cui sono state sviluppate le n. 1-2-3-4.

ALLEGATO N. 20

N. 1 - Nota di Trascrizione a favore degli esecutati - Atto notarile di compravendita Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, in data 24.09.2007, Repertorio n. 62518/Raccolta n. 26267, registrato a Treviso il 26.09.2007 al n. 17935 /Serie 1T ed ivi trascritto in data 27.09.2007. Registro Particolare n. 25167, Registro Generale n. 46148.

N. 2 - Nota di Iscrizione Contro – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore per 1/1 di [REDACTED] a carico degli esecutati - Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, n. Rep. 62519/26268 del 24.09.2007, iscritta in data 27.09.2007, Registro Particolare n. 12797; Registro Generale n. 46150. Importo capitale Euro 130.000,00. Importo Totale Euro 260.000,00. Durata 30 anni.

N. 3 - Nota di Iscrizione Contro – Ipoteca Giudiziale per la somma di 10.000,00 €, derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso. N. Rep. 17013/2010 del 25.11.2010, iscritta in data 27.12.2010, Registro Particolare n. 10407; Registro Generale n. 46839 a favore per la quota di 1/1 di "Condominio Lancenigo Due" di Villorba (TV) a garanzia di debiti inerenti spese condominiali a carico degli esecutati per € 5.450,00. Avv. Fernando Rampini Boncori di Treviso.

N. 4 - Nota di Trascrizione Contro –Verbale di pignoramento immobili. N. Rep. 1010/2012 del 16 03.2012 degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Treviso, trascritto in data 07.05.2012. Registro Particolare n. 9973; Registro Generale n. 13578. Atto esecutivo a favore per 1/1 di [REDACTED] a carico degli esecutati per l'importo di Euro 135.579,89 oltre a spese ed interessi. Avv. Monica Cecchin di Vicenza.

5.2. – Verifica ulteriori Interventuti all'esecuzione Immobiliare

Alla data 13.05.2016 risultava depositata in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari un ricorso per intervento presentato dallo Studio Legale [REDACTED] di Villorba (TV) per la somma di € 5.450,00 oltre a spese, competenze e interessi in forza del decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Treviso n. 3176 RG./ 17013 Cron./2010- Rep. 4004/10.

Alla successiva verifica effettuata in Cancelleria il 20.09.2016, **NON** sono risultati ulteriori interventuti.*
(N.B. : * Questo testo è stato aggiunto successivamente all'invio alle Parti il 12.09.2016.)

AGLI ATTI

5.3. – Determinazione del valore commerciale del bene

I criteri ed il metodo di stima sono stati riportati al paragrafo 3.

Il prezzo dell'immobile da indicare a base d'asta, come valutato nella Tabella al paragrafo 4, è stimato in Euro 85.002,44 e viene arrotondato ad:

€ 85.000,00 (Euro OTTANTACINQUEMILA/00) per l'intera proprietà in lotto unico.

5.4. - Elementi utili per la vendita

Gli elementi utili per la vendita sono puntualmente elencati ai paragrafi 2), 5.1.), 5.2.), 5.3.) e nelle Tabelle.

Come sopra riportato, l'immobile è pervenuto ai Signori [REDACTED] in forza di atto notarile del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, citato ed allegato in copia conforme all'originale.

VEDI ROGITO Rep. n. 62518, registrato a Treviso il 26.09.2007 al n. 17935/Serie 1T - **ALLEGATO N. 19**

6 - CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le seguenti operazioni:

- ✓ Sopralluogo esterno e interno all'immobile, Rilievi metrici e fotografici e successiva trasposizione grafica.
- ✓ Effettuazioni di visure e ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso.
- ✓ Effettuazione di ispezioni ipotecarie sommarie e puntuali presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso.
- ✓ Eseguite indagini presso gli Uffici Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Villorba per verificare il carico nonché la rispondenza del bene alle vigenti norme comunali in materia amministrativa e urbanistico-edilizia.
- ✓ Eseguita stima del valore immobiliare previo esperimento di indagine di mercato ed in loco.
- ✓ Disamina di documentazione e richiesta di certificati.
- ✓ Predisposizione delle risposte puntuali al Quesito posto.
- ✓ Redazione Scheda riassuntiva dei dati necessari per il trasferimento allegata alla presente.
- ✓ Preso atto che alla data odierna, nell'esecuzione in questione, sono ulteriormente intervenuti altri soggetti, ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto deposita la presente Relazione rimanendo a disposizione del Giudice Delegato per ogni eventuale chiarimento o necessità in merito.

Il C.T.U.

-Dott. Arch. Antonio Bortoluzzi-

Mogliano Veneto, 30 settembre 2016.

INDICE DEGLI ALLEGATI:

ALLEGATO N. 01	RILIEVO PIANTE APPARTAMENTO
ALLEGATO N. 02	ESTRATTO DI MAPPA FG. N. 28 - SCALA 1:2000
ALLEGATO N. 03	PLANIMETRIA PRIMO PIANO - SCALA 1:200
ALLEGATO N. 04	PLANIMETRIA PIANO TERRA - SCALA 1:200
ALLEGATO N. 05	VISURA PER SOGGETTO
ALLEGATO N. 06	VISURA STORICA PER IMMOBILE (APPARTAMENTO)
ALLEGATO N. 07	VISURA STORICA PER IMMOBILE (GARAGE/MAGAZZINO)
ALLEGATO N. 08	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO N. 09	ORDINANZA DEL SINDACO DI VILLORBA
ALLEGATO N. 10	AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ DI CASA
ALLEGATO N. 11	CITAZIONE DELLA PRETURA UNIFICATA DI TREVISO N. 99/74 RG., DEL 17.11.1976
ALLEGATO N. 12	SENTENZA DEL PRETORE DI TREVISO DEL 13.12.1976
ALLEGATO N. 13	SENTENZA DEL TRIBUNALE DI TREVISO N. 347/1977 IN DATA 20.04.1977
ALLEGATO N. 14	COMUNE DI VILLORBA-AVVIO DI PROCEDIMENTO (artt.7-8 legge 07/08/90,n.241) DEL 04.08.2000
ALLEGATO N. 15	COMUNE DI VILLORBA-PROCEDIMENTO IN DATA 27.03.2001, PROT. 8323
ALLEGATO N. 16	COMUNE DI VILLORBA-DIFFIDA PROT. N. 27010 DEL 16.10.2002 AI SENSI D.LGS. 152/99 e s.m.i.
ALLEGATO N. 17	PIANO DEGLI INTERVENTI-TAVOLA 5/C-Elaborato 48-Scala 1:5000 - Perimetrazione Centri Urbani
ALLEGATO N. 18	PIANO DEGLI INTERVENTI-ESTRATTO NORME TECNICHE OPERATIVE VIGENTI
ALLEGATO N. 19	ROGITO IN COPIA ORIGINALE
ALLEGATO N. 20	ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ IN ORDINE CRONOLOGICO
ALLEGATO N. 21	RICEVUTE CONSEGNA INVII ALLE PARTI
ALLEGATO N. 22	COMUNICAZIONE AGLI ESECUTATI IN CANCELLERIA
ALLEGATO N. 23	SCHEDA RIASSUNTIVA

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
Sezione II Civile - Viale Verdi, 18 - Treviso

Tipo procedimento: Esecuzioni Immobiliari
Promossa da [REDACTED]
contro [REDACTED]
N. di ruolo generale 250/2012 R.G. Esec. Imm.ri
Cron. 4072/2016
C.T.U: Arch. ANTONIO E.G. BORTOLUZZI
Udienza rinviata al: 18 gennaio 2017, V Piano, ore 11.00

Preg.ma
Dott.ssa FRANCESCA VORTALI
Giudice Esecutore

Il sottoscritto Dott. Arch. Antonio Bortoluzzi, CTU nominato nel procedimento in epigrafe, facendo seguito all'incarico con cui il Giudice nel corso dell'Udienza del 12 ottobre 2016 lo ha autorizzato "ad assumere informazioni presso il Comune di Villorba (TV) in ordine ai procedimenti amministrativi Prot. n. 8323 del 27.03.2001 e Prot. n. 27010 del 16.10.2002, al fine di verificare la sanabilità degli abusi contestati e di quantificare gli eventuali costi di sanatoria o dei lavori necessari a porre a norma l'immobile",

espletate le proprie ricerche, relaziona ed espone quanto segue come ordinato nei seguenti Allegati:

- ALLEGATO 1 - formale richiesta in merito inviata con pec al Responsabile del V Settore (Urbanistica), Arch. [REDACTED] in data 24 ottobre 2016 con cui chiede di conoscere -entro la fine del corrente anno- quali siano le determinazioni del Comune in merito all'oggetto;
- ALLEGATO 2 - ricevute di (2.1) avvenuta consegna e di (2.2) protocollo n. 39562 in data 24 ottobre 2016;
- ALLEGATO 3 - dopo una serie di contatti telefonici con gli uffici, non avendo ricevuta alcuna risposta, passati ben oltre i trenta giorni in cui doveva compiersi l'atto amministrativo, il sottoscritto CTU ha riproposto in data 05 dicembre 2016 la medesima richiesta reinviandola con pec al Responsabile del V Settore (Urbanistica), Arch. [REDACTED]
- ALLEGATO 4 - ricevute di (4.1) avvenuta consegna e di (4.2) protocollo n. 44900 in data 05 dicembre 2016;
- ALLEGATO 5 - il 09 gennaio 2017, rientrato in Studio dalle ferie, rinveniva nella propria pec un messaggio proveniente dal Comune di Villorba denominato. "riscontro [REDACTED].all.pdf.p7m" che si rivelava impossibile da leggere; ne richiedeva pertanto immediatamente copia con telefonata all'arch. [REDACTED] che gliene disponeva l'inoltro da parte dell'Ufficio competente;
- ALLEGATO 6 - risposta della Città di Villorba, prot. n. 256 in data 03.01.2017 avente per oggetto: "Procedimenti in atto relativi al fabbricato con negozi e appartamenti sito in via Udine 1-3-5 a Lancenigo".

Ciò premesso, come si può evincere dal suddetto ultimo documento, la Ditta Interessata non ha presentato alcuna istanza di sanatoria ed il Comune non ha quindi adottato alcun provvedimento.

In forza di ciò il Comune, in applicazione dell'art. 36 del DPR 380/2001, ritenendo che la sanabilità di un abuso edilizio essendo subordinata alla verifica della conformità alla disciplina urbanistica sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, afferma che "non è possibile valutare la sanabilità di un abuso edilizio in assenza di una domanda in tal senso".

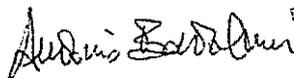
Afferma inoltre che, non esistendo agli atti alcun elaborato tecnico che rappresenti lo stato di fatto dell'immobile ed i relativi calcoli planivolumetrici, "questo ufficio non è in grado di valutarne compiutamente la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia, nè gli eventuali costi o lavori da eseguire per la messa a norma".

Le ulteriori considerazioni esposte nel testo, sia sotto il profilo della conformità urbanistica, sia di quella ambientale, non tracciano infine alcuna determinazione da parte del Comune in merito ed in esito ai procedimenti avviati che, *sic rebus*, pare rimarranno nello stato in cui sono.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto CTU, confermando quanto esposto al punto 2.2. della propria Relazione di Consulenza Tecnica e ritenendo di aver compiuto il mandato affidatogli, rimette al Giudice tutta la documentazione unita alla presente rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.

-Dott. Arch. Antonio Bortoluzzi-



Mogliano Veneto, 12 gennaio 2017.

Integrazione alla Relazione Tecnica d'Ufficio - Esec. Imm.re n. 250/2012 R.G.E. - C.T.U. Dott. Arch. Antonio Bortoluzzi



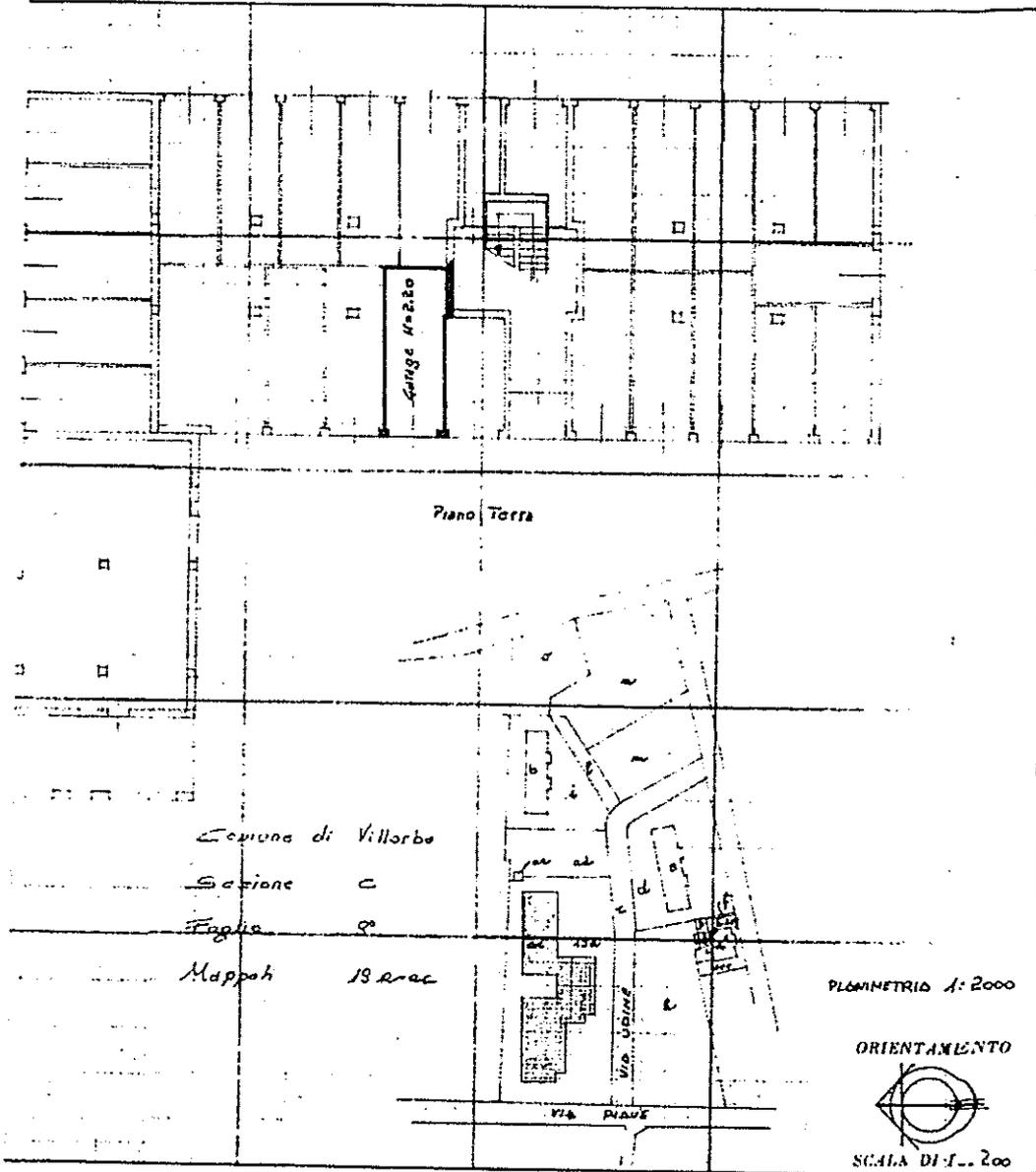


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. 4 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Ministero dell'immobile situato nel Comune di Villorbo
in [redacted]
segata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

In UDINE



Comune di Villorbo
Sezione C
Foglio 9
Mappa 18 r. n. c.

PLANIMETRIA 1:2000
ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:2000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

MTA
ROT. N°

05500



Completata dal *MAZZOLI*
licetta all'Albo de *MAZZOLI*
della Provincia di *TREVISO*
Data *5 Settembre 1973*
Firma: *MAZZOLI*

Data presentazione: 12/12/1973 - Data: 06/06/2016 - n. TV0075807 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A2(420x576) - Formato di scala: 1:1.5