

**TRIBUNALE ORDINARIO DI  
TREVISO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari**

*Esecuzione Immobiliare:*      **N° 425/2014 R.G. Esec. Imm.ri**

*Promossa da:*                      **UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma**

*Giudice dell'Esecuzione:*      **Dott.ssa FRANCESCA VORTALI**

*Perito (C.T.U.)*                      **geom. RINALDO DE BORTOLI**

**PERIZIA DI STIMA DI BENE  
IMMOBILE**

**INDICE**

1. Premessa	pag. 3
2. Relazione – Risposta ai quesiti	pag. 5
verifica della documentazione	pag. 5
vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 5
ditta intestataria e titolo di provenienza	pag. 6
individuazione catastale	pag. 7
descrizione degli immobili	pag. 7
consistenza	pag. 9
confini	pag. 11
certificazione impianti	pag. 12
attestato di prestazione energetica	pag. 12
conformità dati	pag. 13
oneri e vincoli condominiali	pag. 13
destinazione urbanistica	pag. 13
conformità urbanistica	pag. 13
conformità catastale	pag. 15
stato di possesso del bene ed occupazione	pag. 15
divisibilità – formazione lotti	pag. 15
3. Valutazione degli immobili	pag. 16
4. Allegati	pag. 19

## **1. PREMESSA**

Con atto di pignoramento immobiliare notificato in data 03 luglio 2014 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso rep. 6080, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 31 ottobre 2014 al n° 29387 Registro Generale e n° 21716 Registro Particolare, l' "UNICREDIT S.P.A." con sede legale in Roma, Via Alessandro Specchi n° 16 (parte procedente) richiede al Tribunale di Treviso l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà di **ESECUTATO 1 e di ESECUTATO 2** e precisamente:

**per l'intero della piena proprietà**

**Comune di Vittorio Veneto**

**Sez. B – Fg. 13**

**mn. 656 sub 1 Via del Bosco 10 p.T-1-2 cat. A/3 cl. 2 vani 6,5 Rc€ 402,84**

**immobile graffato**

**mn. 1491 sub 2 Via del Bosco 10**

**immobile graffato**

**mn. 1491 sub 3 Via del Bosco 10 p.T cat. C/6 cl. 4 mq. 18 Rc€ 33,47**

**mn. 1491 sub 1 Via del Bosco 10 p.T area scoperta b.c.n.c.**

Accedendo a tale richiesta, la Dott.ssa Francesca Vortali, con provvedimento in data 27.03.2017, ha nominato quale C.T.U. il sottoscritto geom. RINALDO DE BORTOLI che con verbale in data 19.05.2017 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito, gli veniva affidato il quesito che viene allegato alla presente relazione (**All.to 1**) a cui, per comodità e completezza della presente, si rinvia per la specifica dei quesiti formulati ed infine, sempre con provvedimento del G.E. del 22.05.2017,

veniva nominato custode ex lege del compendio immobiliare pignorato, in sostituzione degli esecutati, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso

Al fine della redazione della consulenza il C.T.U. ha eseguito l'accesso presso il fabbricato posto in Vittorio Veneto - Via del Bosco 10 alla presenza, oltre che dello scrivente coadiuvato dal collaboratore di studio geom. Gianluigi De Bortoli, dell'ESECUTATO 1 e, per conto del nominato Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso, il dott. Luca Annibal con il quale era stato preventivamente concordato giorno ed ora del sopralluogo (come da "verbale di sopralluogo" **All.to 2**).

Nell'occasione specifica, veniva analizzato il compendio immobiliare oggetto di valutazione verificandone consistenza e caratteristiche eseguendo rilievi e misurazioni ed effettuando un'ampia documentazione fotografica (**All.to 3**) dell'interno dei locali e della parte esterna dell'immobile al fine di documentarne con sufficiente chiarezza ed esaustivamente le peculiarità intrinseche ed estrinseche.

Peraltro, con riferimento ai beni immobili oggetto di stima, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, accedeva:

- all'Agenzia delle Entrate – Dipartimento del Territorio per richiedere la visura ed estrarre planimetrie delle unità immobiliari;
- all'Ufficio dei Registri Immobiliari per verificare le iscrizioni e le trascrizioni immobiliari;
- all'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto per recepire i dati relativi alla destinazione urbanistica dell'immobile secondo il vigente

strumento urbanistico, verificare ed estrarre copia di eventuali autorizzazioni, licenze o concessioni edilizie rilasciate per interventi sull'immobile, nonché verificare eventuali procedure amministrative e/o sanzionatorie.

## **2. RELAZIONE - RISPOSTA AI QUESITI**

### ***VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE***

In base alle disposizione del 2° comma dell'art. 567 c.p.c. agli atti del fascicolo dell'esecuzione risulta allegato il "Certificato Notarile" ventennale redatto dal dott. Rosario Franco, notaio in Sesto San Giovanni, in data 11 febbraio 2015, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, che si allega (**All.to 4.1**).

Sono state eseguite poi le ispezioni ipotecarie di aggiornamento sino alla data del 18 ottobre 2017 (**All.to 4.2**), si è ottenuta copia dell'atto di provenienza in capo ad ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2 degli immobili oggetto di pignoramento (**All.to 5**).

Sono state acquisite inoltre la mappa catastale e le visure catastali per immobile (**All.to 6**).

### ***VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE***

Dall'esame del Certificato Notarile del Notaio Rosario Franco in Sesto San Giovanni del 11.02.2015, già allegata agli atti e deposita in cancelleria, ed a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata è stato verificato che fino alla data del 18.10.2017 gli immobili in oggetto risultano gravati dalle formalità pregiudizievoli riportate nel "Certificato Notarile" e che qui, per comodità si riportano.

*ISCRIZIONI*

*IPOTECA VOLONTARIA*

1. n° 12005 gen. e n° 3012 part. in data 13 marzo 2007 - Conservatoria RR.II. di Treviso
  - Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma complessiva di Euro 260.000,00 (capitale Euro 130.000,00) a favore della "BANCA DI ROMA SPA" con sede in Roma (cod. fis. 06978161005) in dipendenza di contratto di mutuo a rogito Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto del 22 febbraio 2007 rep. 126013/26992
  - L'iscrizione risulta a carico di ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2

*TRASCRIZIONI*

*VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE*

2. n° 29387 gen. e n° 21716 part. in data 31 ottobre 2014 - Conservatoria RR.II. di Treviso
  - Verbale di pignoramento immobili a favore di "UNICREDIT SPA" con sede in Roma dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso notificato in data 03 luglio 2014 n° 6080 di repertorio.
  - L'iscrizione risulta a carico di ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2.
  - Il gravame è attivo sui seguenti corpi: Intero lotto.

*SERVITU'*

Nessuna

***DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA***

Dalla consultazione dei registri presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio del Territorio di Treviso, Catasto Fabbricati e Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'immobile pignorato è **in capo ad ESECUTATO 1**

per la quota di “proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni” ed in capo ad ESECUTATO 2 per la quota di “proprietà di 1/2” (All.to 7).

L’immobile è pervenuto ai medesimi giusto il seguente titolo:

1 – atto di compravendita in data 22 febbraio 2007 a rogito del notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto, repertorio n° 126012/26991, registrato a Vittorio Veneto il 08 marzo 2007 al n° 444/1T e trascritto a Treviso in data 09.03.2007 ai nn. 11630/6913.

### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

L’immobile pignorato è così catastalmente identificati presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Catasto Fabbricati del

**Comune di Vittorio Veneto**

**Sez. B – Fg. 13**

**mn. 656 sub 1 Via del Bosco 10 p.T-1-2 cat. A/3 cl. 2 vani 6,5 Rc€ 402,84**

**immobile graffato**

**mn. 1491 sub 2 Via del Bosco 10**

**immobile graffato**

**mn. 1491 sub 3 Via del Bosco 10 p.T cat. C/6 cl. 4 mq. 18 Rc€ 33,47**

e, ad esclusione di quanto indicato ai successivi paragrafi “conformità urbanistica” e “conformità catastale”, corrisponde alle schede planimetriche presentate in data 09 febbraio 2000 (All.to 8).

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il provvedimento esecutivo è relativo ad “un fabbricato ad uso abitazione e garage” (così descritto nel titolo di provenienza), il contesto urbanistico di zona è quello della periferia a nord del Comune di Vittorio Veneto, distante circa mt. 3500 dal centro storico, adiacente al tracciato dell’autostrada A27 (Venezia-Belluno) ed in prossimità dell’uscita “Vittorio Veneto Nord”,

sull'area territoriale prettamente a carattere agricolo-boschiva, in Via del Bosco.

Trattasi della porzione di testa di un edificio del tipo "in linea" che comprende anche altre unità abitative, la struttura portante è costituita da muratura portante perimetrale ed interna dello spessore di cm. 45 ca., divisori in forate, la copertura è in coppi su struttura eseguita con travetti tipo "Varese" e soprastanti tavelloni, grondaie e pluviali in lamiera, risulta intonacato a civile all'interno e all'esterno con finitura a tinta, fa parte della cortina di fabbricati che definiscono il lato destro della strada comunale a fondo cieco la quale si interrompe ca. 100 mt. dopo.

L'edificio è stato originariamente edificato probabilmente nella prima metà del secolo scorso e successivamente oggetto di alcuni interventi di manutenzione, ha pianta rettangolare, orientato secondo l'asse sudovest/nordest, si sviluppa parte su tre piani e parte su due piani fuori terra collegati tra di loro da scale interne, risulta così composto:

- al piano terra da un locale "pranzo" che costituisce anche l'ingresso principale, da questo si affaccia la "cucina" con un piccolo locale ad uso "sbrattacucina" ed il "vano scala" con un piccolo "disimpegno", quest'ultimo mette in comunicazione con il locale "c.t./bagno" ed un altro vano ad uso "taverna",
- al piano primo da due "camere da letto" ed un "bagno" oltre al "disimpegno", sempre al primo piano, ma accessibile solamente dalla taverna, si trova un altro locale ad uso "sala";
- al piano secondo da due locali di cui una "stanza pluriuso" ed una "soffitta-ripostiglio".

Nel corso del sopralluogo si è potuto rilevare uno stato dell'immobile da ritenersi sufficiente, con buona manutenzione ordinaria, ed un grado di finitura risalente presumibilmente agli inizi degli anni '60, si evidenzia infatti la presenza di:

- pavimentazioni in scaglie di marmo levigate nel locale pranzo, in piastrelle di graniglia nei locali cucina e sbrattacucina, in ceramica nel nuovo locale ad uso taverna e nel bagno/c.t. al piano terra oltre che nel bagno al primo piano, le scale, il corridoio, le camere al primo piano e la stanza pluriuso al secondo piano hanno pavimento in palchetti di legno, mentre l'altro locale soffitta/ripostiglio al piano secondo è pavimentato con vecchie tavole di legno, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in piastrelle di maiolica;
- portoncino ingresso in legno, serramenti esterni in legno con vetrocamera e con scuri pure in legno ad esclusione delle finestre del secondo piano che sono in alluminio con vetro semplice, porte interne del tipo tamburato;
- impianto di riscaldamento con generatore funzionante a gas metano posto nel locale bagno/c.t. ed elementi radianti classici in acciaio;
- impianto elettrico con tubazioni poste in opera sottotraccia.

### **CONSISTENZA**

Al solo fine di una più corretta ed esaustiva comprensione dell'effettiva consistenza del fabbricato, vengono proposte sia le superfici nette dei locali, nonché la superficie lorda (comprensiva pertanto di tramezze e delle murature esterne), ragguagliata secondo i coefficienti mercantili, la cui distinta applicazione alle diverse superfici, consentirà di definire poi la complessiva superficie commerciale.

### **SUPERFICI NETTE**

Vengono qui a seguito proposte le consistenze di tutti i vani costituenti l'immobile oggetto di stima, riportando le loro superfici nette di calpestio desunte dal rilievo dell'immobile eseguito con l'accesso del 21 luglio 2017 a seguito del quale è stato elaborato anche lo stato di fatto evidenziando nel disegno comparativo le difformità rispetto alle planimetrie catastali (**All.to 9**)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE
piano terra	
Pranzo	16,20
Cucina	11,17
Sbrattacucina	4,70
Disimpegno	6,40
Taverna	17,78
Antiwc	2,62
W.c. – centrale termica	2,64
primo piano	
Camera 1	14,82
Camera 2	16,12
Sala	16,12
Bagno	5,26
Disimpegno	6,93
secondo piano	
Stanza pluriuso	15,19
Soffitta - ripostiglio	26,62

<b>Totale complessivo mq.</b>	<b>163,57</b>
-------------------------------	---------------

**SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE**

Considerata la finalità della presente relazione peritale, parametro essenziale per la definizione del probabile ed attuale valore venale, è la quantificazione della superficie commerciale o convenzionale del compendio oggetto di pignoramento immobiliare.

La superficie convenzionale si ottiene applicando alla superficie lorda delle varie destinazioni, desunta sempre dal rilievo eseguito, i coefficienti mercantili relativi alla "destinazione" dei locali, che in questo caso sono variabili da un minimo di 0,50 ad 1,00.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE
		DESTINAZIONE	COMMERCIALE
ABITAZIONE P.T	91,54	1,00	91,54
APITAZIONE P.P.	91,54	1,00	91,54
SOFFITTA	59,94	0,50	29,97
<b>Sommano mq.</b>			<b>213,05</b>

**Ne consegue, dunque, che la superficie commerciale o convenzionale dell'immobile**, alla quale verrà applicato per la determinazione del valore venale il presumibile valore unitario di mercato derivato dalla comparazione di beni simili, **risulta di mq. 213,05.**

**CONFINI**

L'area ove sorge l'immobile confina a nord con i mapp. n° 1062 e 1063 del fg. 35, ad est ancora con il m.n. 1063, a sud con la strada comunale Via del Bosco e ad ovest con edificio particella 278 del Fg. 35 (Sez. B fg. 13)

***CERTIFICAZIONE IMPIANTI***

Non sono stati reperite dichiarazione di conformità degli impianti, si ritiene comunque che sia l'impianto elettrico che l'impianto di riscaldamento (ad esclusione della caldaia di recente installazione ma comunque priva del "libretto di impianto" e della relativa registrazione presso il catasto degli impianti come previsto dalla Regione Veneto) siano stati eseguiti contestualmente agli interventi di manutenzione realizzati nella secondo metà del secolo scorso e quindi conformi alle normative vigenti all'epoca della loro realizzazione.

***ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA***

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in data anteriore all'entrata in vigore del D.Lgs. 192/2005, successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica sull'involucro dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto non sono stati rinvenuti Attestazioni di Qualificazione Energetica e/o di Certificazione Energetica. Considerato quindi la consistenza dell'immobile ed il tipo dei impianto di riscaldamento, le caratteristiche costruttive dell'edificio e del generatore di calore installato, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di mediocre qualità energetica e si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

**CONFORMITA' DATI**

Quanto pignorato risulta correttamente individuato per quanto riguarda l'individuazione dei mappali e l'indicazione delle quote.

**ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI**

Nessuno

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'edificio nel quale sono ricomprese le unità immobiliari in oggetto ricade, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Vittorio Veneto, in "ZONE E – Sottozona E3.BC0 - Zone a destinazione agricola, a bosco, a pascolo e improduttive" ed è posto inoltre all'interno della fascia del "vincolo di rispetto autostradale".

Tali aree di bassa collina (bc) secondo le N.T.A. del Piano Regolatore Generale Comunale individuano "zone con scarsa presenza di aziende vitali sul piano socio-economico e con elementi paesaggistici particolarmente degradati".

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto risulta che il bene immobile oggetto dell'esecuzione non sia mai stato oggetto di alcun provvedimento autorizzativo per pratiche edilizie-urbanistiche, nell'atto di provenienza tra l'altro l'allora venditore dichiarava che la costruzione "è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 e che, successivamente, non sono state eseguite opere, anche interne, da richiedere rilascio di concessioni o autorizzazioni amministrative".

Dal confronto dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo rispetto alla rappresentazione indicata dalle planimetrie catastali presentate all'allora

Catasto Edilizio Urbano in data 09.02.2000 si evidenziano le seguenti anomalie/difformità riscontrate.

In particolare la planimetri riguardante la particella 1491 sub 3 (della Sez. B Fg. 13 di Vittorio Veneto) mostra una diversa forometria esterna (una porta con adiacente finestra al posto di un precedente portone carrabile), la realizzazione della scala interna per accedere dal piano terra al primo piano ed infine una diversa utilizzazione del locale – da “garage” a “taverna”.

Dalla scheda planimetrica individuante la particella 1491sub 2/656 sub 1 (della Sez. B Fg. 13 di Vittorio Veneto) si ravvisa invece una diversa forometria esterna (chiusura porta di accesso al magazzino del piano primo) con conseguente eliminazione della scala esterna ed una destinazione diversa del medesimo - da “magazzino” a “sala” - oltre ad utilizzare anche come “bagno” il vano destinato a locale c.t. al piano terra.

Le difformità riscontrate risultano di recente esecuzione ed a seguito dell’accesso agli atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto si è appurato che le medesime siano state eseguite in assenza di titolo autorizzativo, a seguito inoltre di specifica richiesta al Funzionario preposto del suddetto Ufficio si valuta che le medesime difformità possano essere sanate con una procedura urbanistica individuabile con un Permesso di Costruire in Sanatoria ad un costo presunto di €. 3.000,00 per spese tecniche (oltre oneri fiscali), €. 516,00 per oneri sanzionatori ed € 3.970,06 per contributo di costruzione, oltre a diritti di segreteria e marche da bollo, dovrà essere inoltre reperita nelle pertinenze del fabbricato una idonea area a parcheggio (ai sensi della Legge 122/89) visto che è stato trasformato un garage in altra destinazione (**All.to 10**).

**CONFORMITÀ CATASTALE**

Preso atto di quanto richiamato al precedente paragrafo, in merito alle opere che risultano sanabili e che quindi dovranno essere prese in considerazione dal punto di vista catastale, si precisa che tali difformità necessiteranno di opportuna revisione ad opera di un tecnico abilitato, le cui competenze si quantificano in € 800,00 (esclusi IVA e oneri) per la predisposizione di nuove planimetrie catastali, a cui vanno aggiunti gli oneri dovuti all'Agenzia del Territorio per la presentazione della pratica DOCFA, per un importo che si quantifica in € 100,00, oltre ad eventuali sanzioni che verranno stabilite dall'Ufficio Provinciale del Catasto.

**STATO DI POSSESSO DEL BENE ED OCCUPAZIONE**

Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili oggetto della presente relazione e dalle verifiche eseguite si rileva che l'immobile risulta occupato dagli ESECUTATI.

**DIVISIBILITA' – FORMAZIONE LOTTI**

**L'immobile in oggetto è pignorato per l'intero.**

Il giudizio sulla comoda divisibilità dell'immobile va espresso tenendo conto del disposto degli artt. 718 e 720 c.c. e dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201).

Si deve tener conto che l'immobile da dividere riguarda una singola unità immobiliare, per la quale un frazionamento planivolumetrico dovrebbe garantire, uguale possibilità di godimento urbanistico/giuridico mantenendone i requisiti di destinazione residenziale, di abitabilità; trattasi pertanto di una procedura che deve dare garanzie e comodità di

conseguimento; nel presente caso, le caratteristiche dell'immobile e le norme urbanistiche in vigore impediscono.

Per i motivi su esposti il sottoscritto C.T.U. esprime giudizio negativo in ordine alla comoda divisibilità e pertanto ritiene antieconomica una eventuale vendita separata delle quote sottoposte a esecuzione.

### **3. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

**La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.**

E' stato considerato il particolare momento in cui si trova il mercato immobiliare e la appetibilità di immobili simili che si trovano in commercio. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, tenute in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenuto conto altresì della particolare posizione dell'immobile, dello stato in cui si trova ed inoltre dei costi necessari alla regolarizzazione degli abusi edilizi riscontrati.

Le fonti informative sono la conoscenza del mercato immobiliare nella zona in esame tramite informazioni assunte presso operatori immobiliari (agenzie immobiliari ed imprese costruttrici) operanti nella zona e la consultazione delle Quotazioni Immobiliari – OMI dell'Agenzia del Territorio il cui ultimo semestre pubblicato è il “primo semestre 2017” e che indica per la per la “zona R1/extraurbana, case sparse”, la destinazione” residenziale” e la

tipologia “abitazioni di tipo economico” con stato conservativo “normale” un valore di mercato variabile da € 1.150,00 ad € 1.250,00 il mq.

Altro parametro preso in considerazione sono i dati forniti dal Borsino Immobiliare per la zona di Vittorio Veneto il quale, per la “zona periferica montana” e per la tipologia “abitazioni civili”, indica un valore di mercato variabile da € 856,00 ad € 942,00 il mq.

Raffrontando infine il risultato complessivo delle analisi sopra citate, valutate quindi, tutte le variabili che possono influenzare il locale mercato immobiliare nel momento attuale, il sottoscritto perito estimatore è in grado di ritenere che il più probabile valore di mercato dell’immobile sia pari ad € 600,00 il mq. (euro seicento/00 il metroquadrato) di superficie convenzionale e quindi:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore complessivo €	Quota lotto %	Valore lotto €
<b>INTERO LOTTO</b>	<b>213,05</b>	<b>600,00</b>	<b>127.830,00</b>	<b>100</b>	<b>127.830,00</b>

Tenuto infine in debito conto tutti i fattori contingenti e il particolare momento economico, considerata poi una cifra che possa agevolmente ricomprendere le spese per la sanatoria sia urbanistica che catastale dell’immobile, le spese per la cancellazione delle formalità e, più in generale, ogni altro onere anche indiretto a carico dell’acquirente, dato infine che l’aggiudicatario di pubblica asta, come ogni altro, attende un ritorno economico del proprio investimento e che, stante la prevedibile

stagnazione della dinamica dei prezzi, tale incentivazione può ora essere rappresentata esclusivamente da uno sconto all'acquisto,

**.il sottoscritto perito identifica in € 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00) il valore di stima dell'immobile**

in conformità al codice delle valutazioni immobiliari (Italian Property Valuation Standard).

Del presente elaborato è stata inviata copia a mezzo posta (raccomandata a.r. e posta elettronica certificata) ai creditori procedenti o intervenuti, ai debitori ed al custode nominato evidenziando loro la possibilità di depositare note di osservazione all'elaborato nei modi e nei termine previsti (All. to 11).

**Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.**

#### **4. ALLEGATI**

1. Provvedimento nomina C.T.U., verbale giuramento e quesito;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Documentazione fotografica;
- 4.1 Certificato notarile not. Rosario Franco;
- 4.2 Visure ipotecarie di aggiornamento al 18.10.2017;
5. Copia atto di provenienza not. Roberto Blandaleone;
6. Estratto di mappa e visure catastali;
7. Soggetti del procedimento;
8. Schede planimetriche catastali;
9. Elaborato grafico stato di fatto e comparativo;
10. Comunicazione Ufficio Tecnico Comune di Vittorio Veneto;
11. Comunicazione alle parti;
12. Scheda sintetica per ordinanza di vendita.

Motta di Livenza, lì 28 novembre 2017

IL C.T.U.  
(geom. Rinaldo De Bortoli)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI  
TREVISO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari**

*Esecuzione Immobiliare:*      **N° 425/2014 R.G. Esec. Imm.ri**

*Promossa da:*                      **UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma**

*Giudice dell'Esecuzione:*      **Dott.ssa FRANCESCA VORTALI**

*Perito (C.T.U.)*                      **geom. RINALDO DE BORTOLI**

**SCHEDE PLANIMETRICHE CATASTALI**

**- ALLEGATO 8 -**

MODULARIO  
F. rig. rend. 487

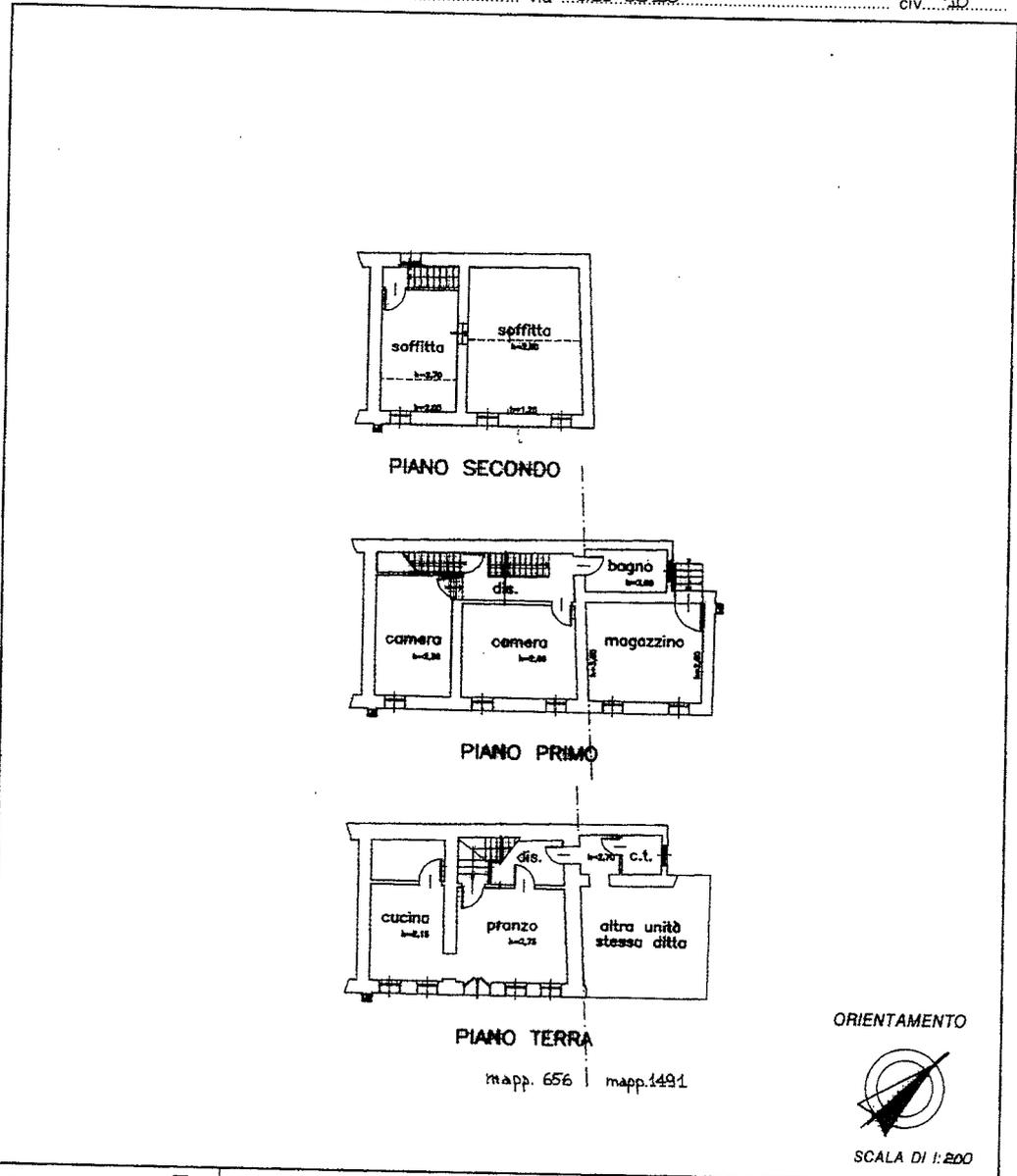


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRF  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di VITTORIO VENETO via del Bosco civ. 10



Bome - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. B.13 (35)  
n. 1491 sub. 27  
656 1

Compilate dal .....  
(Titolo, cognome e nome)  
geom. SOLDAN ENRICO

Iscritto all'albo dei Geometri  
della provincia di TREVISO 1310

data ..... Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



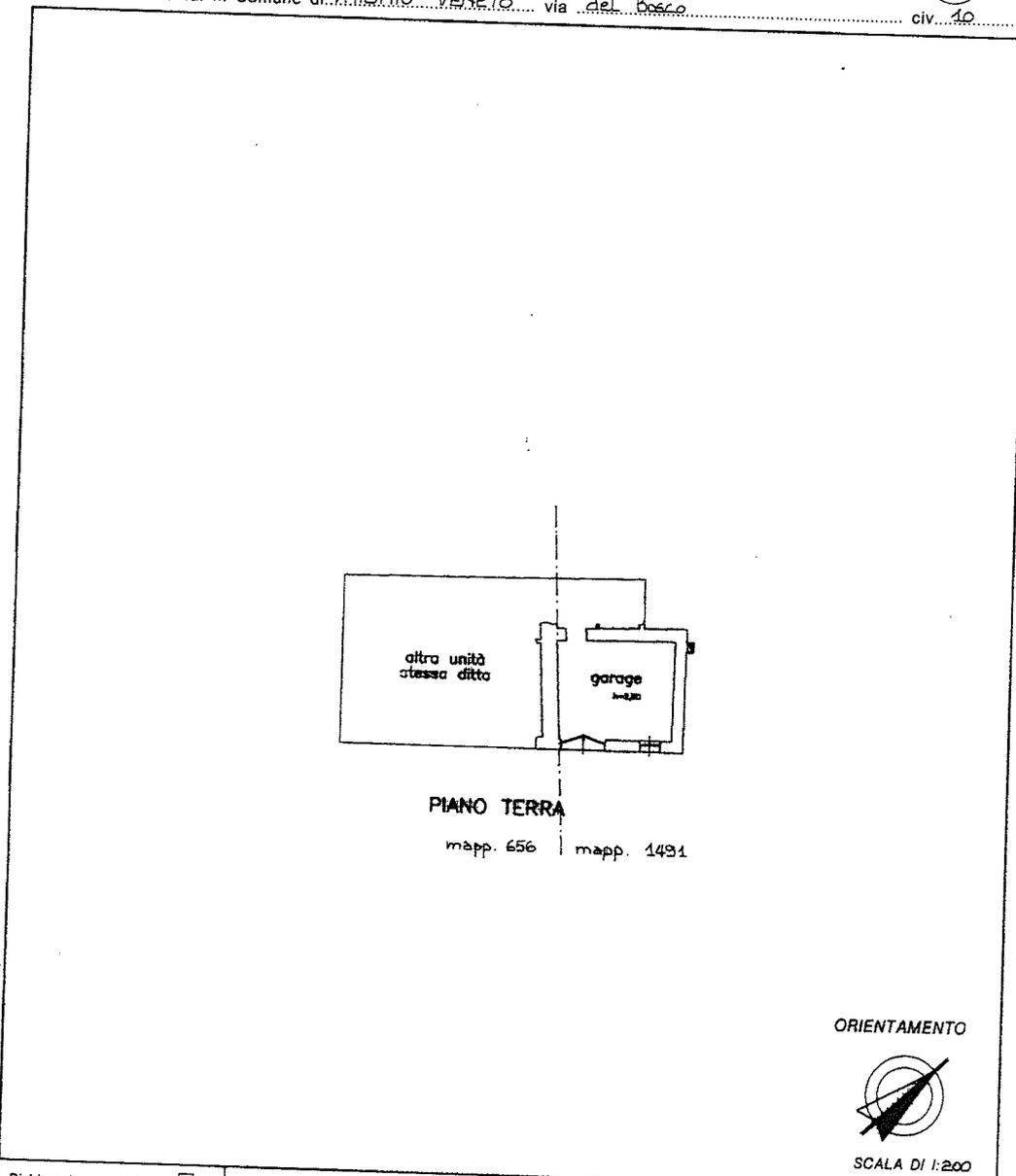
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di VITTORIO VENETO via del Bosco civ. 10



Rete - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. B/13 (35)  
n. 1491 sub. 3

Compilata dal .....  
(Titolo, cognome e nome)  
capm. SOLDAN ENNO

Iscritto all'albo dei Geometri  
della provincia di TREVISO 1310  
data ..... Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO