

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DEL C.T.U.  
PERIZIA DI STIMA**

(ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. e modifiche di cui al D.L. n° 83/2015)

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 352/2021**

**G.E. dott.ssa Torresan Paola**

**Promossa da:**

**VOLKBANCK – Banca Popolare dell’Alto Adige s.p.a.** con sede legale in Bolzano, Via del Macello n° 55, rappresentata e difesa dall’Avv. Gianni Solinas (C.F.: SLNGNN65T15L736U) del foro di Venezia, con studio in Via Manzoni n° 15 – C.A.P. 31100 Treviso.

*(creditore esecutante)*

**Contro:**

[REDACTED]

*(debitore esecutato)*

**Intervenuti:**

**Creditori precedenti:**

**C.T.U.: ing. Laura Sgarbossa**

Sede studio: Piazza Onè, 19/8 – 31010 Fonte (TV).

Incarico conferito in data 19/08/2022 per l’udienza del 01/03/2023

**Custode:** Aste 33 s.r.l.



## Indice

<i>Dati generali</i> .....	4
<i>1) Il G.E., visti i commi 376-377-378 della L. 178/2020, dispone di accertare se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare la relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato</i> .....	5
<i>2) Allegare copia degli Atti di Provenienza delle proprietà degli esecutati sui beni pignorati</i> .....	5
<i>3) Descrizione generale, localizzazione e contestualizzazione dell'immobile oggetto di stima</i> .....	5
<i>4) Verificare regolarità edilizia e urbanistica e se esiste agibilità. Verificare la presenza di eventuali opere abusive, dire se sono sanabili e quantificarne gli eventuali costi</i> .....	7
<i>5) Accertare conformità tra la descrizione attuale (indirizzo, civico, piano, interno., dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento</i> .....	10
<i>6) Procedere (previa autoriz. del G.E.) alle variazioni x ogg.to catastale se necessario</i> .....	18
<i>7) Indicare utilizzo previsto da strumento Urbanistico</i> .....	18
<i>8) Dire se è possibile vendere i beni pignorati</i> .....	21
<i>9) Dire se l'immobile è pignorato solo "pro quota", se esso sia divisibile in natura e se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti</i> .....	21
<i>10) Accertare se l'immobile è libero o occupato. Accertare il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Verificare se risultano registrati all'ufficio registro atti privati di locazione o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, data di scadenza rilascio pendenza del relativo giudizio</i> .....	22
<i>11) Indicare la presenza sui beni pignoranti di vincoli artistici, storici ecc. Rilevare l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto</i> .....	23
<i>12) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente</i> .....	23
<i>13) Indicare metodologia di stima e stima dell'immobile. Determinare il valore dell'immobile, considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione</i> .....	23
<i>14) Inviare a mezzo di posta raccomandata a/r o posta elettronica ordinaria o certificata, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori, ai debitori, al custode</i> .....	27
<i>15) Depositare telematicamente con almeno 10 giorni di anticipo rispetto alla data dell'udienza fissata, il proprio elaborato peritale completo degli allegati, per l'emissione dell'ordinanza di vendita</i> .....	28
<i>16) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dei beni pignorati</i> .....	28
<i>17) Allegare una scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita relativa alla descrizione catastale e tipologica completa, valore di stima, esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili, eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario</i> .....	28
<i>18) Segnalare tempestivamente al custode o al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso</i> .....	28
<i>19) Dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il Certificato di Destinazione Urbanistica</i> .....	28



**Elenco Allegati:**

**All. n° 00: Documenti fascicolo telematico**

**All. n° 01: Atto di provenienza immobili**

**All. n° 02: Esito accesso agli atti Comune di Borso del Grappa (TV)**

**All. n° 03.a: Visure Catastali immobili Comune Borso del Grappa (TV)**

**All. n°04: Ispezione Ipotecaria**

**All. n° 05: Esito verifiche Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro**

**All. n° 06: Documentazione fotografica**

**All. n° 07: Tavole grafiche del rilievo geometrico**

**All. n° 08: Estratto N.T.O. Comune Borso del Grappa (TV)**

**All. n° 09: Scheda Sintetica**

**CONSEGNA RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL C.T.U. E ALLEGATI**

- ✓ Deposito cartaceo e DVD presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.
- ✓ Invio mezzo raccomandata A/R o posta elettronica ordinaria/certificata, alle parti.
- ✓ Deposito telematico.



*Dati generali*

**Promossa da:**

**VOLKBANCK – Banca Popolare dell’Alto Adige s.p.a.** con sede legale in Bolzano, Via del Macello n° 55, rappresentata e difesa dall’Avv. Gianni Solinas (C.F.: SLNGNN65T15L736U) del foro di Venezia, con studio in Via Manzoni n° 15 – C.A.P. 31100 Treviso.

**Contro:**

[REDACTED]

**Beni immobili pignorati - come descritti nell’atto di pignoramento**

Comune di Borso del Grappa (TV), Via Cassanego

Catasto Fabbricati:

- ✓ Sez. B, Fg. 6, Mapp. 185, Sub. 7 – Categoria C/2, Consistenza 67,00 mq, Piano T-1;
- ✓ Sez. B, Fg. 6, Mapp. 185, Sub. 8 – Categoria C/2, Consistenza 77,00 mq, Piano T-1;

Comune di Borso del Grappa (TV), Via Molini 8/D

Catasto Fabbricati:

- ✓ Sez. B, Fg. 10, Mapp. 1395, Sub. 3 – Categoria C/3, Consistenza 269,00 mq, Piano T;

Comune di Borso del Grappa (TV), Via Corte

Catasto Fabbricati:

- ✓ Sez. A, Fg. 9, Mapp. 442, Sub. 6 – Categoria F/1, Piano T-1-2-3.

**Elenco documenti prelevati dal fascicolo telematico (All. n° 00)**

1. Nomina esperto estimatore e giuramento della sottoscritta ing. Laura Sgarbossa.  
**ATTO di PIGNORAMENTO** immobiliare del 05/07/2021, a firma dell’Avv. Gianni Solinas con studio in Via Manzoni n° 15 – C.A.P. 31100 Treviso.
2. **CERTIFICATO NOTARILE** del 25/10/2021, a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.
3. **CERTIFICATO NOTARILE INTEGRAZIONE** del 03/08/2022, a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.
4. **NOTA DI TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** presentazione del 09/09/2021, con Registro generale n° 36462 e Registro particolare n° 25245, Ufficio provinciale Territoriale di Treviso.
5. **RICORSO PER DECRETO INGIUNTIVO** ex art. 642 c.p.c., Tribunale di VI, n° Gen. 5071/2016



La sottoscritta ing. LAURA SGARBOSSA con studio in FONTE (TV), PIAZZA ONE' n°19/8 in data 22/08/2022 ha prestato giuramento (in modalità telematica), in qualità di C.T.U., nominato dal Tribunale di Treviso, per rispondere ai quesiti e alle richieste del G.E.

*1) Il G.E., visti i commi 376-377-378 della L. 178/2020, dispone di accertare se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare la relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato.*

Si è accertato, presso il Comune di Borso del Grappa (TV), analizzando i titoli abilitativi, che gli immobili oggetto di stima sono stati realizzati in regime di edilizia privata, pertanto non rientrano in un iter di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

*2) Allegare copia degli Atti di Provenienza delle proprietà degli eseguiti sui beni pignorati.*

Si allega copia:

ATTO DI COMPRAVENDITA, REPERTORIO n° 3525, RACCOLTA n° 898 del 10/07/2002, a firma del Notaio Dott.ssa Anna Favarato; (attuale Sez. B, Fg. 10, Mapp. 1395, Sub. 3 – Categoria C/3)

ATTO DI COMPRAVENDITA, REPERTORIO n° 6209, RACCOLTA n° 1291 del 10/02/2004, a firma del Notaio Dott.ssa Anna Favarato; (attuale Sez. B, Fg. 6, Mapp. 185, Sub. 7 e Sub. 8)

ATTO DI COMPRAVENDITA, REPERTORIO n° 7258, RACCOLTA n° 1614 del 02/05/2005, a firma del Notaio Dott.ssa Anna Favarato (attuale Sez. A, Fg. 9, Mapp. 442, Sub. 6 – Categoria F/1).

*3) Descrizione generale, localizzazione e contestualizzazione dell'immobile oggetto di stima.*

Un primo sopralluogo è avvenuto il 17 novembre 2022 e il secondo in data 06 dicembre 2022 sempre in presenza del custode giudiziario incaricato di Aste 33 s.r.l. Si segnala che è stato necessario fare accesso ai beni pignorati, in modo forzato, con l'intervento della ditta incaricata all'apertura e alla sostituzione delle serrature.

Si sono effettuate, durante i sopralluoghi, le operazioni peritali atte alla corretta stesura della presente perizia.

**- Lotto 1 e Lotto 2: Comune di Borso del Grappa (TV), Via Cassanego**

Catasto Fabbricati:

✓ Sez. B, Fg. 6, Mapp. 185, Sub. 7 – Categoria C/2, Consistenza 67,00 mq, Piano T-1;

✓ Sez. B, Fg. 6, Mapp. 185, Sub. 8 – Categoria C/2, Consistenza 77,00 mq, Piano T-1;

Gli immobili, sopra descritti, sono inseriti in un gruppo di fabbricati storici; i paramenti murari in sasso e pietra, si sviluppano su due piani fuori terra. Entrambi gli immobili, hanno tra gli atti autorizzativi, un Permesso di Costruire, risalente al 2005, per ristrutturazione, che è stato solo in parte realizzato. In particolare al sub 7 è stato rifatto il tetto è il solaio intermedio, non sono presenti i serramenti, se non una porta fatiscente in lamiera



e vetri nell'ingresso principale. Il sub. 8 invece è stato demolito e attualmente si trova nel loco, una struttura precaria, in pali di legno, con sovrapposta una copertura in pannelli di lamiera.

### **Impianti**

Non sono presenti impianti.

### **Criticità**

Lo stato autorizzato, dal Permesso di Costruire del 2005, sia per il sub 7 che per il sub 8, non è stato portato a termine.

#### **- Lotto 3: Comune di Borso del Grappa (TV), Via Molini 8/D**

Catasto Fabbricati:

✓ Sez. B, Fg. 10, Mapp. 1395, Sub. 3 – Categoria C/3, Consistenza 269,00 mq, Piano T.

L'immobile oggetto di stima sopra descritto, è un laboratorio artigianale, ad un piano fuori terra.

La struttura è a pilastri e travi, travi a Y in copertura piana e tamponamento in cemento armato, prefabbricati.

La copertura è costituita da pannelli ondulati, in calcestruzzo, su travetti di orditura in cemento armato. La pavimentazione è in cemento liscio di tipo industriale. I fori finestra si sviluppano con andamento a nastro orizzontale, i serramenti sono metallici con vetro trasparente retinato. L'ingresso principale è un foro di larghezza 500 cm e altezza 400 cm, chiuso da un portone scorrevole dalla struttura metallica chiusa con pannelli in parte opachi e in parte vetrati. All'interno il locale principale è diviso in due parti da una parete in cartongesso su morali di legno, alta 240 cm. Si trova poi un W.C. con anti bagno e, a fianco del servizio, è stato ricavato un locale perimetrato con vetrate su serramento in alluminio.

Esternamente lungo tutto il lato sud del fabbricato è stata rilevata una struttura a pali di legno e teloni in PVC, alta circa 215 cm, con copertura in lamiera grecata; lungo il lato est, si è invece rilevata a ridosso del fabbricato al limite del confine di proprietà, una struttura in legno di dimensioni 180 x 590 cm, alta 255 cm. La porta lungo il lato sud è chiusa con un pannello di legno fisso.

### **Impianti**

Gli impianti presenti e funzionanti sono quello elettrico di tipo industriale e quello idraulico. Non sono presenti l'impianto di riscaldamento e fonti energetiche di tipo rinnovabile.

### **Criticità**

Alla data del sopralluogo, non si sono rilevate particolari criticità.

#### **- Lotto 4: Comune di Borso del Grappa (TV), Via Corte**

Catasto Fabbricati:

✓ Sez. A, Fg. 9, Mapp. 442, Sub. 6 – Categoria F/1, Piano T-1-2-3;

L'immobile oggetto di stima è un'area urbana di 11 mq, inserita tra edifici storici.

### **Considerazioni energetiche:**



Successivamente all'aggiudicazione dei beni, sugli immobili per cui è dovuto, si potrà redigere l'Attestato di Prestazione Energetiche (APE). Si segnala che con l'entrata in vigore il 01/10/2015 delle Linee Guida per l'APE è obbligatorio registrare l'impianto termico sanitario al Registro del Catasto degli Impianti Termici della Regione Veneto "C.I.R.C.E." al fine di generare il codice e codice chiave dell'impianto necessari per generare e trasmettere l'APE nella piattaforma della Regione Veneto.

4) *Verificare regolarità edilizia e urbanistica e se esiste agibilità. Verificare la presenza di eventuali opere abusive, dire se sono sanabili e quantificarne gli eventuali costi.*

#### **Conformità (All. 02)**

##### **Atti Autorizzativi**

##### **Sez. B, Fg. 6, Mappale 185, sub. 7-8**

- Permesso di Costruire n° 20 del 25/06/2005, "*Ristrutturazione 2 fabbricati per ricavare un alloggio e un monocale*".
- Autorizzazione Paesaggistica Prot. n° 2429 Pratica edilizia n° 20/2005
- Verbale di sopralluogo accertamento conformità opere a seguito di segnalazione, Prot. 6350 del 18/02/2013.

##### **Sez. A, Fg. 10, Mapp. 1395, sub. 3**

- Concessione Edilizia n° 1345 del 31/10/1995, Pratica edilizia 43/995, "*Costruzione di un magazzino artigianale*".
- Autorizzazione ambientale n° 852 del 26/04/1995.
- Autorizzazione n° 1665 del 20/08/1998, Pratica edilizia n° 43/995, Variante 02 in corso d'opera alla Concessione edilizia n° 1345 del 31/10/1995 e successive varianti su fabbricato a destinazione artigianale.
- Richiesta Permesso di Costruire Pratica edilizia n° 106/2007 "*Ricavo di un alloggio all'interno di un edificio ad uso artigianale*". (Pratica archiviata in data 31/01/2009. Non allegata).
- Autorizzazione paesaggistica Prot. n° 9138, Pratica edilizia n° 106/2007. (Pratica archiviata. Non allegata).

##### **Abitabilità/Agibilità**

##### **Sez. B, Fg. 6, Mappale 185, sub. 7 - sub. 8**

- Abitabilità/agibilità non pervenuta.

##### **Sez. A, Fg. 10, Mapp. 1395, sub. 3**

- Agibilità n° 1345 del 24/04/1999, Pratica edilizia 43/995, destinazione "*Magazzino*".
- Agibilità Prot. n° 8931 del 01/12/2016, "*Per cambio d'uso da magazzino a laboratorio artigianale, senza opere*".

##### **Difformità**

Secondo l'Art. 36 (1) è previsto l'Accertamento di conformità (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13).

1. *In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34,*



*comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

- 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.*
- 3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.*

\* Si ricorda inoltre che l'attuale ordinamento nazionale del DPR 380/01 prevede, e dispone, un limite di tolleranza entro il quale non si concretizza alcun illecito edilizio. Il limite del 2% delle tolleranze nelle costruzioni, da rapportare in riferimento alle misure progettuali, è stabilito dall'art. 34 bis comma 1, "tolleranze costruttive", articolo introdotto dalla legge semplificazioni L. 120/2020, e si riferisce ai quattro parametri di volume, superficie coperta, altezza e distacchi.

-Per gli immobili in esame, non si sono rilevate difformità di volumetriche o di sagoma.

-Per l'immobile descritto al catasto fabbricati Comune di Borso del Grappa (TV), Sez. B, Fg. 10, Mapp. 1395, Sub. 3 ad uso laboratorio artigianale, si sono rilevate delle divisioni interne non autorizzate. Le strutture interne di divisione temporanea vanno rimosse.

Esternamente lungo tutto il lato sud del fabbricato è stata rilevata una struttura a pali di legno e teloni in PVC, alta circa 215 cm, con copertura in lamiera grecata. La porta lungo il lato sud è chiusa con un pannello di legno fisso.

Lungo il lato est esternamente, si è invece rilevata a ridosso del fabbricato e al limite del confine di proprietà, una struttura in legno di dimensioni 180 x 590 cm, alta 255 cm.

Le strutture esterne lungo i lati sud ed est devono essere rimosse. Costo demolizione opere esterne ed interne circa € 1000,00.

Per i dettagli e una migliore visione dell'insieme si rimanda alle tavole grafiche di rilievo (**All. n° 07**).





Di seguito la *Tabella n° 1* delle superfici dei locali rilevati.

PIANO	DESCRIZIONE Sez. B, Fg. 6, Mappale 185, sub 7	Sup. utile principale [mq]	Sup. utile Accessoria [mq]	H [m]
Piano Terra	Disimpegno e deposito (progetto autorizzato scaduto: cucina/soggiorno)	23,30	-	2,30
	corte esclusiva	-	40,00	
Piano Primo	Legnaia (progetto autorizzato scaduto: camera, bagno, ripostiglio, disimpegno)	39,00 (piano in parte demolito)	-	H <sub>max</sub> = 2,70 H <sub>min</sub> 2,38
<b>TOTALE</b>		<b>62,30</b>	<b>40,00</b>	-

PIANO	DESCRIZIONE Sez. B, Fg. 6, Mappale 185, sub 8	Sup. utile principale [mq]	Sup. utile Accessoria [mq]	H [m]
Piano Terra	Deposito (in progetto autorizzato scaduto: portico di passaggio comune con ripostiglio)	-	32,48 (demolito)	2,30
	corte esclusiva	-	58,00	
	corte esclusiva	-	30,00	
Piano Primo	Legnaia (in progetto autorizzato scaduto: monolocale con bagno e anti bagno)	33,17 (demolito)	-	H <sub>max</sub> = 4,00 H <sub>min</sub> 2,10 e 3,20
<b>TOTALE</b>		<b>33,17</b>	<b>120,48</b>	-

PIANO	DESCRIZIONE Sez. A, Fg. 10, Mappale 1395, sub 3	Sup. utile principale [mq]	Sup. utile Accessoria [mq]	H [m]
Piano Terra	laboratorio	267,06	-	4,70
	anti e W.C.	4,00	-	2,50
	corte esclusiva	-	487,00	-
<b>TOTALE</b>		<b>271,06</b>	<b>487,00</b>	-

PIANO	DESCRIZIONE Sez. A, Fg. 9, Mappale 442, sub 6	Sup. utile principale [mq]	Sup. utile Accessoria [mq]	H [m]
Piano Terra	Area urbana	11,00	-	-
<b>TOTALE</b>		<b>11,00</b>	-	-

*Tabella 1: Superfici rilevate*



5) *Accertare conformità tra la descrizione attuale (indirizzo, civico, piano, interno., dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento.*

La **descrizione attuale** dei beni pignorati, secondo la visura catastale eseguita in data 05/09/2022, è la seguente:

Comune di Borso del Grappa (TV), Via Cassanego

Catasto Fabbricati:

- ✓ Sez. B, Fg. 6, Mapp. 185, Sub. 7 – Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 67,00 mq, Superf. Catastale tot. 86 mq, R. C. 103,81, Piano T-1;
- ✓ Sez. B, Fg. 6, Mapp. 185, Sub. 8 – Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 77,00 mq, Superf. Catastale tot. 100 mq, R. C. 119,30, Piano T-1;

Comune di Borso del Grappa (TV), Via Molini, 8/D

Catasto Fabbricati:

- ✓ Sez. B, Fg. 10, Mapp. 1395, Sub. 3 – Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 269,00 mq, Superf. Catastale tot. 335,00 mq, R. C. 416,78, Piano T.

Comune di Borso del Grappa (TV), Via Corte

Catasto Fabbricati:

- ✓ Sez. A, Fg. 9, Categoria F/1 (area urbana), Consistenza 11,00 mq, (Piano T-1-2-3)\*;

*\*descrizione Piano 1-2-3 non corretta tra visura catastale, subalterno ed elaborato planimetrico.*

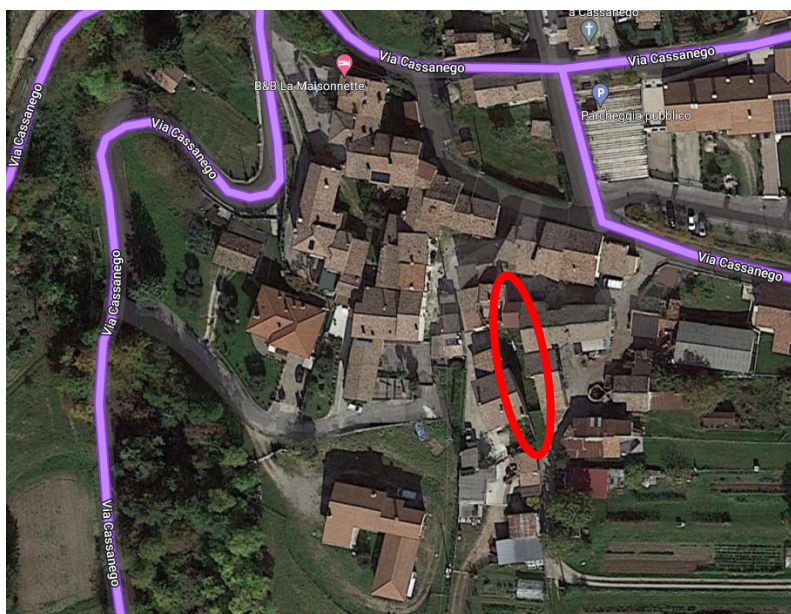


Figura 1.a: Localizzazione dei beni pignorati Mappale 185, Sub.7 - Sub.8





Figura 1.b: Localizzazione dei beni pignorati Mappale 1395



Figura 2.a: Localizzazione dei beni pignorati – Estratto di Mappa - Mappale 185



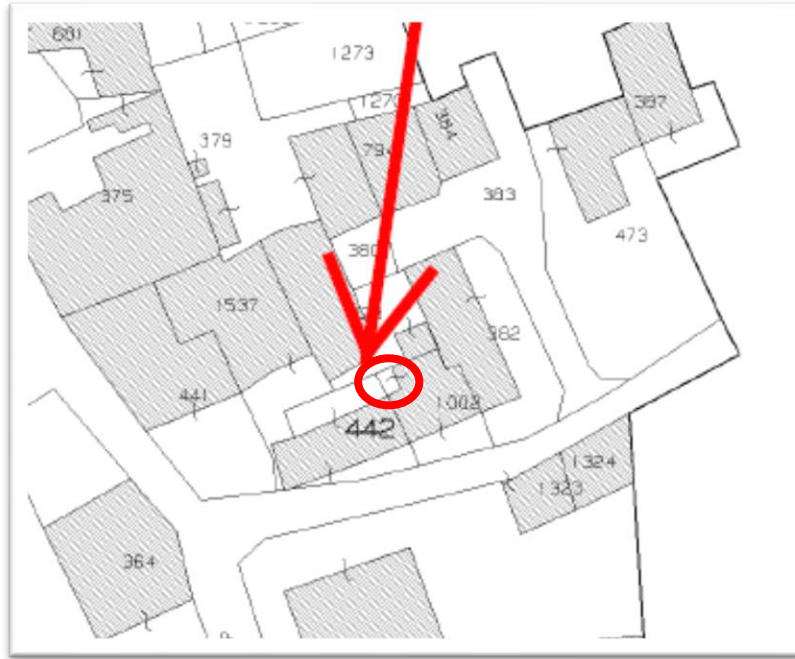


Figura 2.b: Localizzazione dei beni pignorati – Estratto di Mappa - Mappale 442

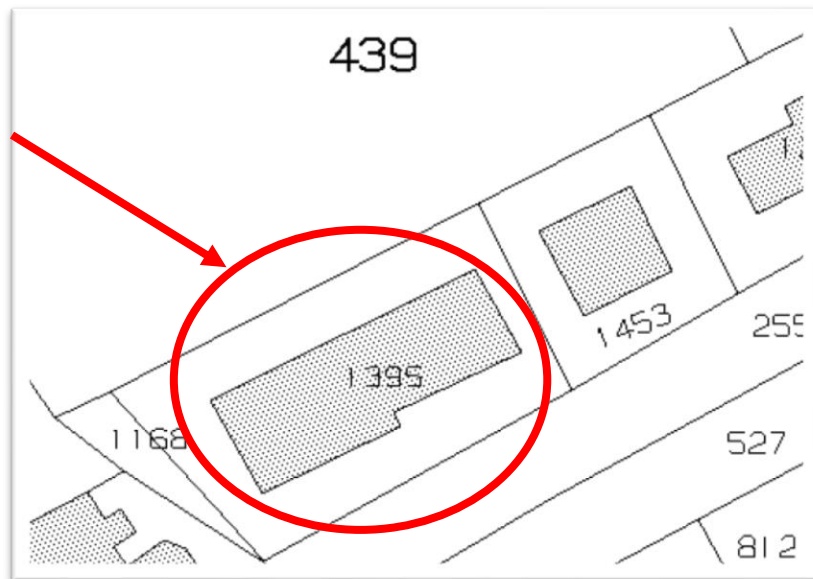
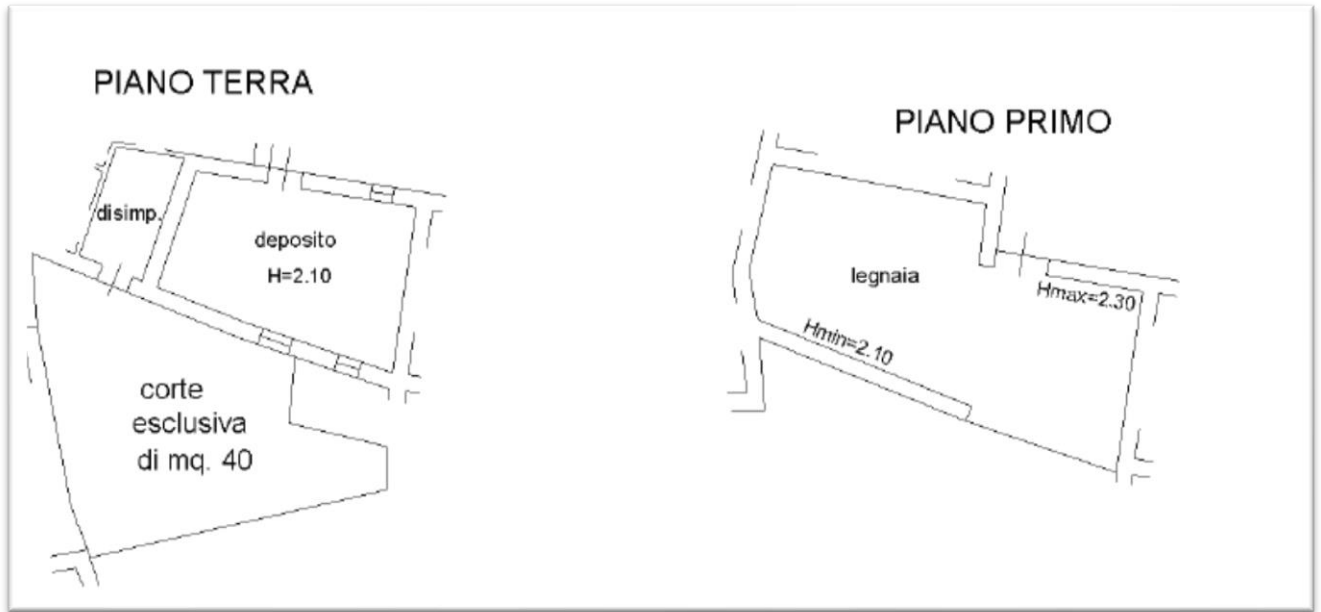


Figura 2.c: Localizzazione dei beni pignorati – Estratto di Mappa - Mappale 1395





*Figura 3.a: Planimetria catastale Mappale 185, sub 7*



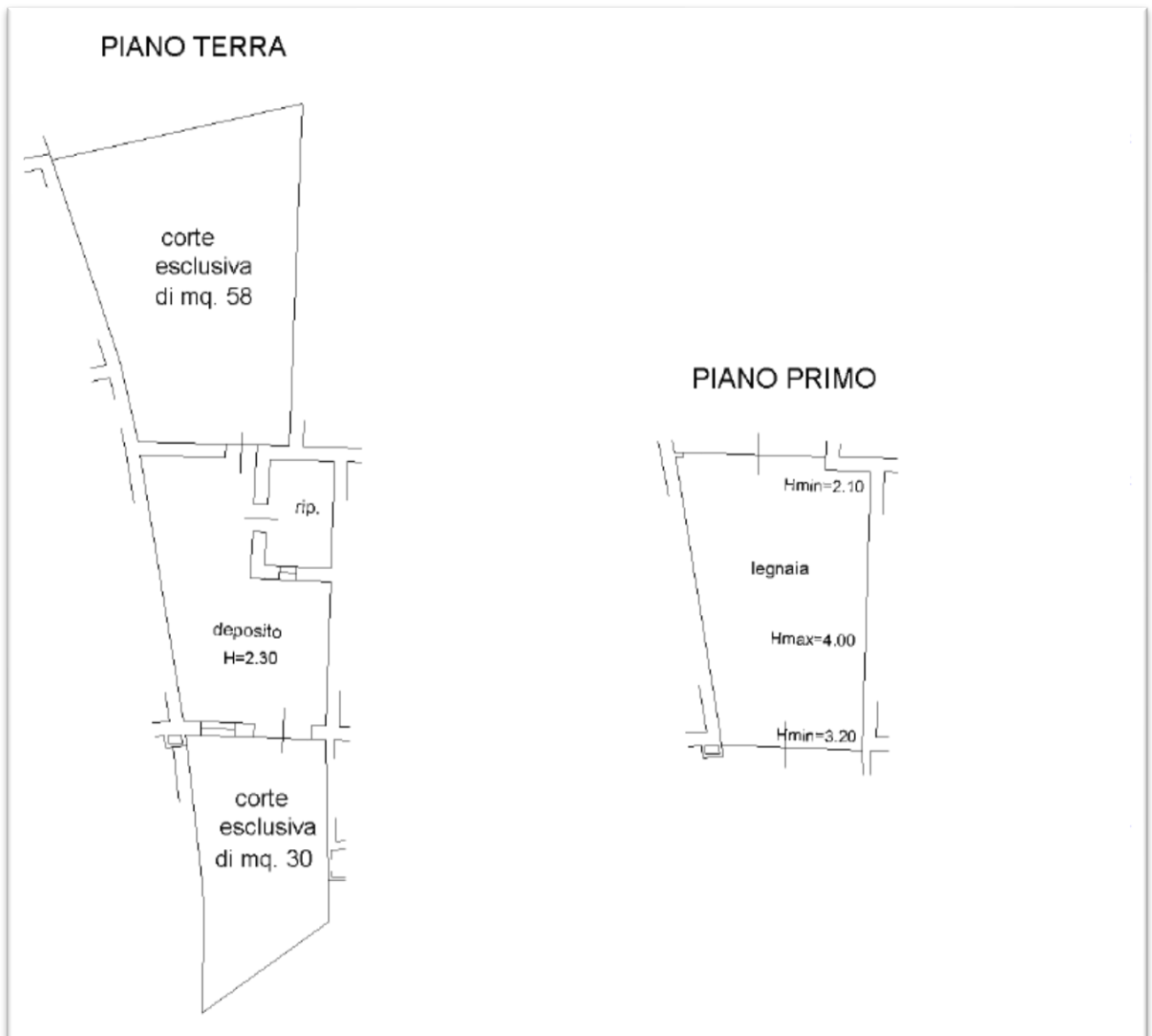


Figura 3.b: Planimetria catastale Mappale 185, sub 8



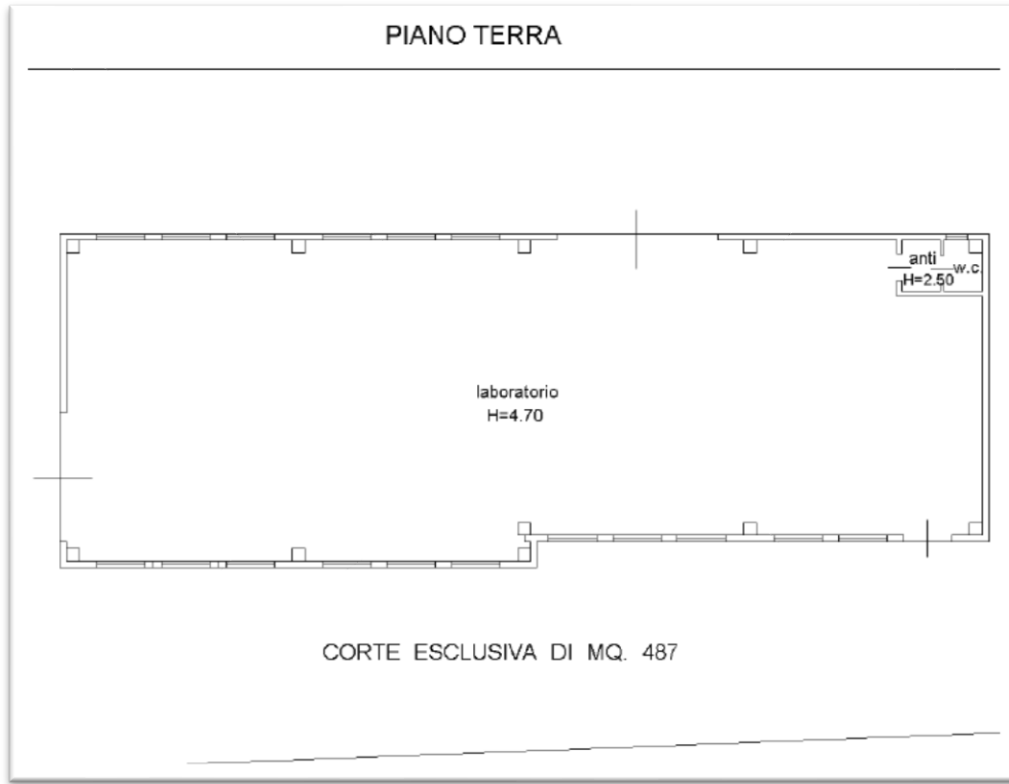


Figura 3.c: Planimetria catastale Mappale 1395, sub 3



Figura 3.d: Elaborato planimetrico Mappale 442, sub 6





## Confini

Comune di Borso del Grappa, Via Cassanego

**Lotto 1:** Sez. B, Fg. 6, Mapp. 185, Sub. 7, confina con il Sub. 2 e 8 dello stesso Mappale 185, e con i Mappali 181-183-186 salvo altri variati e/o più precisi confini.

**Lotto 2:** Sez. B, Fg. 6, Mapp. 185, Sub. 8 confina con il Sub. 7 dello stesso Mappale 185, e con i Mappali 361-364-418-172, salvo altri variati e/o più precisi confini.

**Lotto 3:** Comune di Borso del Grappa (TV), Via Molini 8/D  
Sez. B, Fg. 10, Mapp. 1395, Sub. 3, confina con i Mappali 439-1453-255-1168, salvo altri variati e/o più precisi confini.

**Lotto 4:** Comune di Borso del Grappa (TV), Via Corte  
Sez. A, Fg. 9, Mapp. 442, Sub. 6, confina con il Mappale 378-1002 e il Sub. 5 dello stesso Mappale 442, salvo altri variati e/o più precisi confini.

I dati sopra descritti sono stati verificati con le seguenti visure catastali (**All. 03**):

### Estratti di mappa

### Elaborati planimetrici

### Planimetrie catastali

### Visure storiche per immobile

### Elenco subalterni

L'ispezioni ipotecarie è stata eseguita in data 24/01/2023, (**All. 04**), si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità per gli immobili pignorati lotto 1-2-4:

- [Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)
- 1  ISCRIZIONE del 19/02/2020 - Registro Particolare 853 Registro Generale 5856  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5071/2016 del 04/07/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
  - 2  TRASCRIZIONE del 09/09/2021 - Registro Particolare 25245 Registro Generale 36462  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4379 del 23/08/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Tabella 2.a: visura ipotecaria: elenco formalità





Lotto 3:

Ispezione Numero: **T 127947** del: **24/01/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**  
 Note individuate: **4**  
 Annotamenti in calce individuati: **0**  
 Comune di: **BORSO DEL GRAPPA(TV)**  
 Catasto: **F** Sezione Urbana: **b** Foglio: **10** Particella: **1395**  
 Motivazione: **esecuzione immobiliare**

#### Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 16/07/2002 - Registro Particolare 20442 Registro Generale 29088 Pubblico ufficiale FAVARATO ANNA Repertorio 3525 del 10/07/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 16/07/2002 - Registro Particolare 20443 Registro Generale 29089 Pubblico ufficiale FAVARATO ANNA Repertorio 3525 del 10/07/2002 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati Dominante
3	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 19/02/2020 - Registro Particolare 853 Registro Generale 5856 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5071/2016 del 04/07/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 09/09/2021 - Registro Particolare 25245 Registro Generale 36462 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4379 del 23/08/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

*Tabella 2.b: visura ipotecaria: elenco formalità*

Si segnala che l'art. 2 del contratto di compravendita Rep. 3525, racc. 898 specifica le servitù di passaggio pedonale, carraio e interrato di cui si riporta un estratto:

----- **ARTICOLO 2** -----

Viene col presente atto costituita a carico della particella n. 1240 (ex 1238) del foglio 22 del Catasto Terreni - così ridenominata in virtù di denuncia di cambiamento registrata presso l'U.T.E. di Treviso in data 23 marzo 1995, n. 8236 - della superficie di are 5.48 (cinque are e quarantotto centiare) di proprietà del signor Rizzo Iginò ed a favore della particella n. 1395 del foglio 22 del Catasto Terreni, sopra meglio descritta, e delle unità immobiliari urbane sulla stessa insistenti, ugualmente sopra meglio descritte, testè divenute di proprietà della società "FORTI RADICI DI RIZZO S.R.L.", servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni tipo di mezzo, nonché servitù di passaggio interrato di tubazioni per fognatura, per elettrodotto e per metanodotto, nonché per ogni eventuale altro tipo di impianto tecnologico. Detta servitù dovrà esercitarsi su una fascia di terreno della larghezza di ml. 4 (quattro) corrente lungo tutto il lato sud del fondo servente. -----

*Estratto atto di compravendita: servitù (Lotto 3)*



6) Procedere (previa autoriz. del G.E.) alle variazioni x ogg.to catastale se necessario.

Non necessario.

7) Indicare utilizzo previsto da strumento Urbanistico:

- In riferimento ai beni Sez. B, Fg. 6, Mapp. 185, Sub. 7-8:

si riporta l'estratto della Tavola grafica 1.3 della Prima Variante al Piano degli Interventi, del Comune di Borso del Grappa (TV), in cui si rileva che l'immobile ricade in **Zona omogenea A – (centro storico)** definita dall'art. 31 delle N.T.O. del P.I. (All. 08).

Si riportano in estratto i parametri urbanistici ed edilizi in caso di ristrutturazione, restauro:

- Sc: superficie coperta: non superiore a quella indicata all'interno delle sagome limite nelle tavole di progetto di P.R.G. in scala 1:2000 e 1:1000.
- H= altezza massima dei fabbricati: non superiore a quelle degli edifici circostanti con grado di protezione 1), 2), 3), 4), con massimo di 9 ml.

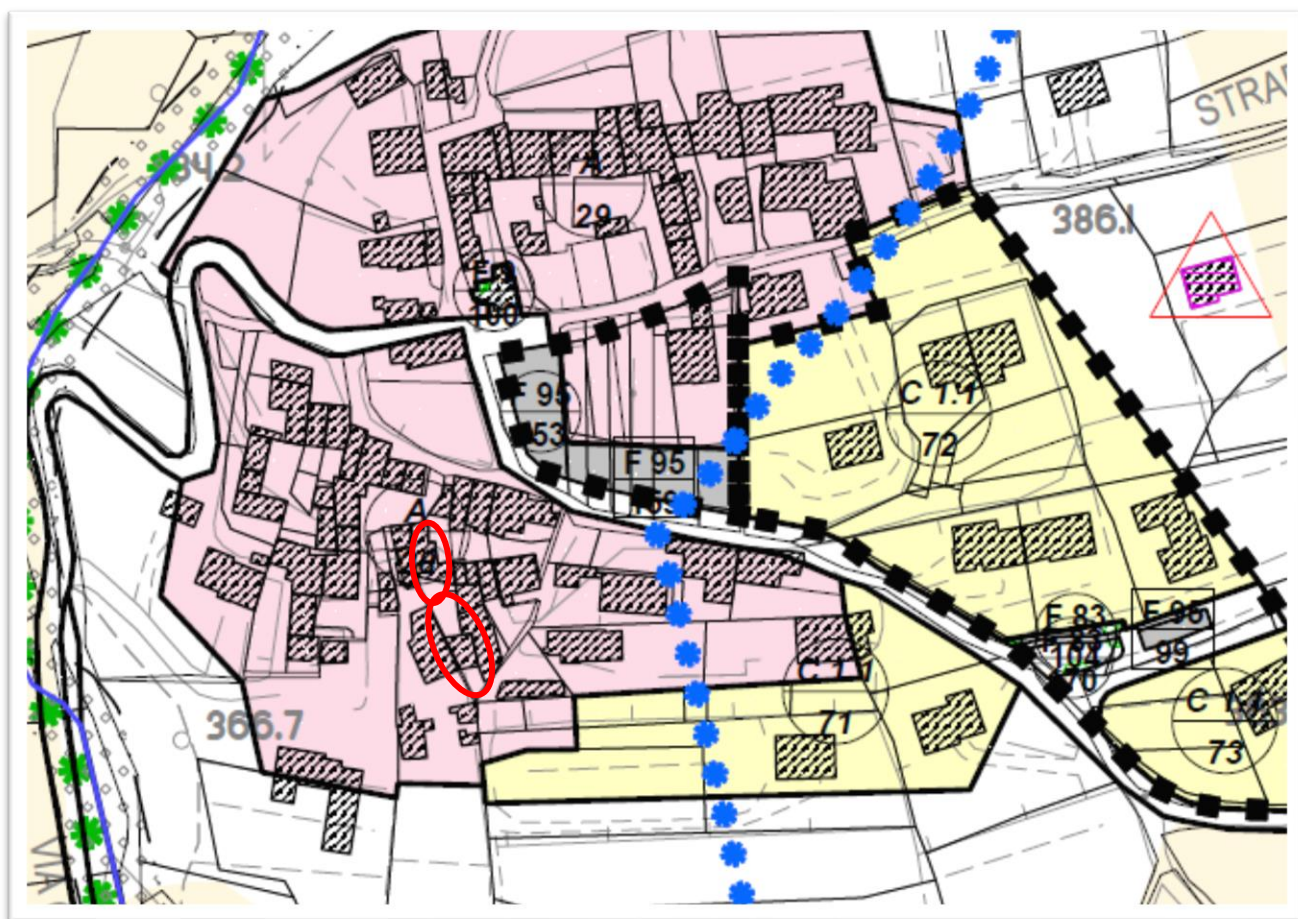
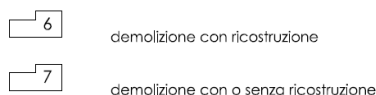
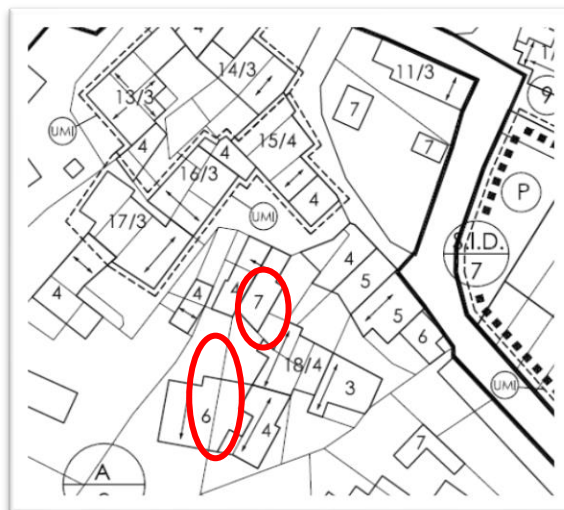


Figura 4.a: Estratto tavola grafica 3.1 "zonizzazione" - Piano degli Interventi  
Comune di Borso del Grappa (TV) – scala 1:2000  
Sez. B, Fg. 6, Mappale 185, Sub. 7 – Sub. 8

Interventi sull'esistente edificato, (come definiti dall'art. 52 delle NTO, estratto **All. 08**): l'edificio del bene identificato con il Sub. 7 ha un grado di vincolo pari a 7 (demolizione con o senza ricostruzione), mentre l'edificio identificato con il Sub. 8 ha un grado di vincolo pari a 6 (demolizione e ricostruzione).



*Figura 4.b: Estratto tavola grafica 3.3 “centri storici” - Piano degli Interventi  
Comune di Borso del Grappa (TV) – scala 1:1000  
Sez. B, Fg. 6, Mappale 185, Sub. 7 – Sub. 8*

**- In riferimento ai beni: Sez. B, Fg. 10, Mapp. 1395, Sub. 3:**

si riporta l'estratto della *Tavola grafica 1.2* della Prima Variante al Piano degli Interventi, del Comune di Borso del Grappa (TV), località Semonzo, in cui si rileva che l'immobile ricade in **Zona omogenea D.5 – (zone miste commerciali, artigianali e industriali di completamento)** definita dagli artt. 35 – 44, in particolare dall'art. 37, delle N.T.O. del P.I. (**All. 08**).





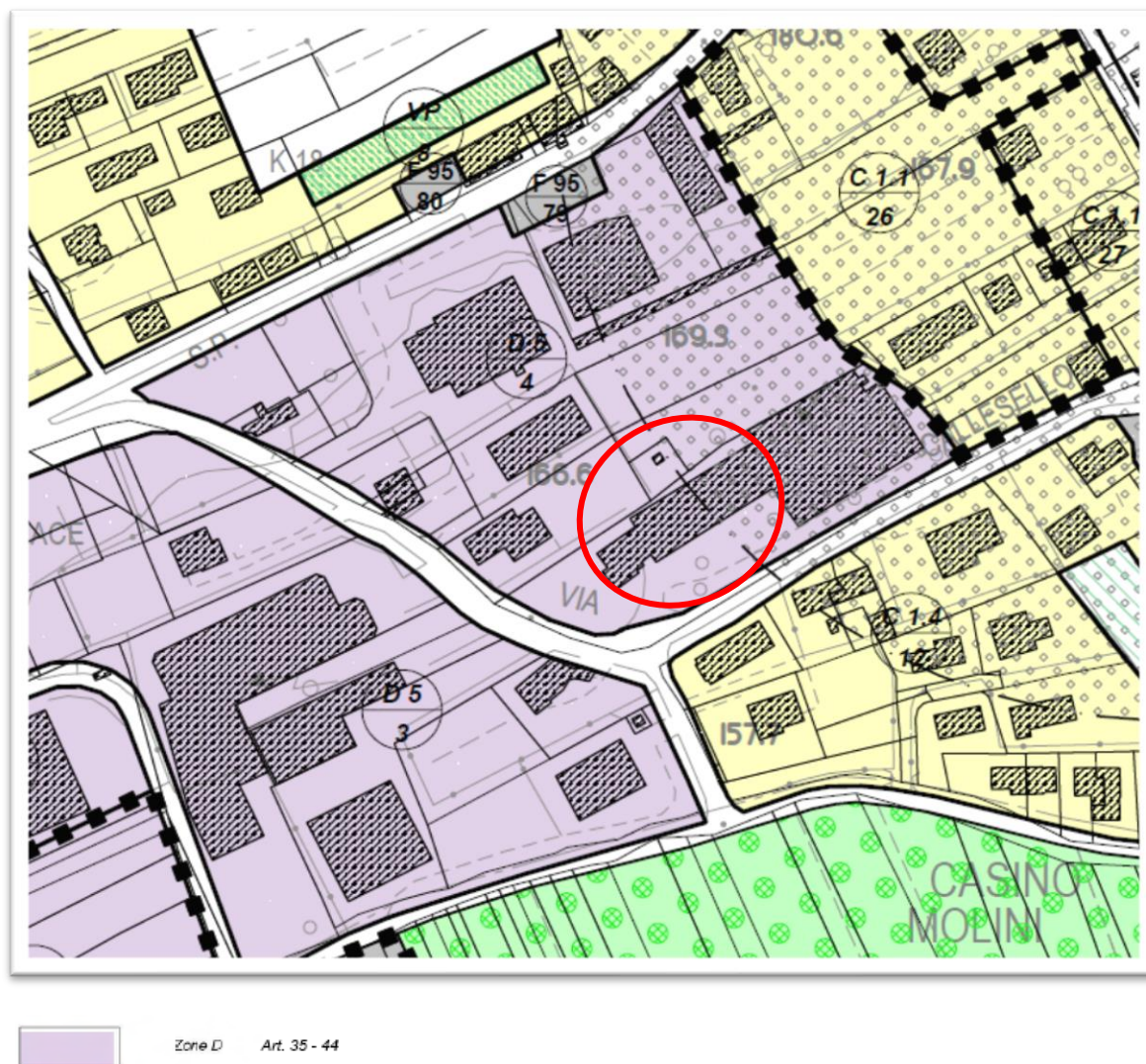


Figura 4.c: Estratto tavola grafica 1.2 “zonizzazione” - Piano degli Interventi  
Comune di Borso del Grappa (TV) – scala 1:2000  
Sez. B, Fg. 10, Mapp. 1395, Sub. 3

- In riferimento ai beni: Sez. A, Fg. 9, Categoria F/1, Consistenza 11,00 mq

si riporta l’estratto della *Tavola grafica 1.2* della Prima Variante al Piano degli Interventi, del Comune di Borso del Grappa (TV) località Semonzo, in cui si rileva che l’immobile ricade in **Zona omogenea A – (centro storico)** definita dall’ art. 31 delle N.T.O. del P.I. (**All. 08**).



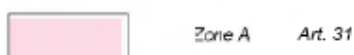
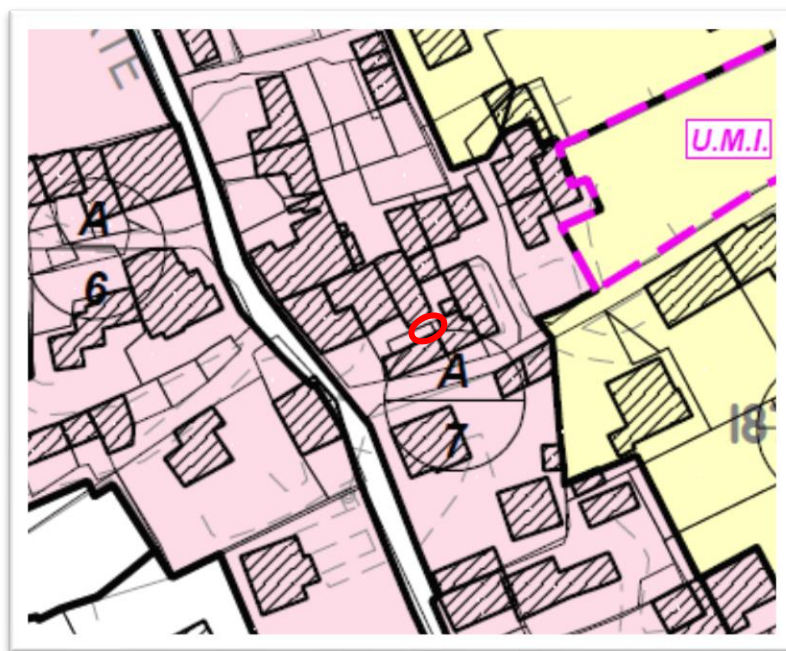


Figura 5.d: Estratto tavola grafica 1.2 Semonzo "zonizzazione" - Piano degli Interventi  
Comune di Borso del Grappa (TV) – scala 1:2000  
Sez. A, Fg. 9, Mapp. 442, Sub. 6

8) Dire se è possibile vendere i beni pignorati.

I beni sono vendibili.

9) Dire se l'immobile è pignorato solo "pro quota", se esso sia divisibile in natura e se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

I beni nel Comune di Borso del Grappa (TV) come descritti catastalmente al n° 5 della presente relazione, sono pignorati nella loro totalità, appartengono per la **quota di 1/1** alla ditta [REDACTED]

Si individuano i seguenti lotti di vendita:

- **LOTTO 1:** Comune di Borso del Grappa, Via Cassanego, Sez. B, Fg. 6, Mappale 185, Sub. 7.
- **LOTTO 2:** Comune di Borso del Grappa, Via Cassanego, Sez. B, Fg. 6, Mappale 185, Sub. 8.
- **LOTTO 3:** Comune di Borso del Grappa, Via Molino 8/D, Sez. B, Fg. 10, Mappale 1395, Sub. 3.
- **LOTTO 4:** Comune di Borso del Grappa, Via Corte, Sez. A, Fg. 9, Mappale 442, Sub. 6.



*10) Accertare se l'immobile è libero o occupato. Accertare il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Verificare se risultano registrati all'ufficio registro atti privati di locazione o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, data di scadenza rilascio pendenza del relativo giudizio.*

I titoli legittimanti il possesso degli immobili della ditta [REDACTED] [REDACTED] descritti al punto 2) della presente relazione di stima, hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento: 09/09/2021.

Alla verifica, presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di atti privati di locazione/comodato, sono risultati liberi i lotti di vendita 1-2 e 4, mentre il lotto 3 è risultato occupato:

- contratto di locazione n° 6163 serie 3T a decorrere dal 09/11/2018 al 08/11/2024, dell'immobile in Borso del Grappa (TV), Via Molino 8 Categoria C/2, REGISTRATO il 16/11/2018. Corrispettivo annuo di € 6.000,00.

**(All. 05).** Contratto di locazione registrato con data anteriore alla trascrizione del pignoramento del 09/09/2021.

- contratto di locazione n° 5368 serie 3T a decorrere dal 01/08/2021 al 31/07/2027, dell'immobile in Borso del Grappa (TV), Via Molino 8 Categoria C/2, REGISTRATO il 30/09/2021. Corrispettivo annuo di € 6.000,00.

**(All. 05).** Contratto di locazione registrato con data posteriore alla trascrizione del pignoramento del 09/09/2021.

I contratti di locazione in essere, sono due sullo stesso immobile, quindi si presume che ogni contratto vada a gravare su circa metà dei mq (149 mq), si è così calcolato, da un prezzo di locazione di 1,65 €/mq per mese, un valore di giusto prezzo di € 245,0 al mese (il prezzo dei contratti in essere, è di € 500,00 + € 500,00 al mese, quindi certamente non inferiore a un terzo del giusto prezzo).

Si segnala la regola che impone all'aggiudicatario nonché proprietario dell'immobile in seguito al provvedimento emesso dal Giudice, di rispettare le locazioni anteriori alla trascrizione del pignoramento, tuttavia viene posta un'eccezione dall'art. 2923. c.c., per il quale qualora il prezzo convenuto nel contratto di locazione sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante dalle precedenti locazioni, l'aggiudicatario non è più tenuto all'osservanza del contratto e potrà agire nei confronti del conduttore per ottenere la liberazione dell'immobile acquistato all'asta.

Esposti i dati sopra riportati e l'orientamento generale, si rimanda, per l'osservanza o meno dei contratti, al provvedimento finale al Giudice dell'Esecuzione.

Ai fini del calcolo del valore dell'immobile, considerati i tempi medi di aggiudicazione di un bene, rispetto alla scadenza del primo contratto di locazione previsto per il 08/11/2024, e la data di registrazione posteriore alla trascrizione del pignoramento per il secondo contratto di locazione, non si è considerata la penalità per locazione.





11) Indicare la presenza sui beni pignoranti di vincoli artistici, storici ecc. Rilevare l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Nei beni pignorati non sono presenti vincoli artistici, storici nè diritti demaniali o usi civici.

12) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente.

Non presenti.

13) Indicare metodologia di stima e stima dell'immobile. Determinare il valore dell'immobile, considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione.

## **METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO: METODO DEL VALORE DI MERCATO – DIRETTO**

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene. Si è scelto il metodo del **valore di mercato o diretto** poiché risulta essere il metodo più corrente e maggiormente usato per la tipologia di bene immobiliare in oggetto. I valori di riferimento sono stati attinti quindi dal mercato immobiliare, sulla base delle rilevazioni dirette (comparazione con altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche) e utilizzando i principali prezzari a disposizione oltre alla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (OMI). Inoltre la sottoscritta si è avvalsa di dati ottenuti da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona.



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2**  
**Provincia: TREVISO**  
**Comune: BORSO DEL GRAPPA**  
**Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE**  
**Codice zona: R1**  
**Microzona: 0**  
**Tipologia prevalente:**  
**Destinazione:**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Ottimo	250	315	L	1,4	1,9	L
Negozi	Ottimo	950	1150	L	4,2	5,8	L

Tabella 3.a: Banca Dati Osservatorio Immobiliare O.M.I. - via Cassanego





## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2**Provincia: **TREVISO**Comune: **BORSO DEL GRAPPA**Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE**Codice zona: **R1**Microzona: **0**

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Ottimo	300	340	L	1,6	2,1	L
Capannoni tipici	Ottimo	240	300	L	1,4	1,9	L
Laboratori	Ottimo	310	360	L	1,6	2,1	L

Tabella 3.b: Banca Dati Osservatorio Immobiliare O.M.I. - via Molini 8/D

Visti i dati dell'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e i dati del Borsino Immobiliare, analizzato lo stato conservativo degli immobili, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, la vetustà, il contesto, le informazioni acquisite su immobili dalle caratteristiche simili a quelle in oggetto di valutazione, considerata infine la vendita forzata dei beni, l'assenza di garanzie per eventuali vizi, si sono effettuate una serie di riduzioni % rispetto ai valori di mercato.

Valori di mercato, penalità e riduzione a base d'asta in *Tabella 5* e *Tabella 6*.

PIANO	DESCRIZIONE LOTTO 1 Sez. B, Fg. 6, Mappale 185, sub 7	Sup. lorda [mq]	Coeff. di ragguaglio destinazione	Superfici ragguagliate (Superfici commerciali di stima**) [mq]
Piano Terra	Disimpegno e deposito (progetto autorizzato scaduto cucina/soggiorno)	27,12	1,00	27,12
	corte esclusiva	40,00	0,1-0,02*	2,80
Piano Primo	Legnaia (progetto autorizzato scaduto camera, bagno, ripostiglio, disimpegno)	42,90 (piano in parte demolito)	1,00	42,90
<b>TOTALE</b>				<b>72,82~73,00</b>





PIANO	DESCRIZIONE LOTTO 2 Sez. B, Fg. 6, Mappale 185, sub 8	Sup. lorda [mq]	Coeff. di ragguaglio destinazione	Superfici ragguagliate (Superfici commerciali di stima**) [mq]
Piano Terra	Deposito (in progetto autorizzato scaduto portico di passaggio comune con ripostiglio)	35,73	0,5	17,86
	corte esclusiva	58,00	0,1-0,02*	3,76
	corte esclusiva	30,00		
Piano Primo	Legnaia (in progetto autorizzato scaduto monocale con bagno e anti bagno)	36,49 (demolito)	1	36,49
<b>TOTALE</b>				<b>58,11~58,00</b>

PIANO	DESCRIZIONE LOTTO 3 Sez. A, Fg. 10, Mappale 1395, sub 3	Sup. lorda [mq]	Coeff. di ragguaglio destinazione	Superfici ragguagliate (Superfici commerciali di stima**) [mq]
Piano Terra	laboratorio	286,25	1,00	286,25
	anti e W.C.			
	corte esclusiva	487,00	0,1-0,02*	11,74
<b>TOTALE</b>				<b>297,99</b>

PIANO	DESCRIZIONE LOTTO 4 Sez. A, Fg. 9, Mappale 442, sub 6	Sup. lorda [mq]	Coeff. di ragguaglio destinazione	Superfici ragguagliate (Superfici commerciali di stima**) [mq]
Piano Terra	Area urbana	11,00	1	11,00
<b>TOTALE</b>				<b>11,00</b>

Tabella 4: superfici da rilievo geometrico ragguagliate (superfici commerciali)

\* Calcolati al 10% fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%

\*\*Calcolo della Superficie Commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa). I coefficienti di ragguaglio e quindi la superficie commerciale è stata calcolata secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.



Si riporta di seguito la *tabella 5* riassuntiva dei valori di mercato e delle penalità.

	DESCRIZIONE	Metri quadri ragguagliati (commerciali) e %	[€/mq commerciale]	€
	<b>LOTTO 1</b> Comune di Borso del Grappa (TV) Sez. B, Fg. 6, Mappale 185, sub 7	73,00 [mq commerciali]	280,00	€ 20.440,00
<b>TOTALE</b>				€ 20.440,00 Arrotondato a <b>€ 20.000,00</b>

	DESCRIZIONE	Metri quadri ragguagliati e Metri cubi	[€/mc]	€
	<b>LOTTO 2</b> Comune di Borso del Grappa (TV) Sez. B, Fg. 6, Mappale 185, sub 8	58,00 demoliti [mq commerciali]	-	-
	Lotto di terreno ~ 124,00 mq	~ 217,00 mc demolizione/ricost ruzione	70,00	€ 15.190,00
<b>TOTALE</b>				€ 15.190,00 Arrotondato a <b>€ 15.000,00</b>

	DESCRIZIONE	Metri quadri ragguagliati (commerciali) e %	[€/mq commerciale]	€
	<b>LOTTO 3</b> Comune di Borso del Grappa (TV) Sez. A, Fg. 10, Mappale 1395, sub 3	298,00 [mq commerciali]	340,00	€ 101.320,00
<b>PENALITA'</b>	Vetustà (su una Vita utile 100 di anni) Stato di conservazione e manutenzione normali	- 10%	-	- € 10.132,00
	Percorso di regolarizzazione difformità	-	-	- € 1000,00
<b>TOTALE</b>				€ 90.188,00 Arrotondato a <b>€ 90.000,00</b>

	DESCRIZIONE	Metri quadri	[€/mq c]	€
	<b>LOTTO 4</b> Comune di Borso del Grappa (TV) Sez. A, Fg. 9, Mappale 442, sub 6	11,00	20,00	€ 220,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 220,00</b>

Tabella 5: valore di mercato €/mq commerciale meno eventuali penalità



Si riportano di seguito in *Tabella 6* i valori dei lotti di vendita.

LOTTO 1	DESCRIZIONE	[mq commerciali]	[€]
VALORE DI MERCATO	LOTTO 1 Comune di Borso del Grappa (TV) Sez. B, Fg. 6, Mappale 185, sub 7	73,00	€ 20.000,00
VALORE a base d'asta: riduzione del 10% del valore di mercato			€ 18.000,00

LOTTO 2	DESCRIZIONE	[mc]	[€]
VALORE DI MERCATO	LOTTO 2 Comune di Borso del Grappa (TV) Sez. B, Fg. 6, Mappale 185, sub 8	217,00 (su sagoma esistente- demolizione/ ricostruzione)	€ 15.000,00
VALORE a base d'asta: riduzione del 10% del valore di mercato			€ 13.500,00

LOTTO 3	DESCRIZIONE	[mq commerciali]	[€]
VALORE DI MERCATO	LOTTO 3 Comune di Borso del Grappa (TV) Sez. A, Fg. 10, Mappale 1395, sub 3	298,00	€ 90.000,00
VALORE a base d'asta: riduzione del 10% del valore di mercato			€ 81.000,00

LOTTO 4	DESCRIZIONE	[mq commerciali]	[€]
VALORE DI MERCATO	LOTTO 4 Comune di Borso del Grappa (TV) Sez. A, Fg. 9, Mappale 442, sub 6	11,00	€ 220,00
VALORE a base d'asta: riduzione del 10% del valore di mercato			€ 200,00

*Tabella 6: valore di mercato e base d'asta*

14) Inviare a mezzo di posta raccomandata a/r o posta elettronica ordinaria o certificata, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori, ai debitori, al custode.

Si è provveduto ad inviare:

- a mezzo raccomandata A/R, a [REDACTED]
- a mezzo raccomandata A/R, al sig. [REDACTED]
- a mezzo PEC (*aste33@pec.it*) al custode incaricato Aste 33 s.r.l., Treviso;



- a mezzo PEC (*info@pec.studiolegalesolinas.it*) all'Avv. Gianni Solinas che rappresenta VOLKBANCK – Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. con sede legale in Bolzano, Via del Macello n° 55.

*15) Depositare telematicamente con almeno 10 giorni di anticipo rispetto alla data dell'udienza fissata, il proprio elaborato peritale completo degli allegati, per l'emissione dell'ordinanza di vendita.*

Si è provveduto al deposito telematico entro i tempi dovuti.

*16) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dei beni pignorati.*

Documentazione fotografica immobili pignorati (**All. 06**).

*17) Allegare una scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita relativa alla descrizione catastale e tipologica completa, valore di stima, esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili, eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.*

Scheda di sintesi immobili pignorati (**All. 09**).

*18) Segnalare tempestivamente al custode o al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso.*

Non necessario.

*19) Dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il Certificato di Destinazione Urbanistica.*

Si provvederà se necessario e richiesto ad ottenere e trasmettere il Certificato di Destinazione Urbanistica. quando il bene sarà aggiudicato.

Fonte (TV), 26/01/2023

(firmato digitalmente)

Ing. Laura Sgarbossa

