

SEZIONE II CIVILE

Procedura N. 313/2022 Es. Imm.ri

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. per RED SEA SPV

S.R.L. contro

ESECUTATO 1

ESECUTATO 2

interventi

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

D'UFFICIO

Prossima udienza 13/03/2024 ore 9.30

Il sottoscritto architetto Roberto Zanatta, C.F. ZNTRRT63B12L407Z, P. IVA 0231983067, con studio in Via G. Pastore n. 22/A, 31038 Postioma di Paese (TV), iscritto al n. 902 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Treviso e al n. 361 dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, con provvedimento dell'Illustrissimo G.E., dott.ssa P. Torresan, del 27/09/2023, veniva nominato esperto per la redazione della perizia di stima nella procedura in epigrafe, incarico accettato per tramite PEC in data 27/09/2023.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VITTORIO VENETO (TV)



N.C.E.U.

Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita €	Piano
E	8	16	-	A/4	3	6 vani	134 mq	274,55	T-1-2

Via Lorenzo Da PONTE n. 11

Impianto meccanografico del 30/06/1987 – planimetria presentata il 27/09/1961.

Esatto indirizzo: **Via Lorenzo Da Ponte n. 69.**

Proprietà in quota indivisa per 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni.

Gli immobili sono stati venduti con tutti di quanto venduto gli annessi e connessi, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, anche non apparenti e discontinue, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso ed eccettuato nello stato di fatto in cui attualmente si trova, il fabbricato ha diritto ha diretto al passaggio attraverso il portico compreso nel mappale 14 e il cortile identificato col mappale 15, in forza di servitù di passaggio, costituita nell'atto del notaio G.C. Brusadin del 01/08/1996, rep., registrato a Vittorio Veneto (TV) il 07/1996 al n. 1004 Serie IV, trascritto a Treviso il 08/08/1996 ai nn. 21978/15949.

1.2 CONFINI

La proprietà confina:

- a nord con Via L. Da Ponte,
- ad est con il mappale 178 (aderenza)
- a sud con i mappali 177 (aderenza) e 15
- ad ovest con il mappale 16 (aderenza).



1.3 PROPRIETÁ

A seguito accesso all’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso data 04/02/2024, è stato verificato che la proprietà in quota indivisa degli immobili è in capo per 1/2 ciascuno Esecutato in regime di separazione dei beni.

Gli immobili sono pignorati dell’intero e, per le loro caratteristiche (si veda “Capitolo 3”) Premesse e formazione dei lotti”, gli immobili si ritengono indivisibili.

1.4 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili si sviluppano da cielo a terra, fanno parte di un una seria di edifici in linea, prospicienti Via L. Da Ponte, nell’atto di provenienza non sono richiamate quote di proprietà condominiali, non si è rilevata a alcuna targhetta esposta.

1.5 PROVENIENZA

La proprietà proviene da:

- atto di compravendita del Notaio G. Barone di Cornuda (TV), del 05/07/2005, Rep. n. 43711 e Racc. n. 6238, registrato a Montebelluna (TV) il 14/07/2005 al n. 3184 Serie 1T, trascritto a Treviso, in data 18/07/2005 ai nn. 31709 RG e 19761 RP.

1.6 TRASCRIZIONI, IPOTECHE e PRIVILEGI

Alla data di accesso all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 04/02/2024, nel ventennio



preso in esame, a carico degli immobili sopra identificati, risulta quanto di seguito esposto.

- **Iscrizione contro nn. 31710/7461 del 18/07/2005**

ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 05/07/2005
Numero di repertorio 43712/6239 Notaio Barone Graziella, Sede Cornuda (TV) - a favore di Banco Popolare Di Verona e Novara Società Cooperativa A Responsabilità Limitata sede Verona, capitale € 135.000,00 totale € 270.000,00, per l'intera proprietà.

- **Iscrizione contro nn. 31658/7061 del 05/08/2008**

Ipoteca legale del 30/07/2008 Numero di repertorio 108010/113 emesso da EQUITALIA NOMOS SPA sede a Torino, a favore di EQUITALIA NOMOS SPA sede a Torino, contro Esecutato 1, capitale € 14.951,68, totale € 29,903,36, grava sulla quota di 1/2 in capo all'Esecutato 1.

- **Trascrizione contro nn. 37795/26306 del 26/09/2022**

Verbale di pignoramento immobili del 12/07/2022, numero di Repertorio 4722 Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Treviso sede Treviso a favore di RED SEA SPV S.R.L., con sede in Conegliano (TV) richiedente: RED SEA SPV S.R.L. VIA VITTORIO ALFIERI, 1 (Conegliano), contro per l'intero della proprietà.

Interventi:

Alla data di accesso telematico alla preposta Cancelleria, 04/02/2024, risultano i seguenti interventi:

- **Agenzia delle entrate-Riscossione** Agente della Riscossione per la Provincia di TREVISO, per l'importo di Euro 8.915,32, relativo a tributi iscritti a ruolo a nome di entrambi gli Esecutati, chiedendo di partecipare



con i privilegi di legge, alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita per il suindicato credito, oltre agli interessi di mora maturandi, compensi, diritti e spese che saranno precisati in corso di giudizio.

2) CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI

Per quanto appurato in sede di sopralluogo risulta che:

le planimetrie catastali risultano difformi dallo stato di fatto dei luoghi.

3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI

3.1 QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO

E DIVISIBILITÀ IN NATURA

La quota di proprietà oggetto di pignoramento è per la quota dell'intera proprietà in divisione dei beni in capo agli esecutati.

Gli immobili per le loro caratteristiche si ritengono indivisibili.

4) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., con la scorta della documentazione reperita presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso, presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio di Treviso, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Treviso (Catasto) e presso il Comune di Vittorio Veneto (TV), previa accordo e accompagnato dal Custode, Aste 33, procedeva al sopralluogo di rito sugli immobili, in data 20/12/2023, per l'effettuazione dell'ispezione dei locali, dei rilievi del caso, effettuando quindi le misurazioni necessarie e realizzando anche ampia documentazione fotografica.



4.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Nella pianificazione urbanistica, vigente in Comune di Vittorio Veneto (TV), l'area su cui ricadono gli immobili è classificata come di seguito descritto.

Piano di Assetto del Territorio (PAT)

- A.T.O. 2 La Citta: Allegato A alle Nome Tecniche (N.T.):
- Tavola 1.2 Carta dei Vincoli: “Centro Storico”, Fascia di rispetto ferroviari art. 25 N.T. Fascia di rispetto casello auto stradale art. 25 N.T.,
- Tavola 4.2 Carta della Trasformabilità: Centri Storici (Art. 51 N.T.),
Urbanizzazione consolidata e servizi per la residenza (Art. 37 N.T.)

Piano Regolatore (PI)

- Tavola:
- Tavola dei vincoli – Foglio 5: fascia di rispetto della ferrovia (Art. 49 D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753), art. 136, comma 1 lettera c) - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - D.M. 19.05.1965 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona panoramica nel Comune di Vittorio Veneto;
- 13.3.25: Zona A 36, Capitolo 2 – Aree ed edifici di antico impianto di interesse culturale ed ambientale (ZTO A) Artt. da art. 22 a 48;
- Tavola 18 – Centri storici – Ceneda: codice identificativo 2- 527 – Scheda C2 2-220: Grado di protezione 3, fronte vincolato:
- Tavola dei vincoli art. 136, comma 1 lettera c) - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, D.M. 19.05.1965 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona panoramica nel comune di Vittorio Veneto;
- Tavola T.01- allegato B alle N.T. del P.R.G. Zonizzazione Unesco: Aree



limitrofe;

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - ALLEGATO A DGR nr. 1507
del 15 ottobre 2019 – Allegato A: Sito Unesco: Comune in core zone

4.2 VINCOLI

- Classificazione sismica: Zona sismica 1,
- D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", art. 136;
- Sito UNESCO “Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene”.

4.3 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE

Gli immobili sono ubicati nella Frazione di Ceneda, che assieme a Serravalle formano Vittorio Veneto, ubicati sul lato sud di Via L. Da Ponte al n. 69. Dalla Scheda urbanistica dedicata, si ricava che l'epoca di costruzione fra il 1840 e il 1900.

Trattasi da immobile da terra a cielo, facente parte di una più consistenza edilizia in linea, nata a bordo della strada.

La localizzazione degli immobili, in ambito collinare, dista circa un chilometro dal centro, ove sono ubicati tutti i servizi quali il Municipio e, a più ampio raggio di tutti i servizi, negozi (compresa grande distribuzione) scuole ed ospedale.

Vittorio Veneto è servito da stazione ferroviaria, lungo la linea per Belluno, oltre al servizio di pullman di linea, nonché dall'autostrada (con due caselli, uno dei quali distante circa un paio di chilometri).

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in mattoni e legno,



tetto a falde, con manto in coppi, si sviluppa su tre piani: terra, primo e secondo.

L'ingresso avviene attraverso il portico (di cui alla servitù a favore sopra esposta) posto sul lato ovest degli immobili, anche se una porta è esistente anche sul lato nord prospiciente la Via L. Da Ponte.

L'esterno è tinteggiato a civile. La proprietà non ha pertinenze esterne.

Le finestre sono in legno, laccate bianche, senza vetrocamera, sempre in legno, sono smaltati in colore marrone. Le murature sono tinteggiate a civile.

Le scale sono in cemento con pedate in getto tipo "palladiana, per tutti e tre i piani, con parapetto non a norma.

Le porte presentano diverse tipologie di finitura, prevalentemente in legno tamburato con vena a vista.

L'abitazione non ha impianto di riscaldamento, in quanto non vi più la caldaia, in alcuni vani presentano dei radiatori.

L'impianto elettrico è vetusto.

Piano terra

L'ingresso avviene dal portico ubicato sul lato ovest, ove è ubicata la scala che collega i tre livelli, ed immette nella cucina dalla quale si accede alla lavanderia, ora utilizzata come camera.

La pavimentazione è del tipo "palladiana" in ingresso, in ceramica, come il rivestimento del muro est nella cucina, e con getto di cemento con tagli irregolare di marmo.

L'altezza libera del piano è di 2,53 ml.

Consistenza commerciale ragguagliata, superficie commerciale lorda, determinata come disposto al D.P.R. 138/1998:

- mq 49,11 c.a..



Piano primo

Al piano primo un corridoio smista ad un a camera matrimoniale e ad un bagno.

La pavimentazione è in parquet di legno, nel bagno sono in ceramica, come il rivestimento delle pareti.

Le altezze libere interne variano da 2,48 a 2,58 ml

Consistenza commerciale ragguagliata, superficie commerciale lorda, determinata come disposto al D.P.R. 138/1998:

- mq 38,36 c.a..

Piano secondo

Al piano primo un corridoio smista ad un vano adibito camera ad un disbrigo, da cui si accede ad un altro vano adibito a camera.

I pavimenti preesistenti sono ora ricoperto con linolium finitura “legno” e una camera presenta listini in legno.

Altezza libera interna da 2,21 ml a 2,30 ml.

Consistenza commerciale ragguagliata, superficie commerciale lorda, determinata come disposto al D.P.R. 138/1998:

- mq 39,29 c.a..

- Totale abitazione mq 126,75, arrotondati per difetto in 127,00 ma c.a.

Lo stato di manutenzione degli immobili si può definire pessimo.

Ai piani terra e prima, sono presenti ampie superfici murarie con presenza di umidità muffe fluorescenze, meno al piano secondo, indicatori di infiltrazioni. Si notano distacchi di tinteggiatura e sbriciolamento del supporto. I solai di calpestio vibrano e sconessione planimetrica, come pure le murature. Sono evidenti cavillature e crepe.



L'immobile necessita di ristrutturazione e risanamento.

Infine, da quanto sopra esposto si ritiene che comunque tale situazione infici anche la agibilità dei locali.

4.4 REGOLARTÁ URBANISTICA ED EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati, in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Vittorio Veneto (TV):

- Autorizzazione Edilizia Prot. 6976, del 29/04/1983 per tinteggiature delle facciate esterne.

Si specifica che alla richiesta per l'autorizzazione di cui sopra, non vi erano elaborati grafici, ma solo una fotografia delle facciate prospiciente Via Da Ponte, l'ufficio, ricercando per le proprietà conosciute susseguite, ha specificato che non sono stati rivenuti altri titoli edilizi.

Alla data di accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto (TV) non risultava in essere alcuna procedura amministrativa.

Ai sensi dell'art. 1, comma 376, 377, 378 della legge n. 178/2020, gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Non essendovi altra documentazione, è ritenuto autorizzato lo stato riportato nelle planimetrie catastali depositate al N.C.E.U. il 27/09/1961.

Pertanto si procederà alla verifica di regolarità urbanistica ed edilizia confrontando lo stato di fatto rilevato con le planimetrie catastali reperite

Si precisa che le planimetrie catastali non riportano quote



alfanumeriche, ma sola scala grafica, deve inoltre essere tenuto degli strumenti di rilievo, la precisione grafica di redazione e l'attenzione tipici del dell'epoca.

4.5 OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ

In sede di sopralluogo si sono riscontrate difformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali reperite. Fatte salve le variazioni rientranti nel 2% di tolleranza, le difformità rilevate consistono in:

- 1) il sedime varia da piano a piano, mentre nelle planimetrie catastali sono coincidenti;
- 2) minor altezza del piano terra (cucina e lavanderia), minor altezza della camera al piano primo, maggior altezza del piano secondo;
- 3) modifiche prospettiche, anche con chiusura delle finestre centrali ai piani primo e secondo,
- 4) lo spazio compreso fra le rampe corte delle scale è vuoto, senza solaio;
- 5) al piano primo è stata demolita la parete fra le due camere preesistenti,
- 6) la preesistente camera al piano secondo è stata divisa in due camere,
- 7) diverso sviluppo della scala;
- 8) modifiche interne, quali spostamento di porte, parete di delimitazione del disbrigo al piano secondo.

4.6 SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÀ

- 1) il sedime varia in diminuzione, ma essendo che il fabbrico è di antica formazione è ipotizzabile che tale differenza sia dovuta ad errori/superficialità nella redazione delle planimetrie catastali e/o a modifiche apportate nel tempo;



- 2) premesso che i controsoffitti (probabilmente in arelle) versano in cattivo stato ed evidenziano sconnessioni, la minor altezza del piano terra e della camera al piano primo può essere causata dalla flessione del solaio, avvero da distacchi, ovvero di controsoffitti applicati successivamente, la minor altezza può essere, maggior altezza del piano secondo può essere ricondotta ad una misurazione in fatta in un punto dove il controsoffitto è inclinato, l'art. 38.1.11 del Regolamento edilizio prevede *Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio residenziale esistente alla data antecedente al DM 05/07/1975 (in Gazz.Uff. 18/07/1975) che non comportino demolizione e ricostruzione o nei quali sia obbligatorio il mantenimento delle altezze di gronda o di piano, è ammessa la riduzione massima di 30 cm delle altezze H e HM e comunque la conservazione delle altezze legittime pre-esistenti;*
- 3) per quanto concerne le modifiche prospettiche, le finestre centrali ai piani primo e secondo possono essere sanate, fatto salvo diniego della preposta Soprintendenza, il che, però comporterebbe la demolizione della parete divisoria realizzata al piano secondo,
- 4) lo spazio compreso fra le rampe corte delle scale è vuoto, senza solaio, non aumenta la superficie calpestabile;
- 5) al piano primo già le esistenti finestre garantiscono i corretti parametri di illuminazione e areazione,
- 6) i due vani ricavati dalla camera preesistente devono essere riqualificati come accessori, in quanto non rispettano la superficie minima di 9,00 mq,
- 7) il diverso sviluppo della scala può essere ricondotto ad errori/superficialità nella redazione delle planimetrie catastali, infatti il fabbricato è quello preesistente,



8) Le modifiche interne, quali spostamento di porte, parete di delimitazione del disbrigo al piano secondo, non modifica parametri igieni-sanitari ed urbanistici.

A tale proposito si sono sentiti anche i competenti Ufficio Edilizia Privata e Ufficio Paesaggio, del Comune di Vittorio Veneto (TV), in data 19/01/2024., dal quale è emerso che le difformità riscontrate possono essere sanate con presentazione di SCIA in sanatoria, previa verifica di Conformità Paesaggistica presso l'Ufficio Paesaggio e fatto salvo successivo parere positivo della preposta deputata Soprintendenza (che non rilascia pareri preventivi), oltre comunque a provvedere alla variazione catastale al N.C.E.U..

I costi, sono quantificabili in 516,00 € per sanzione amministrativa, sanzione "Ambientale" presumibilmente di 1.032,00 €, salva diversa determinazione dall'Ufficio Paesaggistico (l'Ufficio ha specificato che i conteggi per la corretta sanzione possono essere determinati solo dopo l'analisi della Relazione Paesaggistica) o della Soprintendenza, per diritti di segreteria comunale e catastali stimabili in circa 250,00 €, spese tecniche per pratiche per ottenimento nulla osta Ambientale dalla competente Soprintendenza, pratica sanatoria in Comune di Vittorio Veneto (TV), variazione castale, quantificabili in 5.000,00 € compresi oneri di Legge (IVA e Cassa di Previdenza), per un totale di circa 7.798,00 €, arrotondati per accesso in 8.000,00 € ai quali vanno sommati gli oneri, prudenzialmente determinabili nella diniegata ipotesi che la Soprintendenza non rilasci parere favorevole, ovvero subordinato alla riapertura delle forometrie modificate e/o chiuse, nella facciata su via L. Da Ponte (per riapertura e installazione delle finestre centrali e oscuri, rimozione parete realizzata a piano secondo), e adeguamento parapetto scale, stimabili in



7.500,00 €. Quindi per complessivi 15.500,00 €.

Dopo la sanatoria, ovvero ripristino dello stato preesistente, l'eventuale aggiudicatario potrà procedere con la ristrutturazione.

- o - o - o - o -

Ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per le opere realizzate in difformità, o assenza di Permesso, che possono essere sanate, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di Permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

5) CERTIFICAZIONI

Agli atti del Comune di Vittorio Veneto (TV), non è stata reperita alcuna certificazione.

6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Ad espressa richiesta di verifica ed eventuale esistenza di contratti di locazione o di comodato per gli immobili oggetto di pignoramento, l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso, ha fornito risposta con nota Prot., 201888 in data 11/10/2023, specificando che: *“In base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sui soggetti da lei indicati, le comunichiamo che non risulta alcun contratto di locazione e/o comodato per gli immobili”*.

Da Certificato di residenza rilasciato dal Comune di Vittorio Veneto (TV) negli immobili risultano residenti gli Esecutati.



7) VALORE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno applicare il metodo di analisi e comparazione, con il prezzo praticato sul libero mercato per immobili simili, nel periodo attuale, confrontato anche con le quotazioni della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (alla data di redazione della presente aggiornata al primo semestre 2023), anche se queste sono da "intendersi massima", opportunamente corretto in funzione delle specifiche peculiarità dell'immobile: per localizzazione, intorno, consistenza nell'attuale stato di fatto, delle pessime condizioni del fabbricato nel suo complesso, che necessitano di un intervento pesante, dell'appetibilità del bene, nonché della contingenza del mercato immobiliare,

Dal valore ottenuto verranno detratti i costi per sanatoria (8.500,00 €) e per l'intervento per l'eliminazione delle infiltrazioni (7.500,00 €).

Si determinerà così il probabile valore commerciale nel libero mercato degli immobili, poi ridotto per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con procedura forzata, quantificata in misura del 20%, percentuale di prassi, in funzione della mancanza di garanzie.

Per la determinazione della superficie lorda commerciale lorda si è fatto esplicito riferimento alle disposizioni del D.P.R. 138/1998.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione del più probabile valore prudenziale di mercato degli immobili si procederà alla stima analitica, secondo i criteri sopra individuati,



sulla base della somma delle superfici nette ragguagliate, nello stato di fatto e di diritto in si trovano.

valore degli immobili:

- abitazione mq 127,00 x 482,00 €/mq =	61.214,00 €
- arrotondati per eccesso a	61.500,00 €
- detrazione costi sanatoria e ripristini	15.500,00 €
Totale probabile valore commerciale libero mercato	46.150,00 €
Arrotondati per difetto a	46.000,00 €

(diconsi quarantaseimila/00 Euro)

Detrazione vendita forzata 20% del valore commerciale	9.200,00 €
- Probabile prezzo base prima asta	36.800,00 €

(diconsi trantunomiladuecento/00 Euro)

Il valore dell'immobile, **prezzo d'asta**, è determinato dal Giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

La presente Relazione di C.T.U. è stata trasmessa a PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. per RED SEA SPV S.R.L. tramite pec c/o avv.ti G. M. Ugge di Lodi eletto domicilio, ad AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE rappresentata dal sig. Maschera Simone, domiciliato per la carica presso gli Uffici di Agenzia delle entrate-Riscossione - Agente della Riscossione della Provincia di TREVISO, al Custode Aste 33 s.r.l. tramite pec, all'Esecutato 1 alla propria residenza per tramite raccomandata A.R., all'Esecutato alla propria residenza per tramite raccomandata A.R..

Ricevute di avvenuta trasmissione alle parti, ai sensi dell'art. 173 bis. Disp. Att.



C.P.C., sono conservate dal sottoscritto C.T.U..

Allegati alla perizia:

1. documentazione fotografica;
2. estratto di mappa catastale scala 1:2000;
3. planimetrie catastali N.C.E.U.;
4. planimetrie stato autorizzato;
5. planimetrie stato di fatto rilevato;
6. planimetrie stato di fatto rilevato - comparazione;
7. titoli edilizi;
8. copia atti di provenienza;
9. copia atto istitutivo servitù di passaggio portico.

Postioma di Paese (TV), li 05/02/2024

Il CTU

architetto Roberto Zanatta



INDICE

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	1
1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	1
1.2 CONFINI.....	2
1.3 PROPRIETÁ.....	3
1.4 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI.....	3
1.5 PROVENIENZA.....	3
1.6 TRASCRIZIONI, IPOTECHE e PRIVILEGI.....	3
2) CONFORMITÁ PLANIMETRIE CATASTALI.....	5
3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI.....	5
3.1 QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	5
E DIVISIBILITÁ IN NATURA.....	5
4) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	5
4.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA.....	6
4.2 VINCOLI.....	7
4.3 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE.....	7
4.4 REGOLARTÁ URBANISTICA ED EDILIZIA.....	10
4.5 OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÁ.....	11
4.6 SANABILITÁ DELLE OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÁ.....	11
5) CERTIFICAZIONI.....	14
6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	14
7) VALORE DEI BENI.....	15
CRITERIO DI STIMA.....	15
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	15

