TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 723/2012 R.G. Esec. Imm.re

Udienza 03/05/2017 ore 10.00

Promossa da :

[redacted]

contro

[redacted]

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

BENE:

Catasto Fabbricati
Comune di Comune di Vittorio Veneto, Sez. E, Fgl. 9
mapp. n. 92 sub. 11, Cat. A/2, Cl. 1, Consistenza 5 vani, Rendita € 279,66, piano: PT-2

C.T.U.: arch. Italo Filippin - 31010 Fonte (TV), p.zza Onè, 26/6

Tel/fax n. 0423 948734 - pec: italo.filippin@archiworldpec.it

Il sottoscritto arch. Italo Filippin con studio in Fonte (TV), in piazza Onè, 26/6,

VISTI

l'atto di nomina e la disposizione di comparizione in data 03/10/2016 (all.to 1a), il Verbale di Giuramento per la relazione di stima in data 21/11/2016 (all.to 1b), il quesito peritale (all.to 1c) e l'atto di nomina del Custode e il rinvio dell'udienza in data 23/11/2016 da parte della G.E. dott.ssa Alessandra Burra (all.ti 1d ed e);

l'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 16/07/2012 (all.to 2a) e il certificato notarile ex art. 567, 2° comma CPC (all.to 2b);

l'accesso presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Treviso in data 25/01/2017 per eseguire copia dell'atto di compravendita del dott. Roberto Blandaleone, notaio di Vittorio Veneto (all.to 3a);

la copia dell'atto di compravendita del dott. Elena Pala, notaio di Saronno (all.to 3b);

la mappa catastale on line (all.to 4a) e la mappa catastale di visura (all.to 4b);

il primo accesso presso l'Ufficio dello Sportello Edilizia Privata Pianificazione Territoriale Ambiente e Paesaggio del Comune di Vittorio Veneto in data 01/02/2017 per l'ispezione di pratiche edilizie e il ritiro di copia di documentazione (all.ti 5a, b, c, d, e, f, g, h, i ed l);

il primo accesso sugli immobili effettuato in data 01/02/2017 con il Custode e i rilievi effettuati (all.ti 6a e b) ;

l'acquisizione della disciplina urbanistica del Comune di Vittorio Veneto on-line (all.ti 7a, b e c)

il secondo accesso sugli immobili effettuato in data 18/02/2017;

le ispezioni presso i registri immobiliari effettuate in data 21/02/2017 (all.ti 8a, b, c e d);

l'accesso presso l'Ufficio di Montebelluna dell'Agenzia delle Entrate in data 22/02/2017;

il primo accesso presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vittorio Veneto in data 24/02/2017 per approfondimenti sulla normativa urbanistica vigente e sugli abusi edilizi;

l'accesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Vittorio Veneto in data 24/02/2017 per il ritiro di copia di documentazione (all.to 9);

la corrispondenza inviata e ricevuta allegata (all.ti 10a, b, c, d, e ed f);

la documentazione fotografica.

QUESITO PER PERIZIA

Il sottoscritto CTU provvede a rispondere al quesito peritale secondo i punti sotto riportati.

1) Ritirare la documentazione in Cancelleria.

In data 21/11/2016 il sottoscritto CTU ha provveduto a ritirare la documentazione presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

2) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultra ventennale (ove non contenuti nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile, sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. In ogni caso il C.T.U. allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire un estratto della mappa catastale necessario per la corretta identificazione del bene; ha provveduto a confrontare la mappa disponibile on-line (all.to 4a) con quella di visura (all.to 4b).
Ha confrontato le mappe con le visure storiche per immobile.
Ha provveduto ad acquisire in data 25/01/2017 presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Treviso copia dell'atto di compravendita in data 09 gennaio 2001 rep. n. 103.087, fasc. n. 19.773 del dott. Roberto Blandaleone, notaio di Vittorio Veneto (all.to 3a).
L'art. 1 della suddetta compravendita stabilisce che sono comprese nella compravendita " ... le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti e impianti comuni dell'intero edificio, in particolare:
il MN. 92 sub 5 - Piazza Meschio - (PT) - vano ingresso - bene comune non censibile - comune ai mappali da 92 sub 6 a 92 sub 11;
il MN. 92 sub 6 - Piazza Meschio - (PT-1) - vano scale - bene comune non censibile - comune ai mappali 92 sub 10 e 92 sub 11;
nonché quant'altro comune e indivisibile per legge o per destinazione."
Ha provveduto ad acquisire copia dell'atto di compravendita in data 09 gennaio 2001 rep. n. 132.322, racc. n. 6.116 della dott.ssa Elena Pala, notaio di Saronno (all.to 3b). Con tale atto [redacted] ha venduto a [redacted] il diritto di piena proprietà di ½ dei beni oggetto della procedura di vendita. [redacted] si è accollata il debito nei confronti di [redacted] come meglio precisato nel suddetto atto di compravendita.
Sussistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni reperite in atti a carico dei beni oggetto di pignoramento immobiliare:
- ipoteca volontaria iscritta a Treviso in data 17 gennaio 2001 ai n.ri 2015/351 a favore della [redacted] per la somma complessiva corrispondente ad Euro 216.911,89 (duecentosedicimilanovecentoundici virgola ottantanove) a garanzia della somma capitale corrispondente ad Euro 108.455,94 (centottomila quattrocentocinquantacinque virgola novantaquattro) di cui al contatto di mutuo concesso al Signor [redacted] con atto a rogito del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV) in data 9 gennaio 2001 repertorio n. 103.088, ipoteca a carico dei predetti Signori [redacted] per l'intero diritto di piena proprietà in ragione di ½ ciascuno;

(in sede di acquisto la Signora [redacted] si accollava la quota residua del mutuo e corrispondente ipoteca)
- ipoteca legale iscritta a Treviso in data 7 agosto 2006 ai n.ri 41504/10639 a favore della [redacted] ai sensi ex art. 77 DPR 602/73, per un totale di Euro 411.997,70 (quattrocentoundicimilanovecentonovantasette virgola settanta) a garanzia della riscossione del credito tributario di Euro 205.998,85 (duecentocinquemila novecentonovantotto virgola ottantacinque) a carico del Signor [redacted] per la quota di 2500/10000 del diritto di proprietà;
- ipoteca giudiziale iscritta a Treviso in data 11 giugno 2007 ai n.ri 27893/7627 di cui al decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 1 giugno 2007 repertorio n. 5725/2007 , a favore della [redacted] per la complessiva somma di Euro 73.000,00 (settantatremila virgola zero zero) a carico del Signor [redacted] per la quota indivisa di ½ (un mezzo) del diritto di proprietà;
- ipoteca giudiziale iscritta a Treviso in data 10 aprile 2008 ai n.ri 14070/2992 di cui al decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 13 marzo 2008 repertorio n. 7915/2008, a favore del [redacted] per la complessiva somma di Euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero zero) a carico del Signor [redacted] per la quota indivisa di ½ (un mezzo) del diritto di proprietà;
- ipoteca legale iscritta a Treviso in data 30 aprile 2008 ai n.ri 16733/3646 a favore della [redacted] ai sensi ex art. 77 DPR 602/73, modificato dal D.lgs 46/99 e dal D.lgs 193/2001, per un totale di Euro 594.955,48 (cinquecentonovantaquattromilanovecentocinquantacinque virgola quarantotto) a garanzia della riscossione del credito tributario di Euro 297.477,74 (duecentonovantasettemilaquattrocento settantasette virgola settantaquattro) a carico del Signor [redacted] per la quota di ½ (un mezzo) del diritto di proprietà;
- trascrizione del pignoramento immobiliare in data 26 ottobre 2011 ai n.ri 36249/23462 derivante da atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Treviso in data 26 settembre 2011 repertorio n.ro 4132/2011 a favore di [redacted] per la somma precettata di Euro 38.196,34 (trentottomilacentonovantasei virgola trentaquattro) oltre interessi maturandi e spese successive, a carico dei predetti Signori [redacted] in ragione di ½ ciascuno, non tenendo conto dell'atto di cessione intervenuto tra i coniugi con atto del Notaio Elena Pala di Saronno in data 8 luglio 2009 repertorio n.ro 132.322 sopracitato con il quale la signora [redacted] è divenuta unica ed esclusiva proprietaria;
- trascrizione del pignoramento immobiliare in data 17 settembre 2012 ai n.ri 28003/20507 derivante da atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Treviso in data 31 luglio 2012 repertorio n.ro 3645/2012 a favore di [redacted] per la somma precettata di Euro 39.894,91 (trentanovemilaottocentonovantaquattro virgola novantuno) oltre interessi maturandi e spese successive, a carco della Signora [redacted] per l'intero diritto di proprietà.
Tra la relazione notarile ex art. 567, 2° comma CPC (all.to 2b) e le ispezioni ipotecarie (all.ti 8a, b, c e d) non sono state rilevate discrepanze a eccezione di quella di seguito riportata: nell'all.to 8d è riportato il nome [redacted] anziché [redacted] come riportato nel punto 5) delle Formalità Pregiudizievoli della Certificazione Notarile.

3) Descrivere, <u>previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato</u>, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

Trattasi di un appartamento e un ripostiglio.
Gli immobili sono siti nel Comune di Vittorio Veneto, in Piazza Meschio, n. 20, int. 3; sono parte di un edificio storico in una cortina edificata di tre piani fuori terra. L'edificio si compone di due unità residenziali, nel piano primo e secondo, di una unità destinata a ufficio, nel piano terra; nel piano terra c'è pure un'autorimessa che non è di proprietà dell'esecutata e quindi non è stata oggetto di pignoramento immobiliare. L'appartamento, oltre a essere privo di autorimessa, non ha né superficie scoperta in godimento esclusivo, né in comune.
La facciata che si attesta su Piazza Meschio dell'edificio storico è tripartita in senso verticale, ha tre allineamenti verticali di forature e in senso orizzontale: piano terra, piano primo nobile, piano secondo. Il piano nobile è caratterizzato da un foro di porta ad arco superiore, con balcone e contorni di pietra; cornici di pietra sono pure sulle due finestre di quel piano e degli altri piani.
L'appartamento è posto nel piano secondo; si affaccia, verso nord, su Piazza Meschio, sulle aree destinate a verde a uso esclusivo dell'ufficio, verso sud. L'accesso pedonale avviene da una piccola loggia; da questa si accede a un atrio che distribuisce gli accessi del piano terra - ripostiglio autorimessa e ufficio -. L'atrio dà sul vano scala che collega verticalmente gli appartamenti.
In data 01/02/2017 si è proceduto ad effettuare un accesso sugli immobili con il Custode Giudiziario. È stato effettuato il rilievo degli immobili medesimi (all.to 6a) riscontrando la sostanziale coincidenza dello stato di fatto con i disegni di progetto depositati in Comune (all.to 5e). Risultano lievi difformità nella partizione tra una camera e il bagno, nella muratura di separazione tra vano cottura e soggiorno-pranzo. Altre mancate rispondenze sono ritenute refusi grafici, trattandosi di un edificio storico con muri non ortogonali, gli uni rispetto agli altri.
Le superfici utili degli ambienti sono sotto riportate:

- piano terra:
  - ripostiglio 05,88 mq

Totale (A) 05,88 mq

- piano primo:
  - soggiorno-pranzo 22,41 mq
  - vano cottura 04,63 mq
  - terrazza 19,88 mq
  - disimpegno 03,71 mq
  - bagno 08,19 mq
  - camera 12,98 mq
  - camera 11,51 mq
  - vano tecnico 03,48 mq

Totale (B) 86,79 mq

Totale (A+B) 92,67 mq

Gli ambienti sono indicati negli allegati grafici (all.to 6a).
L'appartamento è composto da cinque ambienti: un soggiorno-pranzo, un vano cottura, due camere e un bagno, distribuiti da un disimpegno; dal vano cottura si accede a una terrazza spaziosa e soleggiata. Nella terrazza si situa il vano tecnico.
Dalla porta d'ingresso si accede al soggiorno-pranzo che a sua volta dà accesso al disimpegno; da questo si accede alle due camere e a un bagno.
Nel soggiorno-pranzo si trova un caminetto, dotato ai lati di due ampi ripiani rivestiti superiormente di legno.

Per quanto riguarda i materiali e i componenti della casa si è fatto riferimento alla documentazione reperita se non verificabile visivamente.
Le strutture portanti del condominio sono tratte secondo le indicazioni del collaudo statico (all.to 5i); più precisamente del tipo sottoriportato:

- sottofondazioni dei muri del vano scala di c.a.
- muri dell'edificio di pietrame e sassi
- cordoli di irrigidimento di c.a.
- scale di c.a.
- solai misti di travi, tavole di legno e c.a. - anche quello del ripostiglio -
- tetto di travi e tavole di legno

Per maggiori dettagli si veda il collaudo statico suddetto.
Altre caratteristiche dell'appartamento e/o riferibili a esso sono sotto riportate.

- Le murature perimetrali d'ambito sono di pietrame e sassi.
- Gli intonaci interni ed esterni, anche quelli del ripostiglio, presumibilmente sono del tipo tradizionale con malta bastarda di calce e cemento. Esternamente è applicato un rivestimento di cui non è stato possibile appurare la natura.
- Tutte le pareti interne, comprese quelle del sottotetto, sono finite con pittura.
- Il bagno è arredato con un mobile lavandino, una grande vasca con idromassaggio, un vaso e un bidet. Nel bagno sono presenti gli attacchi per la lavatrice.
- La pavimentazione e il rivestimento del vano cottura sono di ceramica.
- La pavimentazione del soggiorno-pranzo, delle camere e del disimpegno è di listoni di legno esotico.
- I pavimenti e i rivestimenti del bagno sono realizzati con piastrelle di ceramica.
- La pavimentazione del ripostiglio nel piano terra, della terrazza e del vano tecnico è di ceramica, verosimilmente di gres.
- La ringhiera della terrazza è metallica.
- I battiscopa interni sono di legno; quelli della terrazza sono di ceramica.
- Le soglie sono di marmo o pietra dello spessore di 4 cm; lo stesso vale per i davanzali delle finestre dello spessore di 15 cm, circa.
- Le porte interne sono tamburate di legno; quelle che separano la zona giorno del soggiorno-pranzo dal disimpegno, quelle del bagno e di una camera sono scorrevoli.
- Il portoncino d'ingresso dell'appartamento è blindato.
- La porta della cantina è metallica, tamburata.
- Le finestre sono dotate di vetri con vetrocamera; sono senza scuri. Le finestre delle camere e del bagno hanno delle inferriate protettive. Tutte le stanze dell'appartamento hanno un lucernario.
- Il manto di copertura è di coppi.

Non è dato di sapere se l'impianto elettrico dell'appartamento oggetto della presente Relazione di perizia di stima sia conforme alle disposizioni della legge 46/90 per la sicurezza degli impianti elettrici. Agli atti del Comune non è risultata giacente la dichiarazione di conformità. Pur tuttavia il quadro elettrico con le protezioni è posto nel disimpegno; il contatore, nel piano terra, in un armadio posto nella piccola loggia d'ingresso. Lì è posto pure il quadro elettrico dell'impianto elettrico comune.
I corpi scaldanti dell'impianto termico sono dei ventilconvettori fatta eccezione per il vano cottura, in cui c'è un radiatore di acciaio, e per il bagno, in cui è posto uno scalda salviette, sempre di acciaio . La caldaia è posta nel vano tecnico. L'impianto termico si compone di una zona. Sussiste la dichiarazione di conformità (all.to 5l). L'impianto è funzionante. La caldaia è alimentata a gas

metano - della ditta Hermann -; risultano essere stati eseguiti i controlli regolamentari per l'anno in corso. Nel soggiorno-cucina risultano i fori regolamentari di ventilazione.
I contatori del gas metano sono posti esternamente entro cassette di acciaio inox nella muratura perimetrale esterna.
Nel soggiorno pranzo sussiste un caminetto aperto, senza vetro frontale. Nella parete perimetrale sussiste un foro di ventilazione.
Sussiste un impianto di climatizzazione; la pompa di calore è posta all'esterno del vano tecnico. L'impianto non è funzionante. Non risultano eseguiti i controlli.
Altri impianti presenti nella casa sono: citofonico, telefonico, televisivo, di scarico dei servizi, di smaltimento dei fumi - della caldaia e della cappa -.
Lo scarico verosimilmente dovrebbe avvenire nella condotta della fognatura di Piazza Meschio.
Le acque meteoriche sono convogliate in una rete di scarico. Grondaie e pluviali sono verosimilmente di rame.
Il contatore dell'acqua della rete idrica dell'appartamento è posto nel medesimo vano dei contatori elettrici.

Le unità oggetto di pignoramento immobiliare sono risultate arredate con mobili di proprietà dell'inquilina fatta eccezione per la cucina, il tavolo da pranzo, le sedie e i mobili della camera.

Durante i sopralluoghi sugli immobili è stata riscontrata umidità di risalita sulle pareti perimetrali della terrazza. È verosimile ritenere che i lucernari siano bisognosi di manutenzione, in particolare alle guarnizioni di tenuta.
Lo stato di conservazione complessivo dell'edificio è ritenuto dal sottoscritto CTU buono.

Altre caratteristiche di spazi comuni sono sotto riportate:

- La scala comune è rivestita in marmo, la ringhiera è metallica.
- Il pavimento dell'atrio, dei pianerottoli è di marmo.
- Lo zoccolino rampante della scala e dell'atrio, comuni è di marmo.
- Gli intonaci del vano scala comune sono tradizionali, finiti con pittura murale.
- I soffitti dell'atrio, del vano scala comune sono di travi e tavole di legno; anche nel soffitto del vano scala comune è presente un lucernario.
- La porta d'ingresso dell'atrio è di legno; non è blindata.
- Le pareti della piccola loggia d'ingresso sono finite con un marmorino; negli angoli bassi tale marmorino è distaccato.
- La pavimentazione della piccola loggia d'ingresso è di lastre di lastre di marmo.

Le parti comuni presentano finiture di qualità in buono stato di conservazione. L'esecutata ha dichiarato l'esistenza di una piccola infiltrazione d'acqua in prossimità del lucernario nel soffitto del soggiorno-pranzo; tale infiltrazione a vista non è stata riscontrata. I soffitti e le travi di legno sono bisognosi di un intervento di manutenzione con impregnante.
L'immobile è provvisto di certificato di collaudo statico (all.to 5i) e del certificato di agibilità (all.to 5f).

Attualmente il Comune di Vittorio Veneto è classificato Zona Sismica 2:

Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi terremoti abbastanza forti.

All'atto degli interventi sull'edificio il Comune di Vittorio Veneto - C.E. n. 140/2000 - era classificato sismico; lo è stato nel 1982 con il DM del Ministero dei LLPP del 14 maggio 1982: "Aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche della regione Veneto" - grado di sismicità S = 9 -.

La struttura conseguentemente è rispondente alla normativa vigente all'epoca - DM 3 marzo 1975 -. Non è stata verificata ovviamente secondo la normativa vigente alla data della presente Relazione - DM 14 gennaio 2008 -.

I beni pignorati sono nel Comune di Vittorio Veneto; sono individuati nelle mappe catastali (all.ti 4a e b) e censiti come sotto riportato alla ditta [redacted] diritto di proprietà per 1/1 -:

Catasto Fabbricati
Comune di Comune di Vittorio Veneto, Sez. E, Fgl. 9
mapp. n. 92 sub. 11, Cat. A/2, Cl. 1, Consistenza 5 vani, Rendita € 279,66, piano: PT-2

Il sub 11 è coerenziato con Piazza Meschio, ha un affaccio sul mapp. n. 92 sub. 8 e sul mapp. n. 106, quanto al piano secondo, con il mapp. n. 92 sub. 9, 92 sub. 5 e mapp. 92 sub. 7, quanto al piano terra, salvo più precisi.

Gli immobili oggetto del pignoramento e dell'esecuzione immobiliari ricadono nei mappali così censiti al Catasto Terreni:

Comune di Vittorio Veneto, Foglio 64, mapp. 92, ENTE URBANO, ha 0.02.18

Il mapp. n. 92 confina con i mapp. n. 91, 93 e 106, salvo più precisi.

4) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Le descrizioni indicate nei pignoramenti sono conformi a quelle attuali.
Il numero civico è 20, int. 3.

5) Procedere, <u>ove necessario e previa autorizzazione del G.E.</u> ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Le planimetrie catastali (all.to 2b) non sono risultate perfettamente conformi allo stato di fatto riscontrato durante i sopralluoghi (all.to 6a). Il sottoscritto CTU ritiene che tale diversità non modifica la consistenza degli immobili, tanto più dopo la regolarizzazione urbanistica degli abusi, e che dopo tale regolarizzazione non sarà necessario procedere a una variazione catastale.

6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Gli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati sono risultati essere il Piano di Assetto del Territorio - PAT - di cui alla legge regionale n. 11/2004; il Piano Regolatore Generale - PRG - e soprattutto la Variante al Piano Regolatore Generale: Centri Storici ed Edifici Sparsi.

L'edificio in cui sono poste le unità immobiliari oggetto della presente procedura di vendita ricade all'interno del perimetro del Centro Storico (all.to 7a). La variante suddetta pone un vincolo sul fronte.
Vale per l'edificio la scheda n. 3-396 (all.to 7b).
Tale scheda stabilisce il grado di protezione 2 (all.to 7c). Il grado di protezione imposto "consente di effettuare il complesso di operazioni volto a conservare gli elementi costitutivi principali dell'organismo edilizio ...".
Per i parcheggi valgono le norme dell'art. 14 delle Norme di Attuazione del PRG (all.to 7c).
A seguito del colloquio con un funzionario dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vittorio Veneto si ritiene che non sia applicabile la l.r. n. 14/2009 e smi - III Piano Casa -.
Sussiste il vincolo sotto riportato:

sismico.

Non sono risultati vincoli di distanza dal Fiume Meschio.

7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

A seguito dell'accesso presso l'Ufficio dello Sportello Edilizia Privata Pianificazione Territoriale Ambiente e Paesaggio del Comune di Vittorio Veneto è risultato quanto segue:
l'edificio è storico (all.to 7b).
Negli anni sono state chieste e ottenute le autorizzazioni, Concessini edilizie sotto riportate:
- autorizzazione per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria prot. n. 16398 in data 19/10/1979 (all.to 5a);
- denuncia di inizio attività prot. n. 16584 in data 21/06/1995 per cambio di destinazione d'uso (all.to 5b);
- concessione edilizia n. 140 rilasciata in data 24/07/2000 per progetto di ristrutturazione (all.to 5c);
- autorizzazione per l'esecuzione di lavori di tinteggiatura delle facciate esterne prot. n. 38950 in data 13/10/2000 (all.to 5d);
- concessione edilizia n. 205 rilasciata in data 16/10/2000 per Variante n. 1 al progetto di ristrutturazione (all.to 5e).
È stato richiesto il permesso di agibilità in data 26/02/2001 prot. n. 8807 (all.ti 5f, g, h, i ed l); tale agibilità è da intendersi rilasciata per decorrenza termini.

8) Verificare l' esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell' art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Dal confronto tra i rilievi effettuati (all.to 6a) e i progetti depositati (all.to 5e) risultano lievi difformità interne, in particolare riferite alla partizione che divide il bagno da una camera, alla nicchia per un ipotetico armadio a muro in corrispondenza della porta d'ingresso, ecc..
Non sono state valutate lievi diversità dimensionali, ritenute refusi grafici imputabili alla circostanza che l'edificio è storico e i muri non sono ortogonali tra loro.
A seguito di confronto con un funzionario dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vittorio Veneto in data 24/02/2017 si ritiene che verosimilmente sarà da applicare una sanzione pari a 516,00 € ai sensi degli artt. 37 e 38 del DPR 380/2001 e smi.
Le spese tecniche omnicomprensive per la sanatoria si stimano pari a 800,00 €.

Alla data odierna non risultano aperti procedimenti in corso con il Comune di Vittorio Veneto.

9) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es, di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice.

I beni pignorati possono essere venduti in un lotto unico.

10) Dire se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura.

I beni sono pignorati per l'intero.

11) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, 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 presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

In data 24/02/2017 è stato operato un accesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Vittorio Veneto. Sulla base della documentazione acquisita (all.to 9) l'esecutata risulterebbe formalmente risiedere con l'ex coniuge [redacted] nell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare. L'appartamento suddetto nei sopralluoghi effettuati è risultato abitato solo da [redacted]
In data 22/02/2017 è stato operato un accesso presso l'Ufficio Territoriale di Montebelluna dell'Agenzia delle Entrate; non sono risultato registrati contratti d'affitto e/o comodato.
Presso la Polizia Locale di Vittorio Veneto non sono risultate comunicazioni di cessioni di fabbricato significative ai fini della presente relazione di perizia di stima (all.to 10f).

12) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall' art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c..

Non sono risultati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; neppure sono risultati diritti demaniali o usi civici.

13) Accertare l' esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell' acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all' art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c..

Il piccolo edificio si compone di tre unità immobiliari: due appartamenti, al piano primo e secondo, un ufficio al piano terra.
Non risultano il Regolamento di Condominio e le Tabelle Millesimali.

Le pulizie del vano scala e dell'atrio sono fatte, a turno dai residenti.
L'impianto elettrico comune viene collegato a turno con gli impianti dei due appartamenti mediante una presa.
Non sono emerse problematiche particolari riguardanti il condominio.

14) **STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall' art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi una data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.**

Trattasi di un appartamento e un ripostiglio.
Gli immobili sono siti nel Comune di Vittorio Veneto, in Piazza Meschio, n. 20, int. 3; sono parte di un edificio storico in una cortina edificata di tre piani fuori terra. L'edificio si compone di due unità residenziali, nel piano primo e secondo, di una unità destinata a ufficio, nel piano terra; nel piano terra c'è pure un'autorimessa che non è di proprietà dell'esecutata e quindi non è stata oggetto di pignoramento immobiliare. L'appartamento, oltre a essere privo di autorimessa, non ha né superficie scoperta in godimento esclusivo, né in comune.
La facciata che si attesta su Piazza Meschio dell'edificio storico è tripartita in senso verticale, ha tre allineamenti verticali di forature e in senso orizzontale: piano terra, piano primo nobile, piano secondo. Il piano nobile è caratterizzato da un foro di porta ad arco superiore, con balcone e contorni di pietra; cornici di pietra sono pure sulle due finestre di quel piano.
L'appartamento è posto nel piano secondo; si affaccia, verso nord, su Piazza Meschio, sulle aree destinate a verde a uso esclusivo dell'ufficio, verso sud. L'accesso pedonale avviene da una piccola loggia; da questa si accede a un atrio che distribuisce gli accessi del piano terra - ripostiglio autorimessa e ufficio -. L'atrio dà sul vano scala che collega verticalmente gli appartamenti.

La zona è residenziale, interessante dal punto di vista paesaggistico, ritenuta appetibile dal punto di vista commerciale, tranquilla e a breve distanza dal centro cittadino di Vittorio Veneto. La conformazione degli interni, a mansarda, i pavimenti di legno, il caminetto, la terrazza soleggiata, verso sud, sono ritenuti fattori che contribuiscono all'appetibilità degli immobili.
L'appartamento è ritenuto in buono stato di conservazione fatta eccezione per l'umidità di risalita sulle pareti perimetrali della terrazza riscontrata durante i sopralluoghi sugli immobili e per piccoli interventi di manutenzione. L'accuratezza esecutiva delle opere riscontrata durante i sopralluoghi effettuati, la qualità delle finiture e dei materiali sono stati ritenuti soddisfacente. La classe energetica dell'unità immobiliare verosimilmente è scarsa.
Il centro di Vittorio Veneto è dotato di una buona presenza di servizi. Nelle immediate vicinanze si trova qualche esercizio commerciale; verso est, oltre il fiume Meschio, si trovano attrezzature sportive comunali, un asilo nido, una scuola elementare, una professionale.
I collegamenti viari sono ritenuti soddisfacenti; la possibilità di parcheggio pure.
Nelle immediate vicinanze è in corso un intervento di ristrutturazione di una ex casa di riposo; sono previste residenze e attività, compatibili con tale destinazione, di livello. Risultano in corso di esecuzione pure i lavori in Piazza Meschio rientranti nell'intervento suddetto; tali lavori sono in grave ritardo. L'iter amministrativo è complesso e la data di fine dei lavori sulla piazza non è prevedibile. Quando saranno terminate le opere previste è ipotizzabile un aumento dei valori del mercato immobiliare.
Ai fini della stima si è proceduto con riferimento all'appartamento secondo il metodo del più probabile Valore di Mercato.
Da una ricerca di mercato fatta in zona si è appurato il valore unitario presso una agenzia immobiliare e presso l'Ufficio Vendite della società che sta realizzando la sopra citata

ristrutturazione della ex casa di riposo si stima che, per beni simili a quello oggetto della presente relazione di recente costruzione, il valore unitario sia di circa **2.200,00 €/mq**.
In considerazione della vetustà e dello stato di mantenimento generale dell'immobile si adotterà un coefficiente di riduzione pari a **0,85**; valutando gli elementi esposti sopra collegati alla funzionalità dell'edificio - mancanza di autorimessa -, alla sua rispondenza ai requisiti di isolamento termico, si ritiene di applicare un coefficiente di obsolescenza pari a **0,80**.
Pertanto Il più probabile Valore di Mercato unitario al metro quadro del nostro immobile sarà il seguente (all.ti 6b):

Vm = 2.200,00 x 0,85 x 0,80 = 1.496,00 €/mq

Di seguito si procederà a calcolare la superficie commerciale complessiva:

Piano terra:	
Sup. comm. P. T. (50%) = 7,83 x 0,50 =	03,92 mq
Totale (A)	03,92 mq
Piano secondo:	
Sup. comm. P2 =	80,31 mq
Sup. comm. Loggia (35%) = 25,16 x 0,35 =	08,81mq
Totale (B)	89,12 mq

Superficie commerciale complessiva - Tot. (A+B) -:

03,92 + 89,12 = 93,04 mq

VALORE DI MERCATO

mq 93,04 x 1.496,00 € = 139.187,84 €

Il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, degli oneri di cui ai punti **3)** e **8)** della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta è ritenuto dal sottoscritto perito estimatore pari a quello sotto riportato:

VALORE DELL'IMMOBILE 105.000,00 €

Il C.T.U.
Arch. Italo Filippin

Fonte 27/02/2017

All.ti:

documenti 1-10;

documentazione fotografica.

Data presentazione:20/09/2000 - Data: 08/03/2012 - n. T240499 - Richiedente [redacted]

MODULARIO
a.f.c. n. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

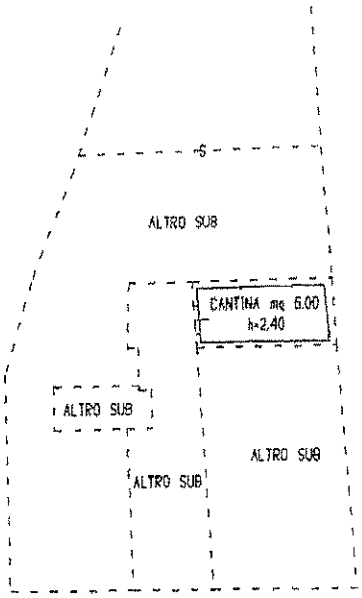
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

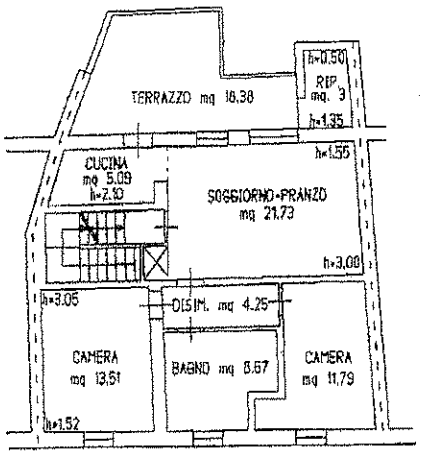
LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di VITTORIO VENETO via PIAZZA MESCHIO civ.

PIANO TERRA

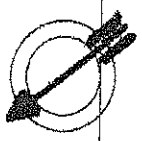


SECONDO PIANO



10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali: Sezione ..... Foglio 519 n. 92 sub. 11

Compilata dal GEOM. POSSAMAI GIANPIERO (Titolo, cognome e nome)
Iscritto all'albo dei GEOMETRI della Prov. di TREVISO n. 2398
data 19 SET. 2000 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO
20 SET 2000

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/03/2012 - Comune di VITTORIO VENETO (M089) - < Sez.Urb.: E - Foglio: 9 - Particella: 92 - Subalterno: 11 >
PIAZZA MESCHIO - piano: T-2
Data presentazione:20/09/2000 - Data: 08/03/2012 - n. T240499 - Richiedente [redacted]
Totale Schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)