

TRIBUNALE DI TREVISO - G. E. dott. VORTALI Francesca

Esecuzione Immobiliare **R.E.G. 575/2013 riunita a R.E.G. 122/16** con Udienza in data **14.06.2017**

PERIZIA IMMOBILIARE DI STIMA

C.T.U.: Marin ing. Oscar Augusto

Parti nel procedimento

Esecutante (R.E.G. 575/13):

[REDACTED]

[REDACTED]

Intervenuti:

[REDACTED]

Cessionaria di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Esecutante (R.E.G. 122/16):

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Intervenuti:

[REDACTED]

[REDACTED]

Esecutati:

[REDACTED]

[REDACTED]



INDICE

1.- Incarico e quesito	3
2.- Documentazione.....	8
3.- Descrizione.....	11
4.- Conformità	28
5.- Aggiornamento catastale	28
6.- Strumento urbanistico vigente	29
7.- Regolarità edilizio urbanistica	29
8.- Opere abusive	32
9.- Vendita di beni pignorati in uno più lotti	33
10.- Pignoramento pro quota e divisibilità in natura	34
11.- Occupazione o libertà dell'immobile	34
12. e 13 Vincoli e vincoli condominiali	35
14.- Stima	36
14.1.- Stima Lotto n. 1.....	36
14.2.- Stima Lotto n. 2.....	37
14.3.- Stima Lotto n. 3.....	38
14.4.- Stima Lotto n. 4.....	38
15.- Invio dell'elaborato peritale.....	39
16.- Deposito dell'elaborato peritale.....	40
17.- Documentazione fotografica	40
18.- Schede sintetiche	40
19.- Ostacoli all'accesso	41
20.- Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	41
Allegati	41



1. INCARICO

Il giorno **03.01.2017** il sottoscritto Marin ing. Oscar Augusto, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Treviso al n. A1346, con studio in 31029 Vittorio Veneto (TV) Via Carlo Forlanini n. 6, mediante pec veniva "NOMINATO CTU MARIN OSCAR AUGUSTO PER L'INCARICO DI TIPO Perizia Immobiliare, CON QUESITO stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. IN DATA 21.11.2016"

Il giorno **20.01.2017** il sottoscritto prestava giuramento avanti al Cancelliere sig.ra Corso Cristina e, contestualmente, acquisiva la documentazione nell'ambito del procedimento di Esecuzione Immobiliare n. R.G. 5775/2013 riunita alla R.G. 122/16, al fine di rispondere al quesito del G.E.:

- 1) **ritirare** la documentazione in Cancelleria;
- 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio dei detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta 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 l'esperto allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altri diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.
- 3) **descrivere**, previo necessario accesso concordato con il Custode – se nominato, 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.);

- 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;
- 5) **procedere**, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., 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;
- 6) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) **verificare** la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;
- 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.
- 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 il Giudice;
- 10) **dire** se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura,



- 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 1878, n. 59, convertito in L. 19 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;
- 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.;
- 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.;
- 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 data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 15) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al Custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.



569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- 16) *depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non “deposito perizia immobiliare”), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell’udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l’emissione dell’ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all’acquisto del bene;*
- 17) *allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell’intero compendio pignorato;*
- 18) *allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l’ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell’immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull’immobile, estensioni del diritto in capo all’esecutato); 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,*
- 19) *segnalare tempestivamente al Custode (o se non nominato al giudice dell’esecuzione) ogni ostacolo all’accesso;*
- 20) *successivamente all’aggiudicazione del bene, l’esperto provvederà alla redazione dell’attestato di prestazione energetica, tenendo conto dello stato dell’immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, sia in formato digitale che cartaceo.*

Il giorno **23.01.2017** mediante pec il sottoscritto effettua la **richiesta di rilascio del CDU** presso il comune di Vittorio Veneto (TV) con n. di prot. 2807 del 26.02.2017.



Il giorno **23.01.2017** il sottoscritto effettuava le prime ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II..

Il giorno **31.01.2017** mediante pec avente per oggetto “*NOMINA CUSTODE ED AMM.RE DEI BENI ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE (IN LUOGO DEL DEBITORE) IN DATA 23/01/2017*” al sottoscritto veniva comunicato il nominativo del “Custode” del compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato, l’**I.V.G. di Treviso** nella persona del sig. **Luca Annibal**. Nella stessa pec il G. E. assegnava al sottoscritto un acconto di Euro 700,00 posti a carico del creditore procedente.

Il giorno **31.01.2017** il sottoscritto effettua la **richiesta di accesso agli atti** presso il comune di Vittorio Veneto (TV) con n. di prot. opec282.20170131145410.06163.04.1.18@pec.aruba.it

Il giorno **31.01.2017** il sottoscritto effettuava le ispezioni catastali.

Il giorno **01.02.2017** il sottoscritto effettuava ulteriori ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II..

Il giorno **23.02.2017** il sottoscritto ritira il **CDU** presso il comune di Vittorio Veneto (TV).

I giorni **27 e 28.02.2017** il sottoscritto effettua l’accesso agli atti presso il comune di Vittorio Veneto (TV).

Il giorno **03.03.2017** il sottoscritto concorda mediante mail, con il Custode, il sopralluogo di rito per il giorno giovedì 23.03.2017 ore 15:00 presso i beni staggiti.

Il giorno **15.03.2017** il sottoscritto concorda mediante mail, con il Custode, il sopralluogo di rito per il giorno giovedì 23.03.2017 ore 15:30 presso i beni staggiti ad uso abitativo ed il giorno giovedì 30.03.2017 ore 15:30 presso i beni staggiti ad uso diverso da quello abitativo.

Il giorno **23.03.2017** dalle ore 15:00 alle ore 17:00, in comune di Vittorio Veneto (TV) Via Dei Troi n. 10, il sottoscritto, alla presenza di un esecutato e del Custode, eseguiva il primo sopralluogo di dettaglio sugli immobili ad uso abitativo effettuando i rilievi tecnici e fotografici sui beni oggetto di valutazione.

Il giorno **30.03.2017** dalle ore 15:30 alle ore 17:30, in comune di Vittorio Veneto (TV) Via Mezzavilla n. 27, il sottoscritto, alla presenza di un esecutato e del Custode, eseguiva il primo sopralluogo di dettaglio sugli immobili ad uso non abitativo effettuando i rilievi tecnici e fotografici sui beni oggetto di valutazione.

Dalle **ispezioni** relative all’Ufficio del Registro dell’Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ha **rilevato** una locazione di parte dell’u.i. individuata alla Sezione H, Foglio 3, **particella n. 900 sub 2**.



Il giorno **09.04.2017** il sottoscritto effettuava ulteriori ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II..

Il sottoscritto ha acquisito il decreto relativo alla **separazione ed assegnazione della casa coniugale** del Tribunale di Treviso del 08.05.2012, nonché la sentenza del Tribunale di Treviso n. 333/2015 che rende **inefficaci**, nei confronti dell'Esecutante [REDACTED] (per la REG 122-16) e dell'intervenuto [REDACTED] (per le REG 575-13 e REG 122-16), **i seguenti atti notarili:**

- atto di donazione del diritto di abitazione vitalizio, del 27.01.2012, n. **6283** di rep. e n. 3445 di racc., Notaio De Carlo Sabby di Vittorio Veneto trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Treviso il 31.01.2012 ai nn. 3120/2433, sull'u.i. identificata alla Sezione H, Foglio 3, particella n. **2227 sub 4**;
- atto di costituzione diritto di abitazione vitalizio, del 27.01.2012, n. **6284** di rep. e n. 3446 di racc., Notaio De Carlo Sabby di Vittorio Veneto trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Treviso il 01.02.2012 ai nn. 3312/25963, sull'u.i. identificata alla Sezione H, Foglio 3, particella n. **2227 sub 3**

Tutto ciò premesso si dà nel seguito puntuale risposta ai quesiti posti dal G.E..

2. DOCUMENTAZIONE

- 2.1. La documentazione risulta completa ai sensi dell'art. 567 c.p.c..
- 2.2. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sui beni pignorati (al 01.02.2017).
 - 2.2.1. **TRASCRIZIONE:** servitù di passaggio fascia di 8 metri con diritto di prelazione, atto Notaio Giovanni Carlo Brusadin in data **06.03.1969**, rep. n. 11573, trascritto a Treviso il **02.04.1969** RG/RP 6082/5281. A carico particella n. 764 a **favore delle particelle nn. 816 e 900**;
 - 2.2.2. **TRASCRIZIONE:** servitù di passaggio e di elettrodotto a favore dell'Enel, atto Notaio Giovanni Carlo Brusadin in data **05.02.1982**, rep. n. 50819, trascritto a Treviso il **06.03.1982** RG/RP 5128/4384. Relativamente all'u.i. identificata al **Foglio 79, particelle nn. 816 e 2227**;
 - 2.2.3. **TRASCRIZIONE:** servitù reciproca di rinuncia alle distanze minime legali, atto autenticato dal Notaio Roberto Blandaleone in data **18.12.1985**, rep. n. 47541, trascritto a Treviso il **09.01.1986** RG/RP 683/595. Relativamente alle u.i. identificate al **Foglio 79, particelle nn. 900 (ex 814 e 815) e particelle nn. 854, 2276 e 2275 (ex 919, 930 e 1137) per 30,50 metri utili**;



- 2.2.4. **ISCRIZIONE:** ipoteca volontaria, iscritta a Treviso il **29.09.2005** RG/RP 43233/10096, a favore della [REDACTED], giusta contratto di mutuo Notaio Alberto Pianca del **27.09.2005** rep. n. 23282. Relativamente alla p.p. delle u.i. identificate al Foglio 79 particelle nn. 818 e 1132 (oggi Sez. H, Fgl. 3, particelle nn. **2227 Ente Urbano e 1132**) per la **quota di 1/2** di un Esecutato;
- 2.2.5. **ISCRIZIONE:** ipoteca volontaria, iscritta a Treviso il **26.09.2006** RG/RP 47780/12235, a favore della [REDACTED] giusta contratto di mutuo Notaio Alberto Pianca del **20.09.2006** rep. n. 24273. Relativamente alla p.p. delle u.i. identificate al Foglio 79 particelle nn. 818 e 1132 (oggi Sez. H, Fgl. 3, particelle nn. **2227 Ente Urbano e 1132**) per la **quota di 1/2** di un Esecutato;
- 2.2.6. **ISCRIZIONE:** ipoteca volontaria, iscritta a Treviso il **22.02.2011** RG/RP 5996/1255, a favore della [REDACTED] giusta contratto di mutuo Notaio Alberto Pianca del **15.02.2011** rep. n. 27626. Relativamente alla p.p. delle u.i. identificate alla Sezione H, **Foglio 3, particelle nn. 900 sub 2-3-4;**
- 2.2.7. **ISCRIZIONE:** ipoteca giudiziale, iscritta a Treviso il **28.05.2012** RG/RP 16002/2264, a favore della [REDACTED], giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone del **21.05.2012** n. 815/2012. Relativamente alla p.p. delle u.i. Sezione H, **Foglio 3, particelle nn. 900 sub 1-2-3-4, 2227 sub 1-2 (quota 1/2 di ciascun dei due Esecutati) e sub 3-4, 816 e 1132;**
- 2.2.8. **ISCRIZIONE:** ipoteca giudiziale, iscritta a Treviso il **06.09.2012** RG/RP 27223/3924, a favore della [REDACTED] giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza del **30.08.2012** n. 2490/2012. Relativamente alla p.p. delle u.i. Sezione H, **Foglio 3, particelle nn. 900 sub 1-2-3-4, 2227 sub 1-2 (quota 1/2 di ciascun dei due Esecutati) e sub 3-4, 816 e 1132;**



2.2.9. **ISCRIZIONE:** ipoteca giudiziale, iscritta a Treviso il **26.02.2013** RG/RP 6743/772, a favore della

[REDACTED] giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso sezione distaccata di Conegliano del **07.02.2013** n. 161/2013. Relativamente alla p.p. delle u.i. Sezione H, **Foglio 3, particelle nn. 900 sub 2-3-4 (manca sub 1), 2227 sub 1-2-3-4, 816, 1132 (quota 1/2 di ciascun dei due Esecutati) e 1122 (quest'ultima non di proprietà degli Esecutati ma dell'Enel);**

2.2.10. **TRASCRIZIONE:** pignoramento immobiliare, trascritto a Treviso il **28.08.2013** RG/RP

26464/18008, a favore della [REDACTED] giusta provvedimento del Tribunale di Treviso sezione distaccata di Conegliano del **29.07.2013** n. 1491/2013. Relativamente alla p.p. delle u.i. identificate alla Sezione H, **Foglio 3, particelle nn. 900 sub 1-2-3-4, 2227 sub 1-2 (quota 1/2 di ciascun dei due Esecutati) sub 3-4, 816 e 1132 (quota 1/2 di ciascun dei due Esecutati);**

2.2.11. **ISCRIZIONE:** ipoteca giudiziale, iscritta a Treviso il **20.06.2014** RG/RP 15934/2397, a favore

della [REDACTED] giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine del **30.05.2014** n. 1149/2014. Relativamente alla p.p. delle u.i. Sezione H, **Foglio 3, particelle nn. 900 sub 2-3-4 (manca sub 1), 2227 sub 3-4 (mancano sub 1-2), 816, 1132 (per la quota di 1/2 di una Esecutata) e 1122 (quest'ultima per la nuda proprietà ma l'immobile non è di proprietà degli Esecutati ma dell'Enel);**

2.2.12. **TRASCRIZIONE:** pignoramento immobiliare, trascritto a Treviso il **15.03.2016** RG/RP

7775/5363, a favore della [REDACTED] giusta provvedimento del Tribunale di Treviso del **05.03.2016** n. 1861/2016. Relativamente alla p.p. delle u.i. identificate alla Sezione H, **Foglio 3, particelle nn. 900 sub 1-2-3-4, 2227 sub 1-2 (quota 1/2 di ciascun dei due Esecutati) sub 3-4, 816 e 1132 (quota 1/2 di ciascun dei due Esecutati).**

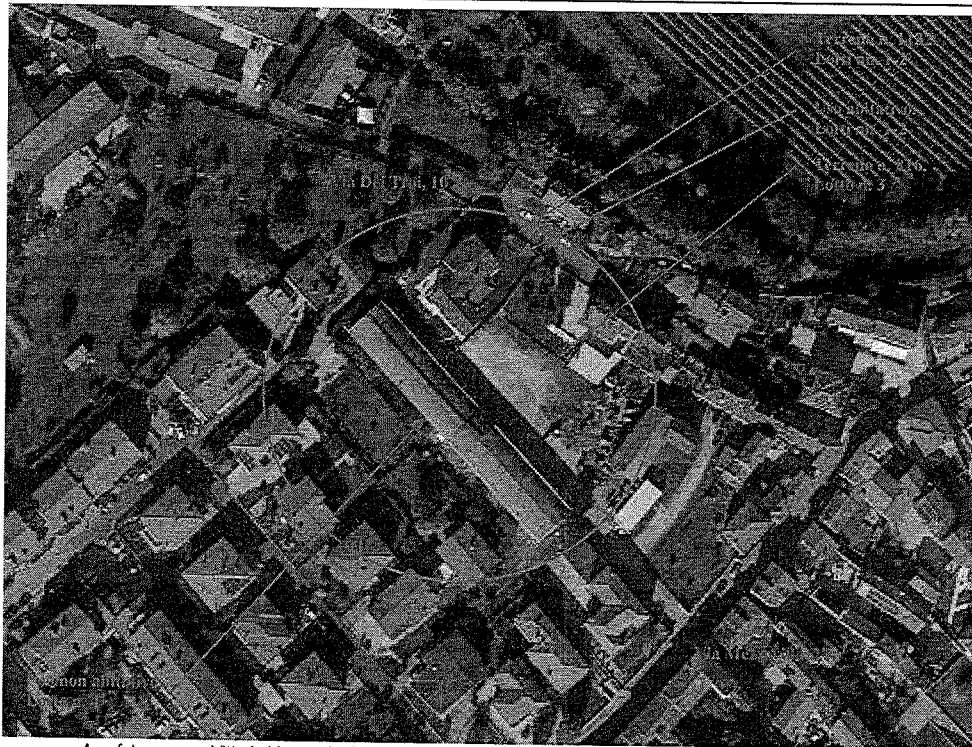


2.3. Il sottoscritto ha acquisito:

- gli estratti di mappa censuaria aggiornata digitale, cartacea e d'impianto che allega (**allegato n. 1**),
- le planimetrie catastali della particella urbana n. 362 che si allega (**allegato n. 2**),
- il C.D.U. dei mappali nn. 435 e 888 del Foglio 9 del Catasto Terreni che si allega (**allegato n. 3**).
- copia degli atti di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte degli Esecutati sui beni pignorati, che si allegano (**allegato n. 4**).

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto del pignoramento sono costituiti da SETTE unità immobiliari (u.i.) di cui CINQUE censite al **Catasto Fabbricati**: n. 2 abitazioni (categoria A/7 - villino), n. 1 fabbricato (categoria D/8 - commerciale speciale), n. 1 un fabbricato (categoria C/3 - laboratorio) e n. 1 fabbricato (categoria C/2 - magazzino) con relativi BCNC; e DUE censite al **Catasto Terreni**: n. 2 terreni (entrambe categoria prato irrig. classe 2[^]) delle quali una (la n. 1132) di fatto viabilità pubblica (Via dei Troi) e anche percorso ciclabile nel P.R.G. vigente, come evidenziato anche dal CDU (**allegato n. 3**). Identificate come da documenti in atti.



Aerofotogramma Vittorio Veneto (TV) loc. S. Giacomo di Veglia. Via dei Troi n. 10 per le u.i. ad uso abitativo e Via Mezzavilla n. 27 per le u.i. ad uso non abitativo. A Nord-Est si nota il fiume Meschio.



3.1. Ubicazione degli immobili: nel comune di 31029 Vittorio Veneto (TV), loc. S. Giacomo di Veglia e si trovano a quota 107 m s.l.m.; coordinate 45°57'53" Nord / 12°19'32" Est. Quelli ad uso abitativo e la particella n. 1132 in Via Dei Troi n. 10 e quelli ad uso non abitativo e la particella n. 816 in Via Mezzavilla n. 27. Viabilità: le strade secondarie denominate **Via Dei Troi**, che diparte da Via Postumia che innesta nella SS51 (Via S. Antonio di Padova), e Via Mezzavilla, che diparte dalla SP71 (Via Isonzo che si innesta verso Nord nella SS51), si intersecano in Via Dei Molini. Gli immobili in località S. Giacomo di Veglia, che si può considerare zona periferica, distano circa 4,5 km dal centro; sono vicini alla Piazza Fiume, alla Zona Industriale ed al casello autostradale di Vittorio Veneto Sud. Si può considerare che i collegamenti stradali siano abbastanza buoni anche se le due Vie sono strette e la SS51 normalmente è molto trafficata.

3.2. Descrizione degli immobili.

Considerando quanto espresso al successivo punto 9, si procede alla descrizione degli immobili pignorati suddividendoli in quattro lotti, così come suddivisi al punto 9 della presente.

Lotto n. 1 e lotto n. 2: trattasi di fabbricato ad uso abitativo composto da due u.i. (appunto i due lotti) individuate al Catasto Fabbricati alla Sezione H, Foglio 3 particelle n. 2227 **sub 4 (Lotto n. 1: Via Dei Troi n. 10 interno 1)** e n. 2227 **sub 3 (Lotto n. 2: Via Dei Troi n. 10 interno 2)** rispettivamente, con relative pertinenze individuate al Catasto Fabbricati alla Sezione H, Foglio 3 particelle n. **2227 sub 1** (area scoperta) e n. **2227 sub 2** (parti comuni), nonché il terreno individuato al Catasto Terreni al Foglio 79 particella n. 1132 (sede viabilità pubblica) e finitimo all'area scoperta.

Caratteristiche: fabbricato isolato composto dalle u.i. si cui sopra, con accesso esclusivo ed indipendente da Via Dei Troi sul lato N-E nonché anche da Via Mezzavilla attraverso le u.i. individuate al Catasto Terreni al Foglio 79 particelle nn. 764 e 816 sulle quali gode ancora del diritto di servitù di passaggio. Il fabbricato è finito nel 2007. All'interno dell'area di pertinenza è presente e frazionata una u.i. individuata al Catasto Terreni al Foglio 79 particella n. 1122 di proprietà dell'Enel sulla quale sorge un cabina di trasformazione. Sul lato N-O dell'area scoperta grava una servitù di elettrodotto. La particella n. 1132 è sede di viabilità pubblica.



Confini: procedendo da NN-E in senso orario, le u.i. che compongono il complesso dei due lotti, confinano con la Via Dei Troi (sul mappale n. 1132) e le particelle nn. 1133, 518, 816, 900, 1122 e 2188.

Dati catastali attuali:

- Catasto Fabbricati, Sezione H, Foglio 3, particella n. 2227 sub 1, Bene Comune Non Censibile (BCNC) dei sub 3 e 4, P.T., **area scoperta** di 529 m².
- Catasto Fabbricati, Sezione H, Foglio 3, particella n. 2227 sub 2, Bene Comune Non Censibile (BCNC) dei sub 3 e 4, S1-T-1, **vano scale, C.T., ingresso, disbrigo e portici**.
- Catasto Fabbricati, Sezione H, Foglio 3, particella n. **2227 sub 3**, categoria A/7, classe 1[^], consistenza 7 vani, superficie catastale totale 160 m² (152 m² esclusi *“le superfici di balconi, terrazze e aree scoperte di pertinenza e accessorie, comunicanti o non comunicanti”*), S1-T-1, rendita 556,74 Euro. Vittorio Veneto (TV)

Via Dei Troi n. 10 interno 2.

- Catasto Fabbricati, Sezione H, Foglio 3, particella n. **2227 sub 4**, categoria A/7, classe 1[^], consistenza 10 vani, superficie catastale totale 208 m² (205 m²), S1-T-1, rendita 795,34 Euro. Vittorio Veneto (TV) **Via Dei Troi n. 10 interno 1.**
- Catasto Terreni, Foglio 79, particella n. **1132**, categoria prato irrig., classe 2[^], superficie 80 m², R.D. 0,44 Euro, R.A. 0,21 Euro (**sede di viabilità pubblica Via Dei Troi**).

Descrizione generale: strutturalmente è costituito muri in c.a. interrati, solaio P.T. in c.a., muratura portante in laterizio fuori terra, solai di piano in legno con soletta in c.a. collaborante e solai di copertura in legno a due falde, in parte a colmi contrapposti, con manto di copertura in coppi. Si sviluppa sostanzialmente su due piani fuori terra e parzialmente un piano interrato e un piano mansardato, eretto sul mappale n. 2227 di 747 m².

L'accesso carraio avviene dal cancello metallico esistente e prospiciente Via Dei Troi.

La pianta, composita, è ottenuta da intersezione di piante rettangolari. Su tutto il perimetro di sedime insiste un marciapiede rivestito in materiale lapideo. L'area di pertinenza esterna, in parte sopraelevata e recintata da muri di c.a. e rete metallica, è a verde e in corrispondenza dell'angolo S-O, su terreno di proprietà dell'Enel, insiste la **cabina di trasformazione** nonché la **servitù di elettrodotto** sul lato N-O.



Le coperture, con cornicioni di gronda a piccolo sbalzo sui timpani e maggiore sugli altri lati, sono provviste di grondaie e pluviali. Sulle facciate, intonacate ma non tinteggiate, insistono portici coperti e non, coperture a sbalzo in legno e coppi e in policarbonato, terrazze a sbalzo coperte e scoperte provviste di parapetti metallici verniciati. Inoltre è presente anche l'illuminazione esterna delle facciate.

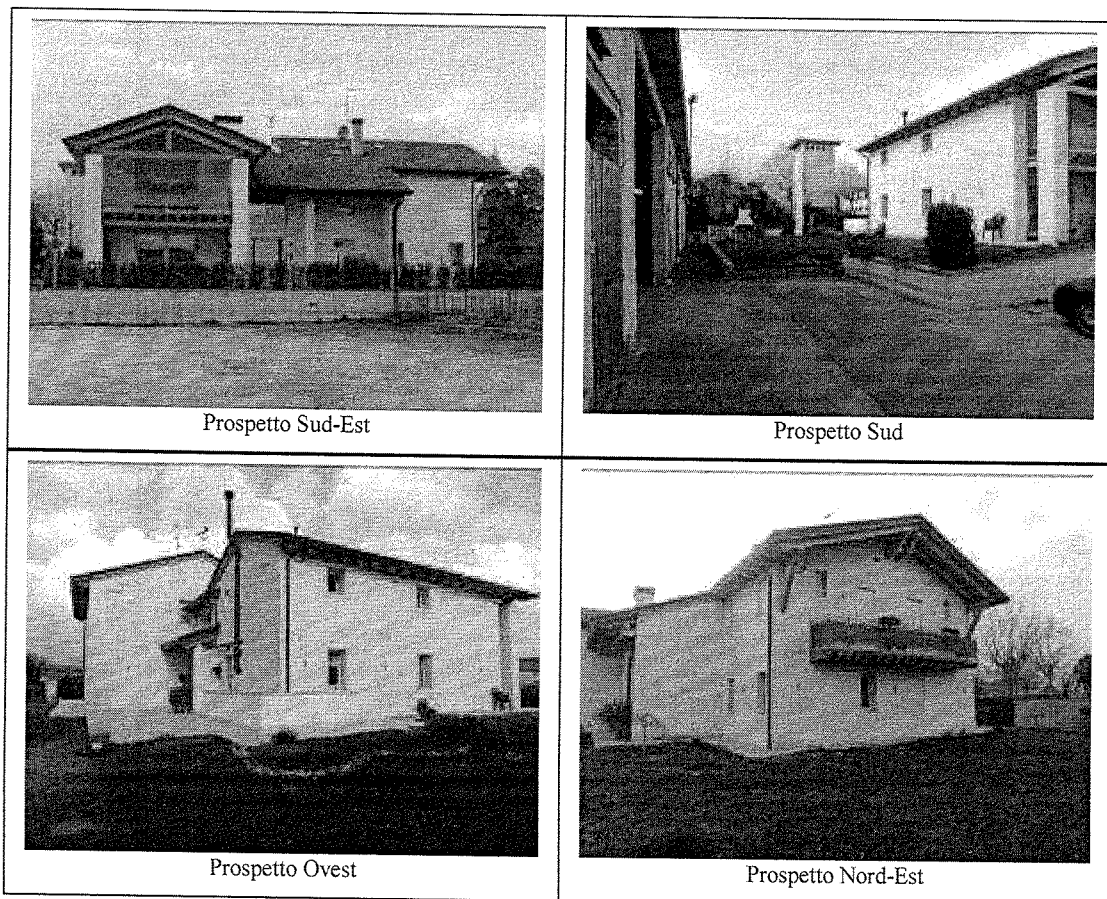
Gli infissi sono in legno colore bianco per quanto riguarda gli ingressi e in PVC colore bianco con vetrocamera per quanto riguarda gli altri fori. Gli oscuri sono in legno verniciati di colore beige con apertura a scomparsa laterale (a libro). I fori esterni sono in parte riquadrati in pietra e in parte con davanzali in pietra.

Il fabbricato è provvisto di telecamere esterne e sistema di allarme antintrusione. L'accesso carraio è arretrato rispetto a Via Dei Troi in modo da permettere la sosta senza invadere la via pubblica.

Sul lato N-O è presente una scala esterna di accesso alla lavanderia del piano interrato del n. 2227 sub 3.

Su lato S-O dell'area scoperta esterna la recinzione, in muro di c.a. e copertina in laterizio, insiste sulla particella 900 sub 1 che non fa parte dei lotti qui descritti.

Non sono presenti posti auto specifici e/o accessori alle u.i. costituenti il lotto n. 1 e lotto n. 2.



Le pareti perimetrali sono realizzati in muratura portante di laterizio alveolare in blocchi antisismici ed isolanti di spessore 40 cm. Le altre pareti interne e/o di separazione fra i sub sono in laterizio, del tipo a cassetta bimattoni e forate, con isolamento intermedio di spessore 5 cm.

Buono l'isolamento termico sulle pareti perimetrali mentre risulta **scarso quello in copertura**.

3.2.1. Caratteristiche interne lotto n. 1: Sez. H, Fgl. 3, n. 2227 sub 4 (Via Dei Troi n. 10 interno 1).

Ingresso principale da parte comune sul prospetto S-E del **piano terra** che ha altezza 2,70 m sotto tavola e 2,50 m sotto travi in legno. Si entra nell'u.i. a destra e, in senso antiorario, si trovano i locali corridoio, ripostiglio, bagno, studio, camera e cucina.

Al **piano interrato** di altezza 2,50 m, al quale si accede internamente dalle parti comuni mediante scala interna, si trova il locale magazzino attualmente adibito a taverna, provvisto di finestre su bocche da lupo.

Al **piano primo** si accede dalle parti comuni mediante scala interna, entrando a destra ove, in senso antiorario, si trovano i locali disimpegno (parte Hm = 3,80 m), corridoio (H=2,20 m), bagno (Hm=3,80 m), camera piccola (Hm=3,80 m) e camera grande (Hm=3,80 m) dalle quali si accede all'ampia terrazza scoperta, camera (Hm=3,80 m) e un secondo bagno (H = 2,20 m).

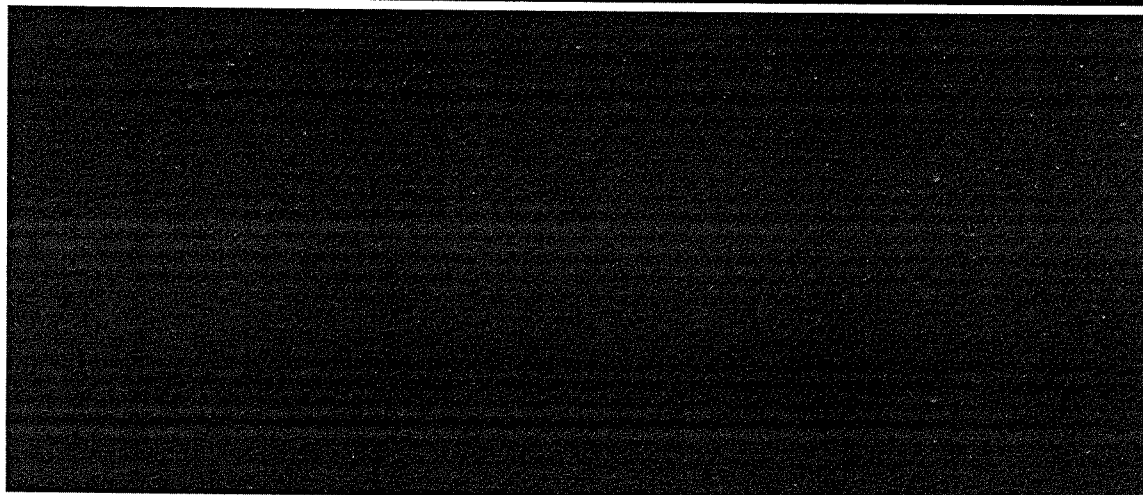
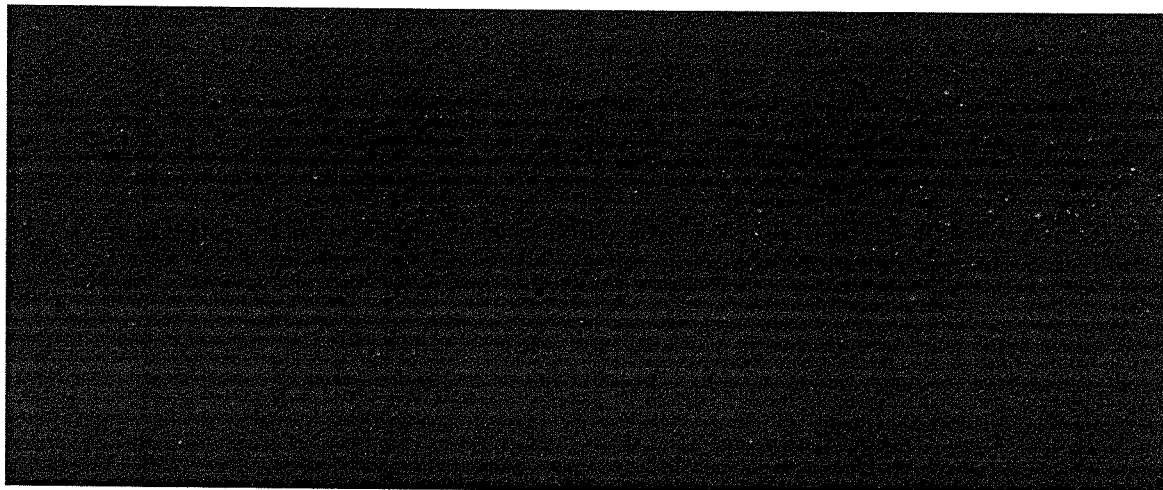
Al **piano mansardato**, suddiviso in tre zone adibite a deposito (ora utilizzato come locale accessorio alle camere), si accede soltanto dalle tre camere mediante rampa di scale in legno molto ripida. L'altezza media delle tre zone mansardate è pari a 1,80 m. Infissi in PVC bianchi provvisti di vetrocamera.

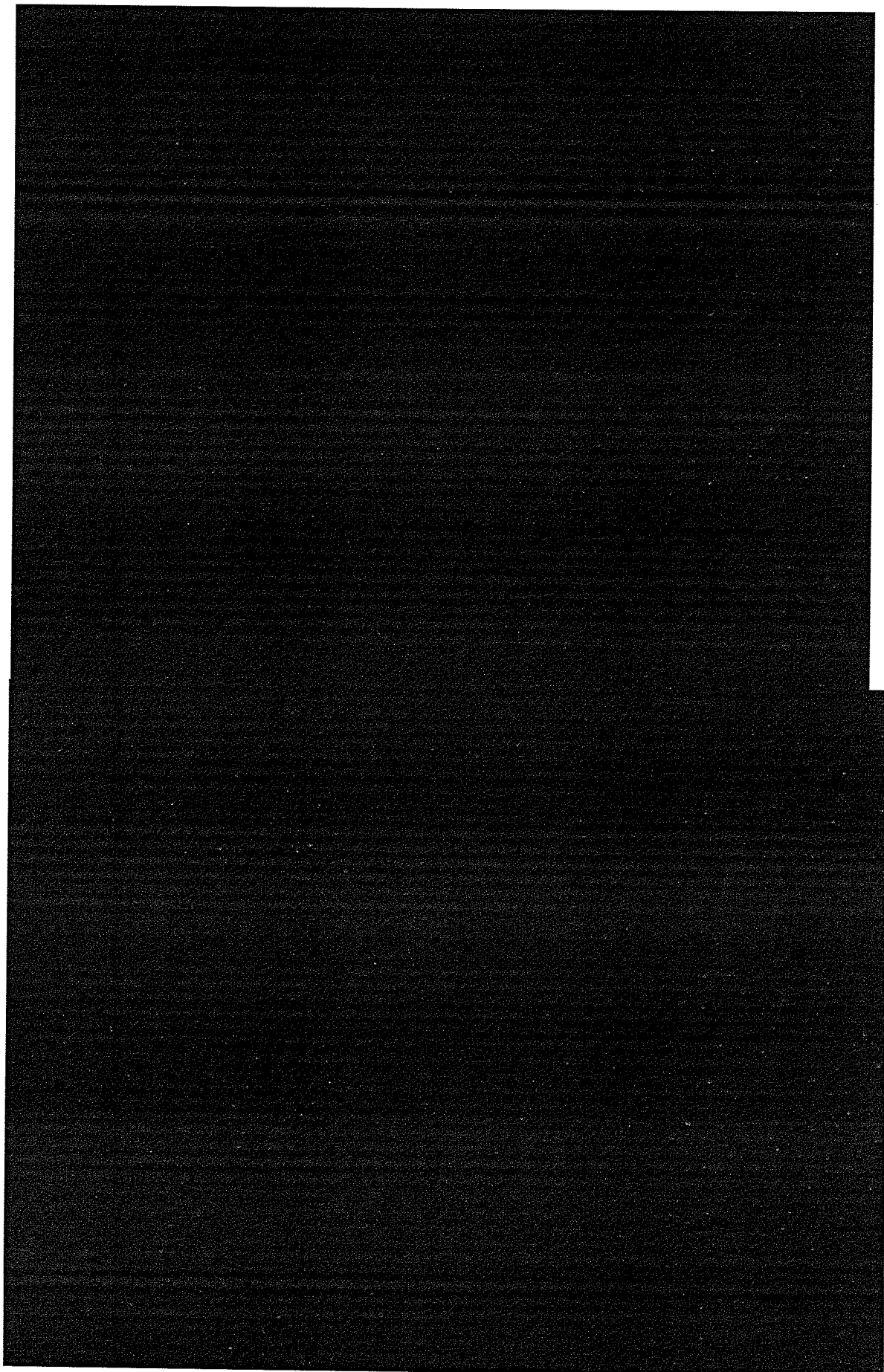
Superficie calpestabile: in base ai rilievi e misure effettuate la superficie calpestabile del **lotto 1** è pari a circa 203,25 m² escluso la terrazza scoperta di superficie calpestabile circa 8,75 m² ed escluse le parti comuni consistenti in disimpegno, C.T. (al piano interrato), ingresso (al piano terra), disimpegno (al piano primo) e vano scala per un totale di circa 46,50 m² (considerando il vano scala solo una volta)

Altre caratteristiche comuni ai lotti n. 1 e n. 2: riscaldamento mediante C.T. centralizzata a gas metano, ubicata al piano interrato parti comuni (sub 2), in parte del tipo a pavimento e in parte ad elementi radianti (per la taverna-magazzino del sub 4 con ventilconvettore). Il locale C.T. é fornito di finestra in corrispondenza della bocca di lupo e presenta un problema di **infiltrazione d'acqua** dal pavimento che provoca danni.



Finiture generali di tipo medio/alte: intonaco del tipo civile finito a rasatura e/o tinteggiato, pavimenti di disimpegni e locali abitabili in legno o similare, pavimenti in legno e rivestimenti in piastrelle (con motivi e decorate) dei servizi igienici, scale rivestite in legno massello, porte interne in legno massello a vista o verniciate di colore bianco, soffitti in legno finito a vista.





Impianto idrosanitario: presente, per acqua calda e cucina utilizzando gas metano di rete.

Impianto termico: mediante C.T. a gas metano da rete pubblica, del tipo misto a pavimento e ad elementi radianti.

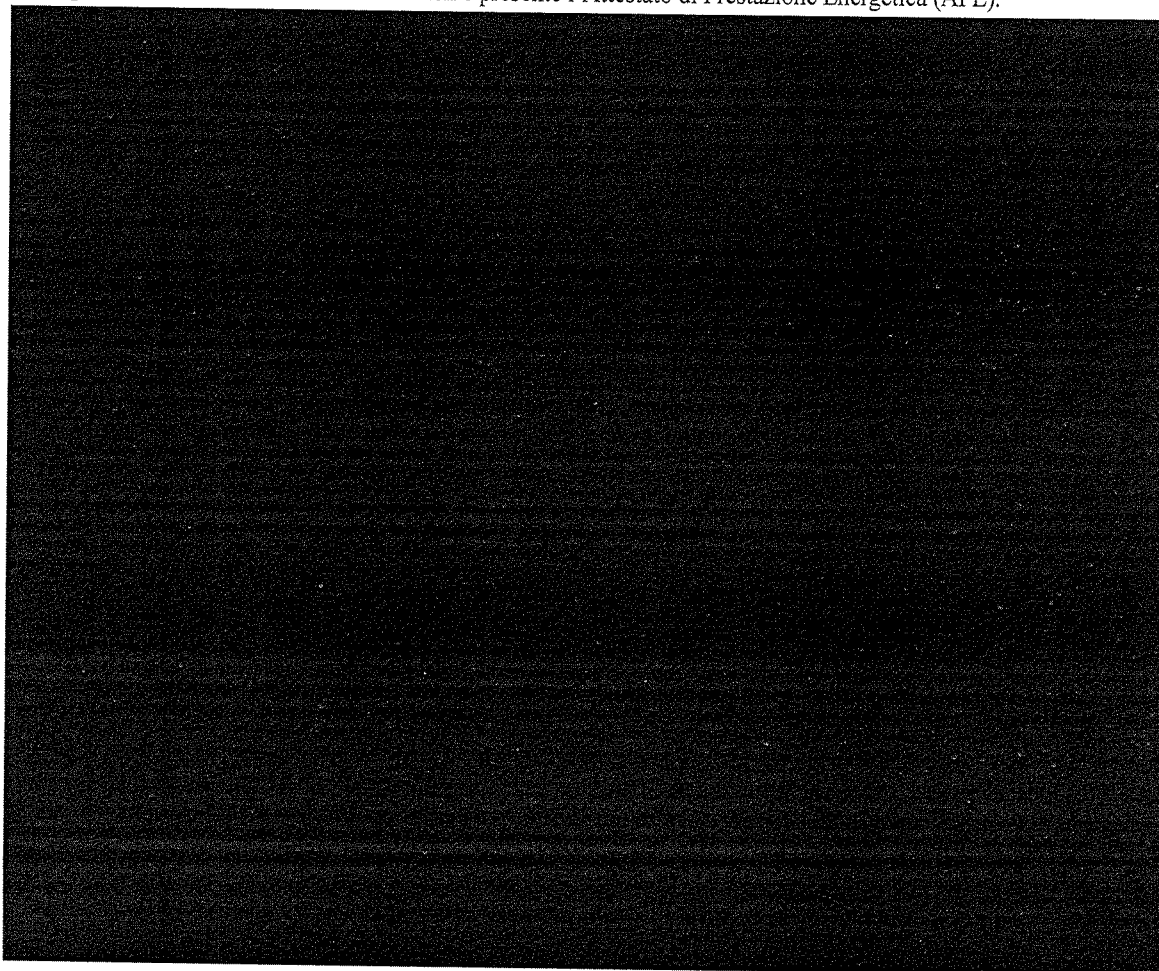
E' presente la dichiarazione di conformità della Termotecnica Veneta S.r.L. del 11.06.2007.

Impianto elettrico: presente e conforme alla normativa vigente con relativa dichiarazione di conformità della Elettropower di Giovanni Condorelli del 11.06.2007.

Impianto telefonico: la linea è a disposizione ma attualmente le u.i. non dispongono di telefono fisso.

Impianto fognario: gli scarichi dei reflui sono allacciati alla fognatura pubblica in Via Dei Troi con autorizzazione prot. n. 5892 del 15.05.2007.

Isolamento termico: muri perimetrali mediante blocchi in laterizio alveolare, muri intermedi e di separazione delle u.i. in laterizio del tipo a casetta con isolamento intermedio e in copertura mediante isolamento e aerazione naturale. Buono l'isolamento perimetrale mentre **scarso quello in copertura**. E' presente il progetto risparmio energetico ai sensi della L. 10/1991 ma non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).



3.2.2. Caratteristiche interne lotto n. 2: Sez. H, Fgl. 3, n. 2227 **sub 3** (Via Dei Troi n. 10 **interno 2**).

Ingresso principale da parte comune sul prospetto N-O del **piano terra** che ha altezza 2,70 m sotto tavola e 2,50 m sotto travi in legno. Si entra nell'u.i. a destra e, in senso antiorario, si trovano i locali cucina (alla quale si può accedere anche direttamente dall'esterno), soggiorno che comunica con il portico esterno coperto e sottostante alla terrazza scoperta del piano primo.

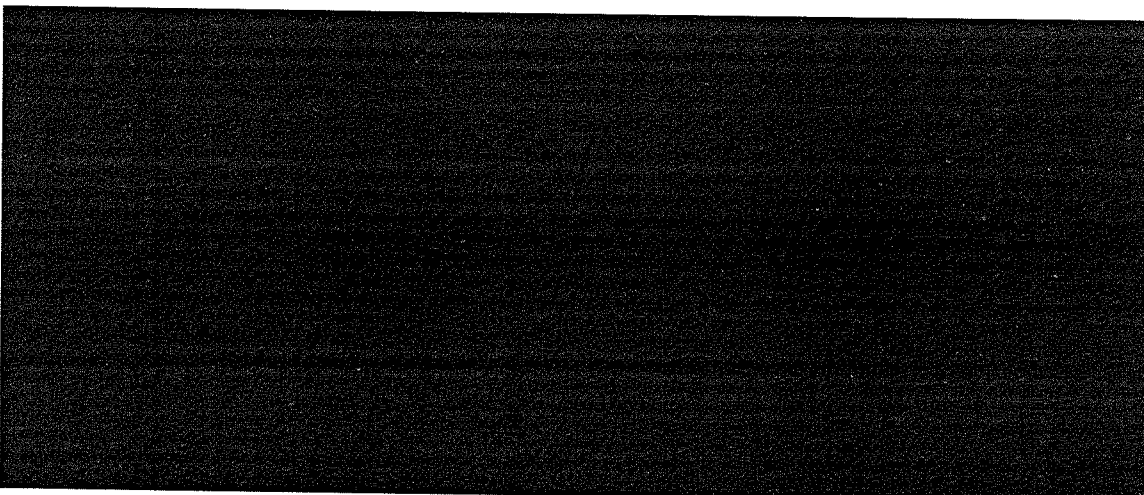
Al **piano interrato** di altezza 2,50 m, al quale si accede internamente dalle parti comuni mediante scala interna, si trova un piccolo disimpegno dal quale si accede alla lavanderia, che ha un locale WC annesso, e alla cantina fornita di finestra in corrispondenza della bocca da lupo. L'accesso alla lavanderia può avvenire anche dall'esterno mediante scala scoperta.

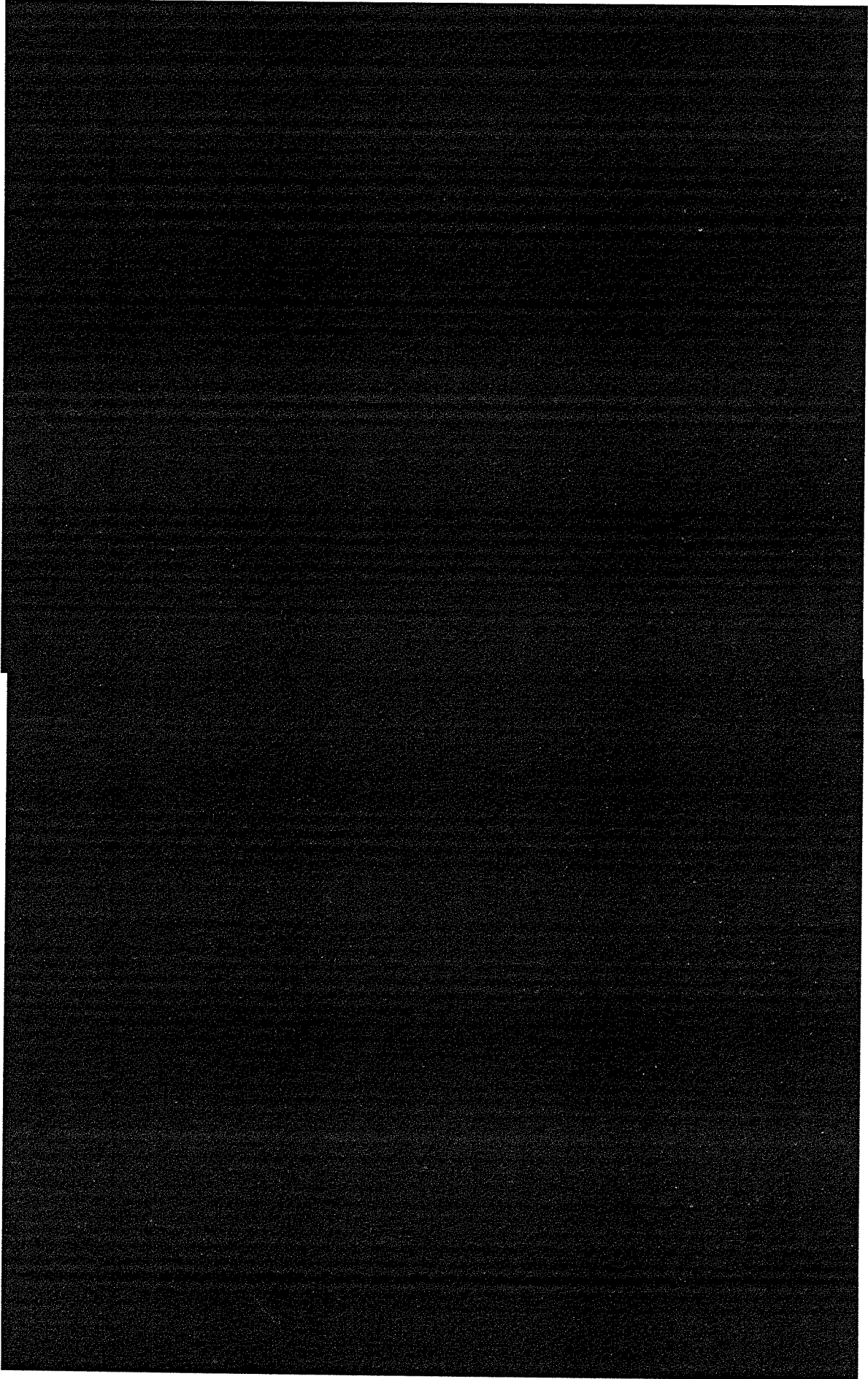
Al **piano primo**, di altezza media 3,00 m, si accede mediante scala interna e il disimpegno delle parti comuni (sub 2), entrando a sinistra ove, da un piccolo disimpegno, si accede ai locali ripostiglio, bagno e ad una grande camera che comunica direttamente con un'ampia terrazza esterna coperta.

Superficie calpestabile: in base ai rilievi e misure effettuate la superficie calpestabile del **lotto 2** è pari a circa 148,50 m² escluse le parti comuni consistenti in disimpegno, C.T. (al piano interrato), ingresso (al piano terra), disimpegno (al piano primo) e vano scala per circa 46,50 m² (considerando il vano scala solo una volta).

Per la descrizione delle caratteristiche e finiture del fabbricato, **uguali per i due lotti**, si faccia riferimento a quanto già esposto al punto precedente dedicato alla descrizione del lotto n. 1.

Per le caratteristiche, finiture e fotografie delle **parti comuni** ai due lotti, si faccia riferimento a quanto già esposto al punto precedente dedicato alla descrizione del lotto n. 1.





3.2.3. **Lotto n. 3:** trattasi di terreno individuato al Catasto Terreni al Foglio 79 particella n. 816, categoria prato irrig. classe 2[^], consistenza 509 m², RD 2,76 € e RA 1,31 €. Dal CDU si evince che il terreno è in Zona C1.3 “Zone di espansione, integrazione e completamento”.

Caratteristiche: il terreno, con caratteristiche di edificabilità espresse nel CDU, attualmente è parzialmente pavimentato in asfalto e sterrato. Viene utilizzato come accesso ai lotti nn. 1, 2 e 4 e come area di sosta per autoveicoli. L’accesso avviene da Via Mezzavilla attraverso una recinzione metallica con cancello scorrevole e normalmente chiuso al pubblico. I suoi confini sono delimitati dai lotti nn. 1, 2 e 4.

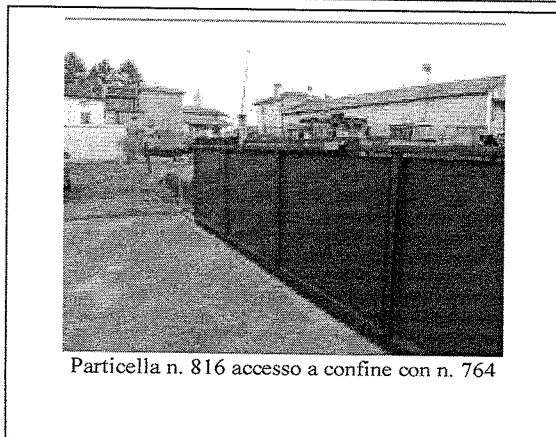
Confini: iniziando da S-E, attraverso il cancello in senso orario, l’u.i. confina con le particelle nn. 764, 900 (lotto n. 4), 2227 (lotti nn. 1 e 2) e 518 (altra proprietà). In corrispondenza di parte del lato S-E e lungo il lato N-E esiste una recinzione metallica. Su parte del lato N-E esiste un **fabbricato avente un muro a confine**. La recinzione che si vede sul lato N-O verso i lotti nn. 1 e 2 non è costruita in corrispondenza dei confini del lotto ma arretrata e all’interno della particella n. 2227.



Particella n. 816 vista da S-E



Particella n. 816 vista da N-O



Particella n. 816 accesso a confine con n. 764



Particella n. 816 vista da S-E dal n. 764



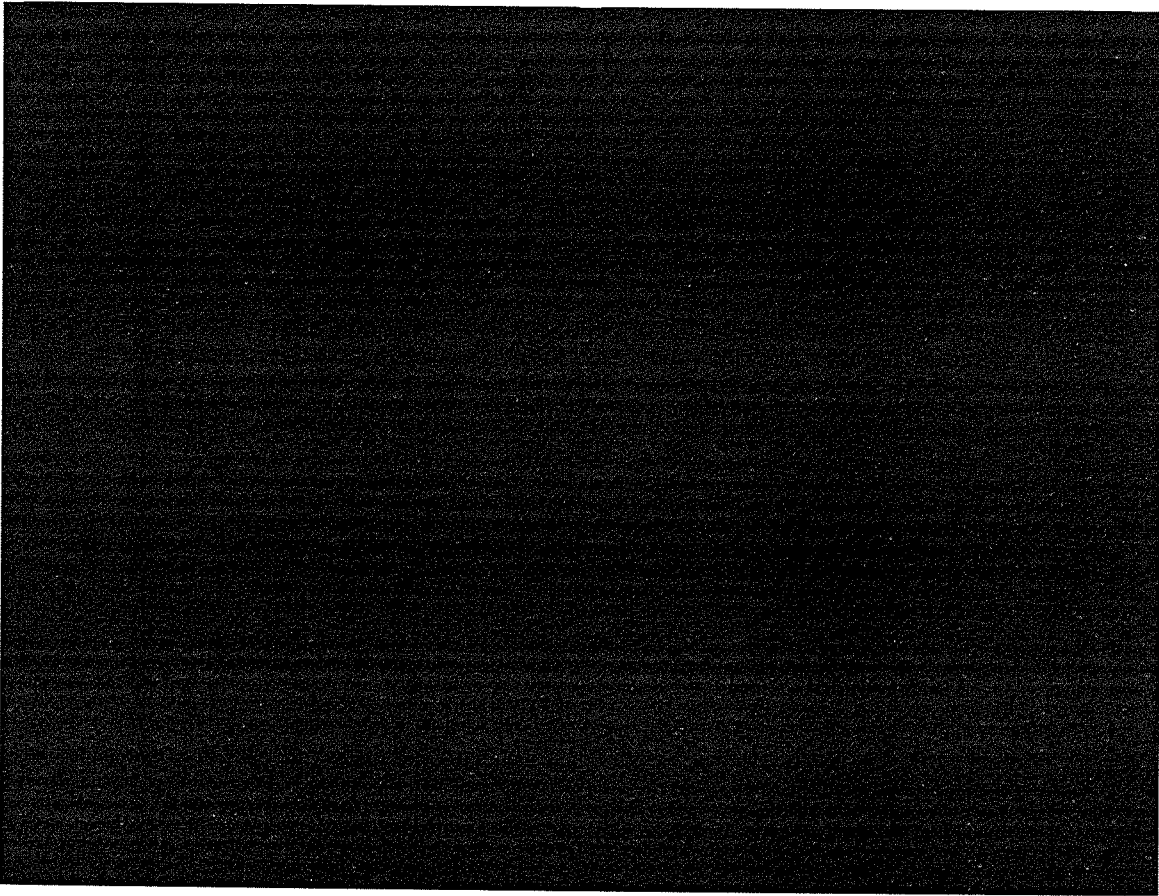
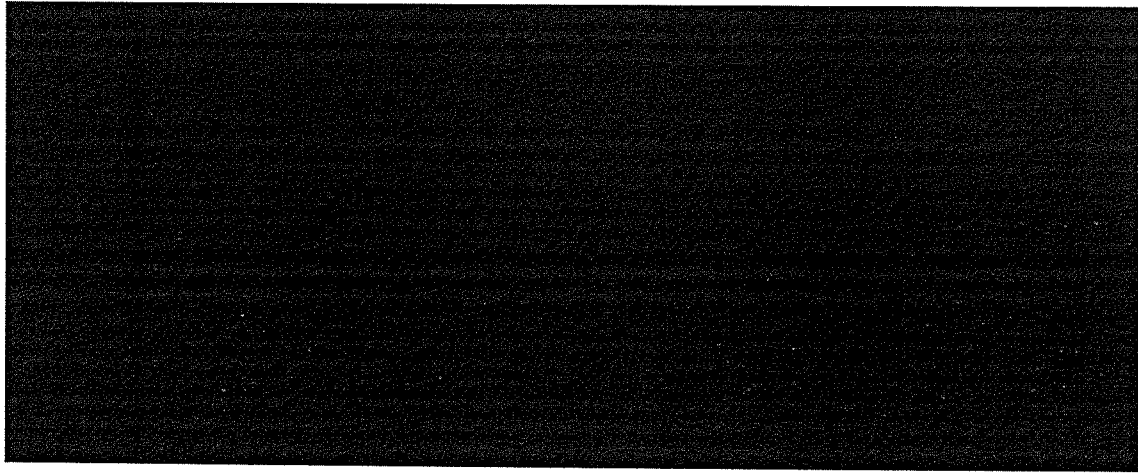
3.2.4. **Lotto n. 4:** trattasi di un fabbricato ad uso non abitativo, che insiste su un lotto individuato come Ente Urbano e identificato al Catasto Terreni al Foglio 79 particella n. 900 di 1962 m². Il fabbricato è composta da tre u.i., aventi in comune la particella Sezione H, Foglio 3, particella n. 900 sub 1, BCNC ai sub 2-3-4, area scoperta di 1.048 m², così identificate al Catasto Fabbricati:

- 3.2.4.1. Sezione H, Foglio 3, particella n. 900 **sub 2**, categoria D/8 (*Immobili a destinazione speciale. Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*), rendita 1.549,37 € . Per questa categoria non si fa luogo al computo della consistenza catastale e perciò si indica qui la superficie lorda di circa 438 m² ;
- 3.2.4.2. Sezione H, Foglio 3, particella n. 900 **sub 3**, categoria C/3 (*Laboratori per arti e mestieri*), classe 2[^], consistenza 122 m², superficie catastale 135 m², rendita 340,24 € ;
- 3.2.4.3. Sezione H, Foglio 3, particella n. 900 **sub 4**, categoria C/2 (*Magazzini e locali di deposito*), classe 3[^], consistenza 322 m², superficie catastale 341 m², rendita 565,42 € ;

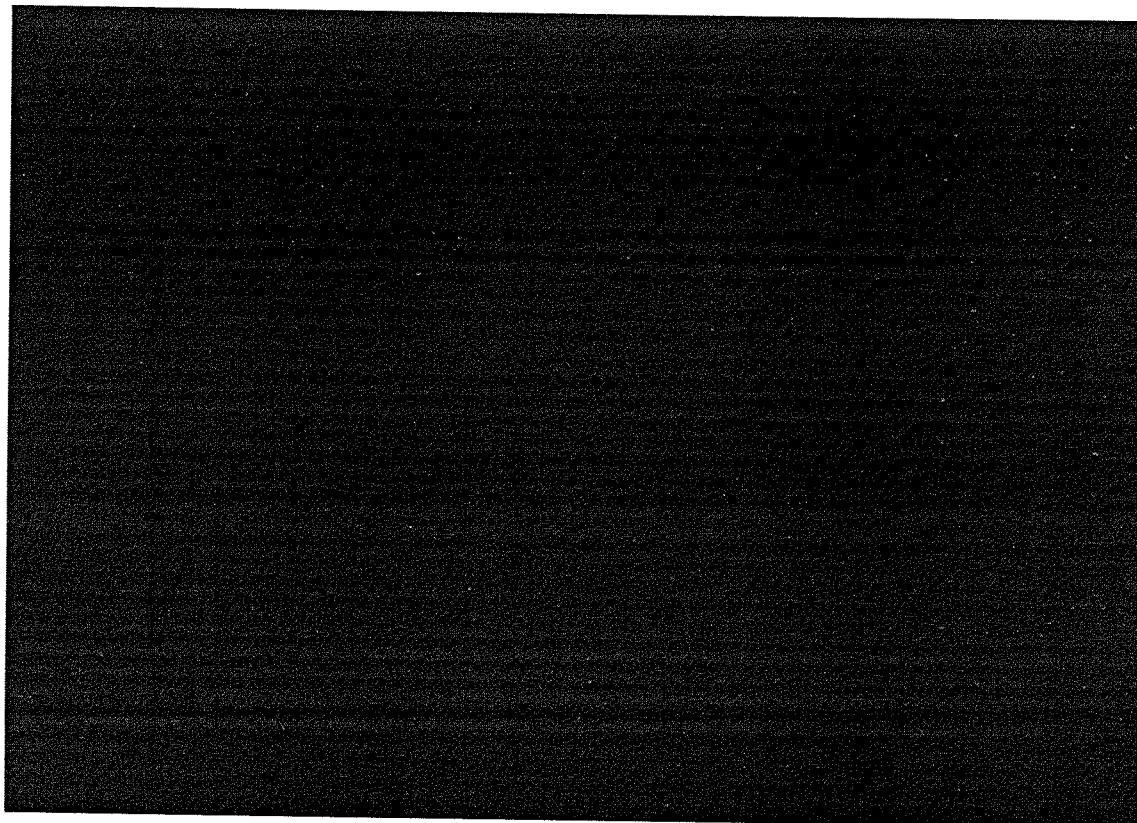
Confini: iniziando da S-E il terreno confina con le particelle nn. 791, 931, 854, 2276, 2275, 942, 168, 2190, 1122 (cabina di trasformazione Enel), 2227 (lotti nn. 1 e 2), 816 (lotto n. 3) e 764. E' presente recinzione metallica sui tre lati. A confine con la particella n. 2227 la recinzione in muratura dei lotti nn. 1 e 2 sconfinava per un tratto sul lotto n. 4. L'accesso al fabbricato avviene da Via Mezzavilla ed ivi è ubicato al n. 27.

Caratteristiche generali: il fabbricato è composto da due corpi di fabbrica a pianta rettangolare aventi ciascuno dimensioni metri 11,70x32,00 e metri 11,70x41,00, tra loro una tettoia di dimensioni metri 11,70x5,15 per un totale di 914,00 m² ed altezza interna minima circa 5,00 m. Costruiti tra gli anni '50-'60 in muratura portante di spessore circa 30 cm con copertura a volta, tiranti per le spinte orizzontali e manto di copertura in tegole "marsigliesi"; la tettoia con copertura a volta ma con manto in ondolato. Il primo corpo e la tettoia costituiscono il sub 2 mentre il secondo corpo comprende i sub 3 e sub 4. **Edifici vetusti, in pessimo stato di manutenzione che presentano infiltrazioni d'acqua dalla copertura e impianti elettrici fuori norma. Inoltre dal punto di vista della prevenzione incendi è completamente fuori norma.**



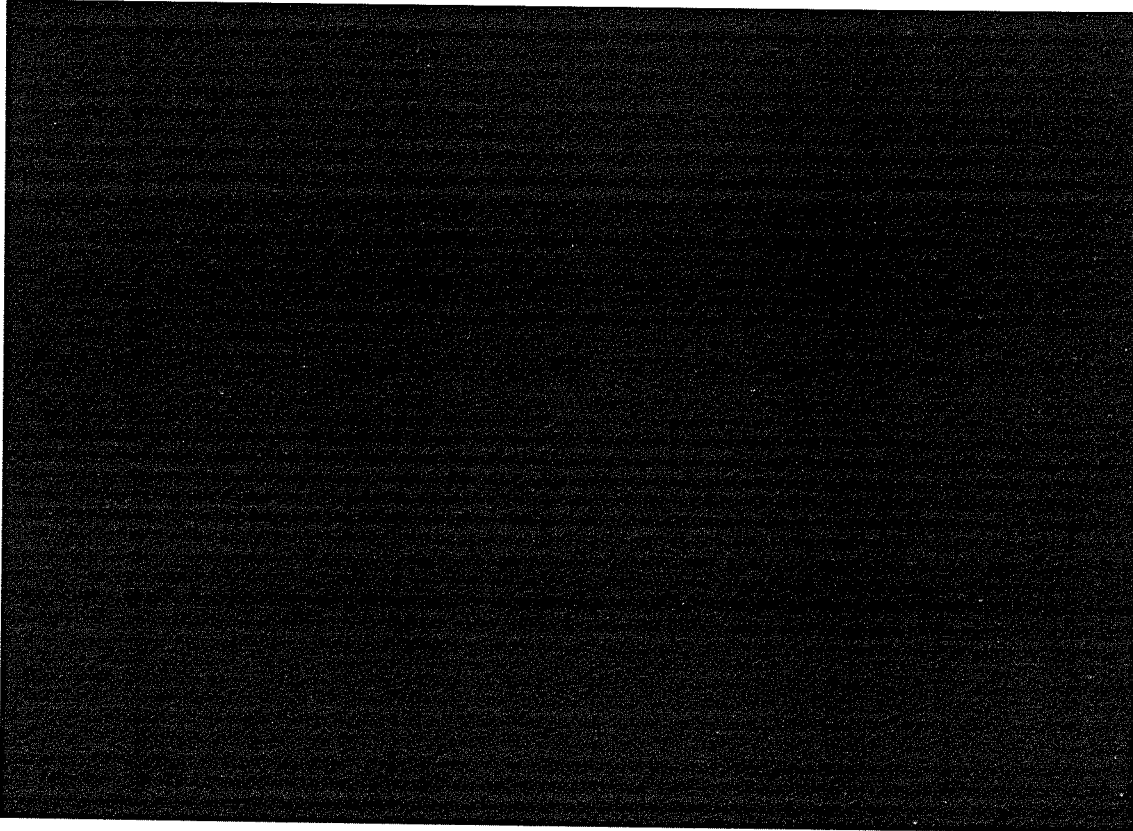


Caratteristiche specifiche del sub 2: l'unità immobiliare è suddivisa in TRE parti di cui **la prima parte**, in testa a S-E e di ridotte dimensioni, adibita ad uffici con dimensioni circa metri 11,70x10,30, é composta da Corridoio, 4 Uffici, Archivio, Ripostiglio e WC, idoneamente illuminati e aerati mediante finestre ed infissi ricavati successivamente rispetto all'originario fabbricato, separati per lo più da pareti mobili e/o attrezzate prefabbricate. Sovrastante gli uffici di altezza 2,77 m è presente un solaio piano al quale si accede da botola e scala ubicata nel locale archivio. Le strutture del solaio, in laterizio e c.a. di altezza 20 cm con interasse dei travetti 50 cm, sono sostenute da quattro pilastri centrali e relative fondazioni in c.a. e collegando il solaio alle murature preesistenti (collaudo statico del 08.06.1981 depositato al Genio Civile prot. 1443). Questa situazione rende la struttura complessivamente sbilanciata nelle rigidzze e masse, subendo in caso di sisma gravissimi danneggiamenti. Sul fronte N-O è installata una tenda parasole che non risulta autorizzata nonché la macchina per il condizionamento estivo. Non è presente impianto di riscaldamento che avviene mediante singoli elementi alimentati ciascuno da gas GPL con bombola esterna. Smaltimento dei reflui mediante vasche Imhof ed a tenuta. Uno degli uffici, è in regolare locazione ante pignoramento. L'accesso principale avviene sul fronte N-O dall'ingresso ma è presente un altro accesso all'ufficio angolo Sud.

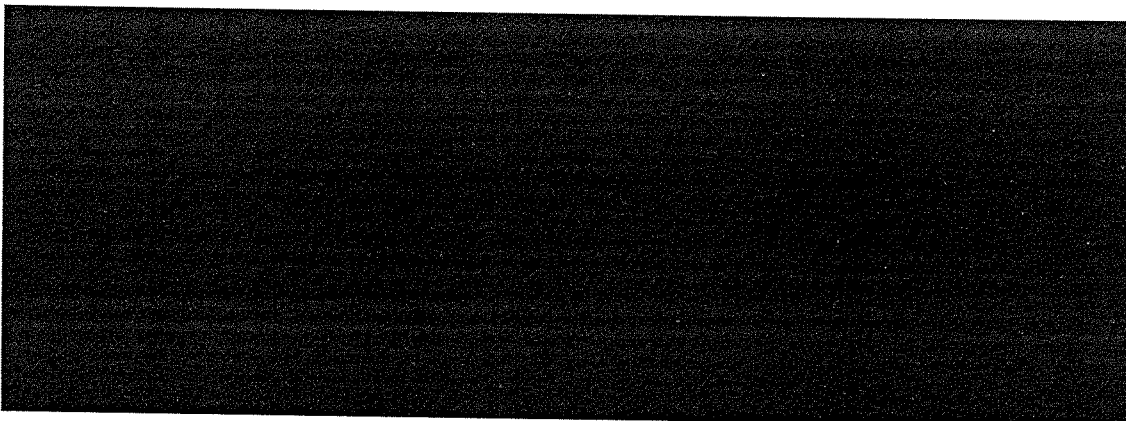


La **seconda parte**, centrale e più corposa, ha dimensioni in pianta circa metri 11,70x21,70 e contiene un magazzino cella frigorifera, non facente parte del pignoramento, attualmente non autorizzata al funzionamento come tale ed utilizzata come deposito alla quale si accede dall'interno della tettoia mediante porta scorrevole.

Pavimentazione in calcestruzzo. Sull'area scoperta lato S-O insiste una fabbricato abusivo in lamiera.



La **terza parte**, tettoia, ha dimensioni in pianta circa metri 11,70x5,15 alla quale si accede ampiamente da due lati N-E e S-O su quest'ultimo è presente un portone scorrevole. Pareti prefabbricate e piccole parti in muratura delimitano leggermente la tettoia trasversalmente. La copertura a volta è ancorata ai due corpi di fabbrica costituenti l'intero fabbricato. Pavimentazione in calcestruzzo.



Caratteristiche specifiche del sub 3: l'unità immobiliare ad uso laboratorio attualmente utilizzata come deposito, avente dimensioni circa metri 11,70x11,60, é costituita da un unico locale di altezza minima 4,80 m.

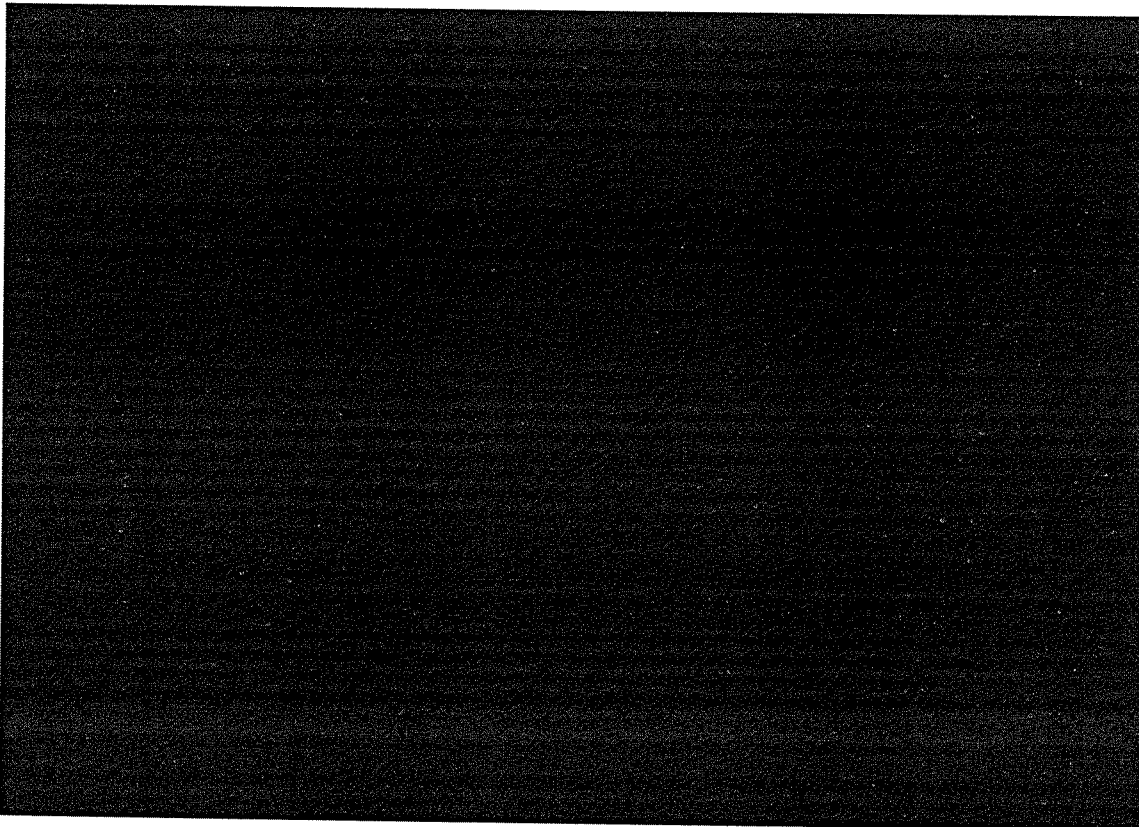
Al suo interno sono ricavati dei locali aventi il pavimento sopraelevato rispetto al resto: Spogliatoio e WC (non funzionante) con Antibagno di altezza 2,50 m e separati da pareti in laterizio, oltre ad altri 2 locali comunicanti tra loro ad uso deposito di altezza 2,68 m separati da pareti prefabbricate e/o cartongesso.

Pavimentazione in calcestruzzo ad eccezione delle parti interne ricavate e suddette ed una parte prospiciente l'ingresso ove il pavimento é in piastrelle.

L'accesso avviene sul lato N-E mediante porta metallica.

Non é presente l'impianto di riscaldamento.

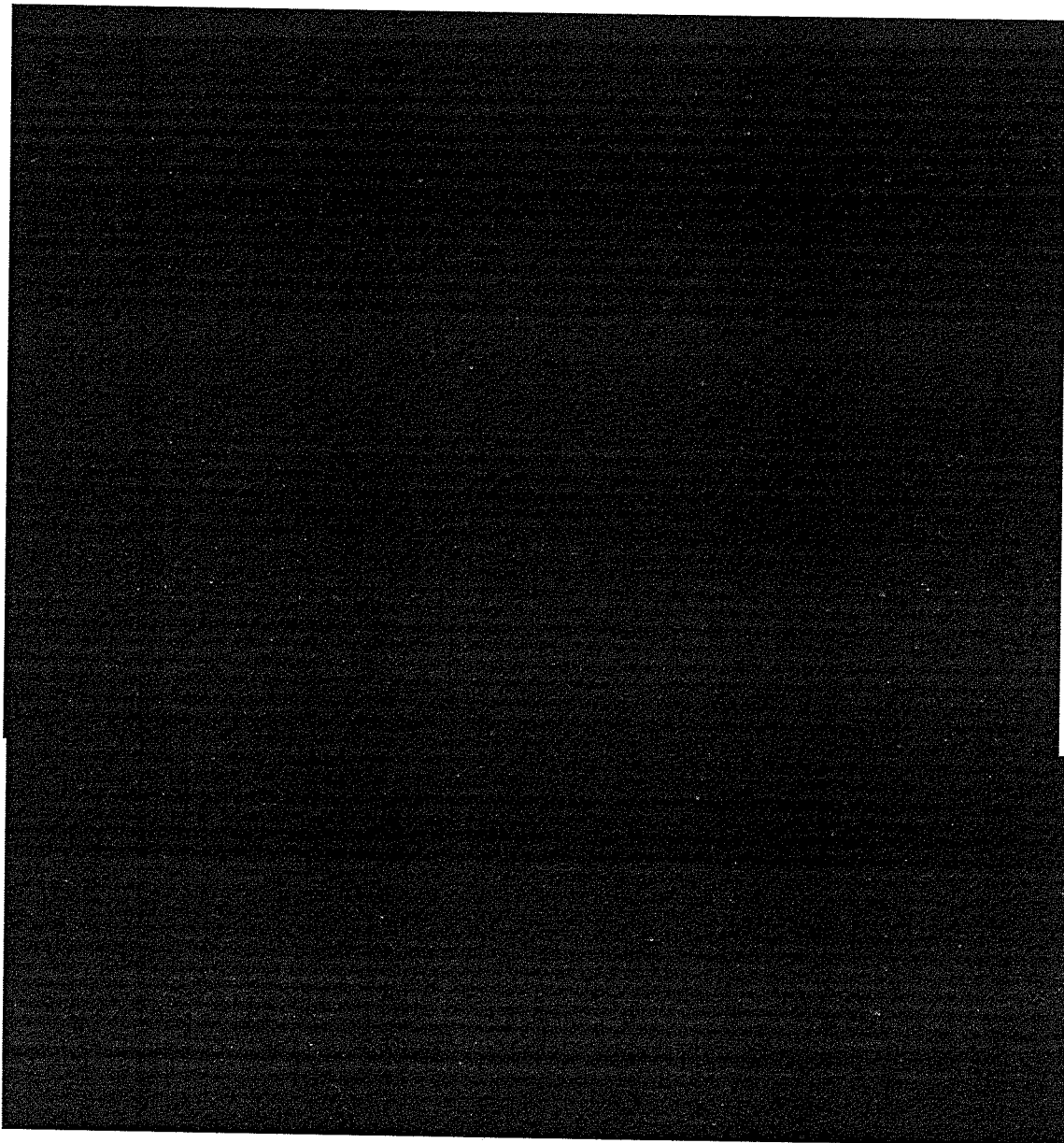
Non é presente collegamento alla fognatura pubblica, lo smaltimento dei reflui avviene autonomamente con autorizzazione allo scarico n. 25385 del 11.07.2000 (scaduta).



Superfici calpestabili del lotto n. 4: n. 900 sub 2 pari a 402,40 m² (111 mq uffici, 234,20 mq magazzino e 57,20 mq tettoia); n. 900 sub 3 pari a 122,10 mq e n. 900 sub 4 pari a 323 mq. Totale 847,50 mq.



Caratteristiche specifiche del sub 4: l'unità immobiliare ad uso magazzino, avente dimensioni circa metri 11,70x29,40, é costituita da un unico locale di altezza minima 4,80 m. L'accesso avviene sul lato N-E mediante porta metallica inutilizzabile e accesso carraio provvisto di portone metallico scorrevole internamente. Sul lato corto verso N-O é presente, in appoggio, una tettoia abusiva costituita da parete in laterizio e stucco (un lato é completamente aperto) con copertura in lamiera ondulata poggiante su una struttura intrecciata di profili in acciaio. Copertura a volta e pavimentazione in calcestruzzo. Non é presente l'impianto di riscaldamento. Non é presente collegamento alla fognatura pubblica esistente in Via Mezzavilla e nemmeno un impianto di smaltimento autonomo e/o autorizzato.



4. CONFORMITA' TRA SITUAZIONE ATTUALE E SITUAZIONE PIGNORAMENTO

La descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nel pignoramento ad eccezione dei diritti reali indicati nello stesso, che sono diversi in virtù di atti notarili antecedenti il pignoramento, in particolare:

- 4.1. per la particella n. **2227 sub 3** (Lotto n. 2) che non è di piena proprietà dell'Esecutato in quanto esiste un diritto di abitazione vitalizio a favore dell'Esecutata;
- 4.2. per la particella n. **2227 sub 4** (Lotto n. 1) che non è di piena proprietà dell'Esecutata in quanto esiste un diritto di abitazione vitalizio a favore dei figli;
- 4.3. per la particelle n. **2227 sub 1 e sub 2** (Lotti nn. 1 e 2) che non sono per la quota di 1/2 in piena proprietà degli Esecutati in quanto esiste un diritto di abitazione vitalizio a favore dei figli.

Gli atti notarili relativi ai precedenti punti sono stati resi **inefficaci** dal Tribunale di Treviso **soltanto** nei confronti dell'Esecutante [REDACTED] (E.I. REG 122-16) e dell'Intervenuto

[REDACTED] (E.I. REG 575-13)

5. AGGIORNAMENTO CATASTALE

La situazione attuale **non rispecchia esattamente** la situazione catastale, in particolare come segue.

5.1. Lotto n. 1:

- 5.1.1. le altezze effettive sotto trave al piano terra e primo,
- 5.1.2. presenze/assenza e/o posizione di paretine interne,
- 5.1.3. dimensioni effettive dei locali.

5.2. Lotto n. 2:

- 5.2.1. posizione delle scale di accesso ai soppalchi dalle camere al piano primo,
- 5.2.2. il numero di finestre nelle camere piano primo lato N-E,
- 5.2.3. dimensioni e altezze del piano soppalco,
- 5.2.4. le altezze effettive sotto trave al piano terra e primo,
- 5.2.5. presenze/assenza e/o posizione di paretine interne,
- 5.2.6. dimensioni effettive dei locali.



5.3. **Lotto n. 3:** nessuna differenza, u.i. censita al Catasto Terreni.

5.4. **Lotto n. 4:**

5.4.1. posizione e numero delle finestre,

5.4.2. altezze dei vari locali,

5.4.3. posizione e numero di accessi dall'esterno,

5.4.4. locali accessori ricavati all'interno delle u.i..

Il sottoscritto ritiene non necessario procedere ora all'aggiornamento catastale che potrà essere fatto dopo la procedura di assegnazione ed i relativi costi verranno considerati nella valutazione.

6. STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Nel vigente strumento urbanistico del comune di Vittorio Veneto, gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel perimetro C1.3/251 "Aree ad uso prevalentemente residenziale e di espansione. Zone edificate di espansione, integrazione e completamento", come si evince dalla tavola 13.3-29 Scala 1:2000 del PRG (**allegato n. 5**), dal CDU (**allegato n. 3**) e dalle norme tecniche di attuazione (NTA). Il riquadro riportante il n. 8 individua la relativa scheda normativa la quale non prevede alcun grado di protezione per gli immobili oggetto del pignoramento. In queste zone sono ammessi interventi di completamento, sostituzione e/o ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Fate salve le prescrizioni contenute nell'art. 97 delle NTA (prescrizioni generali per gli aspetti riferiti alle sole attività commerciali di dettaglio), in generale, sono ammessi gli esercizi di vicinato e le medio piccole strutture di vendita e le aree a parcheggio non sono monetizzabili. Nel caso di recupero del patrimonio immobiliare esistente devono essere applicate le attenzioni necessarie a ridurre il carico urbanistico degli interventi ed il consumo energetico dei fabbricati.

L'area inoltre è classificata a pericolosità elevata (P3) nel Piano di Assetto Idrogeologico

7. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Gli immobili pignorati, salvo quanto riportato al punto 8, risultano regolari dal punto di vista edilizio urbanistico, anche se non tutte le pratiche edilizie sono state chiuse/terminate (di questo si terrà conto nella valutazione) e gli immobili del Lotto n. 4 **non hanno l'agibilità** (agibilità solo per il n. 900 sub 3).



Dalle verifiche effettuate con l'accesso agli atti risulta la seguente situazione.

7.1. **Lotto n. 1 e lotto n. 2** (particelle nn. 2227 sub 1-2-3-4 e 1132):

- 7.1.1. **permesso di costruire** n. 181 del **24.04.2004** per nuova costruzione fabbricato residenziale;
- 7.1.2. **autorizzazione allacciamento fognatura** pubblica prot. n. 5892 del **15.05.2007**;
- 7.1.3. **certificato di rispondenza alle norme per le costruzioni in zone sismiche** prot. n. 601727 del **26.10.2007** in seguito al collaudo statico dell'arch. ██████████ del 07.12.2006, lavori autorizzati dal Genio Civile con nota n. 665254 del 28.09.2005,
- 7.1.4. **DIA** prot. 34968 del **12.09.2006** (citata negli atti notarili ma non rintracciata durante l'accesso agli atti). **La pratica edilizia si ritiene non chiusa:**
- 7.1.5. **permesso di costruire** n. 105 del **23.04.2007** per variante n. 1 al Pdc 181/2004 consistente in modifiche distributive interne e prospettiche con ampliamento volumetrico e modifica recinzione (in parziale sanatoria);
- 7.1.6. **richiesta di agibilità** prot. n. 23543 del **14.06.2007** relativa al Pdc n. 105/2007. Il Comune non ha rilasciato il certificato e per la normativa vigente si ritiene il fabbricato agibile *;
- 7.1.7. **permesso di costruire** gratuito n. 151 del **05.06.2008** per variante n. 2 al Pdc 181/2004 consistente in modifiche all'area esterna e alla recinzione del fabbricato residenziale. **Pratica edilizia non chiusa:**

* I lavori autorizzati non sono stati terminati come da progetto, ad esempio tinteggiature e finiture in pietra a vista e risultano presenti anche delle **difficoltà** rispetto al progetto. Sarà necessario procedere con le opportune **pratiche edilizie di autorizzazione e in sanatoria** (di questo si terrà conto nella valutazione).

7.2. **Lotto n. 4** (**non conformi alla normativa sismica vigente:**)

- 7.2.1. Lotto n. 4, particelle n. 900 sub 2 sub 3 e sub 4:
 - 7.2.1.1. **concessione edilizia** n. 938/994 del **13.04.1981** per ristrutturazione di due edifici ad uso uffici, magazzino e autorimessa, sulle particelle nn. 814, 815, 816 (relativamente alle particelle nn. **900 sub 2, sub 3 e sub 4**). **Pratica non chiusa;**



- 7.2.1.2. **collaudo statico** del **08.06.1981** prot. n. 1443 del Genio Civile (relativamente alle particelle nn. **900 sub 2**) per la struttura interna alla zona degli uffici (fondazioni, pilastri e solaio) come già precedentemente descritto;
- 7.2.1.3. **autorizzazione edilizia** n. 11206 del **22.06.1981** per variante alla ristrutturazione relativa alla C.E. n. 938/994 del 13.04.1981, consistente in diversa distribuzione locali interni e modifica di alcuni fori di facciata (relativamente alle particelle nn. **900 sub 2, sub 3 e sub 4**). **Pratica non chiusa**;
- 7.2.1.4. **concessione edilizia** n. 10754/2108 del **30.06.1986** per ampliamento del fabbricato ad uso commerciale sulle particelle nn. 814, 815, 816 (relativamente alle particelle nn. **900 sub 2, sub 3 e sub 4**). **Pratica non chiusa**;
- 7.2.1.5. **autorizzazione edilizia** n. 11695 del **09.12.1991** per manutenzione straordinaria e ristrutturazione del fabbricato artigianale sulle particelle nn. 814 e 815 (relativamente alle particelle nn. **900 sub 2, sub 3 e sub 4**). **Pratica non chiusa**;
- 7.2.1.6. **concessione edilizia** n. 307 del **27.09.1996** per ristrutturazione fabbricato consistente nella realizzazione di modifiche distributive interne, posa di una cisterna per gasolio sull'area esterna a carattere mobile; comunicazione del 24.12.1999 per fine lavori il 29.11.1999 (relativamente alle particelle nn. **900 sub 3 e sub 4**). **Pratica non chiusa**;
- 7.2.1.7. **concessione edilizia** gratuita prot. n. 141 del **15.06.1999** per variante n. 1 alla concessione edilizia n. 307 del 27.09.1996, consistente nella realizzazione di modifiche distributive interne e prospettiche per il ricavo di n. 2 distinte unità artigianali (relativamente alle particelle nn. **900 sub 3 e sub 4**). **Pratica non chiusa**;
- 7.2.1.8. **autorizzazione allo scarico** di acque provenienti da insediamenti civili prot. n. 29731 del **13.07.2000** in una vasca a perfetta tenuta a svuotamento periodico (relativamente alle particelle nn. **900 sub 3 e sub 4**). Validità dell'autorizzazione 4 anni (**non rinnovata e quindi si ritiene scaduta**);



7.2.1.9. permesso di **agibilità parziale** prot. n. 843 del **02.08.2000**, per parte di capannone esistente, dichiarato agibile dal 01.08.2000, relativamente alla concessione edilizia n. 141 del 15.06.1999 (punto 7.2.1.7) per variante n. 1 al progetto di ristrutturazione di un fabbricato, consistente nella realizzazione di modifiche distributive interne e prospettiche per il ricavo di n. 2 distinte unità artigianali (particella n. **900 sub 3**).

8. OPERE ABUSIVE

In riferimento al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. sono presenti, al momento dei sopralluoghi, le seguenti opere abusive sugli immobili oggetto di pignoramento:

8.1. Lotti nn. 1 e 2:

- 8.1.1. difformità dimensionali del fabbricato, sia in pianta che in altezza, al progetto approvato (Lotti nn. 1 e 2);
- 8.1.2. difformità relative ai fori in facciata N-E (in particolare n. 2227 sub 4 – Lotto n. 1);
- 8.1.3. difformità relative alle finiture esterne rispetto al progetto approvato e per il quale si era richiesta l'agibilità (Lotti nn. 1 e 2);
- 8.1.4. difformità relative alle sistemazioni esterne e recinzioni, specie lungo il lato S-O del n. 2227 sub 1 confinante con il n. 900 sub 3 e sub 4;

8.2. Lotto n. 4:

- 8.2.1. Baracca in lamiera che insiste sulla particella n. 900 sub 1 (area scoperta) sul lato S-O vicino alla particella n. 900 sub 2;
- 8.2.2. tettoia con paretine in laterizio e copertura in acciaio e lamiera in appoggio sul lato N-O della particella n. 900 sub 4.

Per queste difformità è necessario procedere con le idonee pratiche edilizie di autorizzazione e/o sanatoria per quanto riguarda il sanabile (Lotti nn. 1 e 2) mentre per le parti non sanabili (Lotto n. 4) occorre procedere alla rimozione dei volumi abusivi.

Anche di questi ultimi e necessari interventi verrà tenuto conto nella valutazione.



9. VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Considerate le caratteristiche, funzionalità e divisibilità, i beni pignorati possono essere divisi in quattro lotti.

LOTTO n. 1: fabbricato ad uso abitativo, individuato al Catasto Fabbricati alla Sezione H, Foglio 3, particella n. **2227 sub 4** compresa la relativa quota di 1/2 delle parti comuni individuate dalle u.i. Sezione H, Foglio 3, particelle nn. **2227 sub 1 e sub 2**, ubicato in Via Dei Troi n. 10 interno 1, nonché per l'eventuale valore della particella individuata al Catasto Terreni al Foglio 79 n. **1132**, attualmente viabilità pubblica (vedi CDU).

LOTTO n. 2: fabbricato ad uso abitativo, individuato al Catasto Fabbricati alla Sezione H, Foglio 3, particella n. **2227 sub 3** compresa la relativa quota di 1/2 delle parti comuni individuate dalle u.i. Sezione H, Foglio 3, particelle nn. **2227 sub 1 e sub 2**, ubicato in Via Dei Troi n. 10 interno 2, nonché per l'eventuale valore della particella individuata al Catasto Terreni al Foglio 79 n. **1132**, attualmente viabilità pubblica (vedi CDU).

LOTTO n. 3: terreno (con capacità edificatoria, vedi CDU), individuato al Catasto Terreni al Foglio 79, particella nn. **816**, ubicato in Via Mezzavilla n. 27.

LOTTO n. 4: fabbricato ad uso non abitativo, individuato al Catasto Fabbricati alla Sezione H, Foglio 3, particelle nn. **900 sub 1-2-3-4**, ubicato in Via Mezzavilla n. 27.

10. PIGNORAMENTO *PRO QUOTA* E DIVISIBILITA' IN NATURA

Gli immobili non sono pignorati *pro quota*, ad eccezione delle particelle nn. 1132 (sede di viabilità pubblica), 2227 sub 1 e 2227 sub 2 (parti comuni, Beni Comuni Non Censibili) che sono diretti accessori delle particelle nn. 2227 sub 3 e sub 4 e quindi non sono divisibili e non si procede alla divisibilità in natura.

11. OCCUPAZIONE O LIBERTA' DELL'IMMOBILE

Al momento dei sopralluoghi gli immobili erano occupati dagli Esecutati e/o loro figli e da un Locatario.

Il Custode ha provveduto a predisporre i documenti necessari per le autorizzazioni del Giudice.

In particolare:

- 11.1. **Lotto n. 1:** particella n. 2227 sub 4 e relativi BCNC sub 1 e sub 2, occupati temporaneamente dall'Esecutata e, legittimamente, da figli degli Esecutati, per diritto di abitazione vitalizio da atto notarile stipulato anteriormente alla data del pignoramento;



11.2. **Lotto n. 2:** particella n. 2227 sub 3 e relativi BCNC sub 1 e sub 2, occupati legittimamente dall'Esecutata e figli, per diritto di abitazione vitalizio da atto notarile e per assegnazione della casa coniugale, atti riportanti date anteriori alla data del pignoramento;

11.3. **Lotto n. 4:**

11.3.1. particella n. 900 sub 2, in parziale locazione (un ufficio) in base al contratto regolarmente registrato anteriormente alla data del pignoramento (**allegato n. 11**);

11.3.2. particella n. 900 sub 1-2-3-4, occupati dall'Esecutata;

11.3.3. particella n. 900 sub 2 in parziale occupazione da parte di un "magazzino cella frigorifera" non facente parte del compendio pignorato. Questa grande cella, fissata stabilmente al pavimento ma rimovibile, dovrà essere rimossa ed i relativi costi tenuti in considerazione.

Delle occupazioni legittime e/o abitazioni vitalizie verrà tenuto conto nella valutazione degli immobili.

12. VINCOLI

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non sono presenti diritti demaniali di superfici e/o usi civici.

Esiste una **servitù di tipo pubblico** nei lotti nn. 1 e 2, in particolare **servitù di passaggio e servitù di elettrodotto** in corrispondenza dell'area scoperta lato N-O (**allegato n. 4.3**).

Esiste una **servitù di fatto**, a favore del comune di Vittorio Veneto, sulla particella n. 1132 (Lotto n. 1 e 2) in quanto risulta sede di viabilità pubblica almeno dal 1985.

13. VINCOLI CONDOMINIALI

Risultano presenti vincoli di **natura condominiale**:

13.1. **Lotti nn. 1 e 2:** sulle parti comuni BCNC particelle nn. 2227 sub 1 (area scoperta) e sub 2 (parti comuni dell'edificio e funzionali all'uso delle particelle nn. 2227 sub 3 e sub 4). Anche in base all'atto di costituzione di condominio del 15.06.2004 rep. 22048 del Notaio Pianca Alberta registrato il 22.06.2004 ai nn. RG/RP 25858/16666 a favore e contro gli Esecutati, relativamente alle particelle nn. 2227 sub 1-2-3-4 e particella n. 1132;



13.2. **Lotto n. 4:** sulle parti comuni particella nn. 900 sub 1 (area scoperta) Beni Comuni Non Censibili ai sub 2-3-4 e da essi utilizzata.

14. STIMA

Il sottoscritto Esperto, ricordando le seguenti premesse:

- esaminati i beni immobili nelle loro caratteristiche, peculiarità e posizione;
- tenuto conto che la situazione del mercato immobiliare negli ultimi anni è sensibilmente in difficoltà;
- considerato le eventuali ulteriori capacità edificatorie;
- tenuto conto dello stato di conservazione/manutenzione degli immobili;
- considerati i vincoli e servitù sopra esposti;
- tenuto conto delle finiture esterne ed interne e del loro stato conservazione/manutenzione;
- tenuto conto degli impianti meccanici e tecnologici del loro stato conservazione/manutenzione;
- considerato i contratti di locazione in atto (Lotto n. 4) ed assegnazione al coniuge e/o abitazione vitalizia (Lotti nn. 1 e 2) con data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- ritenuto di ricomprendere il valore del terreno (particella nn. 1132 per una superficie pari a 82 m² nel valore degli immobili ad uso abitativo identificati alle particelle n. 2227 (Lotti nn. 1 e 2);
- assunte le informazioni in loco per fabbricati con similari caratteristiche e valutati i dati espressi dall'”Osservatorio del Valori Immobiliari” dell’Agenzia del Territorio della provincia di Treviso per il comune di Vittorio Veneto (TV) località S. Giacomo di Veglia (**allegato n. 6**) che prevede, per villie e villini in stato conservativo normale/ottimo, 1.250,00/1.350,00 – 1.400,00/1.550,00 Euro/m² e locazione 4,80 - 6,80 Euro/m², relativamente alla superficie lorda;
- determinata la superficie commerciale, conformemente al Manuale della Banca Dati dell’O.M.I. che considera i coefficienti 0,5 (locali accessori) 0,3 (soppalchi) e 0,1 (area scoperta), risulta pari a:

Lotto n. 1: arrotondati a **255 m²** commerciali, u.i. abitativa in Via Dei Troi n. 10 interno 1;

Lotto n. 2: arrotondati a **215 m²** commerciali, u.i. abitativa in Via Dei Troi n. 10 interno 2;

il sottoscritto **determina** che il valore degli immobili ai sensi e con le specifiche dell’art. 568 c.p.c. è:



14.1. **Lotto n. 1:** u.i. abitativa su bifamiliare, particella n. **2227 sub 4** e relative quote delle particelle nn.

2227 sub 1-2 e 1132, con superficie commerciale di **255 m²** a **1.250,00 Euro/m²**

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

$$255 \times 1.250,00 = 318.750,00 \text{ Euro}$$

Riduzioni per:

- stato di vetustà (10 anni) e manutenzione (buona)	10,00%	31.875,00 Euro
- completamenti e ripristini edilizi (anche esterni)	2,50%	7.968,75 Euro
- mancanza di tinteggiature esterne	2,50%	7.968,75 Euro
- mancanza posti auto coperti	2,50%	7.968,75 Euro
- problemi di isolamento termico copertura	2,50%	7.968,75 Euro
- problemi di infiltrazioni al piano interrato	2,50%	7.968,75 Euro
- assenza di garanzia e/o possibili vizi occulti	5,00%	15.937,50 Euro
- minusvalenza per posizione poco appetibile	10,00%	31.875,00 Euro
- vincolo di servitù di passaggio e di elettrodotto	5,00%	<u>15.937,50 Euro</u>
	Totale	135.468,75 Euro
- riduzione per diritto di abitazione su residui 183.281,25 Euro	35,00%	64.148,44 Euro

VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

$$\underline{318.750,00 - 135.468,75 - 64.148,44 = 119.132,81 \text{ Euro}}$$

Deduzioni per:

- spese tecniche di aggiornamento catastale	1.500,00 Euro
- spese tecniche pratiche edilizie e sanzioni	3.132,81 Euro
- cancellazione formalità pregiudizievoli	<u>1.500,00 Euro</u>
	Totale 6.132,81 Euro

LOTTO n. 1 - VALORE NUDA PROPRIETA' 113.000,00 Euro

LOTTO n. 1 - VALORE PIENA PROPRIETA' 177.000,00 Euro



14.2. **Lotto n. 2:** u.i. abitativa su bifamiliare, particella n. **2227 sub 3** e relative quote delle particelle nn.

2227 sub 1-2 e 1132, con superficie commerciale di **215 m²** a **1.250,00 Euro/m²**

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

$$215 \times 1.250,00 = 268.750,00 \text{ Euro}$$

Riduzioni per:

- stato di vetustà (10 anni) e manutenzione (buona)	10,00%	26.875,00 Euro
- completamenti e ripristini edilizi (anche esterni)	2,50%	6.718,75 Euro
- mancanza di tinteggiature esterne	2,50%	6.718,75 Euro
- mancanza posti auto coperti	2,50%	6.718,75 Euro
- problemi di isolamento termico copertura	2,50%	6.718,75 Euro
- problemi di infiltrazioni al piano interrato	2,50%	6.718,75 Euro
- assenza di garanzia e/o possibili vizi occulti	5,00%	13.437,50 Euro
- minusvalenza per posizione poco appetibile	10,00%	26.875,00 Euro
- vincolo di servitù di passaggio e di elettrodotto	5,00%	<u>13.437,50 Euro</u>
	Totale	114.218,75 Euro
- riduzione per diritto di abitazione su residui 154.531,25 Euro	25,00%	38.632,81 Euro

VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

$$\underline{268.750,00 - 114.218,75 - 38.632,81 = 115.898,44 \text{ Euro}}$$

Deduzioni per:

- spese tecniche di aggiornamento catastale	1.500,00 Euro
- spese tecniche pratiche edilizie e sanzioni	2.898,44 Euro
- cancellazione formalità pregiudizievoli	<u>1.500,00 Euro</u>
	Totale 5.898,44 Euro

LOTTO n. 2 VALORE NUDA PROPRIETA' 110.000,00 Euro

LOTTO n. 2 VALORE PIENA PROPRIETA' 149.000,00 Euro



14.3. **Lotto n. 3:** u.i. terreno particella n. **816**, con indice di edificabilità fondiaria $1,40 \text{ m}^3/\text{m}^2$, con superficie di $509 \text{ m}^2 \times 1,40 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 712,600 \text{ m}^3$ a **30,00 Euro/m³**

VALORE DEGLI IMMOBILI

$$712,600 \times 30,00 = 21.378,00 \text{ Euro}$$

Riduzione: per fabbricato esistente a confine, già compresa nel valore stabilito dal sottoscritto.

Deduzioni per:

- cancellazione formalità pregiudizievoli 378,00 Euro

VALORE DEGLI IMMOBILI LOTTO n. 3 21.000,00 Euro

14.4. **Lotto n. 4:** u.i. non abitative, particelle nn. **900 sub 2-3-4**, con superficie commerciale di **914 m²** considerata anche l'area scoperta (**900 sub 1** di 1.048 m^2) a **625,00 Euro/m²**

$$\text{VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI } 914 \times 625,00 = 571.250,00 \text{ Euro}$$

Riduzioni per:

- stato di vetustà (60 anni) e manutenzione (pessima)	36,00%	205.650,00 Euro
- completamenti e ripristini edilizi	2,00%	11.425,00 Euro
- tinteggiature esterne ed interne	4,00%	22.850,00 Euro
- impianti meccanici	6,00%	34.275,00 Euro
- impianti scarico reflui	2,00%	11.425,00 Euro
- isolamento termico	4,00%	22.850,00 Euro
- problemi di infiltrazioni in copertura	2,00%	11.425,00 Euro
- assenza di garanzia e/o possibili vizi occulti	4,00%	22.850,00 Euro
- strutture conformi al DM 14.01.2008 (NTC 2008)	8,00%	45.700,00 Euro
- infissi e serramenti esterni	6,00%	34.275,00 Euro
- minusvalenza per occupazione	<u>0,80%</u>	<u>4.570,00 Euro</u>

Totale riduzioni 427.295,00 Euro

$$\text{VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI } 571.250,00 - 427.295,00 = 143.955,00 \text{ Euro}$$



Deduzioni per:

- spese tecniche di aggiornamento catastale	2.500,00 Euro
- spese tecniche pratiche edilizie, abusi e sanzioni	5.455,00 Euro
- cancellazione formalità pregiudizievoli	<u>1.000,00 Euro</u>
Totale deduzioni	8.955,00 Euro

VALORE DEGLI IMMOBILI LOTTO n. 4 135.000,00 Euro

15. INVIO DELL'ELABORATO PERITALE

Il sottoscritto ha proceduto all'invio del presente elaborato il 18.04.2017, a mezzo posta elettronica, ai creditori precedenti ed intervenuiti, agli esecutati ed al Custode nominato, almeno **trenta giorni** prima (entro il 15.05.2017) dell'udienza fissata per il **14.06.2017**. Assegnato alle parti un termine di **quindici giorni** (entro il **03.05.2017**) prima della predetta udienza per far pervenire al sottoscritto eventuali note di osservazione all'elaborato peritale.

In data 02.05.2017 l'Esecutato, tramite il proprio avvocato Lodovico Fabris, ha fatto pervenire al CTU le sue osservazioni alla bozza di relazione di stima trasmessa il 18.04.2017. Tali osservazioni unitamente al mandato sono acclusi alla presente relazione nell'**allegato n. 13**. Esse vengono contro dedotte nel capitolo successivo.

15.1. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELL'ESECUTATO

L'Esecutato espone sostanzialmente tre osservazioni alla bozza di relazione peritale di stima:

15.1.1. *Il diritto d'abitazione gravante dovrebbe essere determinato con le stesse regole applicabili alle rendite (relative all'usufrutto, art. 14 Dlgs 346/90)*. Il sottoscritto ritiene che non sia così in quanto: - il diritto di abitazione è un diritto reale di godimento più limitato rispetto all'usufrutto ed anche rispetto all'uso; - il diritto di abitazione non può essere venduto e nemmeno dato in locazione; - in ogni caso per una interpretazione estensiva, le tabelle per l'usufrutto normalmente si applicano al valore della piena proprietà ottenuta moltiplicando la rendita catastale per un coefficiente relativo alla categoria catastale (per categoria A +5% la rendita e poi per 120 e +5% per 110 se prima casa). Nel caso in oggetto per il **lotto n. 1** il valore è stato ridotto di 31.875,00 Euro che, sul valore commerciale della



piena proprietà pari a 215.156,25 Euro, equivale ad una riduzione di circa il 15% ; per il **lotto n. 2** il valore è stato ridotto di 26.875,00 Euro che, sul valore commerciale della piena proprietà pari a 181.406,25 Euro, equivale ad una riduzione di circa il 15%. In ogni caso il sottoscritto intende ridurre la stima in relazione definitiva, in quanto non tiene conto ancora: - della riduzione dovuta alla posizione degli immobili; - della differenza tra i due lotti del valore del diritto di abitazione.

15.1.2. *La Sentenza n. 333/2015 del Tribunale di Treviso ha effetto solo nei confronti di* [REDACTED] [REDACTED] *(unica procedente EI 122/2016) e* [REDACTED] *(intervenuta nella sola EI 575/13), non di* [REDACTED] Osservazione non sostanziale, nella bozza di relazione non trovo dove il sottoscritto ha affermato qualcosa di diverso, forse l'Esecutato si riferisce alla pagina di intestazione ove non ho ancora differenziato i precedente e gli intervenuti nei due REG 575-13 e 122-16 oppure a pag. 8 ove non ho specificato come a pag. 28.

15.1.3. *La perizia dovrebbe inoltre dare conto che il pignoramento eseguito dalla* [REDACTED] [REDACTED] *ha oggetto la piena proprietà (e non la nuda proprietà) dei beni.* Osservazione non sostanziale, nella bozza di relazione non trovo dove il sottoscritto ha affermato qualcosa di diverso. Specificherò puntualmente ove i pignoramenti sono per la nuda e/o per la piena proprietà, riportando (come peraltro fatto) quanto contenuto nei documenti acquisiti presso la Conservatoria dei RR.II.

16. DEPOSITO DELL'ELABORATO PERITALE

L'elaborato peritale sarà depositato telematicamente nella modalità deposito semplice, almeno **dieci giorni** prima (entro il **04.06.2017**) rispetto alla data fissata per l'udienza del **14.06.2017** nonché depositato in Cancelleria un originale cartaceo con gli allegati.

17. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA

La documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato è in parte presente nell'elaborato e comunque completa è allegata (**allegato n. 7**).

18. SCHEDA SINTETICA PER L'ORDINANZA DI VENDITA

Si allegano (**allegato n. 8**) le schede sintetiche contenente le informazioni per ciascun lotto, come da quesito.



19. OSTACOLI ALL'ACCESSO

Nessun ostacolo all'accesso degli immobili pignorati.

20. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

L'APE non è presente per nessuno degli edifici ed è obbligatorio per n. 5 unità (uffici, D/8, C/3 e n. 2 A/7).

Successivamente all'aggiudicazione del bene il sottoscritto provvederà alla redazione dei **cinque** A.P.E., uno per ciascuna delle unità indicate, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti, e lo depositerà sia in formato digitale che cartaceo.

ALLEGATI

1. Estratti di mappa catastale:
 - 1.1. estratto aggiornato digitale,
 - 1.2. estratto ultima mappa cartacea ed estratto mappa d'impianto;
2. Planimetrie catastali degli immobili;
3. C.D.U. prot. n. 3521 del 01.02.2017 delle part. Foglio 79 nn. 816 (Lotto n. 3) e n. 1132 (Lotti nn. 1 e 2);
4. Copia degli atti di acquisto della proprietà ed altri diritti reali da parte degli Esecutati:
 - 4.1. permuta 06.03.1969 tra [REDACTED] e servitù a carico delle particelle n. 764 a favore delle particelle nn. 816 e 900 con diritto di prelazione fra i permutanti;
 - 4.2. donazione 13.03.1981 da [REDACTED] con riserva di usufrutto a [REDACTED] (Esecutato) di tutto il compendio attualmente pignorato in particolare i Lotti 1-2-3-4 costituiti dalle particella nn. 900, 816, 1132 e 2227;
 - 4.3. compravendita 05.02.1982 con servitù di passaggio e servitù di elettrodotto a carico delle particelle nn. 2227 e 816 a favore dell'Enel;
 - 4.4. rinuncia alle distanze legali 18.12.1985 tra [REDACTED] (Esecutato) e confinanti e proprietari delle particelle nn. 854, 2276, 2275 lungo una parte dei confini catastali con l'attuale particella n. 900;



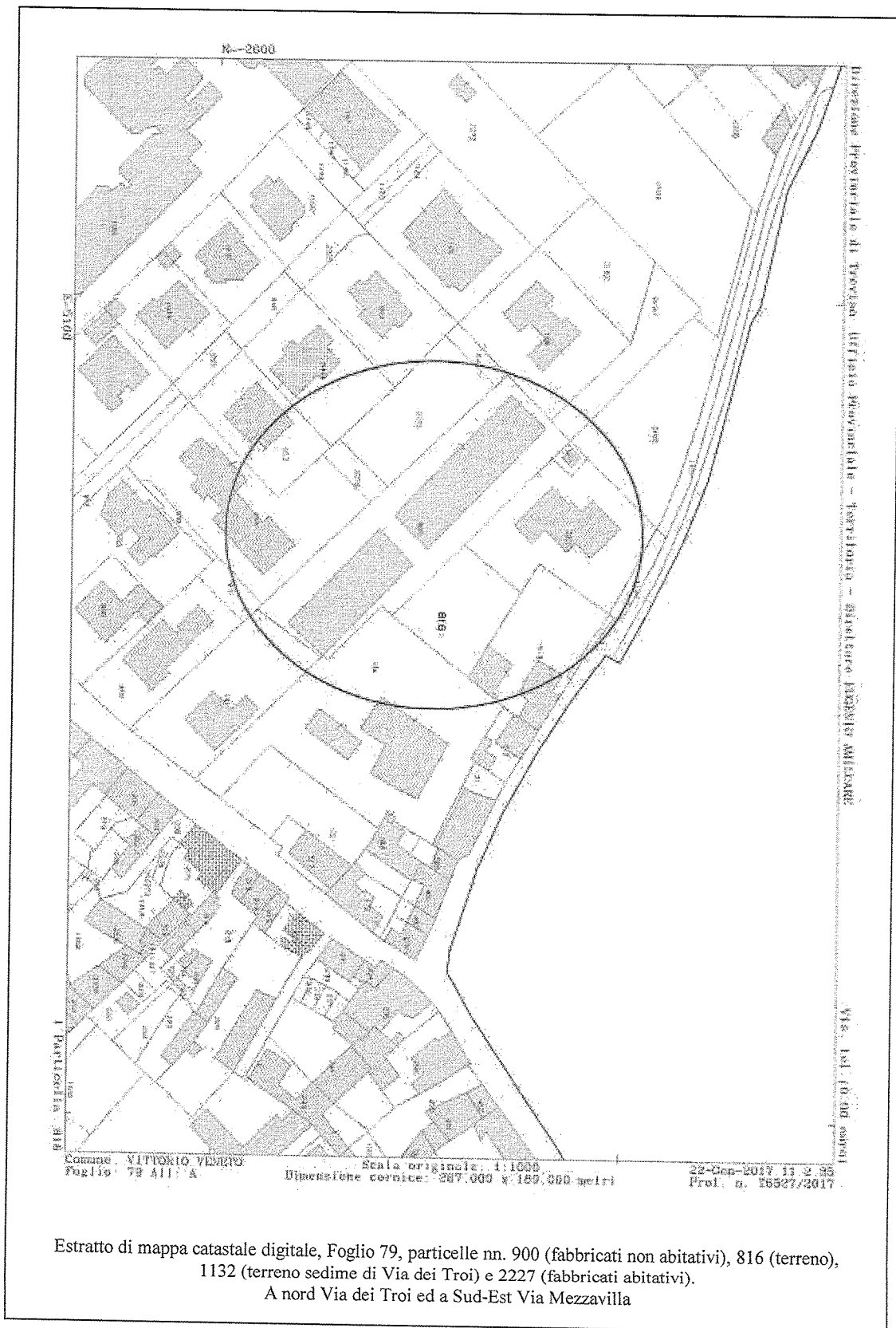
- 4.5. donazione dell'usufrutto 18.12.1985 da [REDACTED] (Esecutato) di tutto il compendio pignorato, in particolare le particelle nn. 900, 816, 2227 e 1132;
- 4.6. compravendita 29.12.2009 con il quale l'Esecutata acquista parte del compendio pignorato (Lotto n. 1, particella n 2227 sub 4, Via Dei Troi n. 10 interno 1) e della quota di comproprietà di 1/2 sulle particelle BCNC nn. 2227 sub 1, 2227 sub 2 e 1132;
- 4.7. diritto di abitazione 27.01.2012 rep. 6284 con il quale l'Esecutato costituisce diritto di abitazione vitalizio all'Esecutata su parte del compendio pignorato (Lotto n. 2, particella n 2227 sub 3, Via Dei Troi n. 10 interno 2) e della quota di 1/2 sulle particelle nn. 2227 sub 1, 2227 sub 2 e 1132;
- 4.8. donazione del diritto di abitazione 27.01.2012 rep. 6283 con il quale l'Esecutata costituisce diritto di abitazione vitalizio a 2 figli su parte del compendio pignorato (Lotto n. 1, particella n 2227 sub 4, Via Dei Troi n. 10 interno 1) e della quota di 1/2 sulle particelle nn. 2227 sub 1, 2227 sub 2 e 1132;
5. Estratti dello strumento urbanistico comunale (P.R.G.) tavola 13.3-29 scala 1:2000;
6. Valori espressi dall'"Osservatorio dei Valori Immobiliari" dell'Agenzia del Territorio di Treviso;
7. Documentazione fotografica esterna e interna dei beni oggetto del pignoramento;
8. Schede sintetiche per l'ordinanza di vendita dei singoli lotti (4 Lotti);
9. Visure catastali storiche;
10. Decreto del Tribunale di Treviso di separazione degli Esecutati con assegnazione della casa coniugale;
11. Contratto di locazione di parte della particella Sezione H, Foglio 3, nn. 900 sub 2;
12. Sentenza di inefficacia degli atti del 27.01.2012 rep. 6283 (vedi allegato 4.8) e 6284 (vedi allegato 4.7), del Notaio De Carlo Sabby, per [REDACTED];
13. Osservazioni e mandato inviati dall'Esecutato e pervenuti il 28.04.2017.

Vittorio Veneto, li 15.05.2017

L'Esperto stimatore

Marin ing. Oscar Augusto





Estratto di mappa catastale digitale, Foglio 79, particelle nn. 900 (fabbricati non abitativi), 816 (terreno),
 1132 (terreno sedime di Via dei Troi) e 2227 (fabbricati abitativi).
 A nord Via dei Troi ed a Sud-Est Via Mezzavilla

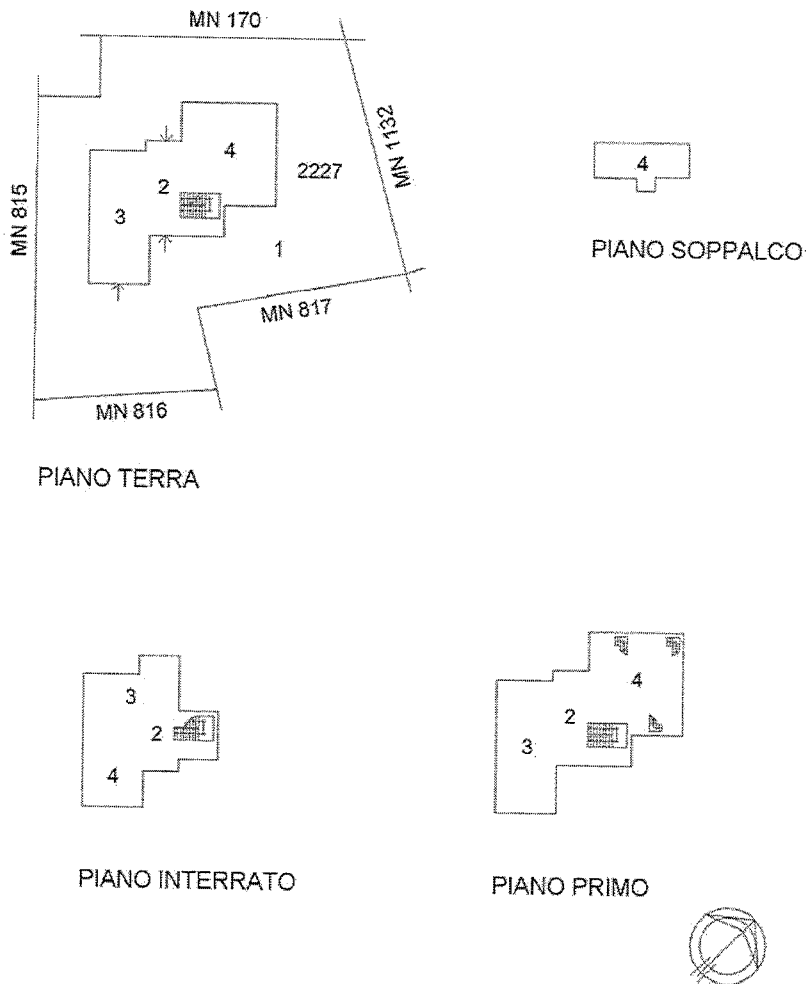
Elaborato planimetrico delle u.i. ad uso abitazione presentato nel 2008

Data: 25/03/2017 - n. T46900 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Marcon Lucio
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Treviso N. 3166

**Agenzia del Territorio
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Treviso**

Comune di Vittorio Veneto
 Sezione: H Foglio: 3 Particella: 2227
 Protocollo n. TV0164058 del 27/05/2008
 Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/03/2017 - Comune di VITTORIO VENETO (MI089) - < Sez. Urb. - H - Foglio: 3 - Particella: 2227 - Elaborato planimetrico

Ultima planimetria in atti

Data: 25/03/2017 - n. T46900 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato planimetrico particella n. 2227.
 Si nota l'elenco dei sub: 1 (BCNC area scoperta), 2 (BCNC parti comuni),
 3 (abitazione interno n. 1) e 4 (abitazione interno n. 2)

Planimetria catastale unità abitativa particella n. 2227 sub 4 – avente interno n. 1

Data: 25/03/2017 - n. T47172 - Richiedente: [REDACTED]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0164058 del 27/05/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittorio Veneto

Via Del Troi

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione: H

Foglio: 3

Particella: 2227

Subalterno: 4

Compilata da:

Marcon Lucio

Iscritto all'albo:

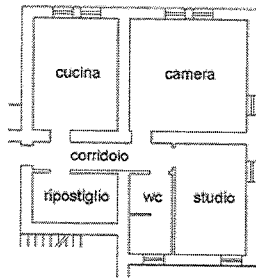
Geometri

Prov. Treviso

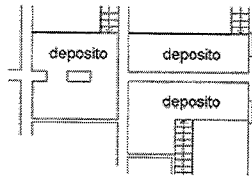
N. 3166

Scheda n. 1

Scala 1:200



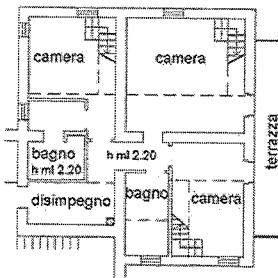
PIANO TERRA
h ml. 2.70



PIANO SOPPALCO
hm ml. 2.20



PIANO INTERRATO
h ml. 2.50



PIANO PRIMO
hm ml. 3.88

Ultima planimetria in atti

Data: 25/03/2017 - n. T47172 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/03/2017 - Comune di VITTORIO VENETO (MO88) - Sez. Urb.: H - Foglio: 3 - Particella: 2227 - Subalterno: 4 - VIA DEL TROI n. 10 piano: S1-I-1;

Planimetria catastale particella n. 2227 sub 4.

Elaborato planimetrico delle u.i. ad uso abitazione presentato nel 2008

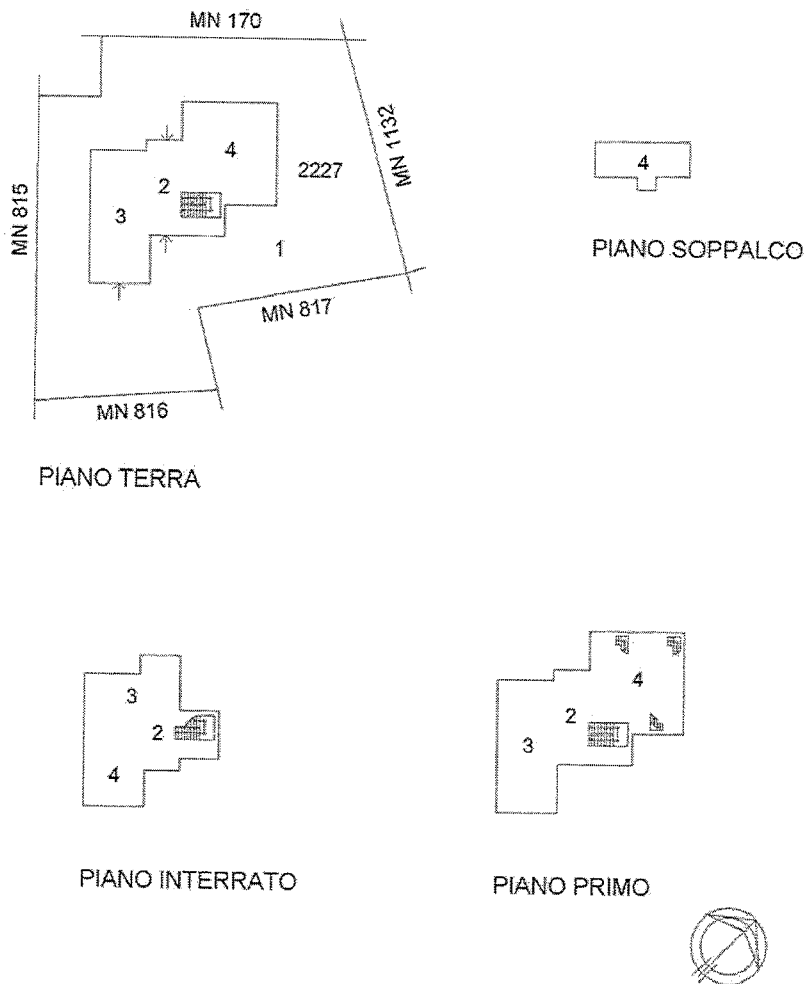
Data: 25/03/2017 - n. T46900 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Marcon Lucio
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Treviso N. 3166

**Agenzia del Territorio
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Treviso**

Comune di Vittorio Veneto
 Sezione: H Foglio: 3 Particella: 2227
 Protocollo n. TV0164058 del 27/05/2008
 Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Catasto dei fabbricati - Situazione al 25/03/2017 - Comune di VITTORIO VENETO (M089) - < Sez. Urb.: H - Foglio: 3 - Particella: 2227 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data: 25/03/2017 - n. T46900 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato planimetrico particella n. 2227.
 Si nota l'elenco dei sub: 1 (BCNC area scoperta), 2 (BCNC parti comuni),
 3 (abitazione interno n. 1) e 4 (abitazione interno n. 2)

Planimetria catastale unità abitativa particella 2227 sub 3 - avente interno n. 2

Data: 25/03/2017 - n. T47160 - Richiedente: [REDACTED]	
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Treviso	Dichiarazione protocollo n. TV0282277 del 06/06/2007
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittorio Veneto Via Mezzavilla civ.
Identificativi Catastali: Sezione: H Foglio: 3 Particella: 2227 Subalterno: 3	Compilata da: Marcon Lucio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Treviso N. 3166
Scheda n. 1	Scala 1:200

PIANO TERRA h ml. 2.70	PIANO PRIMO hm ml. 3.08

PIANO INTERRATO h ml. 2.50

Ultima planimetria in atti
Data: 25/03/2017 - n. T47160 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/03/2017 - Comune di VITTORIO VENETO (M089) - 2. Sez. Urb.: H - Foglio: 3 - Particella: 2227 - Subalterno: 3
VIA MEZZAVILLA piano: S1-T-1;

Planimetria catastale particella n. 2227 sub 3.

