

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE II CIVILE

Procedura N. 427/2022 Es. Imm.ri

BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO

SOCIETÁ COOPERATIVA

contro

ESECUTATO 1

ESECUTATO 2

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

D'UFFICIO

Prossima udienza 27/03/2024 ore 9.40

Il sottoscritto architetto Roberto Zanatta, C.F. ZNTRRT63B12L407Z, P. IVA 0231983067, con studio in Via G. Pastore n. 22/A, 31038 Postioma di Paese (TV), iscritto al n. 902 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Treviso e al n. 361 dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, con provvedimento dell'Illustrissimo G.E., dott.ssa P. Torresan, del 08/09/2023, veniva nominato esperto per la redazione della perizia di stima nella procedura in epigrafe, incarico accettato per tramite PEC in data 11/09/2023.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI



1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI SPRESIANO (TV)

N.C.E.U.

Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita €	Piano
A	9	2106	2	A/2	2	8 vani	230 mq	702,38	S1-T – 1
A	9	2106	5	C/6	3	36 mq	40 mq	63,21	S1

Via Giovanni Falcone

Costituzione del 20/10/2005 Pratica n. TV0310386 in atti dal 20/10/2005.

Esatto indirizzo: **Via Giovanni Falcone 6/c.**

Proprietà in quota indivisa per 1/2 ciascuno, con Diritto di abitazione all'esecutato 2.

Gli immobili sono stati venduti con le relative parti comuni e precisazioni riportate in atto di provenienza:

- *mapp. 216 Sub. 1, P. S1-T, B.C.N.C. (accesso carraio, rampa corridoio carraio) comune ai sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8; oltre fondazioni, strutture portanti, tetto dell'edificio e quant'altro comune per legge, così così come risultante dalla dimostrazione grafica, in uno con l'elenco di subalterni, di si dirà appresso, precisandosi che il fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte è disciplinato dal Regolamento di Condominio con annesse Tabelle Millesimali;*
- *con tutti dell'immobile in oggetto – i diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto legalmente costituite, adiacenze, pertinenze ed accessori, nello stato di fatto e di diritto attualmente in cui si trova;*
- *della deroga distanze minime dai confini reciproca, costituita nell'atto del notaio R. Ucci, in data 04/12/2003, Num. Rep.50.822, registrato a Treviso*



il 15/012/2003 al n. 10081 Pubblici, trascritto a Treviso, il 17/12/2003 ai nn. 55672/37262;

- *che l'area di terreno sulla quale insiste il fabbricato in oggetto, fa parte del Piano di lottizzazione residenziale denominato "Borgo Ferraressa", convenzionato con il Comune di Spresiano con atto del Notaio Francesca Ghilardi di Spresiano in data 9 dicembre 2002 repertorio n. 42217, registrato a Treviso il 23 dicembre 2002 al n. 6419 pubblici, ivi trascritto il 21 dicembre 2002 ai n.ri 59083/42707, subentrando la parte acquirente, in tutti gli obblighi formali & sostanziali in essa contenuti per quanto la riguarda, fermo restando comunque a carico della ditta lottizzante, ogni onere relativo all'esecuzione delle spere di urbanizzazione in essa previste, con manleva per la parte acquirente da ogni e qualsivoglia responsabilità al riguardo; si precisa che la Convenzione con il Comune di Spresiano (TV) è ora decaduta;*
- *le parti precisano che l'abitazione in oggetto è stata costruita in appoggio al confine comune con la contigua porzione di cui al subalterno 3 e pertanto si dichiarano comuni i muri di divisione tra le predette porzioni immobiliari.*

La proprietà partecipa alle parti comuni con 280,714 millesimi per il sub. 2 (abitazione) e con 23,438 per il sub. 5 (garage), per un totale di 304,152 millesimi di proprietà.

1.2 CONFINI

La proprietà confina:

- a nord con il mappale 2106, sub. 3 (adiacenza),
- ad est con Via G. Falcone,



- a sud e ad ovest con il mappale 1089.

1.3 PROPRIETÀ

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

L'esecutato 2, a seguito Sentenza (Atto dell'Autorità Giudiziaria) del 05/11/2013 del Tribunale di Treviso (TV) Repertorio n. 4591 – Separazione, ha diritto di abitazione per la quota di 1/1.

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

1.4 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili fanno parte di un compendio immobiliare di tipologia a schiera (tre alloggi), con le conseguenti, sopra descritte, parti condominiali. Da quanto riferito dall'Esecutato 2 non è stato nominato un Amministratore, né se ne è rilevata a alcuna targhetta esposta.

1.5 PROVENIENZA

La proprietà proviene da:

- atto di compravendita del Notaio E. Fumo di Treviso (TV), Rep. n. 93.321e Racc. n. 33.894, del 09/11/2005, registrato a Treviso il 09/11/2005 al n. 15754/ Serie 1T, trascritto a Treviso, in data 10/11/2005, ai nn. 50425 RG e 33894 RP.



- Il Diritto di abitazione dell'Esecutato 2 e gravante sulla proprietà dell'esecutato 1, proviene da: sentenza di separazione giudiziale dei coniugi, del Tribunale di Treviso, in data 05/11/2013, Rep. 4951/2013, trascritta a Treviso il 10/01/2014, ai nn. 678 RG e 559 RP.

1.6 TRASCRIZIONI, IPOTECHE e PRIVILEGI

Alla data di accesso all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 04/02/2024, nel ventennio preso in esame, a carico degli immobili sopra identificati, risulta quanto di seguito esposto.

- **Trascrizione contro e a favore del 17/12/2003, RG 17.12.2003 ai nn 55672 RG e 37262 RP,**

Atto del notaio R. Ucci di Treviso, in data 4.12.2003, Rep. 50822, Racc. 17341, per servitù di distanza fra i mappali 1951 e 1952, con cui le parti si sono attribuite reciprocamente, senza particolare corrispettivo, il diritto di costruire l'interrato confinante con il lotto 2 mapp. 1952 di proprietà della società venditrice, a confine con il lotto stesso, mentre il fabbricato fuori terra dovrà essere edificato a non meno di cinque metri dal confine.

- **Trascrizione del 21/12/2002 ai nn. 59083 RG e 42707 RP**

Convenzione edilizia con Comune di Spresiano (TV), variata negli articoli 3,5,6,8,23 con atto a rogito del notaio Ghilardi di Treviso rep. 48004 del 27.07.2004, annotato in data 4.2.2005 ai nn. 4761 RG e 401 RP. convenzione edilizia con il Comune di Spresiano costituita con atto a rogito notaio Ghilardi di Treviso del 9.12.2002, rep. 42217, registrata a Treviso il 23.12.2002, al n. 6419 Pubblici.



Si evidenzia che le tali Convenzioni sono scadute per scadenza del termine ventennale di validità.

- **Trascrizione contro: 10/11/2005 – R. P.11985 R. G. 50426**

ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, atto notaio E. Funo di Treviso, repertorio 93322 raccolta 33895 del 09/11/2005, capitale: euro 210.000,00 per un totale di: euro 315.000,00, a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo soc. coop., con sede in Orsago (TV); per l'intero della proprietà;

- **Iscrizione contro del 21/07/2017 – R. P. 4338 e R. G. 25468**

Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Separazione Personale del Tribunale di Treviso, repertorio 1520 del 29/06/2017, Capitale: euro 265.000,00, per totali euro 280.000,00a favore Esecutata 2 e contro esecutato 1, per l'intera quota dell'esecutato 1;

- **Trascrizione Contro del 26/10/2022 – R. P. 29324 e R. G. 42268**

Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. TREVISO Repertorio 6752/2022 del 18/10/2022 Atto Esecutivo O Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili a favore: Banca della Marca Credito Cooperativo soc. coop. Con sede in Orsago (TV), contro entrambi gli esecutati per l'intero della proprietà;

Interventi:

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

2) CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI

Per quanto appurato in sede di sopralluogo risulta che:

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



3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI

3.1 QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO

E DIVISIBILITÀ IN NATURA

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

Gli immobili per le loro caratteristiche si ritengono indivisibili.

4) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., con la scorta della documentazione reperita presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso, presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio di Treviso, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Treviso (Catasto) e presso il Comune di Spresiano (TV), previa accordo e accompagnato dal Custode, I.V.G. Treviso (dott. M. De Luca, procedeva al sopralluogo di rito sugli immobili, in data 20/11/2023, per l'effettuazione dell'ispezione dei locali, dei rilievi del caso, effettuando quindi le misurazioni necessarie e realizzando anche ampia documentazione fotografica.

4.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

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

Piano di Assetto del Territorio (PAT)



- A.T.O. 1 Spresiano-Visnadello, art. 37 N.T.A.,
- Tavola 04 -Carta della Trasformabilità: Aree di urbanizzazione consolidata, art. 46 N.T.A,

Piano degli Interventi (PI)

- Ambito TCP: Zone residenziali consolidate – Tessuti consolidati pianificati, art. 68 N.T.O.

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

4.2 VINCOLI

- Classificazione sismica: Zona sismica 2.

4.3 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE

Gli immobili sono ubicati in via G. Falcone 6/c, sono stati realizzati nel 2005, nell'ambito di un Piano di Lottizzazione convenzionato di iniziativa privata. Il compendio è ubicato nella parte sud/est di Spresiano capoluogo, a circa una quindicina della Città di Treviso, in un ambito è tipicamente residenziale di recente formazione.

Spresiano è servito da stazione ferroviaria, lungo la importante linea Udine-Venezia, oltre al servizio di pullman di linea.

Tutti i servizi, scuole primarie (elementari e medie), le attività commerciali e terziarie del Comune sono ubicati nel vicino centro di



Spresiano.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in c.a. gettato in opera e muratura portante, tetto a due falde, con manto in tegole, si sviluppa su tre piani: interrato, terra e primo. Le murature perimetrali, anche al piano interrato, sono i mattoni di laterizio con rifodera interna di coibentazione e pareti interne sempre in laterizio.

L'ingresso pedonale è esclusivo, quello carraio in condominio con le altre due unità.

L'esterno è tinteggiato a civile. La proprietà è interamente recintata,

Le finestre ai piani terra e primo sono in legno, laccate bianche, con vetrocamera, scorrevoli nel soggiorno e cucina (lato sud); mentre gli oscuri, sempre in legno, sono smaltati in colore verde. Al piano interrato sono in pvc, sempre con vetrocamera, di colore bianco.

Le scale e battiscopa, sono in marmo per tutti e tre i piani.

Le porte sono laccate bianche con maniglie Olivari.

Il riscaldamento ai piani terra e primo è di tipo "a pavimento", mentre al piano interrato con ventil-convettori, alimentato caldaia a gas., inoltre è dotato di impianto di condizionamento ai piani terra, e primo.

Inoltre è dotato di impianto centralizzato di aspirazione su tutti e tre i piani, e di impianto di allarme ai piani terra e primo, è allacciata alla fognatura pubblica consortile.

Piano terra

Entrando dal portico di accesso si trovano un ampio soggiorno e la cucina, collegata al soggiorno da un ampio varco chiudibile con porte



scorrevoli a scomparsa, un disbrigo che distribuisce ad un wc e ancora alla cucina, oltre le scale di collegamento con i piani primo ed interrato.

La pavimentazione è in gres porcellanato, tranne che nel wc, dove sono in ceramica, le pareti tinteggiate a civile, quelle del wc rivestite in ceramica.

L'altezza libera del piano è di 2,70 ml.

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

- mq 67,71 c.a..

Piano primo

Al piano primo sono poste una camera matrimoniale, una singola il bagno e un ripostiglio, oltre un disbrigo che distribuisce a tutti i vani. Sul lato est, sopra la scala, è stato realizzato un ripostiglio, rialzato dal pavimento di circa un metro, in pratica un armadio. Sul lato sud vi è una terrazza, a servizio delle due camere, mentre sul lato est, nel portico di ingresso, si trova una loggia, con copertura in pendenza, con altezza minima di 2,16 ml.

La pavimentazione è in listoncini di legno, tranne che nel wc dove sono in gres porcellanato e in ceramica nella terrazza e nella loggia, le pareti tinteggiate a civile, quelle del wc rivestite in ceramica.

L'altezza libera del piano è di 2,72 ml.

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

- mq 65,44 c.a..

Piano interrato

Al piano interrato sono ubicati un grande magazzino, dove è stato installato anche un grande camino, un altro magazzino più piccolo, una C.T. –



lavanderia e un bagno, in corrispondenza sull'angolo nord-est. I magazzini e il bagno sono illuminati ed areati tramite bocche di lupo, mentre la C.T.-lavanderia è areata e illuminata dal tunnel di accesso ai garage.

La pavimentazione è in ceramica le pareti tinteggiate a civile, quelle del bagno rivestite in ceramica.

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

- mq 28,24 c.a..
- Totale abitazione mq 161,39, arrotondati per difetto in 161,00 mq c.a.

Area scoperta

L'abitazione è circondata su tutti e tre i lati dal giardino esclusivo, avente una superficie complessiva di 242 mq, fra area scoperta e lastrico solare.

Lungo tutto il perimetro dal fabbricato vi è un marciapiedi in marmo, che sul lato sud, dove affacciano soggiorno e cucina, si allarga, garantendo un ampio di fruizione esterno.

Lungo tutto il perimetro è stata piantumata una siepe, intervallata da arbusti e piante, il resto è inerbato, anche il lastrico solare posto sopra il garage e tunnel carraio interrati.

Il giardino è dotato anche di impianto di irrigazione e di una fontanella posta sul lato ovest.

Sotto la terrazza, sulla testa e lungo il muro sopra il pavimento, si notano macchie scure distacco della tinteggiatura e ammaloramento dell'intonaco, di umidità, indicatori di infiltrazioni d'acqua.

Consistenza commerciale ragguagliata, superficie commerciale lorda,



determinata come disposto al D.P.R. 138/1998:

- $(161 \times 10\%) + (242 - 161) \times 2\% = 17,72$ mq c.a., arrotondati per eccesso a 18,00 mq c.a..
- Superficie complessiva: 179,00mq ca..

Lo stato di manutenzione degli immobili si può definire buono.

Garage

Il garage è posto alla fine del tunnel di accesso, ha una superficie idonea ad ospitare due automobili, oltre dell'altro. Il locale è aerato ed illuminato attraverso una bocca di lupo e collegato all'abitazione tramite porta che immette nel magazzino più piccolo.

Le murature sono in c.a. gettato in opera, tinteggiate bianche, il solaio è in lastre prefabbricate "tipo predalle" a vista, tinteggiato bianco la pavimentazione in ceramica, il portone, basculante ed elettrificato, è in metallo.

Sull'angolo sud/ovest si manifesta distacco della tinteggiatura e colore scura della stessa, indicatori di infiltrazioni d'acqua.

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

- garage mq 37,79 ca, x 0,50 = 18,89 mq ca, arrotondati per eccesso a mq 19,00 ca.

Lo stato di manutenzione degli immobili si può definire comunque buona.

Le parti oggetto di infiltrazioni, sopra descritte, richiedono un intervento radicale, di rifacimento di massetti, impermeabilizzazioni e per la



fascia di muratura muro del terrazzo e intonaco, integralmente per la terrazza e sul solaio del garage per una superficie almeno doppia di quella interessata.

Il costo può essere stimato, compresi oneri di legge IVA) in 7.000,00 € (settemila Euro).

4.4 REGOLARTÁ URBANISTICA ED EDILIZIA

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

- Permesso di costruire n. 140/2004 del 18/06/2004;
- Permesso di costruire per variante n. 157/2005 del 12/10/2005;
- Certificato di Agibilità n. 73/2005 del 20/10/2005.

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

4.5 OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÁ

In sede di sopralluogo si sono riscontrate difformità dello stato di fatto rispetto all'ultimo progetto autorizzato, fornito dal Comune di Spresiano. Fatte salve le variazioni rientranti nel 2% di tolleranza, le difformità rilevate consistono in:

- realizzazione di bagno sull'angolo nord-est al piano interrato,
- modifica del primo pianerottolo al piano interrato, sostituzione dei due gradini triangolari, con uno solo diagonale in mezzeria.

4.6 SANABILITÁ DELLE OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÁ

A tale proposito si è sentito anche il competente Ufficio Tecnico del



Comune di Spresiano (TV), in data 18/12/2023, dal quale è emerso che le difformità riscontrate possono essere sanate con presentazione di CILAS in sanatoria, specificatamente previo ottenimento dell'Autorizzazione del Consorzio A.T.S. per il bagno al piano interrato, che i gradini della scala tratto i piani interrato-terra rispettino il corretto dimensionamento alzata/pedata.

I costi, sono quantificabili in 1.016,00 € per sanzione amministrativa, 20,00 € per diritti di segreteria comunale e catastali, spese tecniche per pratiche per Autorizzazione Consorzio A.T.S., pratica sanatorio Comune di Spresiano (TV), variazione castale, quantificabili in 3.200,00 € compresi oneri di Legge (IVA e Cassa di Previdenza), per complessivi 4.416,00 €, arrotondati in eccesso 4.500,00 €.

- o - o - o - o -

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

5) CERTIFICAZIONI

Agli atti del Comune di Spresiano (TV), allegati alla richiesta di agibilità sono stati deposita le certificazioni relative agli impianti, elettrico e di riscaldamento, non risulta l'Attestazione di Prestazione Energetica.

6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Ad espressa richiesta di verifica ed eventuale esistenza di contratti di locazione o di comodato per gli immobili oggetto di pignoramento, l'Agenzia



delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso, ha fornito risposta con nota Prot. 259198 del 27/12/2023, specificando che *non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti (gli n.d.r. esegutati 1 e 2) che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione. Da controlli effettuati non abbiamo riscontrato contratti di locazione/comodati sui soggetti sopra indicati nel Comune di Spresiano.*

Gli immobili sono occupati dall'Esecutato 2, in virtù del diritto di Abitazione, non vi sono figli minori.

7) VALORE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno applicare il metodo di analisi e comparazione, con il prezzo praticato sul libero mercato per immobili simili, nel periodo attuale, confrontato anche con le quotazione della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (alla data di redazione della presente aggiornata al primo semestre 2023), anche se queste sono da "intendersi massima", opportunamente corretto in funzione delle specifiche peculiarità dell'immobile: per localizzazione, intorno, consistenza nell'attuale stato di fatto, per l'area scoperta, in virtù della servitù di distanza dai confini, delle buone condizioni del fabbricato nel suo complesso, di vetustà, qualità delle finiture, dell'appetibilità del bene, nonché della sfavorevole contingenza del mercato immobiliare, nonché delle manutenzioni necessarie per l'eliminazione della infiltrazioni.

Dal valore ottenuto verranno detratti i costi per sanatoria (4.500.00 €) e per l'intervento per l'eliminazione delle infiltrazioni (7.000,00 €).



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

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

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione del più probabile valore prudenziale di mercato degli immobili si procederà alla stima analitica, secondo i criteri sopra individuati, sulla base della somma delle superfici nette ragguagliate, nello stato di fatto e di diritto in si trovano.

valore degli immobili:

- abitazione mq 179,00 x 1.200,00 €/mq =	214.800,00 €
- garage mq 19,00 x 1.200,00 €/mq =	22.800,00 €
- detrazione costi sanatoria e manutenzioni	11.500,00 €
Totale probabile valore commerciale libero mercato	226.100,00 €
Arrotondati per difetto a	226.000,00 €
(diconsi duecentoventiseimila/00 Euro)	
Detrazione vendita forzata 20% del valore commerciale	45.200,00 €
- Probabile prezzo base prima asta	180.800,00 €

(diconsi centottantamilaottocento/00 Euro)

Il valore dell'immobile, **prezzo d'asta**, è determinato dal Giudice avuto



riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

La presente Relazione di C.T.U. è stata trasmessa a BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA tramite pec c/o avv.ti P. Corletto e A. Lillo di Treviso eletto domicilio, al Custode Aste 33 s.r.l. tramite pec, all'Esecutato 1 con deposito alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 22/02/2024, in quanto la Raccomandata A.R. inviata alla sua residenza (come risultante dal Certificato rilasciato dal Comune di Spresiano) è ritornata al mittente con motivazione "sconosciuto", all'Esecutato 2 tramite pec c/o avv.to L. Brambilla di Monza, eletto domicilio.

Ricevute di avvenuta trasmissione alle parti, ai sensi dell'art. 173 bis. Disp. Att. C.P.C., sono conservate dal sottoscritto C.T.U..

Allegati alla perizia:

1. documentazione fotografica;
2. estratto di mappa catastale scala 1:2000;
3. planimetrie catastali N.C.E.U.;
4. stato autorizzato;
5. rilievo misure esistenti;
6. titoli edilizi;
7. copia Certificato agibilità rilasciato;
8. copia atti di provenienza;
9. copia atto istitutivo minor distanza dai confini.

Postioma di Paese (TV), li 05/03/2024

Il CTU



INDICE

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	1
1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	2
1.2 CONFINI	3
1.3 PROPRIETÁ.....	4
1.4 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI.....	4
1.5 PROVENIENZA	4
1.6 TRASCRIZIONI, IPOTECHE e PRIVILEGI	5
2) CONFORMITÁ PLANIMETRIE CATASTALI	6
3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI	7
3.1 QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	7
E DIVISIBILITÁ IN NATURA	7
4) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
4.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	7
4.2 VINCOLI.....	8
4.3 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE	8
4.4 REGOLARTÁ URBANISTICA ED EDILIZIA	13
4.5 OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÁ	13
4.6 SANABILITÁ DELLE OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÁ.....	13
5) CERTIFICAZIONI.....	14
6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	14
7) VALORE DEI BENI.....	15
CRITERIO DI STIMA	15
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	16

