

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 763/2012 R.G.

promossa da

ITALFONDIARIO S.P.A. quale procuratrice della **Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a.** rappresentata e difesa dall'Avv. Fiorella Malinconico e con domicilio eletto presso il suo studio a Montebelluna in via E. Barbaro,

contro

ESECUTATO UNICO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Alessandra Burra**

SCHEMA SINTETICO PER ORDINANZA DI VENDITA

LOTTO UNICO

Comune: **Fonte** Provincia: **Treviso**
Indirizzo: **Via dell'Emigrante, 21**

Bene 1

Diritti e quote: **1/1 della piena proprietà**
Descrizione: **abitazione di tipo civile**
Superficie lorda commerciale convenzionale: **circa m² 128,6 (compresa quella del bene 2 di cui al M.N. 1098 sub 54)**
Anno realizzazione: **2001**
Stato di manutenzione e di conservazione: **condizioni manutentive e conservative di livello discreto**

Descrizione catastale: **Comune di Fonte - Foglio 5**
M.N. 1098 sub 32, via Mander, p. 1, cat. A/2, cl. 1, vani 6,5, R.C. € 537,12
abitazione di tipo civile

Bene 2

Diritti e quote: **1/1 della piena proprietà**
Descrizione: **autorimessa**



Superficie lorda commerciale convenzionale: circa m² 128,6 (compresa quella del bene 1 di cui al M.N. 1098 sub 32)
Anno realizzazione: 2001
Stato di manutenzione e di conservazione: condizioni manutentive e conservative di livello discreto

Descrizione catastale: **Comune di Fonte - Foglio 5**

M.N. 1098 sub 54, via Mander, p. S1, cat. C/6, cl. 3, m² 33, R.C. € 73,29
autorimessa

con la precisazione che sono comprese le quote di comproprietà di:

- ~~59,488/1000 – di cui 44,164/1000 pertinente all'appartamento e 15,324/1000~~
pertinente al garage – sugli accessori e parti comuni dell'intero fabbricato, quali previsti dall'art. 1117 C.C. ed in particolare sui beni comuni non censibili di cui al M.N. 1098 sub 2 (area scoperta di m² 452 e M.N. 1098 sub 3 (percorso pedonale);
- 58,15/1000 – pertinente al solo garage – sul bene comune non censibile di cui al M.N. 1098 sub 4 (scivolo e percorso auto coperto comune ai sub da 34 a 54);
 - 200,25/1000 – pertinente al solo appartamento – sul bene comune non censibile di cui al M.N. 1098 sub 24 (vano scale comune ai sub da 25 a 33);

il tutto come da Tabelle Millesimali, unite al Regolamento di Condominio, anche allegato all'atto di compravendita ai rogiti del Dott. Luigi Tassitani, notaio in Castelfranco Veneto, in data 29/12/2008 repertorio n. 182985, ivi registrato il 12/01/2009 al n. 46 Serie IT e trascritto alla Cons. RR.II. di Treviso in data 13/01/2009 ai nn. 1328/898

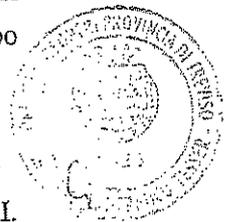
e con la precisazione che detti beni insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Fonte (TV) nel F° 5 con il M.N. 1098 di are 55.29, ente urbano in forza del tipo mappale in data 07/11/2003 N. 9694.1/2003 in atti dal 07/11/2003 (prot. N. 477259).

CONFINI CATASTALI

Con riferimento all'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte le U.I. oggetto di stima, i confini, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 179, N. 1084, N. 1144, N. 1143, N. 1142, N. 1141, N. 1139, N. 1140, N. 1080, N. 1082, N. 1023, N. 1038, N. 1036, N. 1037, N. 1034, N. 1032, N. 1033, N. 1030 e N. 226, tutti salvo altri e/o più precisi

SERVITÙ ED ALTRI ONERI



La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà a corpo, nello stato giuridico e di fatto in cui attualmente si trovano le unità immobiliari che ne formano oggetto, con tutti i relativi annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, se e come esistenti ivi comprese quelle eventualmente derivanti dal condominio e con tutto quant'altro inerente, così come pervenuti alla parte eseguita con atto di compravendita ai rogiti del Dott. Luigi Tassitani, notaio in Castelfranco Veneto, in data 29/12/2008 repertorio n. 182985, ivi registrato il 12/01/2009 al n. 46 Serie IT e trascritto alla Cons. RR.II. di Treviso in data 13/01/2009 ai nn. 1328/898.

In particolare si segnalano le servitù, i vincoli, gli oneri e gli obblighi sorti o costituiti per effetto della Convenzione per piano di recupero di iniziativa privata stipulata dalla Società venditrice, unitamente ad altre ditte proprietarie con il Comune di Fonte con atto autentificato nelle firme dal Dott. Francesco Imparato, notaio in Asolo, in data 08/06/2000 repertorio n. 79087, registrato a Montebelluna il 20/06/2000 al n. 1395 Serie 2 e trascritto alla Cons. RR.II. di Treviso in data 03/07/2000 ai nn. 25300/17644 e a tal uopo la parte acquirente dichiarava di ben conoscere ed accettare nel suo complesso ed in ogni sua parte tale Convenzione, obbligandosi quindi per sé e suoi aventi causa di osservare e far osservare tutti i patti, clausole e condizioni in essa stabiliti, con la precisazione da parte della Società venditrice che erano già stati pagati gli inerenti oneri di urbanizzazione.

ESISTENZA DI LOCAZIONI REGISTRATE E COMUNQUE OPPONIBILI

I beni al momento del sopralluogo erano occupati dall'Esecutato che ivi risiede con i propri famigliari.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 09/08/2016 è emerso che successivamente alla data del 01/01/2013, antecedente a quella alla quale è aggiornata la certificazione notarile di cui all'esecuzione immobiliare N. 763/2012 R.G.E. depositata presso la cancelleria del Tribunale di Treviso - Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'Esecutato risultano delle annotazioni.

Dalla certificazione notarile rilasciata dal Dott. Marcellina Palladino, notaio in Treviso (TV) in data 24/01/2013 e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 09/08/2016, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso esistono le seguenti formalità contro:

A carico dell'Esecutato

TRASCRIZIONI

* Prima ed unica trascrizione (presente nella certificazione notarile)

Trascrizione N. 20276 del 12/09/2012 - N. generale 27598

Atto di pignoramento immobiliare del 29/08/2012 al rep. 1182/2012 del Tribunale di Treviso - Sezione Distaccata di Castelfranco Veneto, a favore di "CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.", con sede legale a Padova (PD), C.F. 02089931204, per la somma precettata di € 127.034, 45 oltre interessi maturandi e spese successive che riguarda i beni costituenti il lotto unico.

ISCRIZIONI

* Prima iscrizione (presente nella certificazione notarile)

Iscrizione N. 434 del 15/01/2004 - N. generale 1814

Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo in data 29/12/2003 al rep. 182986 del Dott. Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto (TV), a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A.", con sede legale a Padova (PD), C.F. 02089931204, per la somma complessiva di € 270.000,00 e per la somma capitale di € 135.000,00, che riguarda i beni costituenti il lotto unico.

* Seconda iscrizione (presente nella certificazione notarile)

Iscrizione N. 12917 del 10/10/2006 - N. generale 50044

Ipoteca legale a garanzia della riscossione del credito tributario a favore di "UNIRISCOSSIONI S.P.A.", con sede a Torino (TO), C.F. 05165540013, per la somma complessiva di € 9.181,78 e per la somma capitale di € 4.590,89, che riguarda i beni costituenti il lotto unico.

* Terza ed ultima iscrizione (presente nella certificazione notarile)

Iscrizione N. 12621 del 24/09/2007 - N. generale 45676

Ipoteca legale a garanzia della riscossione del credito tributario a favore di "EQUITALIA NOMOS S.P.A.", con sede a Torino (TO), C.F. 05165540013, per la somma complessiva di € 11.429,62 e per la somma capitale di € 5.714,81, che riguarda i beni costituenti il lotto unico e che riguarda la quota di 1859/31250 (corrispondente alla quota di 59,488/1000) le porzioni di terreno individuate al Catasto Terreni, Foglio 5 con i mappali N. 1143 di m² 48 e N. 1144 di m² 49.

ANNOTAZIONI

* Prima annotazione (non presente nella certificazione notarile)

Annotazione N. 3469 del 10/05/2013 - N. generale 14850

Atto di Equitalia Nord S.p.a. al rep. 8814568/13113 del 07/05/2013 riguardante la cancellazione totale dell'iscrizione N. 12621 del 24/09/2007 - N. generale 45676.

* Seconda ed ultima annotazione (non presente nella certificazione notarile)

Annotazione N. 3476 del 10/05/2013 - N. generale 14857



Atto di Equitalia Nord S.p.a. al rep. 8814611/13113 del 07/05/2013 riguardante la cancellazione totale dell'iscrizione N. 12917 del 10/10/2006 - N. generale 50044.

VALORE DI STIMA

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.R.G., delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto unico formato, sono, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Fonte - Foglio 5

- BENE 1

M.N. 1098 sub 32, via Mander, p. 1, cat. A/2, cl. 1, vani 6,5, R.C. € 537,12
abitazione di tipo civile

- BENE 2

M.N. 1098 sub 54, via Mander, p. SI, cat. C/6, cl. 3, m² 33, R.C. € 73,29
autorimessa

con la precisazione che sono comprese le quote di comproprietà di:

- 59,488/1000 - di cui 44,164/1000 pertinente all'appartamento e 15,324/1000 pertinente al garage - sugli accessori e parti comuni dell'intero fabbricato, quali previsti dall'art. 1117 C.C. ed in particolare sui beni comuni non censibili di cui al M.N. 1098 sub 2 (area scoperta di m² 452 e M.N. 1098 sub 3 (percorso pedonale);
- 58,15/1000 - pertinente al solo garage - sul bene comune non censibile di cui al M.N. 1098 sub 4 (scivolo e percorso auto coperto comune ai sub da 34 a 54);
- 200,25/1000 - pertinente al solo appartamento - sul bene comune non censibile di cui al M.N. 1098 sub 24 (vano scale comune ai sub da 25 a 33);

il tutto come da Tabelle Millesimali, unite al Regolamento di Condominio, anche allegato all'atto di compravendita ai rogiti del Dott. Luigi Tassitani, notaio in Castelfranco Veneto, in data 29/12/2008 repertorio n. 182985, ivi registrato il 12/01/2009 al n. 46 Serie IT e trascritto alla Cons. RR.II. di Treviso in data 13/01/2009 ai nn. 1328/898

e con la precisazione che detti beni insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Fonte (TV) nel F° 5 con il M.N. 1098 di are 55,29, ente urbano in forza del tipo mappale in data 07/11/2003 N. 9694.1/2003 in atti dal 07/11/2003 (prot. N. 477259)

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di m² 128,6:
128,6 m² x 1.000,00 €/m² = € 128.600,00

A detrarre per:

- per debito relativo a spese condominiali quantificato presuntivamente in base all'attuale situazione debitoria degli ultimi due anni € - 314,11
- per presentazione di S.C.I.A. in sanatoria e per denuncia di variazione catastale, comprese spese tecniche ed ogni altro onere, stima a corpo € - 2.500,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO € 125.785,89

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, e per tener conto dell'assenza della garanzia per vizi eventualmente presenti nei beni oggetto di stima, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

abbattimento standard del 20% € 25.157,18

VALORE BASE DEL LOTTO UNICO € 100.628,71

che si arrotonda a € 100.600,00

diconsi euro centomilaseicento / 00

ABUSI / IRREGOLARITÀ EDILIZI E NECESSITÀ DI VARIAZIONE CATASTALE

Con riferimento al fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Fontanafredda (TV) e precisamente:

- concessione edilizia N. 01/72 in data 06/12/2001 avente per oggetto i lavori di costruzione di costruzione di "un complesso residenziale di nr. 30 unità";
- denuncia di inizio attività in variante al prot. N. 5964 in data 23/05/2003 avente per oggetto "alcune varianti nel fabbricato "C" di cui alla C.E. N. 01/72 del 06/12/2001";
- certificato di agibilità al prot. N. 14907 in data 16/12/2003.



Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

Con riferimento all'U.I. di cui ai mappali N. 1098 sub 32

Con la scorta dei grafici di progetto relativi all'ultimo provvedimento rilasciato, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere

contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente lieve difformità e precisamente:

- prolungamento pari a 0,80 cm di una parete divisoria tra la cucina e il soggiorno.

Trattasi di una modesta difformità interna che è possibile sanare con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria.

Con riferimento all'U.I. di cui ai mappali N. 1098 sub 32

Con la scorta dei grafici di progetto relativi all'ultimo provvedimento rilasciato, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1098 sub 32

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1098 sub 32 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della stessa lieve difformità esistente fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato.

La presentazione di una denuncia di variazione catastale non dovrebbe comportare alcuna modifica della rendita catastale dell'U.I., ma permetterebbe di dare la completa conformità fra stato realizzato e planimetria catastale.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1098 sub 54

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1098 sub 54 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Montebelluna, 01 settembre 2016

L'ESPERTO STIMATORE
Dott. Ing. Lanfranco Tesser

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 763/2012 R.G.E.

promossa da

ITALFONDIARIO S.P.A. quale procuratrice della Cassa di Risparmio del Veneto
S.p.a. rappresentata e difesa dall'Avv. Fiorella Malinconico e con domicilio eletto
presso il suo studio a Montebelluna in via E. Barbaro, 8

contro

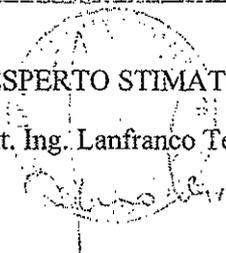
ESECUTATO UNICO

ALLEGATO 11: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
DEI BENI

Montebelluna, 01 settembre 2016

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Lanfranco Tesser



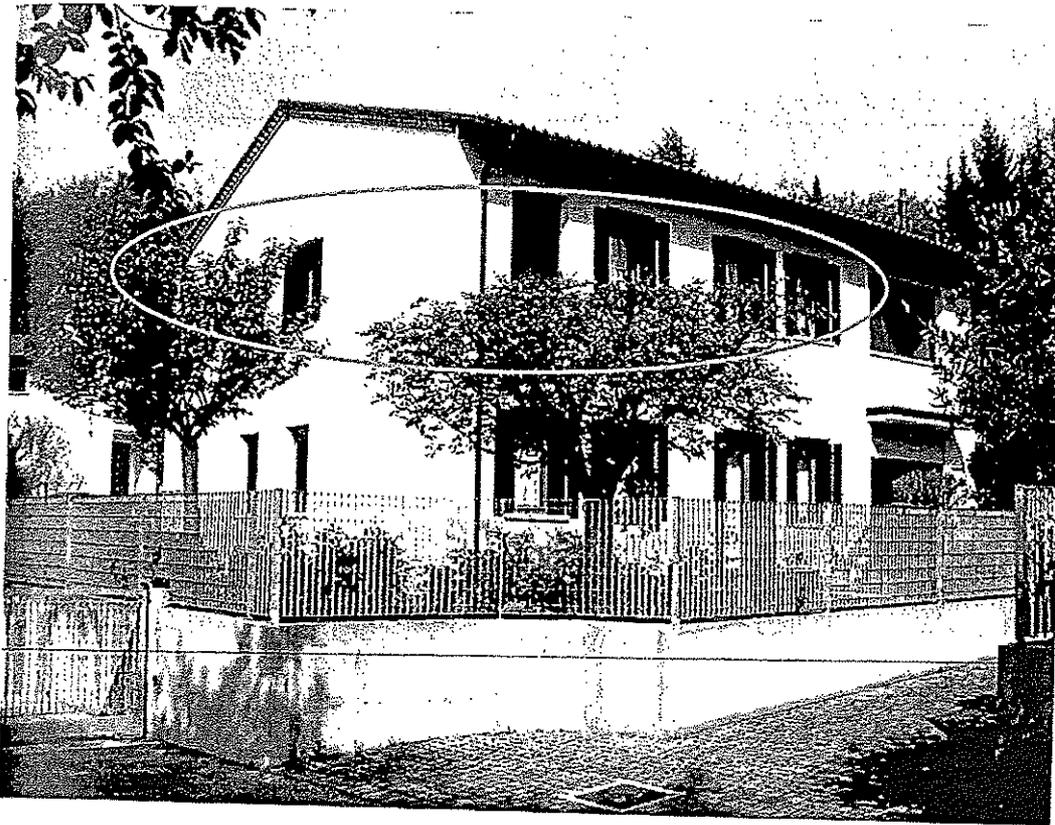


FOTO N° 1: Vista da sud-est del residence comprendente i beni oggetto di pignoramento. L'appartamento di cui al M.N. 1098 sub 32 è al piano primo.

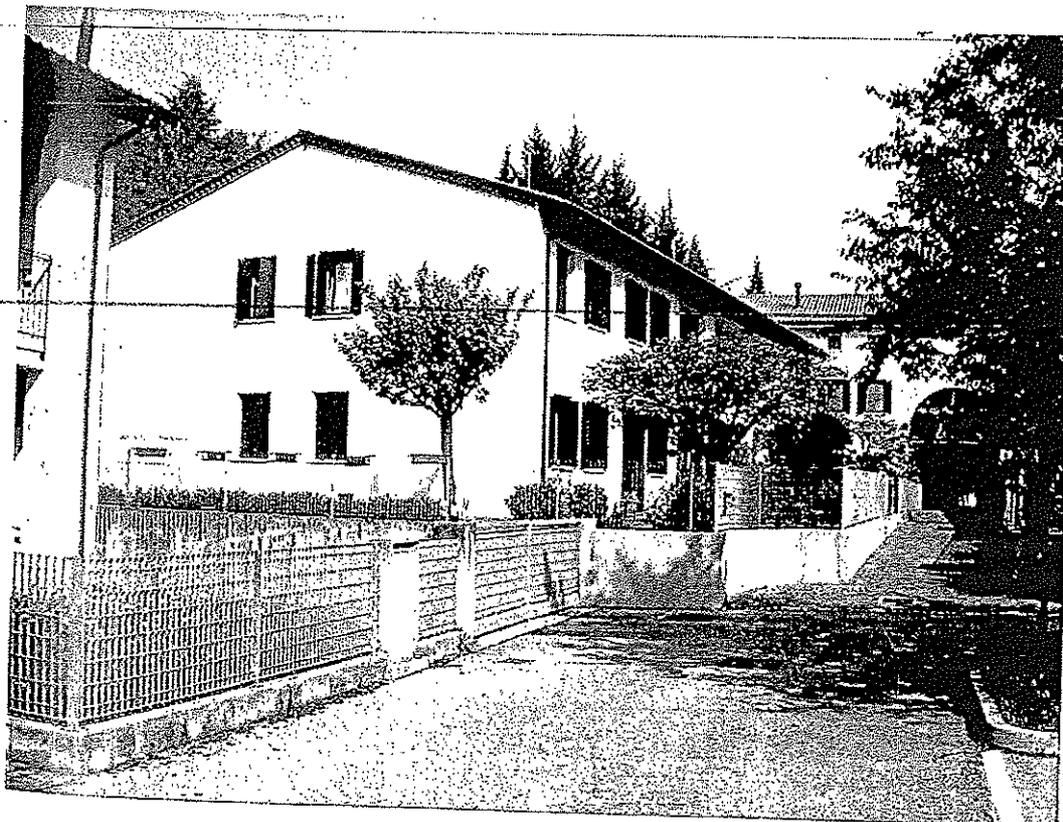


FOTO N° 2: Come foto N. 1 con altra vista.

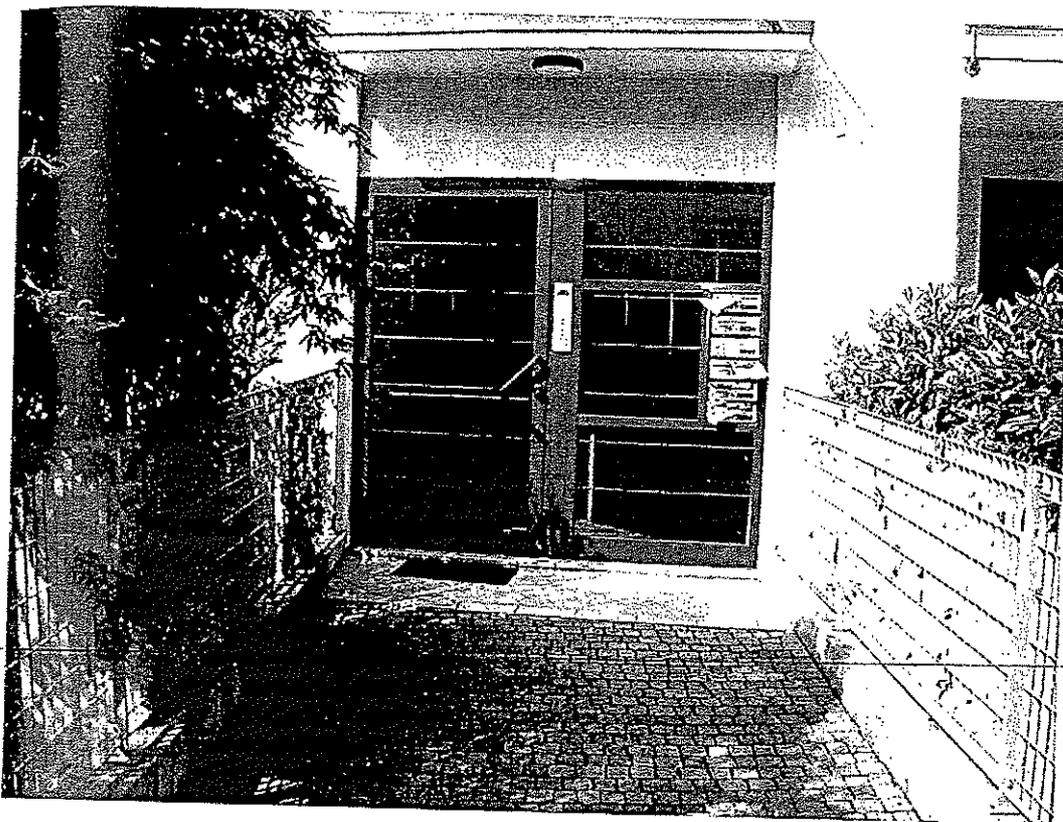


FOTO N° 3: Vista del portoncino di ingresso al vano scala condominiale.

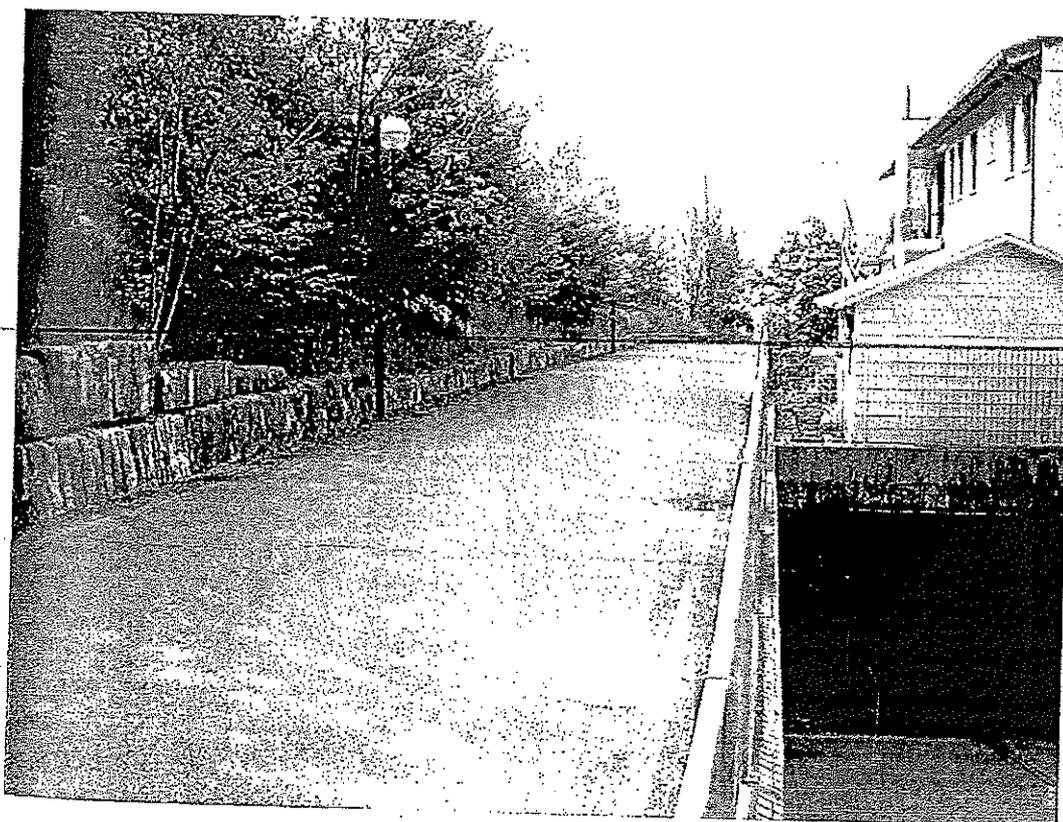


FOTO N° 4: Vista della corsia carraia che collega via dell'Emigrante con la rampa scoperta condominiale

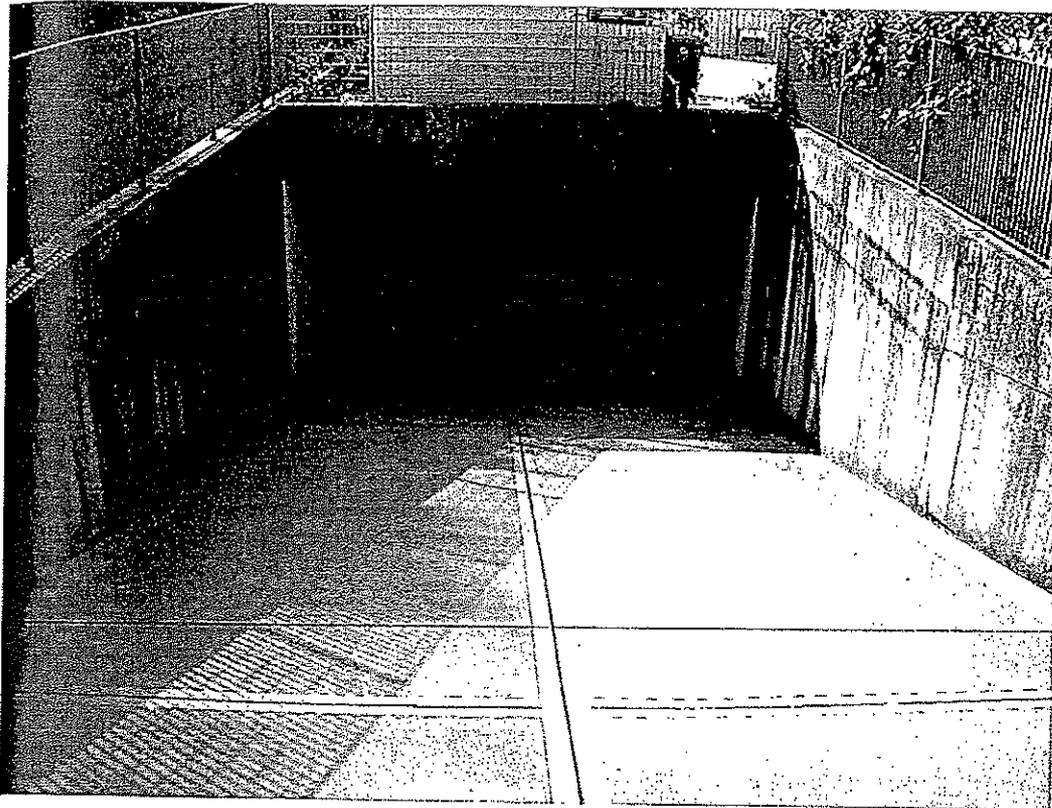


FOTO N° 5: Vista della rampa scoperta condominiale.



FOTO N° 6: Vista del cancello metallico ubicato allo sbarco superiore della rampa carraia.



FOTO N° 7: Vista della corsia di manovra comune. L'autorimessa di cui al M.N. 1098 sub 54 è l'ultima a est.



FOTO N° 8: Vista della porta di ingresso all'appartamento di cui al M.N. 1098 sub 32.



FOTO N° 9: Particolare dell'interno dell'U.I. di cui al M.N. 1098 sub 32.

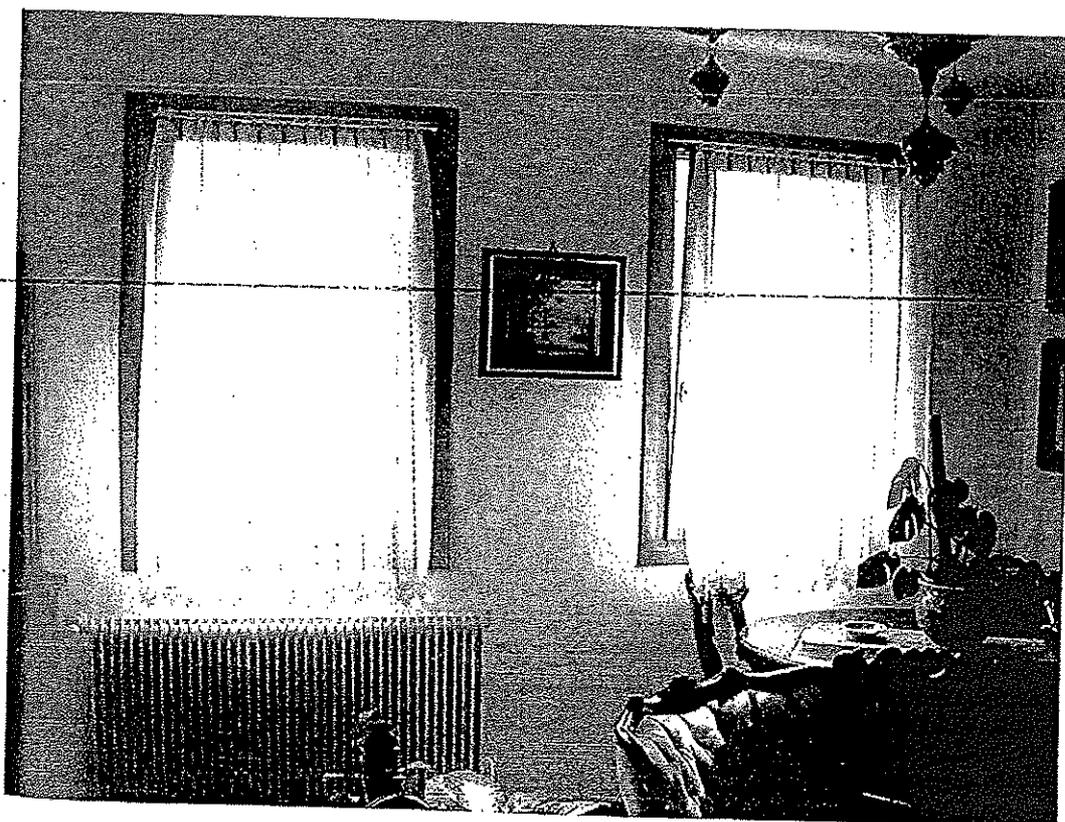


FOTO N° 10 Come foto N. 9 con altra vista.



FOTO N° 11: Come foto N° 9 con altra vista.



FOTO N° 12: Come foto N° 9 con altra vista.



FOTO N° 13: Come foto N° 9 con altra vista.

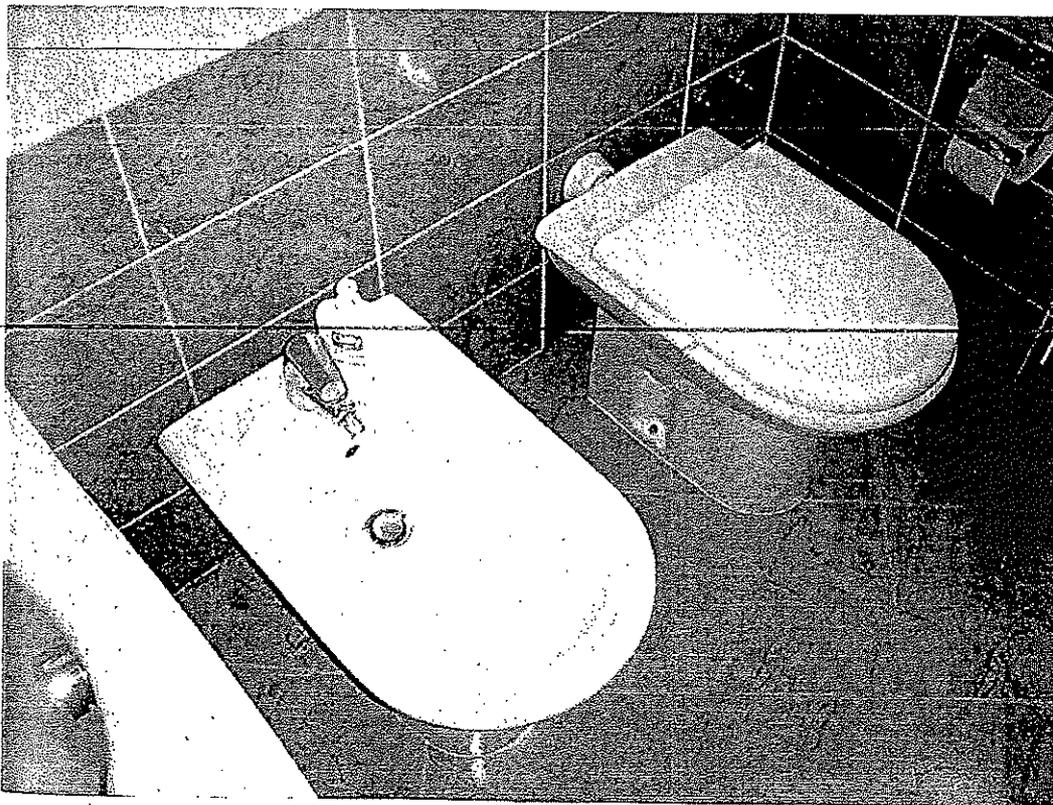


FOTO N° 14: Come foto N° 9 con altra vista.



FOTO N° 19: Come foto N° 9 con altra vista.

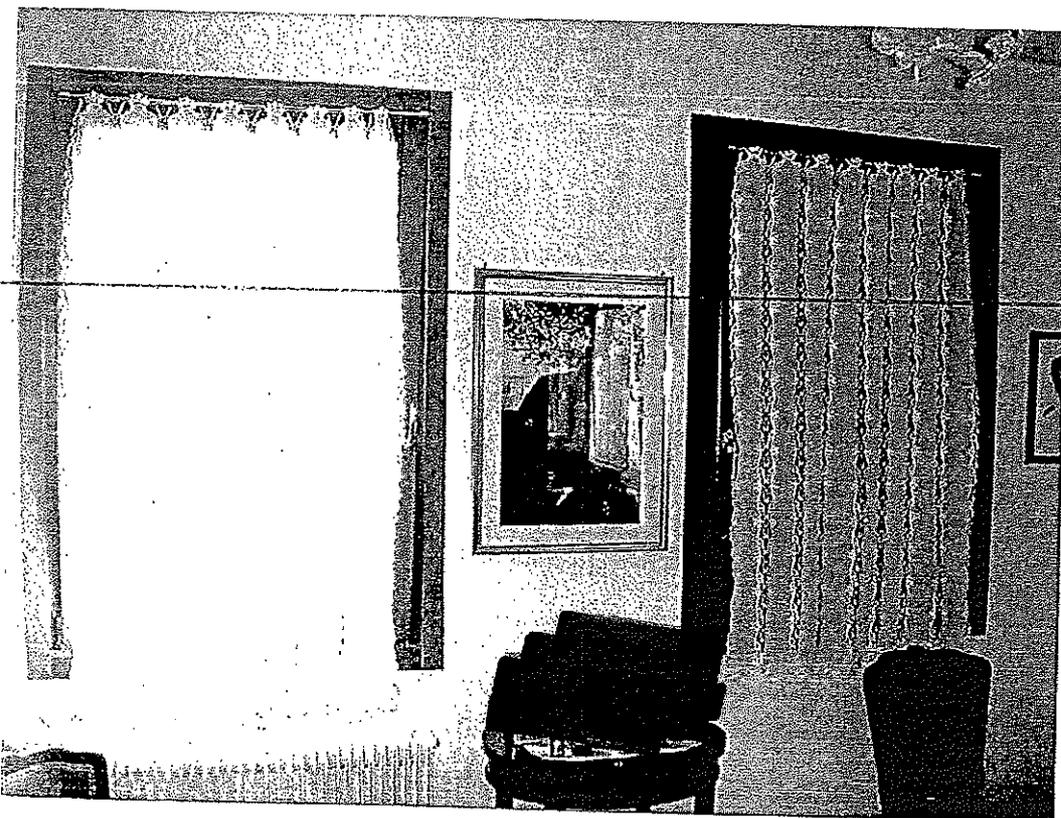


FOTO N° 20: Come foto N° 9 con altra vista.

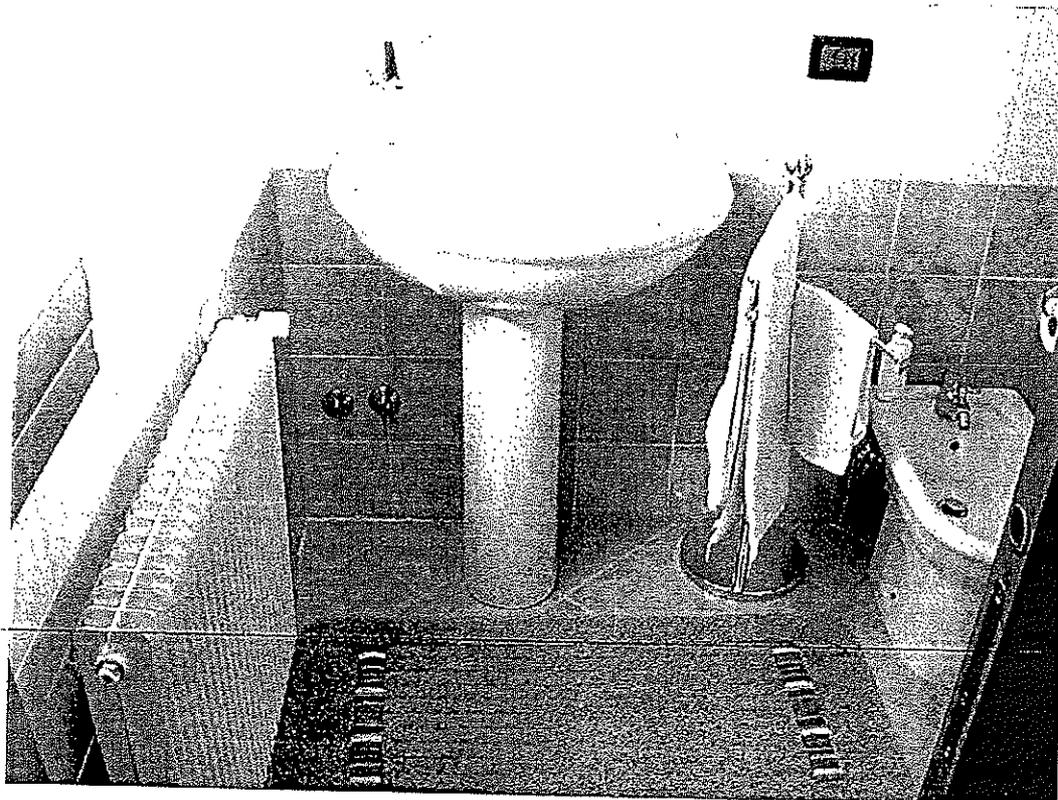


FOTO N° 21: Come foto N° 9 con altra vista.



FOTO N° 22: Come foto N° 9 con altra vista.



FOTO N° 23: Come foto N° 9 con altra vista.

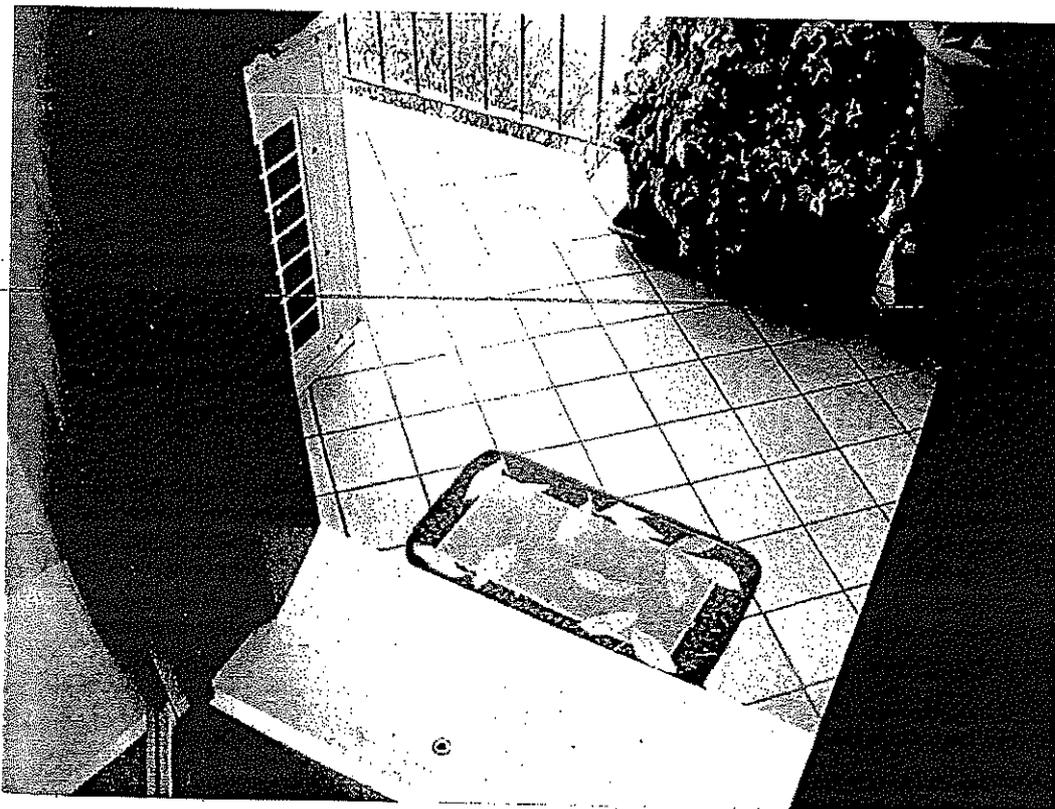


FOTO N° 24: Vista della terrazzo.



FOTO N° 25: Come foto N. 24 con altra vista.



FOTO N° 26: Come foto N° 24 con altra vista.

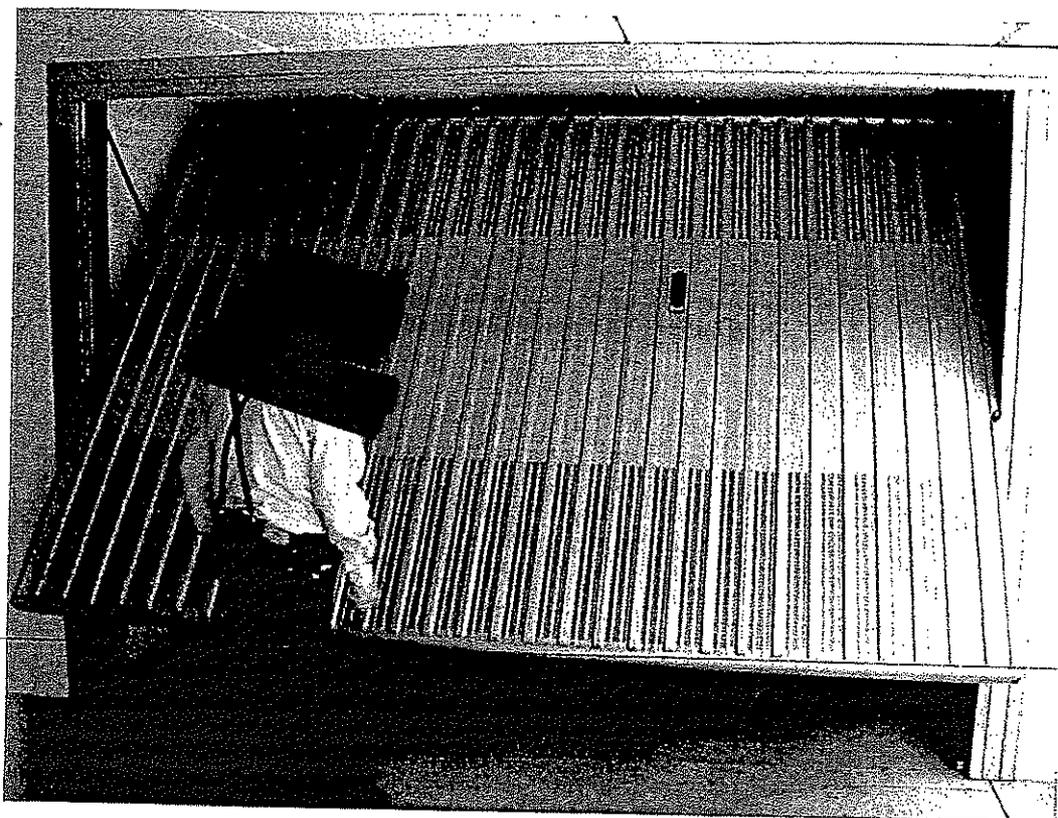


FOTO N° 27: Vista del portone basculante di accesso all'autorimessa di cui al M.N. 1098 sub 54.

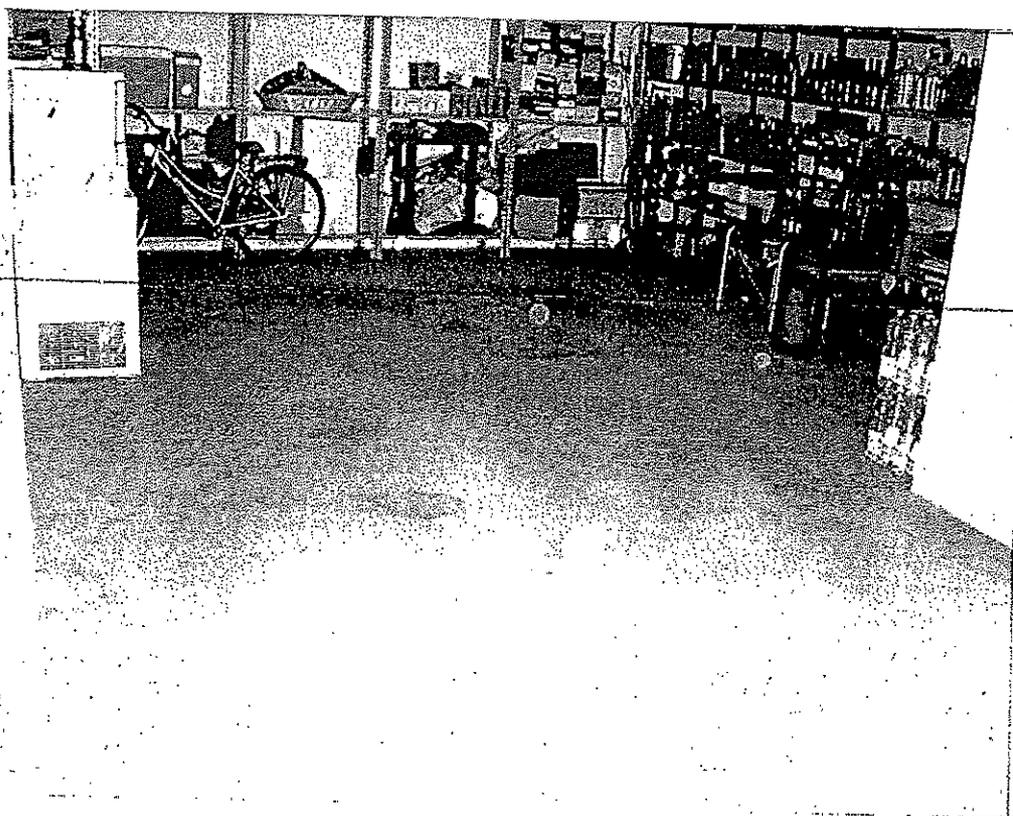


FOTO N° 28: Vista dell'U.I. di cui al M.N. 1098 sub 54.