TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 545/2013

promossa da **BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC.COOP.**

con l'intervento di **EQUITALIA NORD S.p.A.**

contro [redacted]

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Francesca Vortali**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

Perito incaricato: **Ing. Giulio Contini**

INDICE

1. INCARICO 2
1.1. ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI 2
1.2. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO 6
1.2.1. Verifica completezza documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c. .6
1.2.2. Recupero ulteriore documentazione tecnica. 7
2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 8
2.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI 8
2.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' E ATTO DI PROVENIENZA 9
3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO 10
3.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 10
3.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI 13
3.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI 13
3.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO 14
4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE 14
4.1. DESCRIZIONE GENERALE, UBICAZIONE 14

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777900c0058c35a327697eda522e5e5b

4.2. DESCRIZIONE DEL BENE 15
4.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE 15
4.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 16
5. **SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA** 17
5.1. DESTINAZIONE URBANISTICA 17
5.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA 18
6. **DIVISIBILITÀ DEL BENE ED EVENTUALE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI** 19
7. **STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE** 20
7.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA 20
7.2. STIMA DEL VALORE DI MERCATO 21
7.2.1. Valutazione analitica delle consistenze. 21
7.2.2. Individuazione dei valori unitari di riferimento. 22
7.2.3. Determinazione del valore 22
7.3. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA 23
8. **ALLEGATI** 23

1. INCARICO

1.1. ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Francesca Vortali, in data 14.11.2016 nominava il sottoscritto ing. Giulio Contini, nato a Treviso il 15.03.1959 con studio professionale in Treviso – Via Piave n. 6 – Treviso, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A1089, quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173.bis disp. att. c.p.c. nell'ambito dell'esecuzione n. 545/2013 a carico di [redacted] disponeva che l'esperto comparisse di fronte al Cancelliere in data 13.01.2017 alle ore 10,00 per il conferimento dell'incarico e la prestazione del giuramento.

In data 13.01.2017 il sottoscritto dichiarava di accettare l'incarico,

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777900c0058c35a327697cda522a5e5b

prestava il giuramento di rito e riceveva le seguenti indicazioni per la redazione della relazione di stima ex art. 173.bis disp. att. c.p.c., anche in considerazione delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015:

"CHIARIMENTI RELATIVI ALL' ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015

l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza 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 allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro 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

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777900c0058c35a327697edb522e5b5b

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 subito 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 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777900c0058c35a327697eda522e5e5b

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'articolo 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

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777900c0058c35a327697eda522c5c5b

l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visura 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, estensione 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. ...omissis...

L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti."

1.2. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

1.2.1. Verifica completezza documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c.

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente procedeva a recuperare ed analizzare la documentazione presente agli atti. Considerato che il la documentazione ipo-catastale ex art.567 comma 2 c.p.c. depositata dall'avv. Antonella Lillo fa riferimento ad un certificato ipotecario speciale del 20.11.2013 (vedasi allegato 4), per verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità ha provveduto ad effettuare un accesso presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso (30.03.2017 – si vedano ispezioni ipotecarie riportate nell'allegato 4) constatando che dalla data del rilascio dei succitati certificati ad oggi non sono state presentate ulteriori formalità.

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777900c0058c35a327697eda522e5e5b

Riscontrava altresì l'assoluta mancanza di qualsiasi documentazione tecnica (piante catastali, concessioni edilizie, ecc.) nonché del titolo di provenienza originario dell'immobile e dunque si attivava per il recupero di tale necessaria documentazione.

1.2.2. Recupero ulteriore documentazione tecnica.

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e l'eventuale sussistenza di vincoli, il sottoscritto ha effettuato i seguenti accertamenti:

- richiesta allo studio del notaio Ada Stiz per l'acquisizione di copia dell'Atto di Compravendita con cui gli esecutati sono entrati in possesso dell'immobile (di cui si allega copia in allegato 1);
- accesso agli uffici dell'Agenzia delle Entrate – (Servizio pubblicità immobiliare) di Treviso, per verifica e aggiornamento ispezioni ipotecarie agli atti (si veda allegato 4);
- accesso telematico e presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – (Servizi catastali) di Treviso, per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie catastali e per l'effettuazione delle "visure" relative agli immobili (si vedano allegati 2 e 3);
- accesso agli uffici "Edilizia Privata" ed "Urbanistica" del Comune di Villorba (TV) per verifica situazione urbanistico-edilizia dell'immobile e recupero documentazione tecnica relativa al progetto autorizzato (si veda allegato 7);
- accesso telematico al sito del Comune di Villorba (TV) per l'acquisizione di estratti del Piano degli Interventi, del Piano di assetto del Territorio (P.A.T.) e delle Norme Tecniche operative (vedasi allegato 8);
- accesso presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro) di Treviso per la verifica di eventuali atti privati (contratti di locazione, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, ecc.) che comportino diritti di possesso relativi all'immobile pignorato (vedasi allegato 5);

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777900c0058c35a327697eda522a5e5b

- accesso all'Ufficio Anagrafe del Comune di Villorba (TV) per recupero "Certificato di stato famiglia e residenza degli esecutati" per la verifica dell'esistenza di eventuali soggetti che vantino diritti sull'immobile (si veda allegato 6);
- richiesta allo studio [redacted] di informazioni inerenti la situazione economica degli esecutati nei confronti del Condominio (vedasi documentazione fornita dall'Amministratore in allegato 11).

2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

2.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Le unità immobiliari pignorate oggetto di stima (appartamento e garage) fanno parte di un condominio denominato "Prot. A & B" sito in prossimità al centro della frazione di Catena di Villorba (TV) e più precisamente in via Perer, 40.

Dette unità immobiliari sono attualmente così censite presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano (si vedano anche le visure catastali riportate nell'allegato 2):

Comune di Villorba - Sezione Urbana C – Foglio 4

- mappale 1336 – sub. 18 – Categoria A/2 – classe 2 – consistenza 6,5 vani – via Perer – rendita 621,04 Euro.
- mappale 1336 - sub. 48 – Categoria C/6 – classe 2 – consistenza 25 mq – via Perer – rendita 46,48 Euro.

I dati catastali indicati nel pignoramento (Comune di Villorba – Sezione urbana C – Foglio 4 - mappale 1336 sub. 18 e sub. 48) coincidono con quelli attuali.

CONFINI (come da atto notarile di acquisto – v. allegato 01 ed estratto di mappa catastale aggiornato – v. allegato 03):

- dell'appartamento tra MN. 1336 sub. 3. sub. 4, sub. 17, sub. 2, MN. 1258 e MN. 1362 salvo altri e piu' precisi.

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777900c0058c35a327697eda522e5a5b

- del ripostiglio - lavanderia al piano interrato e del garage tra MN. 1336 sub. 2, muri perimetrali, MN. 1336 sub. 4, sub. 47 salvo altri e piu' precisi.
- del ripostiglio al piano primo tra muri perimetrali, e MN. 1336 sub. 4 e 25 salvo altri e piu' precisi.

2.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' E ATTO DI PROVENIENZA

Le unità immobiliari sopra individuate risultano di proprietà in ragione di ½ (un mezzo) ciascuno, dei signori:

- [redacted]
- [redacted]

in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Ada Stiz di Treviso in data 22.12.2005, repertorio numero 83999, fascicolo numero 21783, trascritto a Treviso in data 31.12.2005 al numeri 59912 (Registro generale) e 35809 (Registro particolare); vedasi anche allegato 1 - Atto di provenienza).

Si precisa che nel succitato titolo di provenienza viene indicato che: "*Le unita' immobiliari in oggetto hanno diritto alle parti comuni del fabbricato "B" nonche' alle parti comuni del complesso edilizio a cui appartengono ai sensi dell'art. 1117 C.C. e del Regolamento del complesso edilizio ed in particolare alle seguenti:*

per la quota di 154,65/1000

- MN. 1336 sub. 2 - Via Perer - P. S1 - manovra auto b.c.n.c. ai subb. dal n. 39 al n. 48

- MN. 1336 sub. 3 - Via Perer - P. T - area scoperta di pertinenza di mq. 38 (trentotto) b.c.n.c. ai subb. dal n. 14 al n. 18 ed ai subb. 25, 27, 46 e 47

per la quota di 82,14/1000

- MN. 1336 sub. 1 - Via Perer - P.S1-T - rampa e manovra auto - b.c.n.c. a tutti i subalterni dal n. 2 al n. 48".

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777900d058c35a327697eda522e5e5b

Nel medesimo atto si precisa inoltre che: "*La parte venditrice e la parte acquirente si danno atto che porzioni dei MN. 1336 subb. 1 e 2 (aree di manovra auto al piano interrato) sono attribuite in diritto di uso esclusivo e perpetuo, trasferibile solo unitamente alle abitazioni a cui compete e cio' in espressa deroga all'art. 1024 del C.C., ai proprietari di determinate abitazioni; dette aree destinate a posti auto sono attribuite come segue:*

...(omissis).....

- posto auto 17 all'appartamento contraddistinto con il sub. 18;

come evidenziato nella planimetria che, previo esame approvazione e sottoscrizione delle parti e di me Notaio si allega sub. C) al presente atto.

Si precisa che i sottotetti non praticabili sovrastanti le unita' immobiliari MN. 1336 subb. 14 e 18 sono attribuiti in proprieta' esclusiva ai proprietari di dette unita'."

Il fabbricato di cui trattasi è ubicato su area censita al Catasto terreni del Comune di Villorba – Foglio 23 - mappale num. 1336 (vedasi estratto di mappa riportato nell'allegato 3).

I signori [redacted] risultano residenti nell'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare con la figlia, come da documentazione rilasciata dall'anagrafe del Comune di Villorba – allegato 6.

3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

3.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato nella documentazione ipocatastale ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. depositata dall'avv. Antonella Lillo in data 06.02.2014 (allegato 4), a tutto il 19.11.2013, i beni di cui trattasi risultano liberi di trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti (con riferimento all'ultimo ventennio) in base ai titoli di provenienza e Registri

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777900c0058c35a327697eda522e5e5b

del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, all'infuori di quanto sotto indicato:

- **servitù non aedificandi** costituita con atto in data 16.06.2000 n.98216 notaio G.B. Dall'Armi registrato a Treviso il 5 luglio 2000 al n.2379 ed ivi trascritto in data 7 luglio 2000 ai n.ri 26147/18198.
- Si precisa inoltre che, come riportato nell'atto di provenienza del notaio Ada Stiz (data 22.12.2005 rif. repertorio num. 83999) il mappale num. 1136 sub. 3 nonché una porzione dei confinanti MN.ri 1326, 1333 e 1335 (successivamente accorpati al vicino mappale 1362) in Comune di Villorba – Foglio 23 sono destinati a **passaggio pedonale** per accedere dalla strada di lottizzazione al contatore ENEL, a servizio dei fabbricati PROT. "A", "B", "C" e "D" il tutto come meglio specificato nell'atto in data 5 ottobre 2005 n. 83501 di repertorio del notaio Ada Stiz, registrato a Treviso in data 13 ottobre 2005 al n. 14313 ed ivi trascritto in data 14 ottobre 2005 ai n.ri 46068/27572.
- in data 22.12.2005 – atto Notaio Stiz Ada – **ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**, Presentazione n. 22 del 31.12.2005 - Reg. gen. n. 59913 – Reg. part. n. 14505, Capitale € 180.000,00, Interessi € 180.000,00, Tasso interesse annuo 3,9% a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo – Società Cooperativa contro [redacted] In detta ipoteca si precisa tra l'altro che: "*Le unità immobiliari oggetto dell'iscrivenda ipoteca hanno diritto alle parti comuni del fabbricato "B", nonché alle parti comuni del complesso edilizio a cui appartengono ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare alle seguenti: per la quota di 154,65/1000 – MN. 1336 Sub. 2 – Via Perer – P.·S1 – Manovra auto B.C.N.C. ai Subb. dal n. 39 al n. 48 – MN. 1336 Sub. 3 – Via Perer – P.T – Area scoperta di pertinenza di mq 38 (trentotto) B.C.N.C. ai Subb. dal n. 14 al n. 18 ed ai Subb. 25, 27, 46 e 47 per la quota di 82,14/1000 – MN. 1336 Sub. 1 – Via Perer – P. S1-T – rampa e manovra auto – B.C.N.C. a tutti i subalterni dal n. 2 al n. 48.*"

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777900c0058c35a327697eda522a5e5b

- in data 29.07.2009 – atto Notaio Stiz Ada – **ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo** - presentazione n. 111 del 05.08.2009 Reg. gen. n. 30690 e Reg. part. n. 6916, Capitale € 20.000,00, Tasso interesse annuo 6,25%, Totale € 40.000,00 a favore Banca di Monastier e del Sile – Credito cooperativo – Società Cooperativa contro [redacted] gravante su unità immobiliari censite al N.C.E.U. – Comune di Villorba – Sez. C – Foglio 4 – Part. 1336 – Sub 18 e 48 e quote di spettanza delle parti comuni.
- **Ipoteca legale** di cui all'atto del 29.09.2009 di Equitalia Nomos S.p.A. derivante da cartelle derivanti da ruolo – Capitale € 27.901,52 – Totale € 55.803,04 (presentazione n. 248 del 09.10.2009 – Reg. gen. n. 37648 e Reg. part. n. 8514) contro [redacted] (proprietario del 50% dei beni oggetto di perizia) a favore di Equitalia Nomos S.p.A.
- **Ipoteca giudiziale** di cui all'atto giudiziario del 20.12.2001 del Tribunale di Treviso – **Decreto ingiuntivo** (presentazione n. 150 del 30.12.2011 – Reg. gen. n. 44923 e Reg. part. n. 8967) – Capitale € 16.614,34 – Totale € 30.000,00 a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo e contro [redacted] (proprietari dei beni oggetto di perizia). Detta ipoteca colpisce, tra l'altro, anche i beni oggetto della presente perizia.
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973) del 17.06.2013 (presentazione n. 108 del 26.06.2013 – Reg. gen. n. 20066 e Reg. part. n. 2662) – Capitale € 34.634,34 – Totale € 69.268,68 a favore di Equitalia Nord S.p.A. e contro [redacted] (proprietario del 50% dei beni oggetto di perizia).
- **Verbale di pignoramento immobili** – Atto giudiziario del 30.07.2013 (presentazione n. 4 del 26.08.2013 – Reg. gen. n. 26354 e Reg. part. n. 17906) a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo Soc. Coop. In A.S. contro [redacted] (proprietari dei beni oggetto di perizia).

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777900c0058c35a327697eda522e5e5b

Considerato che la succitata documentazione ipo-catastale, dell'avv. Lillo è datata 19.11.2013, al fine di verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso presso l' Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (30.03.2017 – si veda Ispezione ipotecaria - allegato 4) constatando che, dal 19.11.2013 al 30.03.2017, non sono state presentate ulteriori formalità.

3.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Dalle verifiche inerenti l'esistenza di: vincoli, servitù, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità, o diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, è emersa la presenza della **servitù non aedificandi** costituita con atto in data 16.06.2000 n.98216 notaio G.B. Dall'Armi registrato a Treviso il 5 luglio 2000 al n.2379 ed ivi trascritto in data 7 luglio 2000 ai n.ri 26147/18198.
Si precisa inoltre che, come riportato nell'atto di provenienza del notaio Ada Stiz (data 22.12.2005 rif. repertorio num. 83999) il mappale num. 1136 sub. 3 nonché una porzione dei confinanti MN.ri 1326, 1333 e 1335 (successivamente accorpati al vicino mappale 1362) in Comune di Villorba – Foglio 23 sono destinati a passaggio pedonale per accedere dalla strada di lottizzazione al contatore ENEL, a servizio dei fabbricati PROT. "A", "B", "C" e "D" il tutto come meglio specificato nell'atto in data 5 ottobre 2005 n. 83501 di repertorio del notaio Ada Stiz, registrato a Treviso in data 13 ottobre 2005 al n. 14313 ed ivi trascritto in data 14 ottobre 2005 ai n.ri 46068/27572.

3.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta attualmente abitato dai signori [redacted] e [redacted] assieme alla figlia [redacted]
In base alle ricerche effettuate, non risultano contratti di locazione/affitto aventi per oggetto l'immobile periziato, né altri titoli sulla cui base soggetti terzi possano vantare diritti di possesso sull'immobile.

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777900c0058c35a327697eda522e5e5b

Sono stati effettuati gli accertamenti presso l'agenzia delle entrate (ufficio territoriale di Treviso - vedasi allegato 5) per verificare l'eventuale sussistenza di titoli (contratto di locazione, provvedimento di assegnazione della casa al coniuge, ecc.) opponibili alla procedura esecutiva (in quanto anteriori alla data del fallimento o del pignoramento) e le eventuali implicazioni ed effetti (tipo e durata degli effetti).
In particolare, nel caso specifico, è stato accertato che l'immobile è occupato in via esclusiva dagli esecutati e dalla loro figlia e che non esistono titoli validamente opponibili a favore di terzi.

3.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Dalla documentazione acquisita (fornita dall'Amministrazione condominiale in data 22.02.2017 - vedasi allegato 11) risulta che gli esecutati avevano un debito nei confronti del condominio, pari a complessivi 348,38 €. Da successiva verifica effettuata contattando telefonicamente l'Amministratore in data 27.04.2017, lo scrivente ha appreso che, essendo stati versati 143,54 €, il debito è sceso a 204,84 €.

4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

4.1. DESCRIZIONE GENERALE, UBICAZIONE

Le unità immobiliari oggetto di stima (abitazione, garage ed area scoperta di pertinenza) fanno parte di un condominio denominato "Prot.A & B", sito in prossimità al centro di Catena di Villorba (TV) e più precisamente in via Perer 40. L'abitazione si trova nel fabbricato denominato "B", realizzato negli anni 2004-2005. L'abitazione oggetto di perizia è sita al piano terra e piano primo, sul lato sud del fabbricato, ed è dotata di ampio garage e ripostiglio – lavanderia al piano interrato, nonché di giardino al piano terra.

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777900c0058c35a327697eda522a5c5b

4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

In data 03.02.2017, alla presenza del custode nominato dal Tribunale (I.V.G. con sede operativa in Via Internati, 30 - 31057 Silea - TV), il sottoscritto ha effettuato un accesso all'immobile durante il quale ha visionato i locali ed ha prodotto la documentazione fotografica riportata nell'allegato 9.

L'immobile periziato è costituito da un'abitazione al piano terra e primo ed interrato costituita dai seguenti locali di cui si riportano le superfici di pavimento: un locale pranzo - soggiorno (circa mq 32), una camera da letto matrimoniale da circa 14 mq, una camera da circa 11 mq, un bagno da circa 4,5 mq, un disimpegno di circa 2 mq, una scala di collegamento al piano primo dove il progetto depositato in Comune prevedeva un ripostiglio di circa 9 mq, un locale WC di circa 3 mq ed un disimpegno di circa 1 mq. Vi è poi una scala per accedere al piano interrato ove il progetto depositato in Comune prevedeva un ripostiglio di circa 18 mq, una lavanderia di circa 4 mq ed un garage di circa 25 mq.

Vi è inoltre un giardino al piano terra di proprietà esclusiva (dotato di recinzione e cancello pedonale sul percorso di accesso pedonale condominiale), avente superficie di circa 193 mq ed un posto auto in diritto d'uso esclusivo come indicato nell'atto di provenienza.

L'altezza interna dei locali al piano terra è di 2,7 m, quella dei locali al piano interrato è di 2,4 m, quella progettualmente prevista per i locali al piano primo è di 2,40 m.

4.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

L'abitazione presenta pareti intonacate a civile e tinteggiate (il locale pranzo soggiorno presenta anche rasatura a calce), pavimento in ceramica nella zona giorno, pavimenti in legno di buona qualità nella zona notte al piano terra ed al piano primo, bagni e lavanderia pavimentati e rivestiti in ceramica, ripostiglio-garage al piano interrato pavimentato in piastrelle ceramiche.

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777900c0058c35a3276976da522a5e5b

Gli impianti sono stati realizzati sotto traccia, con la sola eccezione del ripostiglio - garage al piano interrato nel quale l'impianto elettrico è a vista.
I serramenti esterni, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, sono in legno con vetro-camera ed oscuri in legno tinteggiati a smalto.
I serramenti interni sono in legno tamburato di buona qualità così come il portoncino di ingresso.

Il fabbricato B, nel suo complesso, presenta uno stato di manutenzione complessivo medio con presenza di segni di umidità proveniente dal cornicione e dalla copertura.
L'unità periziata versa in condizioni buone con finiture di buon livello risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile (2004-2005), come visibile nelle foto allegate.

In sede di sopralluogo si è constatato che gli esecutati abitano presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. Una volta ottenuta la disponibilità dei locali, si stima un costo complessivo di circa 1.000,00 Euro per provvedere alla pulizia completa dell'appartamento e garage e per lo sgombero ed il conferimento a discarica di tutto ciò che non risulti riutilizzabile.

4.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato di caldaia marca Sime autonoma ed impianto di riscaldamento con radiatori tubolari (prevalentemente realizzati in nicchia sotto le finestre).
Gli impianti idrotermosanitari ed elettrico risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (2004-2005), e nelle pratiche edilizie conservate presso l'archivio comunale è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto termico-idrico-metano datata 09.06.2005 (unica per tutto il fabbricato "B") a firma della ditta [redacted] e la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico datata 10.06.2005

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777900c0058c35b327697eda522a5e5b

(unica per tutto il fabbricato "B") a firma della ditta [redacted]

E' presente un impianto di condizionamento con unità di tipo Split al piano terra ed al piano primo.

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che il progetto di realizzazione dell'immobile è stato concessionato in data anteriore alla succitata normativa e pertanto il fabbricato non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Considerati inoltre l'epoca di realizzazione, la tipologia, dimensione, caratteristiche costruttive dell'immobile, si ritiene che lo stesso possa avere un rendimento energetico medio-basso con alti costi di gestione energetica.

5. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

5.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area sulla quale insiste l'immobile oggetto di perizia è classificata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Villorba come Z.T.O. B – Zona residenziali di completamento totalmente edificate di cui all'art. 23 delle Norme Tecniche Operative (NTO) come riscontrabile nell'estratto della Tav. 2.G del Piano degli Interventi riportato nell'allegato 8.

L'indice fondiario massimo stabilito dalle NTO è pari a 1,2 mc/mq con massima superficie coperta del 35%, H max 7,5 ml e distanza dai confini di 5 ml, distanza dai fabbricati di 10 ml.

Non sono presenti vincoli di tipo paesaggistico, come desumibile dall'estratto della carta dei vincoli e della pianificazione territoriale (Elaborato 25 – Tav. 1 del Piano di assetto del Territorio di cui si allega estratto nell'allegato 8).

Si precisa che, trattandosi di un contesto condominiale, ai fini della presente stima, non vengono prese in considerazione le potenzialità edificatorie derivanti dalla L.R. n.14/2009 e s.m.i. (cosiddetto "Piano Casa") e/o le eventuali potenzialità edificatorie residue permesse dal Piano degli Interventi (qualora presenti).

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777900c0058c35a327897eda522e5e5b

5.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il complesso edilizio di cui gli immobili fanno parte (condominio prot.) è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n.31 del 27.02.2004 e le successive Denunce di Inizio Attività prot. 8946 del 24.03.2004 e prot. 12838 del 29.04.2005 (vedasi allegato 7).

La costruzione è stata collaudata in data 30.05.2005 e risulta agibile per silenzio- assenso a seguito della richiesta di agibilità presentata in data 18.07.2005 e registrata al num. 21219 di protocollo e dell'integrazione depositata in data 09.08.2005 (vedasi allegato 7 nel quale si riportano l'avvio del procedimento e l'attestazione dell'integrazione).

Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti, risultano quelle depositate in data 06.06.2005 a firma dell'arch. Tiziano Zanatta (All. 3).

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 03.02.2017 sono state rilevate le dimensioni dei locali e, a seguito del successivo accesso agli atti, sono state individuate due difformità tra lo stato dei luoghi ed i titoli edilizi abilitativi e la documentazione catastale:

- la prima riguarda i locali ricavati nel sottotetto (bagno e ripostiglio) che risultano essere di dimensioni maggiori rispetto a quelle previste nei titoli edilizi abilitativi;
- la seconda riguarda il garage al piano interrato che risulta essere in comunicazione con il locale adibito a ripostiglio (non è stato realizzato il muro divisorio).

Dette difformità vengono evidenziate nell'allegato grafico 10.

Lo scrivente ha valutato le possibilità di sanare le difformità di cui sopra ed è emerso che i locali sottotetto esistenti, più ampi rispetto al progetto, hanno altezze medie e minime inferiori rispetto a quelle previste dalle Norme Tecniche Operative del Comune di Villorba; non risultano pertanto sanabili e dovranno essere conformati a quanto previsto in progetto mediante la realizzazione di pareti in cartongesso per ridurre la dimensione del locale ripostiglio al piano primo, lo spostamento del lucernario in copertura (che appare posizionato in modo errato rispetto al

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777900c0058c35a327697eda522e5e5b

progetto) e la riduzione di dimensione del bagno che ne comporta il completo rifacimento delle pareti perimetrali e dell'impiantistica, previa la demolizione di quanto esistente.
Per quanto riguarda i locali al piano interrato, è sufficiente il ripristino della parete di separazione tra il garage ed il magazzino in conformità alle norme di prevenzione incendi ed al progetto presentato in Comune.
Detto ripristino risulta economicamente conveniente rispetto alla sanatoria in quanto, trattandosi di locali compresi nell'autorimessa condominiale, la possibilità di sanatoria comporta la necessità di istruire una pratica di prevenzione incendi estesa a tutta l'autorimessa condominiale al fine di valutarne le condizioni di sicurezza alla luce della nuova normativa di prevenzione incendi e della nuova configurazione planimetrica. Detto iter, dall'esito incerto, risulta nettamente più oneroso rispetto al ripristino della parete mancante.

L'esecuzione delle opere di cui sopra, si stima comporti un onere economico di circa € 12.000,00, importo che verrà detratto dalla stima del valore di mercato di cui al successivo paragrafo 7.2.3.

6. DIVISIBILITÀ DEL BENE ED EVENTUALE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione la quale precisa (Cass. 30.07.2004 n. 14540) come *"Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote*

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777900c0058c35a327697eda522e5e5b

rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso".

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e di quanto enunciato dalla Suprema Corte di Cassazione, come sopra riportato, nonché del fatto che il bene periziato non è frazionabile e nemmeno comodamente divisibile si ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile e che, comunque, oltre che impossibile, non risulta né opportuna né giustificata una sua vendita per parti; per tali motivi si dovrà procedere alla vendita dello steso per Lotto unico.

7. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

7.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata con il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto deriva dai prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio o altre fonti autorevoli e dal confronto degli stessi con quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777900c0058c35a327697edb522e5b

Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.

La superficie commerciale viene calcolata comprendendo la superficie di pavimento ed il 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva ed il 50% delle pareti in comproprietà, valutando al 100% le parti residenziali, al 70% taverne e mansarde abitabili, al 50% le superfici accessorie quali magazzini, garage, sottotetti e cantine, al 30% portici, logge e terrazze, al 20% posti macchina scoperti.

Eventuali aree scoperte di pertinenza privata vengono valutate al 10% fino ad una superficie uguale a quella commerciale del fabbricato ed al 2% per l'eventuale superficie eccedente.

7.2. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

7.2.1. Valutazione analitica delle consistenze.

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui trattasi viene calcolata con i criteri esposti al precedente paragrafo 7.1, ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. Appartamento:	mq 84,0 x100%	=	84,00 mq	+
Sup. Ripostiglio-Wc piano 1°:	mq 17,0 x 50%	=	8,50 mq	+
Sup. lavanderia- ripostiglio :	mq 27,0 x 50%	=	13,50 mq	+
Sup. garage:	mq 27,5 x 50%	=	13,75 mq	+
Sup. giardino esclusivo piano terra			13,46 mq	=
Totale sup. commerciale			133,21 mq	

Per quanto riguarda l'area esterna esclusiva di 193 mq, di dimensioni considerevoli rispetto alla superficie dell'abitazione, essa è stata conteggiata al 10% fino a 120 mq (pari alla superficie commerciale

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777900c0058c35a327697eda522e5e5b

dell'abitazione e garage-magazzino al piano interrato) ed al 2% per l'eccedenza (193-120=73 mq) , ottenendo una superficie commerciale di 10 % x 120 + 2% x 73 = 13,46 mq.

7.2.2. Individuazione dei valori unitari di riferimento.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato 12), emerge che il valore medio di compravendita nella zona suburbana – frazione Catena di Villorba, aggiornato al secondo semestre 2016, per abitazioni civili con stato conservativo "normale", è compreso tra 1.050,00-1.350,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione, prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona, fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile periziato, nello stato di fatto in cui si trova, si ritiene:

- di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il valore di 1.250,00 €/mq (valore nella fascia media tra quelli rilevati dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare).

7.2.3. Determinazione del valore.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, attribuendo un valore forfettario di 2.000,00 Euro alla possibilità di utilizzo esclusivo del posto auto (parte del mappale 1336 sub 2 come indicato nell'atto di acquisto),nonché sottraendo gli oneri relativi alla pulizia e sgombero del garage e dell'appartamento (sopra

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777900c0058c35a3327697eda522e5e5b

quantificati in forfettari 1.000,00 Euro), nonché quelli necessari per il ripristino della conformità edilizia dell'immobile (sopra quantificati in forfettari 12.000,00 €) e quelli relativi alle spese condominiali arretrate (204,84 €) si giudica di attribuire all'immobile periziato un "VALORE ATTUALE DI MERCATO" a corpo e arrotondato pari ad € 153.000,00 (diconsi Euro centocinquantatremila/00) così ricavati: (Sup. comm. Tot. mq 133,21 x €/mq 1.250,00 x 0.95 = € 166.512,50 + € 2.000,00 - € 1.000,00 - € 12.000,00 - € 204,84 = € 155.307,66 arrotondato ad € 155.000,00).

7.3. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), nonché il momento di particolare crisi del mercato immobiliare, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del 10% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un **"VALORE DI VENDITA FORZATA"** (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) **a corpo e arrotondato pari ad € 140.000,00** (diconsi € centoquarantamila/00) così calcolato: valore di mercato € 155.000,00 – € 15.00,000 (riduzione valore per vendita forzata) = € 140.000,00.

8. ALLEGATI

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

1) Copia titolo di provenienza – atto notaio Ada Stiz;
2) Visure catastali;
3) Planimetrie catastali ed estratto di mappa;
4) Documentazione ipo-catastale ai sensi art.567 comma 2 c.p.c. ed ispezione ipotecaria 30.03.2017;

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777900c0058c35a327697eda522e5e5b

5) Attestazione Agenzia Entrate di non sussistenza contratti in essere;
6) Esito richiesta certificato di stato di famiglia e residenza degli esecutati;
7) Documentazione amministrativa (Permesso di Costruire n.31 del 27.02.2004 e le successive Denunce di Inizio Attività prot. 8946 del 24.03.2004 e prot. 12838 del 29.04.2005 corredata da estratto piante di progetto e documentazione inerente l'istanza di Abitabilità);
8) Estratto Piano degli interventi Comune di Villorba (Elaborato 2.G.- scala 1:2000) ed estratto della carta dei vincoli e della pianificazione territoriale (Elaborato 25 – Tav. 1 del Piano di assetto del Territorio) e Norme Tecniche Operative (art. 13);
9) Documentazione fotografica;
10) Documentazione regolarità urbanistico-edilizia (estratto piante D.I.A. prot. 12838 del 02.05.2005 con evidenziazione modifiche riscontrate in sede di sopralluogo);
11) Documentazione relativa alle spese condominiali arretrate;
12) Scheda O.M.I. dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari Anno 2016 – Semestre II - comune di Villorba – frazione Catena (TV);
13) Scheda sintetica immobile.

Treviso, 28 aprile 2017

Il perito
Ing. Giulio Contini

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO
A 1088
Dott. Ing. GIULIO CONTINI

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777900c0058c35a327697eda522e5e5b

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0183025 del 06/06/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Villorba

Perer

ALL. 03

civ. SNC

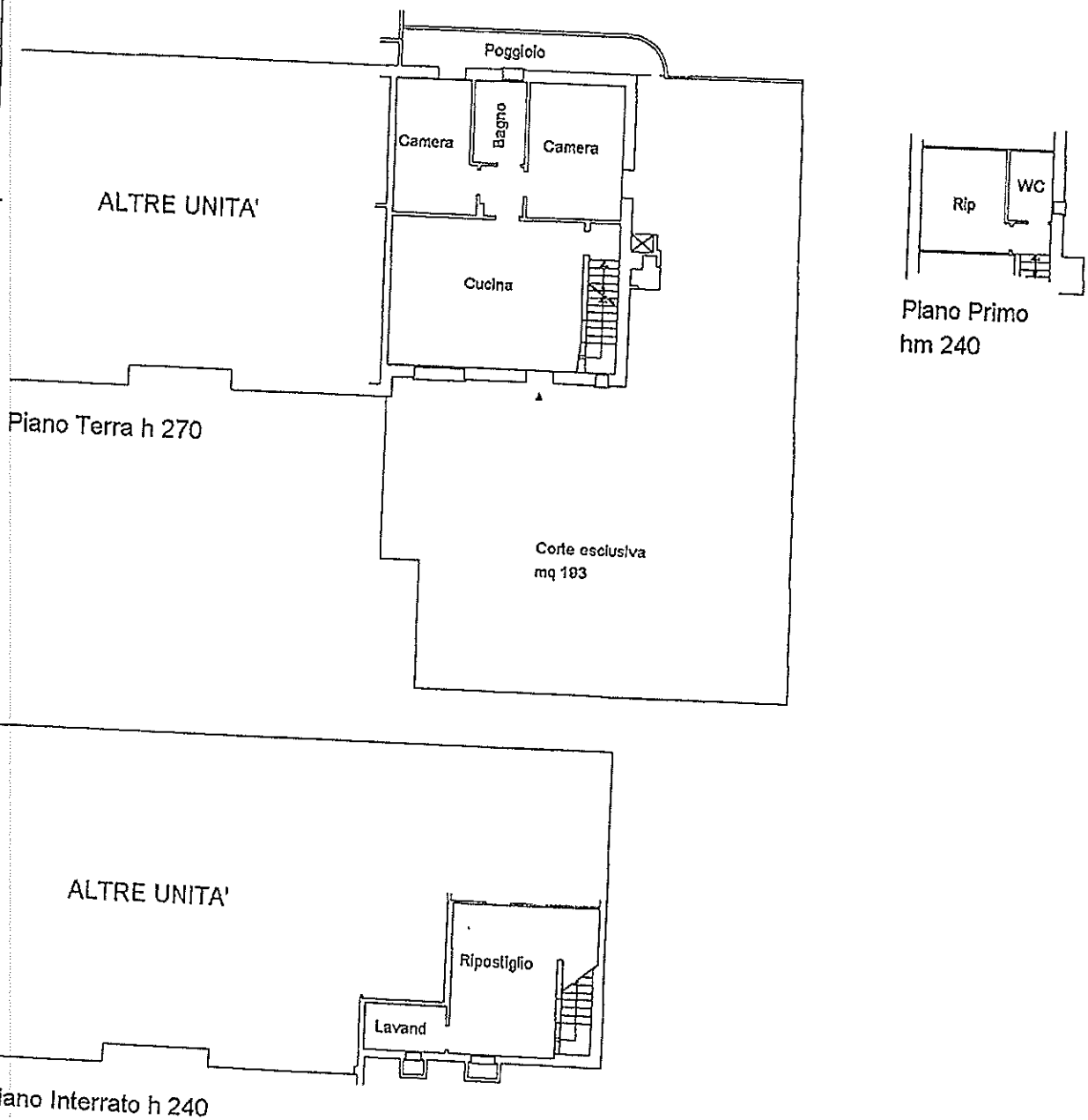
Identificativi Catastali:
Sezione: C
Foglio: 4
Particella: 1336
Subalterno: 18

Compilata da:
Zanatta Tiziano

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Treviso N. 579

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/01/2017 - Comune di VILLORBA (M048) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 4 - Particella: 1336 - Subalterno: 18 >
Firmato da/Digitally signed by: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777900c0058c35a327697eda522e5e5b

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

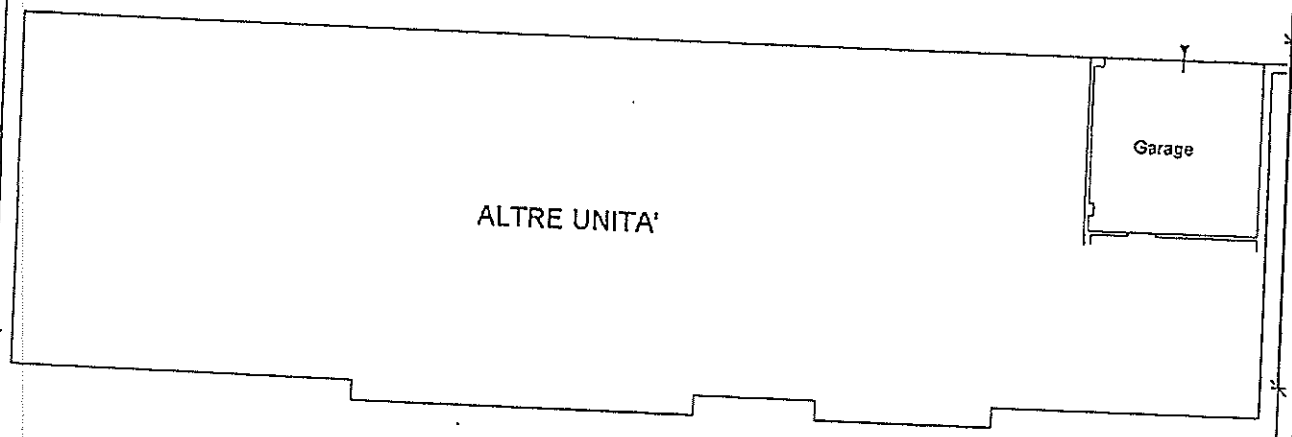
Dichiarazione protocollo n. TV0183025 del 06/06/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Villorba

Perer civ. SNC

Identificativi Catastali:	Compilata da: Zanatta Tiziano
Sezione: C	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 4	
Particella: 1336	Prov. Treviso N. 579
Subalterno: 48	

Scheda n. 1 Scala 1:200



Piano Interrato h 240

Nord

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/01/2017 - Comune di VILLORBA (M048) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 4 - Particella: 1336 - Subalterno: 48 >
Firmato da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 777900c0058c35e327697eda522e5e5b