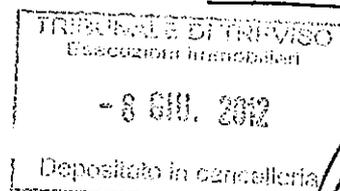




*IN USSIONE
ECONOMICA*



ON

Tribunale di Treviso

Esecuzione Immobiliare n. 705/2008

Attore

[REDACTED]

Convenuto

[REDACTED]

Studio Legale Avv. [REDACTED]

Giudice Relatore: Andrea Valerio Cambi

Data prossima udienza: 18/07/2012

Con la presente, preso atto delle osservazioni anticipate allo scrivente a mezzo fax dall'avv. [REDACTED] in merito alla perizia relativa all'esecuzione immobiliare in frontespizio depositata in data 01/06/2012, lo scrivente, da un ulteriore controllo, ha potuto riscontrare un refuso relativamente alle iscrizioni e trascrizioni presenti sugli immobili.

Tutto ciò premesso si allega alla presente elenco completo e corretto delle iscrizioni e trascrizioni presenti sugli immobili oggetto di esecuzioni immobiliare.

In fede.

Treviso, lì 05 giugno 2012

Il C.T.U.

Geom. Giorgio Granello



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e dalla Relazione Ipotecaria Ventennale del notaio dott. Carlo Martucci di Padova - allegata agli atti - si sono potute riscontrare le seguenti Iscrizioni e/o Trascrizioni relative all'immobile:

- **ISCRIZIONE del 12/09/2001** - Registro Particolare 6349 Registro Generale 37280 - Pubblico ufficiale DOTT. FRANCESCO IMPARATO Repertorio 86386 del 10/09/2001 - IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro il sig. [REDACTED] per i seguenti immobili:

Comune LORIA (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana
B Foglio 3 Particella 346 :

- **Sub 1** - TERRENO - Consistenza 3123 metri quadri;
 - **Sub 2** - ABITAZIONE - CAT A/2 - Consistenza 16 vani;
 - **Sub 3** - UFFICI E STUDI PRIVATI - CAT A10 - Cons. 9 vani;
 - **Sub 4** - GARAGE CAT C6 - Consistenza 43 metri quadri.
- **TRASCRIZIONE del 06/03/2006** - Registro Particolare 6130 Registro Generale 10542 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 7/266 del 03/02/2006 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE a favore della sig.ra [REDACTED] della

sig.ra [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED] per i
seguenti immobili:

Comune LORIA (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana
B Foglio 3 Particella 346 :

- **Sub 1** - TERRENO - Consistenza 3123 metri quadri;
 - **Sub 2** - ABITAZIONE - CAT A/2 - Consistenza 16 vani;
 - **Sub 3** - UFFICI E STUDI PRIVATI - CAT A10 - Cons. 9 vani;
 - **Sub 4** - GARAGE CAT C6 - Consistenza 43 metri quadri.
- **TRASCRIZIONE del 01/10/2007** - Registro Particolare
25467 Registro Generale 46745 - Pubblico ufficiale UFFICIALI
GIUDIZIARI DI TREVISO Repertorio 3827/2007 del
17/08/2007 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro la sig.ra [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per i seguenti Immobili:

Comune LORIA (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana
B Foglio 3 Particella 346 :

- **Sub 1** - TERRENO - Consistenza 3123 metri quadri;
 - **Sub 2** - ABITAZIONE - CAT A/2 - Consistenza 16 vani;
 - **Sub 3** - UFFICI E STUDI PRIVATI - CAT A10 - Cons. 9 vani;
 - **Sub 4** - GARAGE CAT C6 - Consistenza 43 metri quadri.
- **TRASCRIZIONE del 27/02/2008** - Registro Particolare
4982 Registro Generale 7640 - Pubblico ufficiale UFFICIALI
GIUDIZIARI DI TREVISO - Repertorio 533 del 08/02/2008 -

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per i seguenti immobili:

Comune LORIA (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana

B Foglio 3 Particella 346 :

- **Sub 2** – ABITAZIONE - CAT A/2 - Consistenza 16 vani;
 - **Sub 4** – GARAGE CAT C6 - Consistenza 43 metri quadri;
 - **Sub 5** - UFFICI E STUDI PRIVATI - CAT A10;
 - **Sub 8** - TERRENO - Consistenza 994 metri quadri;
 - **Sub 9** - TERRENO - Consistenza 64 metri quadri.
- **ISCRIZIONE del 02/09/2008** - Registro Particolare 7648
Registro Generale 34369 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
TREVISO Repertorio 3188/1998 del 31/05/2006 - IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA a favore
della Società [REDACTED] e contro la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] per i seguenti immobili:

Comune LORIA (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana

B Foglio 3 Particella 346 :

- **Sub 1** - TERRENO;
- **Sub 2** – ABITAZIONE - CAT A/2;
- **Sub 3** - UFFICI E STUDI PRIVATI - CAT A10;
- **Sub 4** – GARAGE CAT C6 - Consistenza 43 metri quadri.

Si precisa che l'iscrizione giudiziale sui beni di cui sopra, in forza dell'indicata sentenza del tribunale di Treviso, riguarda la complessiva somma di euro 62.261,61 suscettibile di incremento in relazione all'ammontare degli interessi legali maturati alla data della eventuale vendita degli immobili oggetto di ipoteca.

- **TRASCRIZIONE del 05/12/2008** - Registro Particolare 29459 Registro Generale 47089 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4952/2008 del 27/10/2008 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore dell'avv. [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] per i seguenti immobili:

Comune LORIA (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana

B Foglio 3 Particella 346 :

- **Sub 2** – ABITAZIONE - CAT A/2 - Consistenza 16 vani;
- **Sub 4** – GARAGE CAT C6 - Consistenza 43 metri quadri.

In merito a quest'ultima trascrizione si precisa che l'avv. [REDACTED] in qualità di procuratore [REDACTED] ha depositato, in data del 06 aprile 2012, presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso, la rinuncia agli atti dell'esecuzione immobiliare.

SERVITU', VINCOLI O ONERI

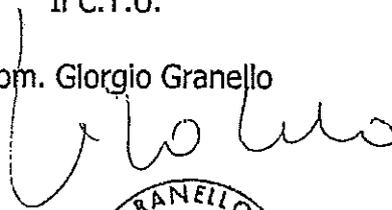
In base alle verifiche effettuate di cui il precedente punto, non si rilevano servitù, vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto della presente perizia.

In fede

Treviso, lì 05 giugno 2012

Il C.T.U.

Geom. Giorgio Granello





Tribunale di Treviso

Esecuzione Immobiliare n. 705/2008

Attore

[REDACTED]

Convenuto

[REDACTED]

Studio Legale Avv. [REDACTED]

Giudice Relatore: Andrea Valerio Cambi

Data prossima udienza: 18/07/2012

PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, in data del 05.12.2008 ai numeri 47089/29459, venivano pignorati, all'esecutata sig.ra [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED] per la quota di proprietà 1/2 ciascuna, degli immobili così iscritti al catasto:

N.C.E.U. del Comune di Loria (TV) – Sezione B - Foglio 3 –

Particella 346:

- **Sub 2 – Via Manzolino n. civico 6, p. T-1 - Cat. A/2 –
Abitazione di tipo civile - Vani 16;**
- **Sub 4 – Via Manzolino n. civico 6, p. T - Cat. C/6 –
Autorimessa – Mq 43.**

Al sottoscritto, C.T.U. estimatore, a seguito della nomina del G.E. Dott. Andrea Valerio Cambi, veniva notificato in data del 30.01.2012, il quesito – allegato al verbale di giuramento del 21.02.2012. Si riporta di seguito un estratto sintetico del succitato incarico:

"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.,...; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramento, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); ...; 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 all'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. In ogni caso il C.T.U. Allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

3) *descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, a tutti gli immobili, l'immobile pignorato, 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) *indicare la conformità o meno della costruzione delle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno, n. 380 e 40, comma 6° della L 28 febbraio 1985, n. 47;*

8) *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti...;*

9) *dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;*

10) *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 risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL 21 marzo 1978 n.59 , convertito in L 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

11) *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

12) STIMA: *determinare il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta; con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima applicato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in base allo stato di*

conservazione dell'immobile e 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.

13) acquisire, se esistente, l'attestato di certificazione energetica.

Nel caso in cui lo stesso manchi, l'esperto indicherà nella perizia di stima le informazioni relative alla situazione energetica dell'immobile che siano riscontrabili ad un esame sommario delle caratteristiche del fabbricato, inserendo nella perizia una sintetica descrizione;

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, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore i 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."

Il CTU è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

Preso atto dei contenuti del quesito posto dal sig. Giudice, in data del 15 marzo 2012, lo scrivente eseguiva il necessario accesso agli atti presso gli Uffici del Dipartimento del Territorio di Treviso - Sezione Catasto - al fine di prendere visione sia delle mappe catastali, sia delle planimetrie degli immobili costituenti l'oggetto di perizia, richiedendone copia conforme; sempre in data del 15 marzo 2012, si procedeva al deposito della richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio Sportello Unico del Comune di Loria (TV), e nella giornata del 18 aprile 2012, venivano ritirate le copie degli elaborati grafici allegati alle licenze urbanistiche dell'immobile in oggetto; successivamente, in data del 21.05.2012 si procedeva ad un primo sopralluogo presso l'immobile, alla presenza dello scrivente e del custode incaricato; in tale occasione si constatava la presenza di abitanti all'interno dell'appartamento, occupato dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in qualità di comproprietaria per il 50% del fabbricato – e del figlio [REDACTED]

Preso atto di quanto riscontrato nelle suddette ispezioni il sottoscritto C.T.U. è in grado di redigere la seguente

RELAZIONE PERITALE

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

Gli immobili costituenti l'oggetto della presente perizia sono situati nel **Comune di Loria (TV)**, lungo la **via Manzolino** al civico **n. 6**, e risultano catastalmente individuabili come segue:

N.C.E.U. del Comune di Loria (TV) – Sezione B - Foglio 3 –
Particella 346:

- **Sub 2 – Via Manzolino n. civico 6, p. T-1 - Cat. A/2 –
Abitazione di tipo civile - Vani 16 – Rendita 1.570,03;**
- **Sub 4 – Via Manzolino n. civico 6, p. T - Cat. C/6 –
Autorimessa – Mq 43 – Rendita 122,14.**

Si precisa che l'atto di pignoramento in oggetto, così come si
evince dalla nota di trascrizione n. 47089/29459 del 05.12.2008,
identifica soltanto le due unità immobiliare sopra descritte
(abitazione - sub 2 e garage – sub 4) mentre non sono state
incluse le aree scoperte- giardino e corsie d'accesso carraio-
pedonale - le quali, di fatto, sono pertinenziali agli immobili
pignorati; si precisa altresì che nell'atto di pignoramento
immobiliare del 21.08.2008, depositato dall'avv. [REDACTED]
presso la cancelleria del Tribunale di Treviso in data del
13.11.2008, viene richiesto "che venga eseguito pignoramento, per
la quota di un mezzo ciascuna, sui beni immobili di cui sono
comproprietarie le signore [REDACTED] e [REDACTED] ed il
pignoramento si estende alle proporzionali quote di comproprietà
su accessori, pertinenze e frutti, nonché sulle eventuali parti
comuni ed indivisibili del fabbricato di cui il bene è parte e su
eventuali aree pertinenziali, che devono essere sottoposte ad
esecuzione forzata". Per una più completa identificazione delle

mappale 711 rappresentato dalla pubblica via – strada provinciale n.20 – denominata via “Minzolino.

TITOLI DI PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di perizia sono intestati per la quota di un mezzo ciascuna alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] - e alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] in forza della Sucessione, in morte del sig. [REDACTED] apertasi il 05 febbraio 2005, regolata con testamento olografo del 1 gennaio 2004, pubblicato con verbale del Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto in data del 21 febbraio 2005 (rep. 187099), registrato a Castelfranco Veneto il 10 marzo 2005 al n. 115; si precisa che la relativa dichiarazione – in allegato - è stata presentata a Castelfranco Veneto il 3 febbraio 2006, classificata al n. 7 Vol. 226 e Trascritta a Treviso il 6 marzo 2006 ai nn. 10542/6130.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e dalla Relazione Ipocatastale Ventennale del notaio dott. Carlo Martucci di Padova - allegata agli atti - si sono potute riscontrare le seguenti Iscrizioni e/o Trascrizioni relative all'immobile:

- **ISCRIZIONE del 12/09/2001** - Registro Particolare 6349
Registro Generale 37280 - Pubblico ufficiale DOTT.
FRANCESCO IMPARATO Repertorio 86386 del 10/09/2001 –

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI
APERTURA DI CREDITO a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro il sig. [REDACTED] per i seguenti
immobili:

Comune LORIA (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana

B Foglio 3 Particella 346 :

- **Sub 1** - TERRENO - Consistenza 3123 metri quadri;
 - **Sub 2** – ABITAZIONE - CAT A/2 - Consistenza 16 vani;
 - **Sub 3** - UFFICI E STUDI PRIVATI - CAT A10 – Cons. 9 vani;
 - **Sub 4** – GARAGE CAT C6 - Consistenza 43 metri quadri.
- **TRASCRIZIONE del 06/03/2006** - Registro Particolare
6130 Registro Generale 10542 - Pubblico ufficiale UFFICIO
DEL REGISTRO Repertorio 7/266 del 03/02/2006 - ATTO PER
CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE a favore della sig.ra [REDACTED] e della
sig.ra [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] per i
seguenti immobili:

Comune LORIA (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana

B Foglio 3 Particella 346 :

- **Sub 1** - TERRENO - Consistenza 3123 metri quadri;
- **Sub 2** – ABITAZIONE - CAT A/2 - Consistenza 16 vani;
- **Sub 3** - UFFICI E STUDI PRIVATI - CAT A10 – Cons. 9 vani;
- **Sub 4** – GARAGE CAT C6 - Consistenza 43 metri quadri.

- **TRASCRIZIONE del 01/10/2007** - Registro Particolare 25467 Registro Generale 46745 - Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI TREVISO Repertorio 3827/2007 del 17/08/2007 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per i seguenti immobili:

Comune LORIA (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana

B Foglio 3 Particella 346 :

- **Sub 1** - TERRENO - Consistenza 3123 metri quadri;
 - **Sub 2** – ABITAZIONE - CAT A/2 - Consistenza 16 vani;
 - **Sub 3** - UFFICI E STUDI PRIVATI - CAT A10 – Cons. 9 vani;
 - **Sub 4** – GARAGE CAT C6 - Consistenza 43 metri quadri.
- **TRASCRIZIONE del 27/02/2008** - Registro Particolare 4982 Registro Generale 7640 - Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI TREVISO - Repertorio 533 del 08/02/2008 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] i seguenti immobili:

Comune LORIA (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana

B Foglio 3 Particella 346 :

- **Sub 2** – ABITAZIONE - CAT A/2 - Consistenza 16 vani;
- **Sub 4** – GARAGE CAT C6 - Consistenza 43 metri quadri;

- **Sub 5** - UFFICI E STUDI PRIVATI - CAT A10;
- **Sub 8** - TERRENO - Consistenza 994 metri quadri;
- **Sub 9** - TERRENO - Consistenza 64 metri quadri.
- **ISCRIZIONE del 02/09/2008** - Registro Particolare 7648
Registro Generale 34369 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
TREVISO Repertorio 3188/1998 del 31/05/2006 - IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA a favore
della Società [REDACTED] e contro la sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] sig.ra [REDACTED] per i seguenti immobili:

Comune LORIA (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana

B Foglio 3 Particella 346 :

- **Sub 1** - TERRENO;
- **Sub 2** – ABITAZIONE - CAT A/2;
- **Sub 3** - UFFICI E STUDI PRIVATI - CAT A10;
- **Sub 4** – GARAGE CAT C6 - Consistenza 43 metri quadri.

Si precisa che l'iscrizione giudiziale sui beni di cui sopra, in forza dell'indicata sentenza del tribunale di Treviso, riguarda la complessiva somma di euro 62.261,61 suscettibile di incremento in relazione all'ammontare degli interessi legali maturati alla data della eventuale vendita degli immobili oggetto di ipoteca.

- **TRASCRIZIONE del 05/12/2008** - Registro Particolare
29459 Registro Generale 47089 - Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4952/2008 del
27/10/2008 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore [REDACTED]

[REDACTED] e contro la sig.ra [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per i seguenti immobili:

Comune LORIA (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana

B Foglio 3 Particella 346 :

- **Sub 2** – ABITAZIONE - CAT A/2 - Consistenza 16 vani;
- **Sub 4** – GARAGE CAT C6 - Consistenza 43 metri quadri.

In merito a quest'ultima trascrizione si precisa che l'avv. [REDACTED], in qualità di procuratore [REDACTED], ha depositato, in data del 06 aprile 2012, presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso, la rinuncia agli atti dell'esecuzione immobiliare.

SERVITU', VINCOLI O ONERI

In base alle verifiche effettuate di cui il precedente punto, non si rilevano servitù, vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto della presente perizia.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di una proprietà costituita da un immobile di civile abitazione facente parte di un complesso immobiliare composto da altri immobili non oggetto del presente procedimento il tutto edificato nel Comune di Loria (TV) in via Manzolino n. 6; nello specifico il complesso è posizionato ad una distanza di circa un chilometro dal Municipio del medesimo Comune; l'area in cui insiste il fabbricato, è tipica delle aree suburbane a bassa densità

urbanistica, caratterizzate dalla presenza di edifici aventi tipologia di villette singole o tipologie a schiera-abbinata; l'accesso alla proprietà esecutata, avviene dalla via pubblica tramite un ampio cancello scorrevole per l'accesso carraio ed un portoncino per l'accesso pedonale all'interno dell'area scoperta ad uso esclusivo dell'abitazione.

Entrando nel merito dell'individuazione della proprietà oggetto di esecuzione, è importante precisare che la medesima viene identificata con un due unità immobiliari composte da un'abitazione – sub 2 – ed un garage pertinenziale – sub 4 - così come meglio evidenziati nell'elaborato planimetrico depositato presso gli archivi del Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso.

Nello specifico l'unità immobiliare principale in oggetto è disposta su due livelli fuori terra più un piano seminterrato, e vi si accede attraverso un portoncino, posto sul lato sud dell'immobile, passando dal giardino privato che circonda su tre lati (est - sud - ovest) il fabbricato; all'interno della proprietà – sub 2 - l'abitazione principale si compone, al piano terra, di un ampio locale ad uso ingresso-vano scala di circa mq. 44,40 attraverso il quale si accede direttamente al piano primo su di un ballatoio che separa due porte d'accesso destinate rispettivamente alla zona notte e alla zona giorno; nello specifico la zona notte è composta da un corridoio che conduce ad una prima camera da letto matrimoniale (ca mq 28,60)

con annesso servizio igienico (ca mq 7,00), ad una stieria-guardaroba (ca mq 10,00), a tre camere da letto di diversa superficie (rispettivamente di mq 12,12, mq 14,30 e mq 12,15) e di un bagno di mq 5,29. La zona giorno è invece composta da un cucinotto (mq 4,37) con annessa sala da pranzo (mq 17,67), un piccolo studio (ca mq 10,98) e un ampio soggiorno (ca mq 59,20). Dal suddetto ballatoio e dal soggiorno è possibile accedere a dei terrazzi che circondano quasi tutto il perimetro dell'abitazione – si rimanda al rilievo dello stato di fatto dove si può notare che dal vano ingresso al piano terra è possibile accedere al vano garage (ca mq 43) dove, da quest'ultimo, è possibile accedere direttamente ad un piccolo wc (ca mq 3,63) e, mediante una scala, al piano seminterrato dov'è presente un locale ad uso taverna (ca mq 41,80), un vano cantina (ca mq 12,80) e la centrale termica (ca mq 7,80).

L'unità residenziale è composta altresì da altri tre volumi indipendenti dall'abitazione principale - sempre ricompresi nel subalterno 2 come pertinenze; nello specifico trattasi di un primo fabbricato posto in corrispondenza dell'angolo sud-est del fondo in questione – particella 346; tale volume, a tutt'oggi in evidente stato di abbandono, veniva utilizzato in passato quale locale atto a contenere delle voliere, e risulta disposto su di un piano terra ed un piano interrato, per una superficie complessiva di ca mq 132; percorrendo il confine est della proprietà in direzione nord si

incontra un secondo piccolo volume di ca mc 7 (mq 3,60) il quale viene utilizzato come vano tecnico; in merito a quest'ultimo manufatto si precisa che contiene al proprio interno un compressore ad uso esclusivo del poliambulatorio – macchinario non oggetto del presente compendio – di cui si dovrà prevedere la rimozione ad un costo presunto di € 1.500,00; sempre percorrendo il limite est della proprietà in corrispondenza dell'angolo nord-est è ubicato un fabbricato in pareti perimetrali in blocchi di cemento e copertura in fibrocemento - "eternit" ad uso legnaia-canile (ca mq 23,80) – vedasi foto allegate.

L'unità immobiliare principale – abitazione - nel complesso si presenta in uno stato manutentivo scadente, specie per quanto riguarda l'evidente mancanza di opere di ordinaria manutenzione (imbiancatura delle pareti, pulizia delle grondaie...) e le opere di manutenzione straordinaria (ripassatura del manto di copertura, sistemazione degli infissi esterni,...); le caratteristiche quali il dimensionamento dei vani e delle altezze interne, nonché la tipologia di costruzione, sono tipiche dei fabbricati – villette singole - costruiti intorno alla fine degli anni sessanta, che risentono, in assenza di ristrutturazioni sostanziali, del trascorrere del tempo; le strutture principali sono costituite da telaio in cemento armato e tamponamento in laterizio intonacato a civile, solai in latero-cemento e murature divisorie anch'esse realizzate in blocchi di laterizio forato; le pavimentazioni della zona giorno e della cucina

sono in piastrelle di varia pezzatura e colore, mentre le camere da letto sono rivestite con pavimenti in legno; i serramenti sono in legno mentre i vetri sono doppi e dotati di camera d'aria; si segnala inoltre sui fori finestra la presenza di elementi oscuranti mediante persiane in materiale ligneo con cassonetti non isolati; si rileva inoltre che l'impianto elettrico non è stato oggetto di modifiche negli ultimi anni, mentre per quanto concerne l'impianto termoidraulico si evidenzia la presenza di una caldaia sostituita intorno all'anno 1998 – come riportato nella targhetta del codice prodotto, posto nel locale interrato denominato CT; nel complesso il fabbricato presenta finiture – pavimenti, rivestimenti e serramenti - vetuste ed usurate dall'uso quotidiano, mentre si rileva la presenza di materiale pregiato – materiale lapideo - marmo in corrispondenza del locale ingresso.

Dalla restituzione del rilievo, confrontato dalla planimetrie catastali è emerso che la superficie commerciale del presente bene è di circa mq. 572,00 per complessivi 7 locali principali (cucina, studio, soggiorno e quattro camere), 11 vani accessori (ingresso, 4 disimpegno, 3 servizi igienici, una lavanderia, una cantina e una centrale termica), un garage, 3 fabbricati ad uso pertinenziale ad esclusione dell'area scoperta. Si rileva infine che la superficie calpestabile dell'abitazione principale, compreso il vano garage, risulta essere complessivamente di ca mq 415,72.

LOCAZIONE DEI LOCALI

Dal sopralluogo eseguito, l'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] dalla figlia [REDACTED] e dal figlio [REDACTED] dalle verifiche eseguite presso l'ufficio del Registro si è potuto constatare l'assenza di contratti di locazione registrati.

DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loria (TV) sono state riscontrate le seguenti Licenze, Concessioni, autorizzazioni:

- Licenza Edilizia n. 03 del 22.02.1967 rilasciata a nome di [REDACTED] [REDACTED] per nuova costruzione di casa di civile abitazione.
- Autorizzazione di abitabilità per la casa di civile abitazione del 29.12.1967 rilasciata a nome di [REDACTED]
- Licenza di Costruzione - n. 1 del 25.01.1971 - di "dependance" da adibirsi ad uso deposito attrezzi, giardinaggio e fioraia.
- Condonò Edilizio n. 530 e Concessione in Sanatoria del 15.04.1986 per l'ampliamento dello Studio d'odontoiatria e di ampliamento di "dependance" a nome del sig. [REDACTED]

Dalla presa visione del Piano Regolatore Vigente del Comune di Loria, si rileva che gli immobili in oggetto rientrano all'interno delle Zone Territoriali Omogenee – C.1 nelle quali sono ammessi nel limite di densità fondiaria di 1,00 (uno) mc/mq; nel caso in questione il fondo – mappale n.346 – ha una superficie complessiva pari a mq 3.625 ed una potenzialità edificatoria massima di mc 3.625 da cui vanno detratti i volumi esistenti – abitazione,

ambulatorio, pertinenze,...- per complessivi ca mc 2.195 da cui risulta un volume residuo di ca 1.420 mc.

CONFORMITA' URBANISTICA.

Lo scrivente evidenzia di aver preso visione di tutti i titoli abilitativi, in particolare della licenza edilizia costruttiva originaria rilasciata nell'anno 1967 (riguardante l'abitazione principale) e del condono rilasciato nell'anno 1986 dei quali non sono stati trovati, all'interno delle relative pratiche, gli elaborati grafici che devono essere allegati alle richieste edilizie; tale mancanza non ha trovato risposta a seguito della richiesta di chiarimenti nei confronti dei tecnici comunali dell'ufficio edilizia privata, i quali hanno ipotizzato che tali disegni siano andati smarriti nel tempo per cause a loro ignote. Lo scrivente in mancanza degli elaborati grafici allegati ai progetti edilizi ha provveduto a confrontare lo stato rilevato con le planimetrie catastali – unica testimonianza della distribuzione interna degli immobili - depositate presso l'Agenzia del Territorio da cui è emersa una sostanziale congruità.

Al sottoscritto perito preme precisare, per una più completa descrizione dello stato dei luoghi, di aver rilevato dei volumi edilizi non legittimati, insistenti sulle aree scoperte pertinenziali - non oggetto di valutazione – sub 8 e sub 9; tali manufatti – in allegato il rilievo - si presentano in evidente stato di abbandono e di degrado; tenuto conto che i suddetti volumi non rispettano le altezze minime – ml 2,40 - come previsto dall'art.1 del D.M.05/07/1975, si rende

necessaria la loro rimozione mediante richiesta (Denuncia di Inizio Attività o Comunicazione Preventiva in Sanatoria) da depositare presso lo Sportello Unico del Comune di Loria ad un costo presunto di €. 2.500,00 per spese tecniche (oltre oneri fiscali) ed €. 516,00 per oneri sanzionatori salvo diversa disposizione da parte del Comune.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla presa visione delle planimetrie catastali delle unità immobiliari in questione, si rileva che le medesime rappresentano sostanzialmente l'immobile oggetto di perizia.

Per quanto riguarda il catasto terreni si precisa che l'estratto di mappa catastale - rilasciato dall'ufficio provinciale di Treviso - riporta ancora il mappale n. 805 il quale è stato oggetto di soppressione e fusione con il mappale n. 346, con variazione catastale - Tipo Mappale n.286307 - presentata in data del 28.09.2005 presso il Catasto Terreni della Provincia di Treviso.

DIVISIBILITA'

Il giudizio sulla comoda divisibilità dell'immobile va espresso tenendo conto del disposto degli artt. 718 e 720 c.c. e dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201).

Tenuto conto che l'immobile da dividere riguarda una singola abitazione, il sottoscritto C.T.U. esprime giudizio negativo in ordine

alla comoda divisibilità e pertanto ritiene antieconomica una vendita separata delle quote sottoposte a esecuzione.

VALORE ATTUALE DEGLI IMMOBILI

Dopo aver fatto un esame analitico dell'unità immobiliare costituente l'oggetto del presente elaborato peritale, sulla base della sua reale consistenza, delle attuali condizioni strutturali e conservative con l'applicazione delle più opportune unità di stima, si sono conseguiti dei valori complessivi. Sulla base di appropriate indagini di mercato, tenuto conto di opportuni criteri di raffronto con beni immobili di recente compravendita ed altri immobili formanti oggetto di trattative a prezzi dichiarati, si sono conseguiti altri elementi di valutazione. Ulteriormente è stata fatta una valutazione oggettiva basata sulla rendita reale e possibile futura degli immobili stessi. Da una approfondita analisi comparativa dei tre criteri di valutazione sopra esposti, tenuto conto anche di tutti gli elementi e le informazioni possibili per una stima il più obiettiva ed aderente al mercato nel momento attuale e tenuto altresì conto di tutto quanto può influire sul valore dei beni, si sono ottenuti dei consolidati parametri di riferimento che vanno a permettere di mediare il giusto equilibrio valutativo. Su tali obiettivi si è potuto quindi tener ulteriormente conto delle destinazioni urbanistiche e della presenza delle opere abusive da demolire – controsoffitti in cartongesso.

Raffrontando infine il risultato complessivo delle analisi sopra citate, è stato altresì valutato e constatato che il mercato immobiliare ha subito recentemente una considerevole contrazione, che pone l'oggetto di stima in un segmento di mercato praticamente glaciale; valutate infine, tutte le variabili che possono ulteriormente influenzare il locale mercato immobiliare nel momento attuale, il sottoscritto perito estimatore è in grado di ritenere che il più probabile valore dei beni considerati pari a €. 250.000,00 (duecentocinquantamila/00).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005; successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica sull'involucro dello stesso ad eccezione della sostituzione del generatore di calore con caldaia a condensazione che ha comunque ridotto in minima parte la richiesta energetica dell'edificio (Epi – energia primaria per riscaldamento); Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loria non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. Considerati quindi la consistenza dell'immobile (di superficie inferiore a 1000 mq), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso

abbia costi di gestione energetica molto alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone quindi che il bene appartenga ad una delle classi peggiori – “classe G” – sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Allegati:

- ALLEGATO 1 – Relazione fotografica;
- ALLEGATO 2 – Rilievo dello stato di fatto del bene;
- ALLEGATO 3 – Estratto di mappa catastale;
- ALLEGATO 4 – Elaborato planimetrico e planimetria catastale dell'immobile;
- ALLEGATO 5 – Visura catastale;
- ALLEGATO 6 – Copia della Successione;
- ALLEGATO 7 – Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita.

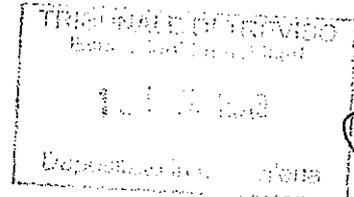
In fede

Treviso, lì 29 maggio 2012

Il C.T.U.

Geom. Giorgio Granello

OMC n. 26
in visione



Tribunale di Treviso

Esecuzione Immobiliare n. 979/2012

Attore

[REDACTED]

Convenuto

[REDACTED]

Studio Legale Avv. [REDACTED]

Giudice Relatore: Andrea Valerio Cambi

Data prossima udienza: 26/06/2013

PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Treviso, in data del 17.12.2012 ai numeri 37918/27311, venivano pignorati, all'esecutata sig.ra [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED] per la quota di proprietà 1/2 ciascuna, degli Immobili così iscritti al catasto:

N.C.E.U. del Comune di Loria (TV) - Sezione B - Foglio 3 -

Particella 346:

- **Sub 5 - Via Manzolino n. civico 8, p. T - Cat. A/10 - Classe U - Vani 13;**
- **Sub 8 - Via Manzolino n. civico 8, p. T - Area Urbana di mq. 1911;**
- **Sub 9 - Via Manzolino n. civico 8, p. T - Area Urbana di mq. 994.**

Al sottoscritto, C.T.U. estimatore, a seguito della nomina del G.E. Dott. Andrea Valerio Cambi, veniva notificato in data del 17.01.2013, l'incarico di redigere perizia integrativa alla procedura n. 705/2008 R.G. Esec. Imm.ri inerente altri beni in proprietà ai soggetti eseguiti, di cui la precedente perizia di stima depositata in data del 8 giugno 2012.

Lo scrivente pertanto procedeva all'espletamento dell'incarico affidato, sulla base del quesito - allegato al verbale di giuramento del 21.02.2012 (quesito allegato alla precedente procedura n.

705/2008 R.G. Esec. Imm.ri) di cui si riporta di seguito un estratto sintetico del succitato incarico:

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.,...; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramento, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); ...; 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 all'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. In ogni caso il C.T.U. Allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.*

3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, a tutti gli immobili, l'immobile pignorato, 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) indicare la conformità o meno della costruzione delle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno, n. 380 e 40, comma 6° della L 28 febbraio 1985, n. 47;

8) *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti...;*

9) *dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;*

10) *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 risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL 21 marzo 1978 n.59 , convertito in L 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

11) *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

12) STIMA: *determinare il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta; con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima applicato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in base allo stato di conservazione dell'immobile e 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.*

13) *acquire*, *se esistente, l'attestato di certificazione energetica. Nel caso in cui lo stesso manchi, l'esperto indicherà nella perizia di stima le informazioni relative alla situazione energetica dell'immobile che siano riscontrabili ad un esame sommario delle caratteristiche del fabbricato, inserendo nella perizia una sintetica descrizione;*

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, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore i 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."

Il CTU è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

Preso atto dei contenuti dell'incarico di integrazione affidato, lo provvedeva ad eseguire un aggiornamento delle verifiche ipocatastali attraverso accesso agli atti presso gli Uffici del Dipartimento del Territorio di Treviso - Sezione Catasto e della conservatoria ed eseguendo, in data del 13 marzo 2013, al necessario sopralluogo presso l'immobile, alla presenza del custode incaricato; in tale occasione si constatava che i beni oggetto di integrazione erano utilizzati dalla società [REDACTED] di proprietà delle parti esegutate per l'attività di studio Medico.

Preso atto di quanto riscontrato nelle suddette ispezioni il sottoscritto C.T.U. è in grado di redigere la seguente

RELAZIONE PERITALE

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

Gli immobili costituenti l'oggetto della presente perizia sono situati nel **Comune di Loria (TV)**, lungo la **via Manzolino** al civico **n. 8**, e risultano catastalmente individuabili come segue:

N.C.E.U. del Comune di Loria (TV) - Sezione B - Foglio 3 -
Particella 346:

- **Sub 5 - Via Manzolino n. civico 8, p. T - Cat. A/10 -
Classe U - Vani 13 - Rendita Catastale € 2.786,28;**
- **Sub 8 - Via Manzolino n. civico 8, p. T - Area Urbana di
mq. 1911;**
- **Sub 9 - Via Manzolino n. civico 8, p. T - Area Urbana di
mq. 994.**

Si precisa che le aree urbane su riportate sono state incluse nella precedente perizia di stima depositata in data 8 giugno 2012. In quanto, pur non essendo state riportate nell'atto di pignoramento immobiliare del 21.08.2008, depositato [REDACTED] presso la cancelleria del Tribunale di Treviso in data del 13.11.2008, oggetto della precedente Esecuzione Immobiliare n. 705/2008, sono state valutate quali accessori pertinenziali in quote proporzionali, ai beni di cui i subalterni 2 e 4 essendo richiesto nello specifico pignoramento (*"che venga eseguito pignoramento, per la quota di un mezzo ciascuna, sui beni immobili di cui sono comproprietarie le signore [REDACTED] e [REDACTED] ed il pignoramento si estende alle proporzionali quote di comproprietà su accessori, pertinenze e frutti, nonché sulle eventuali parti comuni ed indivisibili del fabbricato di cui il bene è parte e su eventuali aree pertinenziali, che devono essere sottoposte ad esecuzione forzata"*).

Per una più completa identificazione delle aree scoperte sopracitate si riportano di seguito i riferimenti catastali con le relative precisazioni:

N.C.E.U. del Comune di Loria (TV) – Sezione B - Foglio 3:

- **Particella 346 - Sub 8** – Via Manzolino n. civico 6, p. T- Cat. Area Urbana – Mq 1911; quest'unità immobiliare rappresenta il giardino ad uso esclusivo dell'abitazione principale – sub 2 non oggetto della presente perizia; In tale area è presente sia la corsia di accesso carroia e sia il percorso pedonale che collega la via pubblica all'abitazione e al garage – sub 4 anch'esso non oggetto di perizia.
- **Particella 346 - Sub 9** – Via Manzolino n. civico 6, p. T- Cat. Area Urbana – Mq 944; quest'area scoperta riguarda il giardino ad uso esclusivo del pollambulatorio – sub 5 – oggetto della presente perizia; sempre in merito a quest'unità immobiliare si evidenzia che tale area scoperta risulta pertinenziale anche a due porzioni – locale compressore e legnaia/canile - facenti parte del sub 2 (oggetto della precedente perizia). Per una miglior comprensione di quanto appena descritto si rimanda all'allegata dimostrazione grafica dei subalterni.

Confini: l'intera proprietà di cui la particella 346 confina a nord con i mappali 709 e 710, a est con un canale demaniale, a sud con le particelle 639, 681 e 712 e a ovest con le particelle 711 sub. 1 e 2 (queste ultime rappresentano fossato pertinenziale alla via

Manzolino); nello specifico l'unità immobiliare sub. 5, confina a nord, est e parte sud con l'area urbana sub. 9, a ovest con l'area urbana sub 8 ed a sud con l'unità residenziale sub. 2.

TITOLI DI PROVENIENZA

Gli Immobili oggetto di perizia sono intestati per la quota di un mezzo ciascuna alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] - e alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] in forza della Successione, in morte del sig. [REDACTED] apertasi il 05 febbraio 2005, regolata con testamento olografo del 1 gennaio 2004, pubblicato con verbale del Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto in data del 21 febbraio 2005 (rep. 187099), registrato a Castelfranco Veneto il 10 marzo 2005 al n. 115; si precisa che la relativa dichiarazione di successione (è stata allegata alla precedente perizia) è stata presentata a Castelfranco Veneto il 3 febbraio 2006, classificata al n. 7 Vol. 226 e Trascritta a Treviso il 6 marzo 2006 ai nn. 10542/6130.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e dalla Relazione Ipotecaria Ventennale del notaio dott. Carlo Martucci di Padova - allegata agli atti - si sono potute riscontrare le seguenti Iscrizioni e/o Trascrizioni relative all'immobile:

- ISCRIZIONE N. 37280/6349 del 12/09/2001** – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di credito, atto notaio dott. Francesco Imparato, repertorio 86386 del 10/09/2001, per un importo complessivo di Lire 900.000.000 a favore di [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED] carico dei beni di cui i subalterni 1, 2, 3 e 4 della particella 346 (i subalterni 1 e 4 comprendono le attuali unità immobiliari oggetto della presente perizia).
- TRASCRIZIONE n. 46745/25467 del 01/10/2007** – Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI TREVISO Repertorio 3827/2007 del 17/08/2007 - a favore di [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] inerente i beni di cui i subalterni 1, 2, 3 e 4 della particella 346 (i subalterni 1 e 4 comprendono le attuali unità immobiliari oggetto della presente perizia):
- TRASCRIZIONE n. 7640/4982 del 27/02/2008** - Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI TREVISO Repertorio 533 del 08/02/2008 - a favore di [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] per gli immobili di cui i subalterni 2, 4, 5, 8 e 9.

- **ISCRIZIONE n. 34369/7648 del 02/09/2008** – Ipoteca Giudiziale derivante da SENTENZA DI CONDANNA, atto Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3188/1998 del 31/05/2006 – per un importo di complessive €. 62.261,61 a favore della Società [redacted] di Resana e contro la sig.ra [redacted] e la sig.ra [redacted] per gli immobili di cui i subalterni 1, 2, 3 e 4 della particella 346 (i subalterni 1 e 4 comprendono le attuali unità immobiliari oggetto della presente perizia).

- **TRASCRIZIONE n. 47089/29459 del 05/12/2008** - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili atto Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4952/2008 del 27/10/2008 - a favore dell'avv. [redacted] contro la sig.ra [redacted] e la sig.ra [redacted] [redacted] per gli immobili di cui i subalterni 2 e 4;

Tale trascrizione viene indicata nel presente procedimento in quanto, pur interessando specificatamente i subalterni succitati, per quanto indicato nel verbale di pignoramento, tale atto esecutivo va ad interessare altresì le aree scoperte di cui i subalterni 8 e 9.

In merito a quest'ultima trascrizione si precisa che l'avv. [redacted]

[redacted] in qualità di procuratore [redacted] ha depositato, in data del 06 aprile 2012, presso la Cancelleria del

Tribunale di Treviso, la rinuncia agli atti dell'esecuzione immobiliare.

• **TRASCRIZIONE n. 37918/27311 del 17/12/2012** - Atto

Esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili,

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI TREVISO

Repertorio 1631 del 23/11/2012 - a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
e contro la sig.ra [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED]

per gli immobili di cui i subalterni 5, 8 e 9.

SERVITU', VINCOLI O ONERI

In base alle verifiche effettuate di cui il precedente punto, non si rilevano servitù, vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto della presente perizia.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un'unità immobiliare costituita da uno studio medico facente parte di un complesso immobiliare composto da altri immobili (un'abitazione ed un garage di pertinenza) oggetto della precedente procedura di cui L'Esec. Imm.re n. 705/08, il tutto sito in Comune di Loria (TV) in via Manzolino al civico 8 (si precisa che l'unità residenziale è sita al civico n. 6); il contesto di zona in cui è posizionato il complesso immobiliare è costituito dalla prima periferia a nord del centro comunale a circa un chilometro dal Municipio del medesimo Comune; l'area in cui insiste il fabbricato, è tipica delle aree suburbane a bassa densità urbanistica,

caratterizzate dalla presenza di edifici aventi tipologia di villette singole o tipologie a schiera-abbinata, poste lungo la viabilità comunale, con presenza di ampie aree agricole allontanandosi dalla strada Provinciale; l'accesso alla proprietà esecutata di cui il presente procedimento, avviene dalla via pubblica tramite un accesso carrabile con cancellata a doppia anta del tipo scorrevole, il tutto posto sull'estremità a nord della proprietà.

Entrando nel merito dell'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, si precisa che la medesima si compone di due porzioni di cui una posta al piano terra del fabbricato principale (fabbricato nel quale è presente l'appartamento ed il garage oggetto della precedente esecuzione Immobiliare n. 705/2008), accessibile attraverso un portoncino, posto sul lato nord dell'immobile, contraddistinto da un portico, tipo veranda (in struttura mista vetro/elementi in alluminio) e dalla presenza di una tettoia a carattere stagionale (avente struttura in profili metallici e copertura in tessuto plastificato); sul fronte est su corpi distaccati (collegati per il tramite di un portico/tettoia) sono presenti due piccoli prefabbricati accessori all'unità principale).

L'accesso al fabbricato principale avviene per il tramite dell'area scoperta identificata con il sub. 9 che funge sostanzialmente da area pertinenziale (ad uso giardino, area di manovra e parcheggio) all'immobile con accesso anche ad altra unità oggetto del procedimento n. 705/08 richiamato in perizia.

L'unità immobiliare sub. 5, per quanto inerente il corpo di fabbrica principale, si compone di un ampio locale ad uso ingresso-reception di circa mq. 19 attraverso il quale si accede direttamente ad un locale w.c. (con anti bagno) e a due disimpegni, uno posto sul versante sud ed uno a ovest; il disimpegno posto a est si collega a tre studi medici attrezzati per attività prettamente odontotecnica, di cui uno collegato ad un ulteriore studio sanitario (collegato a sua volta con il disimpegno posto a sud del vano reception); il secondo disimpegno si collega a due ulteriori studi dentistici, ad un locale w.c. ed a un ulteriore disbrigo, collegato a sua volta con la C.T., con l'esterno del fabbricato (sul versante est) , e tramite disimpegno, ad uno studio medico.

Sul fronte est, sono presenti i due corpi di fabbrica su richiamati, in struttura prefabbricata, destinati a sevizi accessori all'attività di studio odontotecnico (nei progetti e planimetrie catastali sono indicate le destinazioni di sala raggi x, sala comandi, ripostiglio, prelievi, analisi, ecc.), attualmente in completo disuso; tali strutture, poste sul limite del confine est della proprietà, sono collegate al fabbricato principale, per il tramite di un percorso pedonale caratterizzato per tutto il suo tragitto, dalla presenza di portico/tettoia avente struttura mista in profili metallici e cupolino di copertura in pvc.

I locali ad uso studio dentistico si presentano in un sufficiente stato di manutenzione contraddistinto da una presenza di manutenzione

ordinaria minima in conseguenza dell'attività che a tutt'oggi viene svolta all'interno dei locali da parte della sig.ra [REDACTED] dal sopralluogo è stato possibile evidenziare la presenza di pavimentazione in listelli in legno nel vano ingresso, e rivestimento tipo linoleum sui locali ad uso studio medico/dentistico; nei locali w.c. sono presenti piastrelle in ceramica così come nel locale C.T. e nei rivestimenti di alcune studi medici; i serramenti esterni del fronte ovest sono in legno con vetro semplice alquanto datati (risalenti all'epoca di posa in opera) mentre sul fronte est, nella porzione oggetto di sanatoria del 1989 (vedasi capitolo dati urbanistici) si rileva la presenza di vetrate in profili metallici (tipicamente usati nell'ambito della creazione di locali ad uso veranda); i serramenti del vano ingresso presentano caratteristiche analoghe del fronte ovest; si precisa che la finestra posta sul versante est, presenta inferriata esterna che si ripropone nelle forometrie interne che si affacciano sul disimpegno e sullo studio posti sul limite est della proprietà; trattasi delle originali finestre del corpo di fabbrica costruito nelle varie fasi fino ai primi anni '70, che in seguito all'ampliamento di cui la sanatoria edilizia n. 530/89 (vedasi capitolo dati urbanistici), sono rimaste esistenti internamente ai locali.

Le porte interne sono in legno tamburato con presenza di vetrata sullo studio medico posto al limite sud/est; si rileva la presenza di caldaia sul locale C.T. e termoconvettori nei vari locali; è presente

impianto di climatizzazione, mentre l'impianto elettrico è in parte costituito da canalizzazioni esterne alla muratura conseguenza degli adattamenti di locali in funzione dell'utilizzo degli stessi per l'attività di studio odontotecnico.

Si precisa che lo studio medico è collegato con l'atrio della porzione residenziale per il tramite di una porta che, dall'androne richiamato si aggetta sul vano indicato nella planimetria catastale allegata alla presente, quale "Studio Direttore Sanitario"; altresì si precisa che lo studio medico posto sul limite sud/est (avente fronte finestrate rivolto verso i corpi accessori ad uso Raggi X, Prelievo, analisi ecc..) presenta sulla parete divisoria con la parte residenziale (corrispondente alla locazione dei garage e/o lavanderia come indicato nelle planimetrie catastali) due finestre provviste di serramento e grata metallica, che di fatto costituiscono un collegamento (veduta) tra l'immobile oggetto della presente perizia, è l'immobile residenziale oggetto della perizia allegata all'originale Esec. Imm.re n. 705/2008 depositata nell'anno 2012.

Per quanto concerne i due corpi accessori posti a est, oggetto di sanatoria edilizia del 2000, i medesimi presentano struttura mista in elementi prefabbricati (pvc, cartongesso ecc..), serramenti in alluminio, impianto elettrico con canalizzazioni esterne (sono presenti vari quadri elettrici) e termoconvettori nel corpo di fabbrica posto più a nord; Tali immobili sono da ritenersi in uno stato di

manutenzione alquanto scadente e, allo stato attuale, non utilizzabili.

Si precisa che, come riportato nella perizia depositata in data del 8 giugno 2012, che nel manufatto di piccole dimensioni posto sud/est dei locali accessori allo studio odontotecnico, di cui parte del subalterno 2, sono presenti, al proprio interno, un compressore ad uso esclusivo del poliambulatorio.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione generale del fabbricato principale, comprendente oltre allo studio medico anche l'appartamento sovrastante, si richiama quanto riportato nella precedente perizia *"evidente mancanza di opere di ordinaria manutenzione (imbiancatura delle pareti, pulizia delle grondaie...) e le opere di manutenzione straordinaria (ripassatura del manto di copertura, sistemazione degli infissi esterni,...)....le strutture principali sono costituite da telaio in cemento armato e tamponamento in laterizio intonacato a civile, solai in latero-cemento e murature divisorie anch'esse realizzate in blocchi di laterizio forato"*.

Dalla restituzione del rilievo, si rileva che la presente unità immobiliare ha una superficie commerciale di circa mq. 220 per complessivi 7 locali principali (studio medico e/o dentistico), 14 vani accessori (ingresso, 3 disimpegni, 2 servizi igienici, una centrale termica, un ripostiglio oltre a prelievo, analisi, sala comandi, raggi x, entrata e ripostiglio posti su corpi accessori); si precisa che i

locali accessori costituiti dai corpi di fabbrica posti a est, stante le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione sono stati valutati in maniera marginale ai fini della superficie commerciale. .

Si rileva infine che la superficie calpestabile dell'unità considerata, risulta essere complessivamente di circa mq. 219,39.

Per quanto concerne le due aree scoperte, identificate con i subalterni 8 e 9, si precisa che trattasi di aree urbane, che costituiscono nel complesso l'area pertinenziale dei fabbricati eretti sulla particella 346; trattasi nello specifico di due distinte aree contigue, collegate sul fronte sud/est del fabbricato principale mentre sul versante ovest risultano delimitate dalla presenza di una recinzione a maglie metalliche, in parte celata da siepe, con cancelletto pedonale (composto da telaio metallico e tamponamento in rete metallica).

Il subalterno 8 identifica l'area scoperta posta a sud del fabbricato, a servizio dell'unità residenziale di cui il sub. 2 e del garage pertinenziale sub. 4; tale area ha accesso carrabile e pedonale posti sul limite sud del fronte ovest della proprietà, costituiti da cancello a due ante con apertura a libro e cancelletto a struttura metallica, sostenuti da murette in cemento (su una muretta capeggia la scritta "Casa Bianca" in elementi metallici); l'area in questione a partire dal citato accesso, presenta una corsia di manovra e collegamento con il fabbricato nonché aree di sosta, aventi pavimentazione in quadroni irregolari in porfido gettate in opera su

fondo in cls; si rileva la presenza di ampie aree a giardino con varie essenze arboree anche di alto fusto; sono presenti altresì vari percorsi pedonali di collegamento con i vari corpi di fabbrica, in particolare di accesso alla porzione destinata a ambulatorio dentistico; si precisa che sul limite sud/est, in prossimità del fabbricato isolato costituente parte integrante dell'unità abitativa di cui il sub. 2 (costituito dalla struttura a destinazione Voliera riportata nella precedente perizia); come già riportato nella perizia del 2012, è presente un fabbricato a destinazione magazzino abusivo, già trattato nella precedente perizia.

Il subalterno 9 identifica la porzione posta a nord, pertinenziale all'unità immobiliare di cui il subalterno 5 oggetto della presente perizia; in realtà solo una porzione di tale area è predisposta quale pertinenzialità esclusiva dello studio dentistico; infatti, se da un lato il subalterno 9 identifica catastalmente un'ampia area che si estende a nord e lungo il profilo est dell'intero corpo di fabbrica, in realtà la presenza di ampie siepi, delimita solo parzialmente l'area utilizzata ai fini dell'attività di destinazione (utilizzata per l'accesso dalla via pubblica e per la sosta dei mezzi all'interno della proprietà); la presenza di una siepe posta al limite del marciapiede del fronte est, occlude la vista dei corpi accessori pertinentziali (prefabbricati su descritti) allo studio odontotecnico, i quali sono collegati ed accessibili dalla citata area scoperta, solo in prossimità della tettoia/portico che collega il fabbricato principale ai citati

prefabbricati; un ulteriore parte dell'area scoperta, posta al limite nord/est è altresì delimitata rispetto sia all'area di accesso allo studio medico che a quella di collegamento con i prefabbricati accessori, da siepi e collegata alla prima area da una cancellata metallica; tale porzione di area è caratterizzata dalla presenza di un manufatto costituente pertinenzialità all'unità abitativa di cui il sub. 2 e da ulteriori strutture (fabbricati, murette e recinzioni) abusive che identificano dei ricovero animali posticci oltre ad un ampliamento dei corpi prefabbricati in continuità con il subalterno 2; si precisa che le misurazioni eseguite determinano altresì un ampliamento, non legittimato del citato fabbricato ad uso legnaia pertinenziale al subalterno 2 il quale appare completamente trasformato; le piante allegate alle pratiche edilizie identificano una superficie coperta di circa mq. 10,5 (circa ml. 2,10 x 5,00) contro gli attuali mq. 23,80.

Sul fronte sud dell'area urbana sub. 9 è presente un ulteriore manufatto di piccole dimensioni (già descritto nella precedente perizia quale vano nel quale sono locati il compressore di uso esclusivo del poliambulatorio) catastalmente collegato con l'abitazione ma in realtà accessibile esclusivamente per il tramite della citata area scoperta; la presenza di tale manufatto come altresì quello della legnaia/canile su descritto (del quale si ribadisce che l'attuale struttura plani-volumetrica è da considerarsi difforme da quanto legittimato) permettono di inquadrare l'area urbana sub.

9, quale area scoperta comune a tutto il complesso immobiliare costituito dalla particella 346.

Ai fini descrittivi è importante rilevare che l'attuale mappale 346 del catasto fabbricati corrisponde ai mappali 346 e 805 del catasto terreni aventi superficie rispettivamente di mq. 2.334 e 1.200 a seguito di frazionamento eseguito in data 3 ottobre 2008 protocollo n. 295153; altresì si precisa che la superficie complessiva della proprietà dei soggetti esegutati, rappresentata dalla particella 346 del Catasto Fabbricati (particelle 346 e 805 del catasto terreni) è di complessivi mq. 3.534 catastali; tale superficie differisce rispetto a quella indicata nella precedente perizia al capitolo "*Dati Urbanistici*" (pari a mq. 3.625) in quanto non si è, erroneamente, tenuto conto dell'avvenuto frazionamento al catasto terreni n. 286307 del 28 settembre 2005, dell'originale particella 346 dalla quale è stata scorporata la nuova particella 711 oggetto di esproprio di Pubblica Utilità con atto amministrativo della Provincia di Treviso rep. 9/2006 del 8 maggio 2006 Trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Treviso in data del 5 giugno 2006 al n.ri 27166/15881.

LOCAZIONE DEI LOCALI

Dal sopralluogo eseguito e dalle verifiche eseguite, si rileva che l'immobile risulta attualmente sede legale della società [REDACTED]

[REDACTED] di proprietà delle esegutate sig.re [REDACTED]

[REDACTED] quest'ultima avente ruolo di Amministratore Unico;

nel sopralluogo avvenuto in data del 13 marzo 2013 si è rilevata un utilizzo dei locali da parte della sig.ra [REDACTED] inerente la propria attività; dalle verifiche eseguite presso l'ufficio del Registro si è constatata l'esistenza di alcuni contratti e precisamente:

- Contratto di locazione stipulato in data del 15 gennaio 1998, registrato a Castelfranco Veneto il 27 gennaio 1998, n. 398 serie 3, tra il sig. [REDACTED] e la ditta [REDACTED] della durata a partire dal 15 gennaio 1998 al 14 gennaio 2002 per un importo corrispettivo annuale di locazione di Lire 18.000.000 (pari a €. 9.296,22); di tale contratto non risultano avvenuti i versamenti annuali relativi alla tassa di registro.
- Contratto di Comodato d'uso a titolo gratuito a favore della società [REDACTED] stipulato in data del 24 novembre 1998 e registrato a Castelfranco Veneto in data del 7 dicembre 1998 ai n.ri 3842 serie 3.
- Contratto di locazione stipulato in data del 1 luglio 2000, registrato a Castelfranco Veneto il 19 luglio 2000, al n. 2152 serie 3, tra il sig. [REDACTED] la ditta [REDACTED] della durata a partire dal 1 luglio 2000 al 30 giugno 2006 per un importo corrispettivo annuale di locazione di Lire 30.000.000 (pari a €. 15.493,71); di tale contratto risultano avvenuti i versamenti annuali relativi alla tassa di registro di cui l'ultimo

avvenuto il 16 giugno 2008 (inerente la scadenza del 01 luglio 2005).

DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loria (TV) sono state riscontrate le seguenti Licenze, Concessioni, autorizzazioni:

- Licenza Edilizia n. 03 del 22.02.1967 rilasciata a nome di [REDACTED] [REDACTED] per nuova costruzione di casa di civile abitazione.
- Autorizzazione di abitabilità per la casa di civile abitazione del 29.12.1967 rilasciata a nome di [REDACTED]
- Licenza di Costruzione - n. 1 del 25.01.1971 - di "depandance" da adibirsi ad uso deposito attrezzi, giardinaggio e fioraia.
- Concessione in Sanatoria n. 530 del 27 giugno 1990 relativa alla pratica di condono edilizio prot. 3805/86 del 15.04.1986 per l'ampliamento dello Studio dentistico e di ampliamento di "depandance" a nome del sig. [REDACTED]
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 668 del 29 giugno 2000 a nome di [REDACTED] rilasciata per la sanatoria di fabbricato direzionale ad uso ambulatorio di radiologia ed inerente i prefabbricati posto a est; è opportuno precisare che, in merito a quest'ultima pratica, non risulta sia stata versata l'ultima rata relativa al contributo di costruzione e indennità risarcitoria, pari a €. 3.748,62 e che il Comune di Loria abbia, in data del 18 aprile 2012 con protocollo 4470, Inviato alle sig. [REDACTED]

e [REDACTED], una comunicazione di diffida al versamento della citata somma oltre agli interessi legali minimi del 3% annui per un importo complessivo di €. 5.188,94.

Dalla presa visione del Piano Regolatore Vigente del Comune di Loria, si rileva che gli immobili in oggetto rientrano all'interno delle Zone Territoriali Omogenee – C.1 nelle quali sono ammessi interventi edilizi nel limite della densità fondiaria pari a 1,00 (uno) mc/mq; nel caso in questione il fondo – mappale n.346 – ha una superficie complessiva pari a mq 3.534 ed una potenzialità edificatoria massima di mc 3.534 da cui vanno detratti i volumi esistenti – abitazione, ambulatorio, pertinenze,...- per complessivi circa mc 2.195 (come desunti dalla C.E. 668/2000) da cui risulta un volume residuo di circa 1.339 mc.

Altresì si evidenzia che l'intera proprietà rientra in un ambito di vincolo ambientale ai sensi del Decreto Legislativo n. 490 del 29 ottobre 1999 successivamente modificato con l'entrata in vigore del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004.

CONFORMITA' URBANISTICA.

Lo scrivente evidenzia di aver preso visione di tutti i titoli abilitativi, in particolare della licenza edilizia costruttiva originaria rilasciata nell'anno 1967 (riguardante l'abitazione principale), della Sanatoria Edilizia condono rilasciato nell'anno 1989 e della sanatoria rilasciata nell'anno 2000; si precisa che all'interno della pratica di cui la sanatoria n. 530/89 sono stati trovati degli elaborati grafici

non timbrati, evidenzianti l'oggetto degli interventi in sanatoria, i quali a detta dei tecnici comunali dell'ufficio edilizia privata, sono da ritenersi rappresentativi dell'oggetto della inerente pratica edilizia.

Lo scrivente, preso atto che tali elaborati sono conformemente rappresentati nelle planimetrie catastali, ha provveduto a confrontare lo stato rilevato con le planimetrie medesime da cui è emersa una sostanziale congruità dell'unità ad uso studio medico, fermo restando piccole differenze di limitata entità (in particolare nei due corpi accessori).

Per quanto concerne le porzioni di fabbricato non rappresentate nelle planimetrie catastali ed in particolare

- il prefabbricato realizzato in aderenza ed a collegamento tra il corpo di fabbrica accessorio destinato a locale Raggi X e la struttura datata posta più a nord (facente parte quest'ultima dell'unità residenziale);
- la tettoia posta in prossimità dei beni suddetti e celata dalla folta vegetazione;
- le strutture di delimitazione di recinti e/o ad uso canile,

sono da ritenersi opere abusive non legittimate le quali, non possono essere sanate ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legge 42/2004 comma 4; tali strutture vanno pertanto demolite con bonifica delle aree interessate ad un costo presunto di circa €. 5.000,00 con la necessità altresì di procedere alla predisposizione

dell'idea procedura amministrativa (Denuncia di Inizio Attività o Comunicazione Preventiva in Sanatoria) da depositare presso lo Sportello Unico del Comune di Loria ad un costo presunto di €. 2.500,00 per spese tecniche (oltre oneri fiscali) ed €. 516,00 per oneri sanzionatori salvo diversa disposizione da parte del Comune.

Si rileva infine che l'immobile costituente una legnaia, parte integrante del bene residenziale (subalterno 2) già richiamata in perizia e posta al limite nord della proprietà (all'interno dell'area urbana sub. 9), a seguito di verifica delle misure e confronto con quanto legittimato, risulta sia stato ampliato occupando di fatto porzione di terreno di cui l'area urbana sub. 9 (vedasi quanto esposto a pagina 20); trattasi di fatto di abuso edilizio che rientra nell'obbligo di demolizione ai sensi del succitato art. 146 del D.L. 42/2004 con possibilità di ripristino della volumetria autorizzata; la quantificazione degli oneri su esposti va pertanto integrata di ulteriori €. 5.000,00 per le opere necessarie alla demolizione, trasporto alla pubblica discarica dei materiali di risulta e bonifica dell'area interessata.

Per quanto concerne la presenza di opere abusive sull'area scoperta di cui il sub. 8 (manufatto indicato quale fabbricato E nell'allegato 2 della precedente perizia) si rimanda a quanto già indicato nella perizia datata 29 maggio 2012, le cui opere di demolizione possono essere comprese ai fini della stima, negli importi su indicati.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla presa visione delle planimetrie catastali delle unità immobiliari in questione, si rileva che le medesime rappresentano sostanzialmente l'immobile oggetto di perizia (le piccole modifiche riscontrate non inficiano la validità delle planimetrie richiamate).

DIVISIBILITA'

Il giudizio sulla comoda divisibilità dell'immobile va espresso tenendo conto del disposto degli artt. 718 e 720 c.c. e dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201).

Tenuto conto che l'immobile da dividere riguarda una singola unità immobiliare ad uso studio privato, il sottoscritto C.T.U. esprime giudizio negativo in ordine alla comoda divisibilità e pertanto ritiene antieconomica una vendita separata delle quote sottoposte a esecuzione.

Si deve infine rilevare un elemento importante relativo all'oggetto della presente perizia che, oltre ad interessare l'unità immobiliare ad uso studio privato (subalterno 5), comprende due aree urbane (subalterno 8 e 9) le quali presentano una pertinenzialità ambigua in funzione della attuale identificazione catastale (per la quale sono avvenuti gli atti di Pignoramento Immobili richiamati in perizia).

In merito a tale considerazione, è importante precisare che l'oggetto della presente perizia si individua nel fornire elementi di integrazione alla precedente perizia del 2012, nella quale venivano

valutati i solo i beni a carattere residenziale ed individuati con i subalterni 2 (abitazione) e 4 (Garage) ma che altresì andavano a comprendere le parti comuni indivisibili che appunto si individuano nelle aree scoperte dell'intera proprietà.

La presenza di un collegamento tra lo studio privato (Sub. 5) e l'abitazione (sub. 2), la collocazione di fabbricati pertinenziali alla residenza (vedasi Immobili denominati Fabbricato C e D nell'allegato 2 della perizia del 2012) all'interno dell'area urbana di cui il sub 9 (con conseguente comunione indivisibile ai fini dell'accesso ai manufatti) ed altresì la presenza di vedute e/o luci relative allo studio privato rivolte verso l'area urbana sub. 8, pertinenziale all'unità residenziale il reciproco affaccio di quest'ultima sull'area urbana sub. 9, determina, a giudizio dello scrivente, l'impossibilità a procedere ad una divisibilità dell'intero compendio oggetto della procedure riunite delle due Esecuzioni Imm.ri n. 705/2008 e 979/2012.

Solamente una completa revisione delle identificazioni catastali che tenga conto degli effettivi usi delle aree scoperte e dei manufatti edili (vedasi Fabbricato C identificato nell'allegato 2 alla precedente perizia che, appartenente all'immobile residenziale, è utilizzato per l'alloggiamento dei compressori inerenti l'attività dell'ufficio privato), nonché la necessità di eseguire opere edili per l'eliminazione di collegamenti diretti tra gli Immobili con conseguenti costi anche di carattere autorizzativo/urbanistico-

amministrativo, permetterebbe di trattare separatamente, in lotti distinti, le unità immobiliari principali oggetto del differente procedimento di Pignoramento che hanno generato le due Esecuzioni Immobiliari richiamate; ipotesi questa che oltre a generare costi gravanti sulla procedura, determina, nell'attuale periodo di crisi economica in cui versa il mercato immobiliare ed il paese, una minor convenienza alla vendita separata rispetto all'intero compendio immobiliare.

VALORE ATTUALE DEGLI IMMOBILI

Dopo aver fatto un esame analitico dell'unità immobiliare costituente l'oggetto del presente elaborato peritale, sulla base della sua reale consistenza, delle attuali condizioni strutturali e conservative con l'applicazione delle più opportune unità di stima, si sono conseguiti dei valori complessivi. Sulla base di appropriate indagini di mercato, tenuto conto di opportuni criteri di raffronto con beni immobili di recente compravendita ed altri immobili formanti oggetto di trattative a prezzi dichiarati, si sono conseguiti altri elementi di valutazione. Ulteriormente è stata fatta una valutazione oggettiva basata sulla rendita reale e possibile futura degli immobili stessi. Da una approfondita analisi comparativa dei tre criteri di valutazione sopra esposti, tenuto conto anche di tutti gli elementi e le informazioni possibili per una stima il più obiettiva ed aderente al mercato nel momento attuale e tenuto altresì conto di tutto quanto può influire sul valore dei beni, si sono ottenuti dei

consolidati parametri di riferimento che vanno a permettere di mediare il giusto equilibrio valutativo. Su tali obiettivi si è potuto quindi tener ulteriormente conto delle destinazioni urbanistiche e della presenza delle opere abusive da demolire – controsoffitti in cartongesso.

Raffrontando infine il risultato complessivo delle analisi sopra citate, è stato altresì valutato e constatato che il mercato Immobiliare ha subito recentemente una considerevole contrazione, che pone l'oggetto di stima in un segmento di mercato praticamente glaciale; valutate infine, tutte le variabili che possono ulteriormente influenzare il locale mercato immobiliare nel momento attuale, il sottoscritto perito estimatore è in grado di ritenere che il più probabile valore dell'unità immobiliare di cui l'Ufficio Privato sub. 5, con le relative pertinenze, comprensivo dell'incidenza delle aree urbane richiamate nell'atto di pignoramento trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, in data del 17.12.2012 ai numeri 37918/27311, è pari a €. 132.000,00 (Euro centoottantottomila/00).

Preso atto di quanto esposto in merito all'indivisibilità dell'intero compendio immobiliare di cui le due Esecuzioni Immobiliari richiamate, si ritiene di dare un giudizio di valutazione unico ai beni sia oggetto della perizia del 2012 (unità residenziale e garage) sia della presente; si precisa ulteriormente che la crisi economia in cui versa il paese con conseguente crollo del mercato immobiliare degli

ultimi anni, ha determinato una svalutazione dei beni stimati nell'anno 2012 di almeno un 10/15% che allo stato attuale verrebbero stimati a complessive €. 212.500,00 e pertanto si ritiene di quantificare l'intero compendio immobiliare come segue:

- Studio Privato sub. 5	€. 132.000,00
- Abitazione/Garage sub. 2 e 4	€. <u>212.500,00</u>
Totale	€. 344.500,00

Valore quest'ultimo da considerarsi comprensivo dell'incidenza delle aree urbane pertinenziali e della potenzialità edificatoria dell'intero fondo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005; successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica sull'involucro dello stesso ad eccezione della sostituzione del generatore di calore con caldaia a condensazione che ha comunque ridotto in minima parte la richiesta energetica dell'edificio (Epi – energia primaria per riscaldamento); Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loria non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. Considerati quindi la consistenza dell'immobile (di superficie inferiore a 1000 mq), il suo stato di conservazione e manutenzione,

il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone quindi che il bene appartenga ad una delle classi peggiori – “classe G” – sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Allegati:

- ALLEGATO 1 – Relazione fotografica;
- ALLEGATO 2 – Rilievo dello stato di fatto del bene;
- ALLEGATO 3 – Estratto di mappa catastale;
- ALLEGATO 4 – Elaborato planimetrico e planimetria catastale dell'immobile;
- ALLEGATO 5 – Visura catastale;
- ALLEGATO 6 – Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita.

In fede

Treviso, lì 10 maggio 2013

Il C.T.U.

Geom. Giorgio Granello



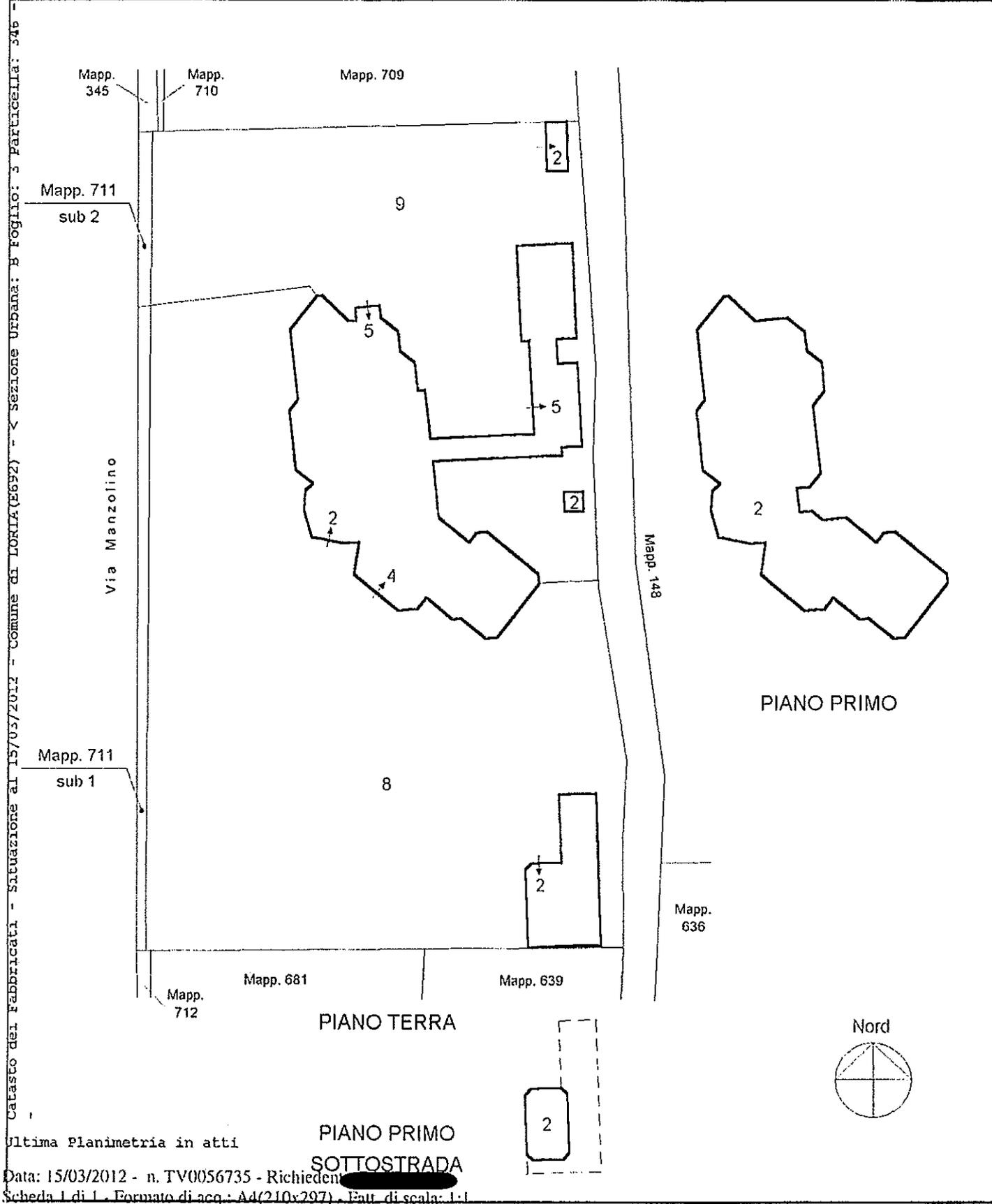
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
[redacted]
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Treviso N. 1634

Comune di Loria
Sezione: B Foglio: 3 Particella: 346

Protocollo n. TV0370931 del 23/12/2005
Tipo Mappale n. 286307 del 28/09/2005

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Ultima Planimetria in atti

Stazioni Ferraresi - Stazione al 15/03/2012 - Comune di LORCIA (TV) - Contrada di LORCIA - Via Manzoni n. 6 - 31040 LORCIA (TV) - Tel. 0422/411111

15/03/2012



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI

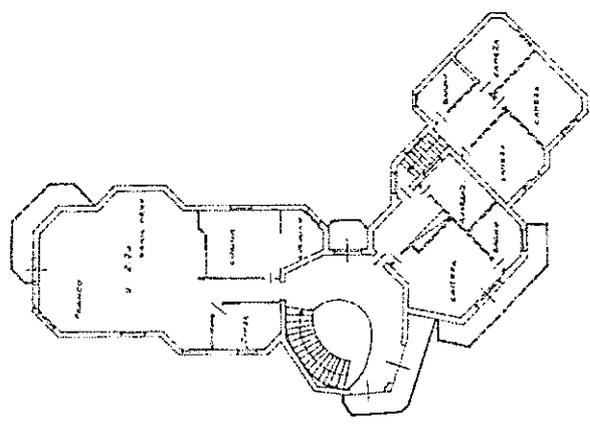
Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lic. 350

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Plantimetria
Data: ...
Allegata alla ...
TREVISIO



PIANTA PIANO PRIMO



PIANO TERRA



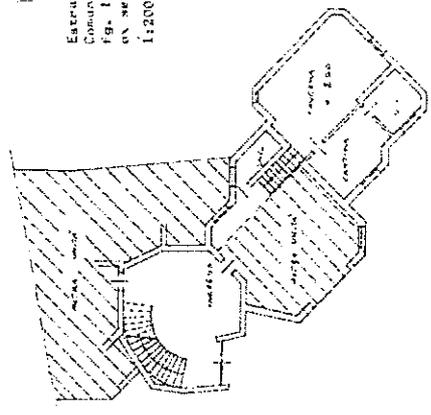
schema di 2



Estratto di mappa
Comune di LORCIA
Fig. 10 - m.m. 340
on sez. B - Fig. 3°
1:2000

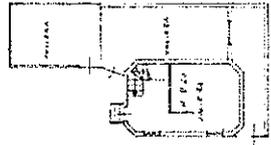


PIANO TERRA



PIANO TERRA - SEMINTERRATO

PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

V88

35571A

DATA
PROT. N° 5571

Completata dal ...
F. ULIVIO MARCONI
Incarico all'Albo di ...
della Provincia di ...
data: 29/11/88
Firma: ...

MODULARIO
F. fig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

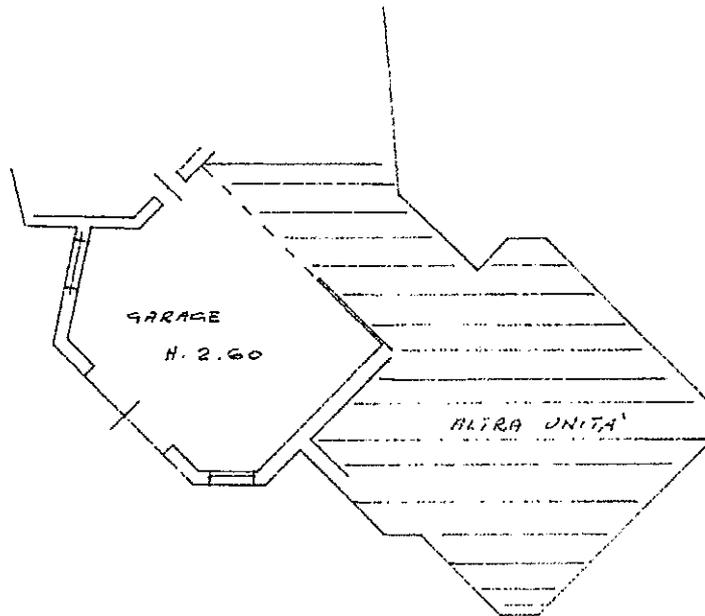
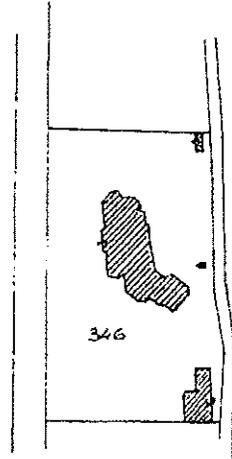
MOD. BN (CEI)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di LORIA via MANZOLINO civ. 6

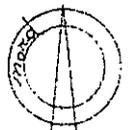
scheda n. 4

Estratto di mappa
Comune di LORIA
fg. 10° - m.n. 346
ex sez. B - fg. 3°
1:2000



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 20

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/03/2012 - Comune di LORIA (E692) - < Sezione Urbana: B Foglio: 3 Particella: 3-16 - Subalterno - 4 - 7

Ultima Planimetria in atti
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compiata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
FULVIO MARCON

Data presentazione: 29/11/1988 - Data: 15/03/2012 - n. TV0056732 - Richiedente [redacted]

Totale identificativo catastale: A4 (210X297) - Part. di scala: 1:1
F. 10 (B=3) dalla provincia di **TREVISIO** n. **837**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Handwritten notes: V87, 35573A

Handwritten number: 35573

Dichiarazione protocollo n. 7674 del 09/01/2003

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Loria

Via Manzolino

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione: B
Foglio: 3
Particella: 346
Subalterno: 5

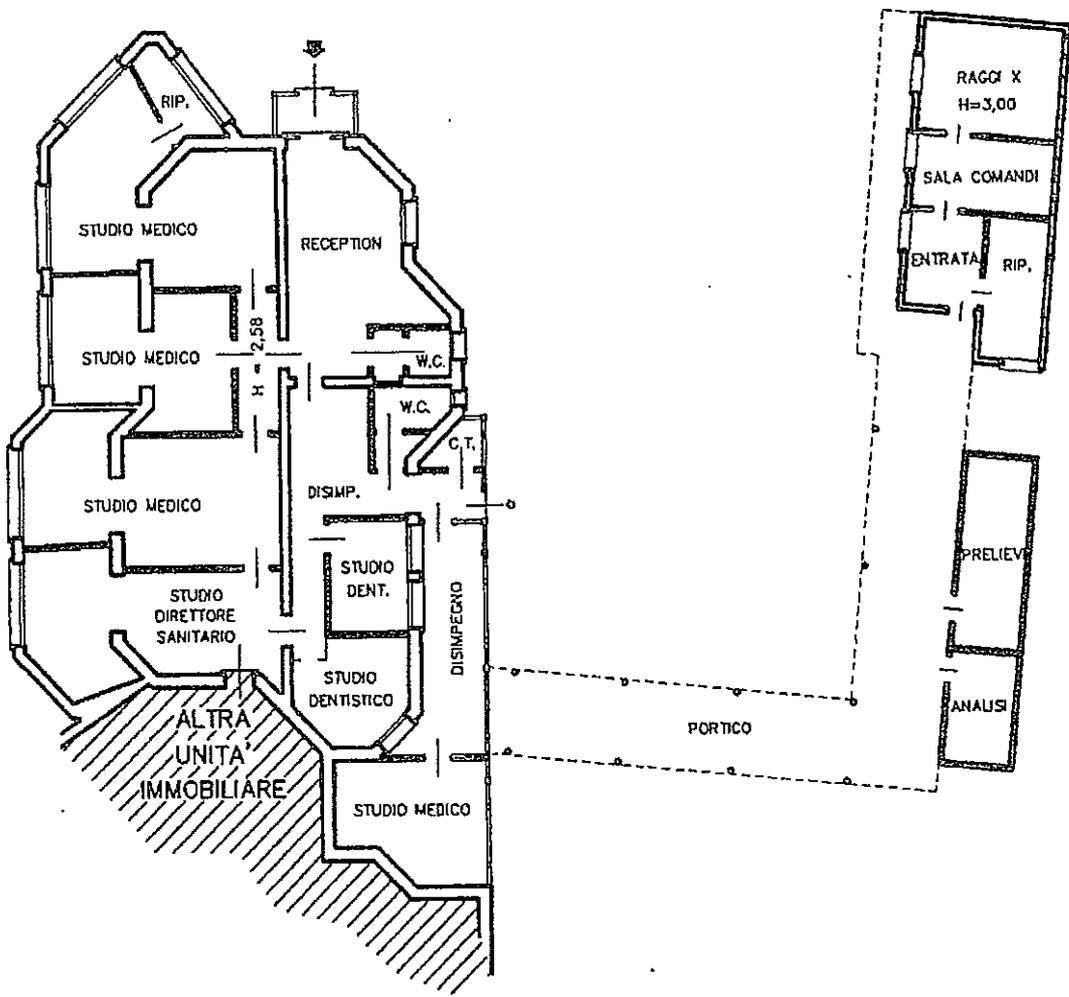
Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

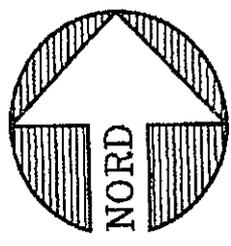
Prov. Vicenza

N. 2140

Tabella n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA



VIA MANZOLINO n. 8 piano: I,



FOTO 27



FOTO 28