

TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ALESSANDRA BURRA

N. 879/2012

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da: ADRIANO FINANCE S.R.L.

Udienza 12/10/2016

PROCEDENTE ADRIANO FINANCE S.R.L.

Ore 10.00

(avv. Fiorella Malinconico)

contro

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data 21/03/2016, nominava lo scrivente arch. Alessandro Caronia, con recapito professionale in Treviso, via Zermanese n. 44/c, Esperto Stimatore.

Il giorno 23 maggio 2016, il sottoscritto arch. Alessandro Caronia, innanzi al Cancelliere, accettava l'incarico di stima dei beni pignorati come disposto nel provvedimento di cui sopra, e prestava il giuramento di rito. Sono state contestualmente allegare al verbale del giuramento, e consegnate al sottoscritto, le istruzioni impartite dal Giudice dell'Esecuzione per la redazione della Perizia di Stima.

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'art. 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 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 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 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;

12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;

13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della



normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene;

17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;

18) allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali



abusi/irregolarità edilizie, 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.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Lucia di Piave (TV) e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- o VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C. (2)
- o DATI DI PIGNORAMENTO
- o CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI E SUDDIVISIONE DEI LOTTI (9)
- o IDENTIFICAZIONE CATASTALE (3)



- CONFINI (3)
- VERIFICA CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (4)
- DESCRIZIONE DEI BENI (3)
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE (11)
- VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O INDIVISIBILITA', DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI (12)
- VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE (A CARICO DELL'ACQUIRENTE, DA CANCELLARSI O NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE) E INFORMAZIONI DI CUI ALL'ART. 173 bis PUNTO 9 DISP. ATT. C.P.C. (13)
- PROVENIENZA DEL BENE (2)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (2)
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA (6, 7, 8)
- STIMA DEI BENI (14)

* * *



VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**ART. 567 COMMA 2 C.P.C. (2)**

In base all'esame della documentazione in atti, si è verificata la sua idoneità secondo quanto previsto dall'ex art. 567 cod. proc. civ.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 30/10/2012, Reg. Part. 23720, Reg. Gen. 32578, n.° rep. 2004/2012 del 15/10/2012, sono state pignorate le seguenti quote di proprietà sul bene immobile sotto indicato, a favore del **PROCEDENTE ADRIANO FINANCE S.R.L.:**

- Intera proprietà dei seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Santa Lucia di Piave (TV), via

Distrettuale, beni intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/2;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/2;

Catasto Fabbricati del Comune di Santa Lucia di Piave (TV) - Sezione B -

Foglio 4

o Particella 915 Sub 2, natura A/2, vani 7,5, via Distrettuale, piano ST1;

(abitazione a schiera con piano terra, primo piano, piano interrato, in



edificio a uso residenziale)

- o Particella 915 Sub 3, natura C/6, mq 29, via Distrettuale, piano S;
(autorimessa al piano interrato di pertinenza dell'abitazione a schiera di cui sopra)

- o Particella 915 Sub 1, natura T, vani 7,5, via Distrettuale;
(area cortiliva di pertinenza dell'abitazione a schiera di cui sopra)

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI E

SUDDIVISIONE DEI LOTTI (9)

L'Esperto Stimatore, in seguito all'esame dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, ha ritenuto conveniente, al fine di favorire la vendibilità dei beni, la formazione di un Lotto Unico, così composto:

LOTTO UNICO

Intera proprietà di porzione di edificio a uso residenziale nel Comune di Santa Lucia di Piave (TV), via Salvador Allende n. 11, costituita da abitazione a schiera con piano terra, primo piano, piano interrato, con autorimessa di pertinenza al piano interrato e area cortiliva di pertinenza.

Superficie commerciale complessiva dell'abitazione a schiera di ca.

mq 143,50

Superficie lorda complessiva dell'autorimessa di pertinenza di ca. mq 39,00.

Superficie dell'area cortiliva di pertinenza di ca. mq 135,00.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE (3)

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

LOTTO UNICO

Catasto Fabbricati del Comune di Santa Lucia di Piave (TV), beni intestati a:

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei
beni;

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei
beni.

Sezione Urbana B - Foglio 4

o Particella 915 Sub 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani,
Superficie Catastale Totale 139 mq, Superficie Catastale Totale
escluse aree scoperte 135 mq, Rendita Euro 619,75.

(abitazione a schiera con piano terra, primo piano, piano interrato, in
edificio a uso residenziale)

o Particella 915 Sub 3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 29 mq,
Superficie Catastale Totale 29 mq, Rendita Euro 62,90.

(autorimessa al piano interrato di pertinenza dell'abitazione a schiera
di cui sopra)

o Particella 915 Sub 1, Categoria area urbana, Consistenza 135 mq.
(area cortiliva di pertinenza dell'abitazione a schiera di cui sopra)

L'area di sedime dell'abitazione a schiera di cui sopra e l'area cortiliva di
pertinenza sono individuate al Catasto Terreni di Santa Lucia di Piave al



Foglio 18 Particella 915 ENTE URBANO superficie ca. mq 200.

CONFINI (3)

LOTTO UNICO

- Abitazione a schiera in edificio a uso residenziale, con autorimessa di pertinenza al piano interrato e area cortiliva di pertinenza (Catasto Fabbricati Foglio 4 Particella 915 Sub 2, Sub 3, Sub 1 – Catasto Terreni Foglio 18 Particella 915):

Da Nord in senso orario: M.N. 904; M.N. 916; M.N. 931; M.N. 914.

VERIFICA CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE

CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (4)

Si riscontra la corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale (come da visure storiche per immobile in data 01/06/2016) e l'identificazione catastale degli immobili riportata nell'Atto di Pignoramento Immobiliare.

Si rileva che l'indirizzo dell'abitazione a schiera oggetto di perizia riportato nell'atto di pignoramento e nella visura catastale, in base alle verifiche effettuate, è stato sostituito dal seguente: via Salvador Allende n. 11.



DESCRIZIONE DEI BENI (3)DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI,
DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI**LOTTO UNICO**

Il fabbricato nel quale è ubicata la porzione immobiliare oggetto di perizia è situato nell'abitato di Santa Lucia di Piave (TV), in via Salvador Allende.

L'edificio, che sorge su un terreno a giacitura pianeggiante, ha una localizzazione che consente l'accesso ai servizi e alle attrezzature di base del capoluogo comunale. In base alla documentazione acquisita, la costruzione del fabbricato risulta essere stata realizzata nel periodo 1987-1988.

L'edificio, a uso residenziale, è costituito da tre abitazioni a schiera con aree cortilive pertinenziali, presenta due elevazioni fuori terra (piano terra, primo piano) e un piano interrato in cui sono ubicate le cantine e le autorimesse di pertinenza delle abitazioni. Il fabbricato ha una conformazione planimetrica rettangolare con riseghe, e copertura a falde. Gli impaginati dei prospetti sono semplici, con le aperture disposte secondo allineamenti verticali, e balconi che caratterizzano, al primo piano, i prospetti longitudinali. Tre rampe carrabili, ricavate nelle tre aree cortilive di pertinenza, consentono l'accesso esterno alle autorimesse pertinenziali delle tre abitazioni.

L'edificio ha quattro esposizioni, a Nord, a Est, a Sud e a Ovest. La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato. Le finiture dei prospetti sono a intonaco civile; i pluviali e le gronde sono in rame. Le aree cortilive di pertinenza delle abitazioni sono sistemate in parte con pavimentazioni esterne in mattoni autobloccanti e in parte a giardino. Lo stradello comune di



accesso alle tre abitazioni, a Sud, ricavato su porzioni dei relativi mappali e di quelli con questi confinanti, è pavimentato in mattoni autobloccanti. Le recinzioni di confine delle tre proprietà sono realizzate in muretti in calcestruzzo armato con ringhiere in ferro battuto e (nelle aree cortilive a Nord) con pali e rete metallica. Lo stato generale di conservazione e manutenzione delle parti esterne dell'edificio è sufficiente. Sul prospetto Nord si rileva la presenza di formazioni di muffa in corrispondenza dei parapetti dei balconi. Lo stato generale di manutenzione delle aree cortilive delle porzioni immobiliari confinanti con quella oggetto di perizia è discreto; lo stato generale di manutenzione delle aree cortilive di pertinenza della porzione immobiliare oggetto di perizia è pessimo; si rileva in particolare la presenza di vegetazione infestante cresciuta tra le fughe della pavimentazione in mattoni autobloccanti, e nelle aiuole.

L'abitazione a schiera oggetto di perizia è ubicata nella porzione centrale dell'edificio, ed ha accesso pedonale e carrabile attraverso lo stradello comune di cui sopra (mediante un cancello pedonale e uno carrabile in ferro battuto). I collegamenti verticali tra il piano terra, il primo piano e il piano interrato dell'abitazione avvengono mediante scale interne.

L'unità immobiliare è così composta: piano terra: soggiorno - pranzo dalla superficie utile di ca. 28,30 mq, in una porzione del quale è presente un camino in muratura non rappresentato nei grafici di progetto approvato; disimpegno dalla superficie utile di ca. 2,00 mq; cucina dalla superficie utile di ca. 15,95 mq; bagno con doccia dalla superficie utile di ca. 4,95 mq; ripostiglio dalla superficie utile di ca. 1,30 mq; portico d'ingresso dalla



superficie calpestabile di ca. 2,85 mq; primo piano: disimpegno dalla superficie utile di ca. 3,65 mq; camera dalla superficie utile di ca. 15,30 mq; camera dalla superficie utile di ca. 19,15 mq; camera dalla superficie utile di ca. 9,50 mq; bagno con vasca dalla superficie utile di ca. 5,90 mq; balcone dalla superficie calpestabile di ca. 7,15 mq; balcone dalla superficie calpestabile di ca. 3,20 mq; piano interrato: cantina dalla superficie calpestabile di ca. 24,20 mq, illuminata e areata mediante due finestre prospicienti bocche di lupo. La superficie commerciale complessiva dell'abitazione è di ca. 143,50 mq.

Si riscontra la presenza, sia al piano terra che al primo piano e al piano interrato, di cavedii in muratura per passaggi impiantistici non indicati nei grafici di progetto approvato; si rileva inoltre, al primo piano, lo spostamento di ca. 60 cm della posizione della porta sulla parete divisoria tra il bagno e il disimpegno; si rileva infine, nel bagno al primo piano, l'andamento rettilineo della parete divisoria tra detto locale e il disimpegno e il vuoto sul vano scala di collegamento tra il piano terra e il primo piano, senza la risega indicata nei grafici di progetto approvato in corrispondenza della porzione soprastante al vano scala (si rileva in merito che la relativa pianta di progetto approvato presenta, in questo nodo, una rappresentazione grafica poco chiara), e la presenza, in corrispondenza di tale porzione, di una soletta inclinata (costituente parte del soffitto della rampa scala) sul cui estradosso, nel bagno, s'impone un lavabo in muratura.

La qualità generale delle finiture interne dell'abitazione è media; lo stato generale di conservazione e manutenzione delle finiture interne è sufficiente:



si rileva la presenza di formazioni di muffa sul soffitto del bagno al piano terra; si rileva inoltre la presenza di un foro per tubazione impiantistica aperto sul soffitto della cantina al piano interrato; si rileva un foro (probabilmente di ventilazione) sprovvisto di griglie sulla parete esterna Nord al primo piano; sono mancanti la porta interna nell'apertura tra il soggiorno - pranzo e la scala di collegamento tra il piano terra e il piano interrato, e la porta interna di una camera al primo piano, compreso le relative cornici, mentre la porta interna della cucina è attualmente smontata, e si trova nello stesso locale; il serramento vetrato della porta finestra di accesso al balcone Nord al primo piano è attualmente smontato, e si trova nella camera dalla quale avviene l'accesso a detto balcone. Si rileva che l'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria dell'abitazione è attualmente privo di caldaia.

Segue una descrizione sintetica delle finiture interne e degli impianti dell'appartamento.

- o Le pareti dei bagni presentano un rivestimento perimetrale in piastrelle ceramiche; un rivestimento in piastrelle ceramiche è presente anche in corrispondenza delle pareti attrezzate della cucina; le porzioni superiori di tali pareti, e tutte le altre pareti interne, sono intonacate e tinteggiate.
- o I locali dell'unità immobiliare presentano soffitti piani intonacati e tinteggiati.
- o I pavimenti del soggiorno – pranzo, del disimpegno, della cucina e del ripostiglio al piano terra sono in cotto con battiscopa in legno; i



pavimenti delle tre camere e del disimpegno al primo piano sono in parquet in legno con battiscopa in legno; i pavimenti dei bagni sono in piastrelle ceramiche; il pavimento della cantina è in cotto con battiscopa in legno; i pavimenti delle scale interne sono in ceramica con battiscopa in legno; il pavimento del portico d'ingresso al primo piano è in cotto; i pavimenti dei due balconi al primo piano sono in piastrelle ceramiche.

- Le porte interne sono in tamburato impiallacciato finitura legno naturale.
- I serramenti esterni sono in legno massello finitura naturale con vetrocamera, con scuri in legno massello finitura naturale le cui parti esterne presentano un mediocre stato di manutenzione;
- La porta d'ingresso al piano terra ha telaio in legno massello finitura naturale (in scadenti condizioni di manutenzione sulla faccia esterna), con parti in vetro singolo.
- Il bagno al piano terra è dotato di doccia; il bagno al primo piano è dotato di vasca; entrambi i bagni sono dotati di sanitari completi di rubinetterie.
- L'impianto elettrico è sottotraccia, con punti luce e prese per ogni ambiente.
- L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori; la caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è attualmente mancante.
- Impianto citofonico.



- Prese TV.

L'autorimessa di pertinenza dell'abitazione oggetto di perizia si trova al piano interrato dell'edificio, ed ha accesso interno mediante scala di collegamento col piano terra dell'abitazione. L'accesso esterno carrabile all'autorimessa avviene mediante rampa pavimentata in mattoni autobloccanti, con cancello esterno in ferro battuto, attraverso lo stradello comune sopra descritto.

L'unità immobiliare è così composta: locale unico a uso autorimessa dalla superficie calpestabile di ca. 30,20 mq. La superficie lorda complessiva è di ca. 39,00 mq. Si riscontra la presenza di una finestra con bocca di lupo, in corrispondenza della parte iniziale della scala di collegamento con il piano terra, non rappresentata nei grafici di progetto approvato. Lo stato generale di conservazione e manutenzione delle finiture interne è sufficiente. Segue una descrizione sintetica delle finiture interne e degli impianti dell'autorimessa.

- Le pareti sono intonacate e tinteggiate.
- Il soffitto è intonacato e tinteggiato.
- Il pavimento è in cotto con battiscopa in legno.
- Portone da garage in ferro verniciato e legno massello, a due ante ad apertura manuale, le cui facce esterne presentano un mediocre stato di manutenzione.
- Impianto elettrico con due punti luce a soffitto e uno a parete.
- Impianto idrico con buttatoio nel sottoscala.

L'area cortiliva di pertinenza dell'abitazione oggetto di perizia è costituita da



due porzioni, una adiacente al prospetto Sud, e l'altra adiacente al prospetto Nord. Come detto, nella porzione adiacente al prospetto Sud è ricavata la rampa carrabile, pavimentata in mattoni autobloccanti e con muri d'ambito in calcestruzzo armato, per l'accesso all'autorimessa al piano interrato; la restante porzione dell'area cortiliva a Sud è sistemata in parte con percorso di accesso pedonale all'abitazione pavimentato in mattoni autobloccanti, e in parte ad aiuola. La porzione dell'area cortiliva adiacente al prospetto Nord è sistemata in parte con pavimentazione in marmette di graniglia, e in parte ad aiuola. Le recinzioni di confine sono realizzate in muretti in calcestruzzo e ringhiere in ferro battuto con cancelli pedonale e carrabile di accesso alla porzione immobiliare sul lato Sud, e, sulla porzione Nord dell'area, con muretti in calcestruzzo e pali e rete metallica.

Le condizioni generali di manutenzione dell'area cortiliva sopra descritta sono pessime; si rileva in particolare la presenza diffusa di vegetazione infestante cresciuta tra le fughe delle pavimentazioni in mattoni autobloccanti e nelle aiuole.

CONSISTENZA COMMERCIALE

LOTTO UNICO

(via Salvador Allende n. 11, Santa Lucia di Piave)

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione a schiera, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Sup. comm. complessiva dell'abitazione a schiera (piano terra, primo piano e piano interrato di edificio ad uso residenziale) ca. mq 143,50.



perizia.

In base all'ispezione effettuata presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Santa Lucia di Piave in data 13/07/2016, il signor esecutato

risulta emigrato nel Comune di e

la signora esecutata risulta emigrata nel Comune di

In base all'ispezione giudiziale degli immobili oggetto di esecuzione effettuata in data 09/09/2016, questi risultano attualmente non occupati.

**VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI,
ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O INDIVISIBILITA',
DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI (12)**

In base alla documentazione acquisita, non risultano esservi vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o usi civici gravanti sugli immobili oggetto di perizia.

**VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA
CONDOMINIALE (A CARICO DELL'ACQUIRENTE, DA
CANCELLARSI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE),
INFORMAZIONI DI CUI ALL'ART. 173 bis PUNTO 9 DISP. ATT.**

C.P.C. (13)

In base alla documentazione acquisita e alle verifiche effettuate, la porzione immobiliare oggetto di perizia risulta essere costituita da un'abitazione a schiera con autorimessa di pertinenza al piano interrato e area cortiliva di



pertinenza, in edificio a uso residenziale non soggetto a gestione condominiale.

PROVENIENZA DEL BENE (2)

LOTTO UNICO

Con atto di compravendita Notaio Alessandro Degan di Conegliano Repertorio n.° 61253/2146 del 29/05/2006, trascritto a Treviso in data 21/06/2006, Reg.Part. n.° 17947, Reg. Gen. n.° 30717, i signori esecutati [REDACTED] e [REDACTED] acquisivano la piena ed esclusiva proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, degli immobili oggetto di perizia in Santa Lucia di Piave (TV).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI (2)

Vedere in merito la Certificazione Notarile in data 27/03/2013. In base alla visura sintetica per soggetto effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 04-07-2016 (vedere Allegato 08-Visura Conservatoria), le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli inerenti il compendio oggetto di esecuzione alla data dell'ispezione ipotecaria del 04-07-2016 di cui sopra sono le seguenti:

- Ipoteca Volontaria iscritta a Treviso in data 21/06/2006 ai n.ri 30718 Reg. Gen. e 7769 Reg. Part., a favore della Banca Intesa S.P.A. con sede in Milano cod. fisc. 00799960158 per la somma complessiva di Euro 336.000,00 a carico dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] a garanzia della somma capitale di Euro 224.000,00 di cui al



contratto di mutuo a rogito del Notaio Alessandro Degan di Conegliano (TV)

in data 29/05/2006 rep. n. 61254/2147;

- Trascrizione di Costituzione di Fondo Patrimoniale in data 17/11/2009 ai

n.ri 42653 Reg. Gen. e 25855 Reg. Part., a favore dei coniugi [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] in forza dell'atto a rogito del

Notaio Sabby De Carlo di Vittorio Veneto (TV) in data 13/11/2009 rep. n.

4623/2319;

N.B.: per tale atto risulta presentata in data 24/07/2012 ai n.ri 22939/16862

Trascrizione della Domanda Giudiziale in forza di Atto Giudiziale del

Tribunale di Treviso Sezione Distaccata di Conegliano in data 09/06/2012

rep. n. 1967, a favore della "BANCA DI CIVIDALE SPA" con sede in

Cividale del Friuli (UD) cod. fisc. n. 02158040309, avente per oggetto la

dichiarazione di inefficacia dell'atto stesso nei confronti della Banca;

- Ipoteca Giudiziale iscritta a Treviso in data 22/04/2010 ai n.ri 14068 Reg.

Gen. e 3113 Reg. Part. di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di

Conegliano (TV) in data 09/02/2010 rep. n. 205/2010, a favore della

"UNICREDIT BANCA S.P.A." con sede in Bologna, cod. fisc. n.

02843911203, per la complessiva somma di Euro 70.000,00 a carico tra

l'altro dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

ipoteca gravante altresì altri soggetti per altri beni;

- Ipoteca Giudiziale iscritta a Treviso in data 04/05/2010 ai n.ri 15414 Reg.

Gen. e 3464 Reg. Part., di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di

Udine in data 29/04/2010 rep. n. 960/2010, a favore della "BANCA DI

CIVIDALE SPA" con sede in Cividale del Friuli (UD), cod. fisc. n.



02158040309, per la complessiva somma di Euro 180.000,00 a carico, tra

l'altro, dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

ipoteca gravante altresì altri soggetti per altri beni (in calce alla nota di

iscrizione è stato precisato che l'ipoteca iscritta sui beni dei sig.ri

[REDACTED] e [REDACTED] veniva iscritta

limitatamente all'importo di Euro 72.509,56);

- Trascrizione del Pignoramento Immobiliare eseguita a Treviso in data

30/10/2012 ai n.ri 32578 Reg. Gen. e 23720 Reg. Part., derivante da Atto di

Pignoramento Immobiliare – Ufficiali Giudiziari di Conegliano (TV) in data

15/10/2012 rep. n. 2004/2012 a favore della "ADRIANO FINANCE SRL"

con sede in Roma, cod. fisc. 09646141003, a carico dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] per la somma precettata di Euro

216.777,48 oltre interessi maturandi e spese successive.

- Trascrizione di Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a Trascrizione

eseguita a Treviso in data 16/07/2014 ai n.ri 19029 Reg. Gen. e 14009 Reg.

Part., a favore della UNICREDIT S.P.A. e contro i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

LOTTO UNICO

Nell'atto di provenienza di cui sopra, Notaio Alessandro Degan di

Conegliano Repertorio n.° 61253/2146 del 29/05/2006, trascritto a Treviso in

data 21/06/2006, Reg.Part. n.° 17947, Reg. Gen. n.° 30717, viene dichiarato

che il compendio immobiliare oggetto di perizia "...viene compravenduto a



corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, ... con ogni annesso e connesso, accessorio e pertinenza, con le servitù attive e passive inerenti e, in particolare, con le servitù di transito, per l'interramento degli impianti tecnologici e i patti di cui all'atto ai rogiti del Notaio Giuseppe Ferretto in data 14/04/1987, Rep. n. 25.159, registrato a Conegliano in data 4 maggio 1987 al N. 1559 Serie I e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 8 maggio 1987 ai N.ri 11154/8485.

Nella Certificazione Notarile viene evidenziata la servitù reciproca di passaggio e di transito "... a piedi e con ogni mezzo ed automezzo e senza limitazioni di orario, lungo una striscia di terreno della larghezza complessiva di metri lineari cinque, corrente a cavaliere della linea dividente i mappali 917 (ex 904/e) ed i mappali n. 914 (ex 904/b), 915 (ex 904/c) e 916 (ex 904/d) e pertanto gravante per metri 2,50 su ogni singola proprietà, al fine di consentire l'accesso ed il recesso alla strada di lottizzazione, ai proprietari dei quattro mappali predetti, con spese di manutenzione di detta strada di accesso a carico dei beneficiari in proporzione alla rispettiva superficie di proprietà;". Si rileva in merito a quanto sopra che, in base all'esame della documentazione acquisita e al sopralluogo effettuato, la servitù di passaggio di cui sopra risulta inerente, oltre ai mappali sopra citati, anche il M.N. 932 e il M.N. 931 (vedere Allegato 07 - Mappa - Visure Catastali - Estratto di Mappa Catastale).

Nella Certificazione Notarile vengono inoltre menzionate le servitù di passaggio, "... sia interrato che aereo, relative agli allacciamenti ai servizi tecnici (ENEL, SIP, acquedotto, gas, scarichi acque bianche e nere,



fognature ecc.); servitù così come costituite con atto a rogito del Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano in data 14 aprile 1987 repertorio n. 25159 sopracitato, e come richiamate nell'atto di provenienza a rogito del Notaio Alessandro Degan di Treviso in data 29 maggio 2006 repertorio n. 61253...".

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

(6, 7, 8)

LOTTO UNICO

In base all'ispezione effettuata presso il Comune di Santa Lucia di Piave, la costruzione dell'edificio in via Salvator Allende in Santa Lucia di Piave, nel quale è ubicata la porzione immobiliare oggetto di perizia, è stata realizzata in forza della Concessione Edilizia N. 86/86 in data 31/12/1986 per la costruzione di "...fabbricato a schiera da n. 3 alloggi", e della successiva Concessione in Variante N. 45/88 in data 08/06/1988, con Certificato di Abitabilità N.4139/4556 rilasciato in data 21/09/1988.

In base al confronto tra il progetto approvato, le planimetrie catastali e lo stato di fatto attuale degli immobili oggetto di perizia, si rileva quanto segue: il camino in muratura nel soggiorno-pranzo al piano terra non è rappresentato nella pianta di progetto approvato; si riscontra la presenza, sia al piano terra che al primo piano e al piano interrato, di cavedii in muratura per passaggi impiantistici non indicati nei grafici di progetto approvato; si riscontra inoltre una finestra con bocca di lupo al piano interrato (in corrispondenza della parte iniziale della scala di collegamento con il piano



terra) non rappresentata nei grafici di progetto approvato; si rileva inoltre, al primo piano, lo spostamento di ca. 60 cm della posizione della porta sulla parete divisoria tra il bagno e il disimpegno; si rileva infine, nel bagno al primo piano, l'andamento rettilineo della parete divisoria tra detto locale e il disimpegno e il vuoto sul vano scala di collegamento tra il piano terra e il primo piano, senza la risega indicata nei grafici di progetto approvato in corrispondenza della porzione soprastante al vano scala (si rileva in merito che la relativa pianta di progetto approvato presenta, in questo nodo, una rappresentazione grafica poco chiara), e la presenza, in corrispondenza di tale porzione, di una soletta inclinata (costituente parte del soffitto della rampa scala) sul cui estradosso, nel bagno, s'impone un lavabo in muratura.

Per la regolarizzazione delle difformità sopra descritte dovrà essere redatta idonea pratica edilizia in sanatoria, comprensiva del pagamento di sanzione ipotizzabile di € 516; dovranno inoltre essere aggiornate le planimetrie catastali.

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato all'Esperto Stimatore dal Comune di Santa Lucia di Piave in data 05/07/2016, il terreno su cui sorge il fabbricato nel quale è ubicata la porzione immobiliare oggetto di perizia, identificato al Catasto Terreni di Santa Lucia di Piave (TV) al Foglio 18 Mappale N. 915, risulta avere la seguente destinazione urbanistica secondo gli strumenti urbanistici vigenti:

P.A.T.I. adottato:

Fragilità (Tav. 3): Compatibilità geologica – area idonea (art. 42 delle N.T.)

Trasformabilità (Tav. 4): Urbanizzazione consolidata – residenza (art. 51



delle N.T.)

Azioni Strategiche (Tav. 5): Mosaicatura P.R.G. vigente – zona B;

Urbanizzazione consolidata – residenza.

P.R.G.:

Z.T.O. “B2” – *Zone residenziali di completamento semintensive* con i seguenti parametri urbanistici: indice fondiario i.f. 1,3 mc/mq; altezza massima 7,80 ml. (art. 25 delle N.T.A. vigenti).

Vedere Allegato 06 – C.D.U..

STIMA DEI BENI (14)

LOTTO UNICO

Il valore commerciale del bene, ossia il più probabile valore di mercato, è stato determinato mediante procedimento sintetico pluriparametrico, considerando, quali caratteri significativi, le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche tecnologiche e le caratteristiche qualitativo - architettoniche. E' stata effettuata un'indagine di mercato avente come oggetto un campione di immobili simili a quello da stimare, e si è ricavato un prezzo unitario per l'immobile oggetto di perizia pari a 1.261 €/mq. L'immobile ha caratteristiche omogenee rispetto al campione, i cui prezzi unitari oscillano da 1.194 €/mq a 1.544 €/mq, con un valore medio di 1.399 €/mq. Il prezzo unitario di 1.261 €/mq, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione, fornisce il valore di € 180.953. Si è poi proceduto a detrarre da tale valore le seguenti somme, relative alla



regolarizzazione della situazione edilizia della porzione immobiliare oggetto di stima e alle spese per opere di ripristino e completamento finiture e componenti impiantistiche: € 516 per sanzione; € 52 per diritti di segreteria comunali; € 2.000 per spese tecniche; € 3.800 per opere di ripristino e completamento, con particolare riguardo alla fornitura e montaggio di due porte mancanti, alla fornitura e installazione di caldaia per l'impianto di riscaldamento e produzione di A.C.S., e ad intervento di diserbo nell'area cortiliva di pertinenza. Il valore di stima dell'immobile oggetto di perizia è dunque pari a € 180.953 - € 516 - € 52 - € 2.000 - € 3.800 = € 174.585. Su tale valore si è applicata la seguente riduzione correttiva:

- Riduzione del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:
 $€ 174.585 \times 0,05 = € 8.729.$

Per quanto concerne l'adeguamento correttivo per lo stato di manutenzione del compendio oggetto di stima, si precisa che il procedimento di stima sintetica pluriparametrica applicato tiene conto dello stato di manutenzione confrontando direttamente il bene da stimare con i beni di confronto a mezzo degli adeguati prezzi parametrici, come già indicato nella descrizione del procedimento, in cui tra le caratteristiche prese in considerazione compaiono quelle tecnologiche, che includono lo stato manutentivo.

Il prezzo dell'immobile così determinato è pari a € 174.585 - € 8.729
 $= € 165.856 = € 166.000$ in cifra tonda.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in un Lotto Unico. Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di:
 Lotto Unico: piena proprietà di porzione di edificio a uso residenziale



ubicata nel Comune di Santa Lucia di Piave (TV), via Salvador Allende n. 11, costituita da abitazione a schiera con piano terra, primo piano, piano interrato, con autorimessa di pertinenza al piano interrato e area cortiliva di pertinenza.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche tecnologiche e qualitativo - architettoniche, e delle risultanze delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva:

VALORE DELL'INTERO BENE (LOTTO UNICO) € 166.000,00

* * *

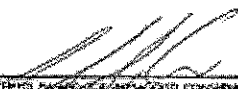
Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento che fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Treviso, 11/09/2016

L'ESPERTO STIMATORE

Alessandro Caronia architetto


 ORDINE ARCHITETTI ITALIANI - ORDINE ARCHITETTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI TREVISO
 ALESSANDRO CARONIA
 N° 2549
 Sezione di Treviso
 ARCHITETTO



MODULARIO
E. - B. - 19. - 1982 - 427



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

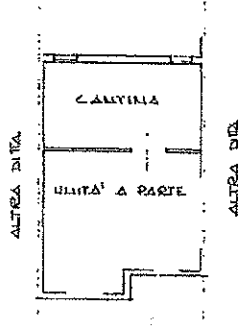
(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1976, N. 40)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SANTA LUCIA DI PIAVE Via DISTRETTUALE

Ditta

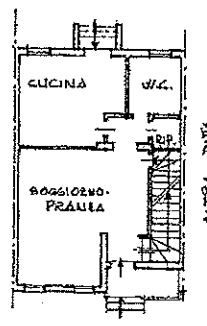
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

B4 ML² 945 sub 2



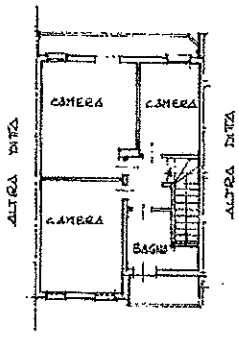
PIANO SOTTOSTADA

H = 2.30



PIANO TERRA

H = 2.70



PIANO PRIMO

H = 2.70

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Geom. Eusebio Spicciotto
(Titolo, nome e cognome del titolare)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Treviso

DATA 11 marzo 1988

Firma: _____

10 metri

MODULARIO
R. - fig. rend. - 487



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
200

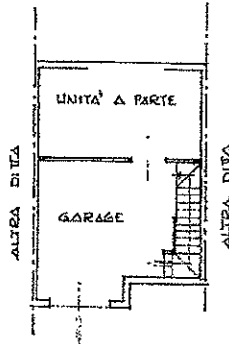
(R. DECRETO-LEGE 11 APRILE 1976, N. 312)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. LUCIA DI PIAVE Via DISTRETTUALE

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

B 4 MU² 915 sub 3



PIANO SOTTOSTRADA
H = 2,30

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal GEOM. EMANNO SPERANZA
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TREVISO

DATA 31-03-1988

Firma:

Comune di SANTA LUCIA DI PIAVE (0221) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 4 - Particella: 915 - Subaltemo: 3 >

P. 0221 - 0221

10 metri

MODULARIO
F. - fog. reced. - 487



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

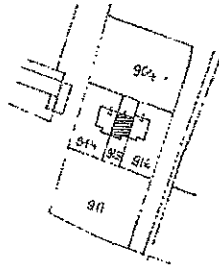
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1976, N. 414)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SANTA LUCIA DI PIAVE Via DISTRETTUALE

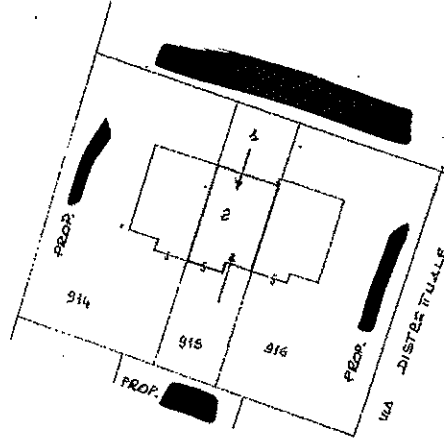
Ditta: [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

ELABORATO PLANIMETRICO

RIE TIPO MAPPALE
N. 20791 DEL 12/03/1988

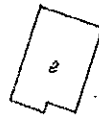


SEZ. B. Fog. 4
MUR. 915
SCALA 1:2000

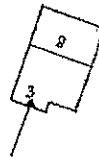


PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA

- Sub 1 = AREA SCOPERTA
- Sub 2 = ABITAZIONE (S-T-1')
- Sub 3 = GARAGE (S)



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOSTRADA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

13/4/88
13094

Compilata dal GEOM. ERMANNO SPERANZA
(Titolo, nome e cognome dell'incaricato)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TREVISO

DATA 17-03-1988

Firma:

Stato dei Fabbricati - Situazione al 01/06/2016 - Comune di SANTA LUCIA DI PIAVE (221) - < Sez. Urb.: B. - Foglio: 4 - Particella: 915 - Elaborato planimetrico >