

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. 494/2011

promosso da:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

creditore principale

e

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

creditore intervenuto R.G.E. 829/2011 (riunita alla R.G.E. 494/2011)

contro:

[REDACTED]

(non costituito)

e

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione:

Dott. Antonello FABBRO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILI SITI IN COMUNE DI SILEA (TV)

IN VIA TREVISO n°11

- LOTTO UNICO -

Esperto Stimatore:

Arch. Luca LORENZON

*** **

INDICE

- Premesse	pag 03
01 - Ritiro della documentazione in Cancelleria	pag 08
02 - Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., elenco delle iscrizioni e trascrizioni, mappe censuarie e titoli di provenienza	pag 08
03 - Ubicazione, dati catastali, confini, descrizione dei beni pignorati, superficie calpestabile e millesimi delle parti comuni	pag 14
04 - Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento	pag 23
05 - Conformità Catastale	pag 28
06 - Utilizzazione dallo strumento Urbanistico Comunale	pag 29
07 - Conformità Edilizia	pag 29
08 - Formazione di lotti - UNICO LOTTO -	pag 31
09 - Pignoramento dei beni pro quota e possibile divisibilità	pag 31
10 - Stato di possesso e di occupazione dei beni	pag 31
11 - Vincoli e oneri gravanti sui beni	pag 33
12 - Stima	pag 34
13 - Attestato di Certificazione Energetica	pag 36
14 - Allegati	pag 37

*** **

- PREMESSE -

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott. Antonello FABBRO in data 24 marzo 2015, per la stima di beni immobiliari ubicati nel Comune di Silea (Treviso), , in Via Treviso n°11 di proprietà del Signor [REDACTED]

[REDACTED] il sottoscritto Architetto Luca LORENZON, avente codice fiscale LRN LCU 66C26 L407B, iscritto al n°1223 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Treviso, nonché all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso con studio professionale in Treviso, Piazza Sant'Andrea n°6, ha provveduto a redigere perizia dei beni pignorati, sulla base dei quesiti di cui all'art. 173 - bis disp. att. c.p.c., e precisamente:

“ 01) *Ritirare la documentazione in Cancelleria;*

02) *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, pignoramento, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabile per la corretta identificazione del bene ed i certificati destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2011, 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 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.

03) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, a tutti gli immobili, gli immobili pignorati, 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...);

04) 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;

05) 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;

06) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

07) 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;

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

09) 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; 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 di 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 provvederà alla sua redazione, tenendo conto dello stato dell'immobile e delle documentazioni disponibili, nonché della sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, unitamente alla perizia, in duplice copia. Per tale attività sarà riconosciuto un compenso forfettario onnicomprensivo di € 180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della relazione dell'attestato un

ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato;

14) 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 quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

15) depositare telematicamente, con congruo anticipo (almeno 10 giorni prima) rispetto la 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 parizia con gli allegati e le fotocopie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene;

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

17) 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."

preso atto dei contenuti dell'incarico affidato e della documentazione allegata alla procedura il sottoscritto risponde ai singoli quesiti come segue:

**** *
**** *
**** *
**** *

**01 – RITIRO DELLA DOCUMENTAZIONE IN CANCELLERIA E
INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.**

RITIRO DELLA DOCUMENTAZIONE IN CANCELLERIA

Il giorno 14 maggio 2015, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha ritirato presso la Cancelleria del su intestato Tribunale la copia dell'atto di pignoramento immobiliare relativo all'esecuzione immobiliare R.G.E. 494/2011 e la copia della relazione ventennale redatta in data 07 settembre 2011 dal Dottor Domenico Curione, Notaio in Treviso, in riferimento alla procedura in oggetto l'Esperto Stimatore ritirava contestualmente anche l'atto di pignoramento immobiliare relativo all'esecuzione immobiliare R.G.E. 829/2011 (riunita alla sopra menzionata R.G.E. 494/2011).

**** *
**** *
**** *
**** *

**02 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI
ALL'ART 567, 2° COMMA C.P.C., ELENCO DELLE ISCRIZIONI E
TRASCRIZIONI, MAPPE CENSUARIE E TITOLI DI
PROVENIENZA.**

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567,
2° comma c.p.c..

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Da un'ispezione ordinaria effettuata in data 09 luglio 2015 è emerso che
successivamente al giorno 07 settembre 2011, data alla quale è aggiornata la
certificazione notarile di cui all'esecuzione immobiliare n° R.G.E. 494/2011
depositata in cancelleria del Tribunale di Treviso il 15 settembre 2011 a
carico del [REDACTED] non
risultano ulteriori formalità contro.

Dalla documentazione ipotecaria agli atti e dall'ispezione ordinaria
effettuata dallo scrivente, si evince che alla data del 09 luglio 2015 presso
l'Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità
Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso) esistono
le seguenti formalità contro:

A carico del Signor [REDACTED]
[REDACTED] : (allegato
01)

TRASCRIZIONI:

- Trascrizione contro del 18 luglio 2011 - Registro Particolare 16113
Registro Generale 25154.

Atto di pignoramento immobiliare del 06 luglio 2011, Repertorio n° 2503,
trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di
Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Treviso) in data 18 luglio 2011 Registro particolare 16113 Registro
Generale 25154, a favore della [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED], riguardante i seguenti beni:

- per la quota di 1/2 della piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Silea (TV), in Via Treviso n°11 individuate catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Silea (TV), Sezione A, Foglio 8, Mappale n. 721, Sub 17 (abitazione di tipo civile), Sub 2 (autorimessa) e Sub 3 (autorimessa). Oltre alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art 1117 c.c.;

- Trascrizione contro del 26 ottobre 2011 - Registro Particolare 23440 Registro Generale 36222.

Atto di pignoramento immobiliare del 22 settembre 2011, Repertorio n° 4112, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso) in data 26 ottobre 2011 Registro particolare 23440 Registro Generale 36222, a favore del [REDACTED]

[REDACTED], riguardante i seguenti beni:

- per la quota di 1/2 della piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Silea (TV), in Via Treviso n°11 individuate catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Silea (TV), Sezione A, Foglio 8, Mappale n. 721, Sub 17 (abitazione di tipo civile), Sub 2 (autorimessa) e Sub 3 (autorimessa). Oltre alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art 1117 c.c..

ISCRIZIONI:

- Iscrizione contro del 15 marzo 2006 – Registro particolare 2996 Registro Generale 12315.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, del 07 marzo 2006, Repertorio n°396676, Raccolta n°14069 del Dott. Giacomo Innocenti Notaio in Treviso (TV), per ipoteca volontaria di € 189.000,00 a favore della [REDACTED]

[REDACTED], riguardante i seguenti beni:

- per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Silea (TV), in Via Treviso n°11 individuate catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Silea (TV), Sezione A, Foglio 8, Mappale n. 721, Sub 17 (abitazione di tipo civile), Sub 2 (autorimessa) e Sub 3 (autorimessa). Oltre alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art 1117 c.c.;

• Iscrizione contro del 06 ottobre 2010 – Registro particolare 8070 Registro Generale 35424.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia (BS), del 20 settembre 2010, Repertorio n° 18333/2010, di € 85.856,13 oltre interessi legali a favore del [REDACTED]

[REDACTED], riguardante i seguenti beni:

- per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Silea (TV), in Via Treviso n°11 individuate catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Silea (TV), Sezione A, Foglio 8, Mappale n. 721, Sub 17 (abitazione di tipo civile), Sub 2 (autorimessa) e Sub 3 (autorimessa). Oltre alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art 1117 c.c..

A carico della Signora [REDACTED]

[REDACTED] (allegato 02)

TRASCRIZIONI:

- Trascrizione contro del 18 luglio 2011 - Registro Particolare 16113 Registro Generale 25154.

Atto di pignoramento immobiliare del 06 luglio 2011, Repertorio n° 2503, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso) in data 18 luglio 2011 Registro particolare 16113 Registro Generale 25154, a favore della [REDACTED]

[REDACTED], riguardante i seguenti beni:

- per la quota di 1/2 della piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Silea (TV), in Via Treviso n°11 individuate catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Silea (TV), Sezione A, Foglio 8, Mappale n. 721, Sub 17 (abitazione di tipo civile), Sub 2 (autorimessa) e Sub 3 (autorimessa). Oltre alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art 1117 c.c..

ISCRIZIONI:

- Iscrizione contro del 15 marzo 2006 – Registro particolare 2996 Registro Generale 12315.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, del 07 marzo 2006, Repertorio n°396676, Raccolta n°14069 del Dott. Giacomo Innocenti Notaio in Treviso (TV), per ipoteca volontaria di € 189.000,00 a favore della [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] riguardante i seguenti beni:

- per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Silea (TV), in Via Treviso n°11 individuate catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Silea (TV), Sezione A, Foglio 8, Mappale n. 721, Sub 17 (abitazione di tipo civile), Sub 2 (autorimessa) e Sub 3 (autorimessa). Oltre alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art 1117 c.c..

MAPPE CATASTALE:

In data 15 giugno 2015 il sottoscritto Esperto Stimatore, ha effettuato le visure presso l'Ufficio del Territorio di Treviso – richiedendo l'estratto di mappa (allegato 03), le visure catastali (allegato 04), l'elenco dei subalterni (allegato 05) e le planimetrie catastali (allegato 06) relative alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare di proprietà del [REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA:

In data 24 settembre 2015 il sottoscritto Esperto Stimatore, ha effettuato le visure presso l'Archivio Notarile di Treviso, procurando copia dell'atto di compravendita delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, stipulato in data 14 maggio 1987, Repertorio n°33436, Raccolta 21649, dal Dott. Gianfranco Spinelli, Notaio di Treviso (TV), registrato a Treviso in data 01 giugno 1987 al N°33/V e trascritto alla Cons. RR. II. di Treviso in data 4 giugno 1987 al n°13473/10135, tale atto si unisce alla presente perizia. (allegato 07)

**** *
**** *
**** *
**** *

**03 - UBICAZIONE, DATI CATASTALI, CONFINI, DESCRIZIONE
DEL BENE PIGNORATO, SUPERFICIE CALPESTABILE, E
MILLESIMI DELLE PARTI COMUNI.**

Lo scrivente Esperto Stimatore, previo accordo con il custode nominato dall'Ill.mo Signor Giudice, fissava sopralluogo per il giorno 06 luglio 2015 ad ore 11,00 circa.

In sede di sopralluogo, nel luogo, giorno e ora concordati, lo scrivente, alla presenza del Ragioniere Andrea Granello collaboratore del custode Geometra Giorgio Granello, dell'Architetto Roberto Bastasi (in qualità di ausiliario dell'Esperto Stimatore per la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica dell'unità abitativa) e del Signor [REDACTED] effettuava un'attenta ricognizione dei beni immobiliari oggetto di stima eseguendo nel contempo un rilievo planimetrico (allegato 08) e un rilievo fotografico. (allegato 09)

UBICAZIONE:

I beni oggetto della presente perizia consistono in unità immobiliari facente parte del condominio denominato "Alberto G." situato nel Comune di Silea (TV), Via Treviso n°11, scala C, interno 7 con identificativo condominiale C29 per l'appartamento, piano interrato del corpo C, interno 13 e 14 per i due garage.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare sono censite al Catasto Fabbricati come segue:

- Comune di Silea (TV), Sezione A, Foglio 8, Mappale 721, Sub 17, piano 3-S1, categoria A/3, classe 2°, vani 5,5, rendita € 426,08 (abitazione di

tipo civile al piano terzo e locale cantina al piano interrato in Via Treviso n°11, scala C);

- Comune di Silea (TV), Sezione A, Foglio 8, Mappale 721, Sub 2, piano S1, categoria C/6, classe 2°, mq 30, rendita € 55,78 (autorimessa al piano interrato in Via Treviso n°11);
- Comune di Silea (TV), Sezione A, Foglio 8, Mappale 721, Sub 3, piano S1, categoria C/6, classe 2°, mq 28, rendita € 52,06 (autorimessa al piano interrato in Via Treviso n°11).

Si precisa che dette unità immobiliari hanno diritto alle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art 1117 c.c. e del Regolamento di Condominio di cui in appresso ed in particolare alle seguenti comproprietà sui beni comuni:

- L'area scoperta comune ai tre corpi di fabbrica che compongono il Condominio, identificata al N.C.E.U. come segue: Comune di Silea (TV), Sezione A, Foglio 8, Mappale 721, Sub 1, area urbana di 4762 mq;
- L'area coperta del fabbricato;
- La terrazza di copertura al piano ultimo del corpo C;
- Locale deposito cicli e moto identificata al N.C.E.U. come segue: Comune di Silea (TV), Sezione A, Foglio 8, Mappale 721, Sub 18, piano S1, categoria C/2, classe 1°, mq 9, rendita € 11,16.

CONFINI:

In riferimento alle unità immobiliari oggetto di pignoramento i confini risultano:

- Relativamente alla porzione ubicata al piano sottostrada Mappale n. 721, Sub 17, piano S1 (cantina): lato nord con stesso mappale di altra

proprietà, lato est con stesso mappale di porzione comune e con stesso mappale di altra proprietà, lato sud con stesso mappale di altra proprietà infine lato ovest con stesso mappale di altra proprietà e con stesso mappale di porzione comune, il tutto salvo altri e più precisi;

- Relativamente alla porzione ubicata al piano terzo Mappale n. 721, Sub 17, piano 3 (abitazione di tipo civile): lato nord con muro perimetrale avente affaccio su scoperto condominiale e con stesso mappale di altra proprietà, lato est con stesso mappale di altra proprietà, lato sud con stesso mappale di porzione comune e con muro perimetrale avente affaccio su scoperto condominiale, infine lato ovest con muro perimetrale avente affaccio su scoperto condominiale, il tutto salvo altri e più precisi;
- Relativamente all'autorimessa ubicata al piano sottostrada Mappale n. 721, Sub 2, piano S1 (autorimessa): lato nord con stesso mappale di altra proprietà e con muro perimetrale, lato est con muro perimetrale, lato sud con stesso mappale della stessa proprietà infine lato ovest con stesso mappale di porzione comune, il tutto salvo altri e più precisi;
- Relativamente all'autorimessa ubicata al piano sottostrada Mappale n. 721, Sub 3, piano S1 (autorimessa): lato nord con stesso mappale della stessa proprietà, lato est con muro perimetrale, lato sud con muro perimetrale infine lato ovest con stesso mappale di porzione comune, il tutto salvo altri e più precisi.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI:

I beni immobiliari oggetto della presente perizia sono: un appartamento (abitazione di tipo civile al piano terzo e locale cantina al piano interrato in Via Treviso n°11, scala C), due garages al piano interrato e per la quota

parte condominiale in proprietà proporzionale ai millesimi così come risultante dal vigente Regolamento di Condominio (allegato 10) e dall'allegato Bilancio dell'Esercizio Ordinario 2014. (allegato 11)

Il tutto facente parte di un fabbricato condominiale denominato "Alberto G."

Descrizione del Residence comprendente le unità immobiliari oggetto di stima:

Il Condominio "Alberto G." è costituito da tre blocchi edilizi, denominati rispettivamente: Corpo A avente civico 17 di Via Treviso, Corpo B avente civico 13 di Via Treviso e Corpo C avente civico 11 di Via Treviso, per complessive 26 unità abitative, con relativi garages nonché negozi ed uffici.

Oltre ai tre corpi edilizi, entrambi di quattro livelli fuori terra, vi è una parte interrata comune adibita ad autorimesse e garage.

Alla parte interrata condominiale si accede sia dall'esterno tramite una rampa carrabile, sia da vani scala comuni anch'essi esterni, e sia da ogni blocco edilizio tramite corpo scala interno.

I locali del Condominio "Alberto G." ad uso comune sono: l'area scoperta comune ai tre corpi di fabbrica (Sub 1), l'area coperta dei fabbricati, la terrazza di copertura al piano ultimo di ogni singolo corpo e il locale deposito cicli e moto identificata (Sub 18 per il corpo C).

Il fabbricato condominiale è sito in Comune di Silea (TV), Via Treviso ai civici 11,13 e17 nelle immediate vicinanze del centro del paese di Silea e a circa 5,9 km dal centro storico della Città di Treviso (TV).

La zona dove è ubicato l'immobile è a carattere prevalentemente residenziale dotata dei principali servizi di trasporto e nelle immediate

vicinanze delle attività commerciali, a ridosso della Strada Regionale 89 - Treviso Mare - che collega il Comune Treviso (TV) al Comune di Meolo (VE).

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato con i solai in latero-cemento, mentre i tamponamenti esterni sono in laterizio.

Le coperture dei tre blocchi edilizi sono del tipo piana adibita a terrazza ad uso comune, con scossaline e pluviali in rame.

Le pareti esterne si presentano con intonaco del tipo civile con finitura in pittura di colore omogeneo chiaro.

I davanzali e le soglie sono in marmo.

Il sistema di oscuramento delle finestre è del tipo a tapparelle in PVC di colore chiaro.

Il fabbricato condominiale, nel suo complesso, presenta buone condizioni conservative e manutentive.

Descrizione dell'unità immobiliare - Mappale 721 sub 17 - :

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento (censito catastalmente come abitazione di tipo civile) ubicato al piano terzo del Corpo C (ultimo livello) e da una cantina ubicata al piano interrato.

L'appartamento al suo interno ha la seguente distribuzione, l'ingresso dal vano scala condominiale, un locale soggiorno dal quale si accede ad una prima terrazza, un locale adibito a cucina, un locale adibito a sbratta, un disimpegno, una camera singola dalla quale si accede ad una seconda terrazza, un bagno, una camere matrimoniali dalla quale si accede ad una

terza terrazza ed un secondo bagno al quale si accede direttamente dalla camera matrimoniale.

La porta d'ingresso è del tipo blindata mentre le porte interne sono in legno, del tipo tamburato, di colore marrone.

Le pareti interne sono intonacate al civile con finitura in pittura di colore chiaro per tutto l'appartamento, ad esclusione del soffitto della zona giorno che è trattate con finitura spatolata di colore beige.

I serramenti interni (finestre e porte finestre) sono del tipo in legno di colore marrone ad ante con vetrocamera.

Il pavimento del locale ingresso, soggiorno, cucina, sbratta e disimpegno, è in piastrelle del tipo monocottura di dimensioni quadrate 33x33 cm, posate a "correre" nella tonalità del marrone chiaro.

I pavimenti delle due camere sono in listelli di legno, essenza rovere, posati a correre ortogonalmente alle pareti.

Il pavimento dei bagni è in piastrelle di ceramica quadrate delle dimensioni di 20x20 cm, posate a correre ortogonalmente alle pareti, nella tonalità del beige per un bagno e della tonalità del blu per il bagno con accesso diretto dalla camera matrimoniale.

Le pareti del bagno, fino ad un'altezza di circa 2,60 ml, sono rivestite con piastrelle di ceramica rettangolari delle dimensioni di 15x20 cm, di colore beige per un bagno e della tonalità del blu per il bagno con accesso diretto dalla camera matrimoniale.

Un primo bagno, con accesso dal disimpegno, comprende la seguente dotazione, il lavandino, il bidè, il water e la vasca da bagno, tutti con rubinetteria per l'adduzione di acqua calda e fredda.

Un secondo bagno, con accesso dalla camera matrimoniale, comprende la seguente dotazione, il lavandino, il bidè, il water e la doccia, tutti con rubinetteria per l'adduzione di acqua calda e fredda.

Per quanto concerne la dotazione degli impianti della parte abitativa, essi comprendono: l'impianto elettrico sotto traccia, l'impianto idrico sanitario, l'impianto citofonico, l'impianto fognario, l'impianto televisivo, l'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, sia per i locali sia per l'acqua sanitaria, e infine l'impianto del gas metano di rete per il piano cottura.

La conservazione e la manutenzione del bene oggetto della presente perizia adibita ad abitazione, risultano mediocri, con la sola eccezione della presenza di tracce di un'infiltrazione di responsabilità condominiale nella camera matrimoniale, la quale ha danneggiato sia il soffitto che il pavimento in legno.

Per quanto concerne il locale adibito a cantina, ubicata al piano interrato, esso ha un'altezza interna netta di circa 2,20 ml, con pavimento in cemento liscio nella tonalità del grigio

Le pareti e il soffitto del garage sono intonacate al civile di colore chiaro.

Alla cantina si accede tramite un'area condominiale, da una porta in lamiera di colore rosso

La cantina è dotata del solo impianto elettrico.

La conservazione e la manutenzione, di tale porzione di bene oggetto della presente perizia, adibita a cantina (piano interrato), risultano mediocri.

Descrizione dell'unità immobiliare - Mappale 721 sub 3 -:

Per quanto concerne il locale adibito a garage, ubicata al piano interrato, esso ha un'altezza interna netta di circa 2,40 ml, con pavimento in cemento lisciato nella tonalità del grigio.

Le pareti e il soffitto del garage sono intonacate al civile di colore chiaro.

Al garage si accede sia dall'esterno tramite una rampa carrabile, sia da vani scala comuni anch'essi esterni, e sia dal vano scale interno del blocco denominato con la lettera C.

Il garage è delimitato, da basculante in lamiera verniciata di colore rosso e l'areazione avviene tramite una bocca di lupo tamponata verticalmente con infisso del tipo in alluminio anodizzato di colore scuro ad una anta senza vetrocamera.

Il locale è dotata del solo impianto elettrico.

La conservazione e la manutenzione, di tale bene oggetto della presente perizia, adibita a garage (piano interrato), risultano mediocri.

Descrizione dell'unità immobiliare - Mappale 721 sub 2 -:

Per quanto concerne il locale adibito a garage, ubicata al piano interrato, esso ha un'altezza interna netta di circa 2,40 ml, con pavimento in cemento lisciato nella tonalità del grigio.

Le pareti e il soffitto del garage sono intonacate al civile di colore chiaro.

Al garage si accede sia dall'esterno tramite una rampa carrabile, sia da vani scala comuni anch'essi esterni, e sia dal vano scale interno del blocco denominato con la lettera C.

Il garage è delimitato, da basculante in lamiera verniciata di colore rosso e l'areazione avviene tramite una bocca di lupo tamponata verticalmente con

infisso del tipo in alluminio anodizzato di colore scuro ad una anta senza vetrocamera.

Il locale è dotata del solo impianto elettrico.

La conservazione e la manutenzione, di tale bene oggetto della presente perizia, adibita a garage (piano interrato), risultano mediocri.

SUPERFICIE CALPESTABILE:

Lo scrivente Esperto Stimatore, a seguito rilievo dei luoghi riassume di seguito per ogni singolo locale la destinazione, l'altezza e la superficie calpestabile.

Locale	Altezza	Superficie calpestabile
AUTORIMESSA (Sub 2) - Piano Interrato		
Garage	2,40 m	32,00 m ²
AUTORIMESSA (Sub 3) - Piano Interrato		
Garage	2,40 m	27,10 m ²
ABITAZIONE (Sub 17) - Piano Terzo		
Ingresso	2,70 m	4,45 m ²
Soggiorno/Pranzo	2,70 m	20,10 m ²
Terrazza	-----	4,05 m ²
Cucina	2,70 m	10,85 m ²
Sbratta	2,70 m	2,40 m ²
Disimpegno	2,70 m	3,85 m ²
Camera	2,70 m	13,85 m ²
Terrazza	-----	5,60 m ²
Bagno	2,70 m	5,20 m ²
Camera	2,70 m	15,75 m ²
Terrazza	-----	5,90 m ²
Bagno	2,70 m	4,85 m ²
Superficie calpestabile abitazione		96,85 m ²
CANTINA (Sub 17) - Piano Interrato		
Cantina	2,18 m	5,10 m ²

Il tutto come meglio raffigurato, nella rappresentazione grafica di rilievo planimetrico eseguita dal sottoscritto Esperto Stimatore, allegata alla presente. (allegato 08)

MILLESIMI DELLE PARTI COMUNI:

L'Amministratore del condominio, nella persona del Geometra [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] su richiesta del Custode dalla presente esecuzione immobiliare, Geometra Giorgio Granello, in data 18 settembre 2015 ha trasmesso il Regolamento di Condominio (allegato 10) e dall'allegato Bilancio dell'Esercizio Ordinario 2014. (allegato 11)

Tale documentazione si unisce alla presente perizia.

**** * * * * *

**04 - CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI
E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO.**

DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI:

Proprietà: Per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà al Signor [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà alla [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dati catastali attuali: Comune di Silea (TV), Sezione A, Foglio 8, Mappale 721, Sub 17, piano 3-S1, categoria A/3, classe 2°, vani 5,5, rendita € 426,08 (abitazione di tipo civile al piano terzo e locale

cantina al piano interrato in Via Treviso n°11, scala C);

Comune di Silea (TV), Sezione A, Foglio 8, Mappale 721, Sub 2, piano S1, categoria C/6, classe 2°, mq 30, rendita € 55,78 (autorimessa al piano interrato in Via Treviso n°11);

Comune di Silea (TV), Sezione A, Foglio 8, Mappale 721, Sub 3, piano S1, categoria C/6, classe 2°, mq 28, rendita € 52,06 (autorimessa al piano interrato in Via Treviso n°11).

Confini: Cantina: lato nord con stesso mappale di altra proprietà, lato est con stesso mappale di porzione comune e con stesso mappale di altra proprietà, lato sud con stesso mappale di altra proprietà infine lato ovest con stesso mappale di altra proprietà e con stesso mappale di porzione comune;

Abitazione di tipo civile: lato nord con muro perimetrale avente affaccio su scoperto condominiale e con stesso mappale di altra proprietà, lato est con stesso mappale di altra proprietà, lato sud con stesso mappale di porzione comune e con muro perimetrale avente affaccio su scoperto condominiale, infine lato ovest con muro perimetrale avente affaccio su scoperto condominiale;

Autorimessa (Sub 2): lato nord con stesso mappale di altra proprietà e con muro perimetrale, lato est con muro perimetrale, lato sud con stesso mappale della stessa proprietà infine lato ovest con stesso mappale di porzione comune;

Autorimessa (Sub 3): lato nord con stesso mappale della stessa proprietà, lato est con muro perimetrale, lato sud con muro

perimetrale infine lato ovest con stesso mappale di porzione comune.

DESCRIZIONE DEI BENI CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:

Relativamente al Pignoramento Immobiliare R.G.E. 494/2011.

Proprietà: Per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà al Signor [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
Per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà alla [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dati catastali: Comune di Silea (TV), Sezione A, Foglio 8, Mappale 721, Sub 17, piano 3-S1, categoria A/3, classe 2°, vani 5,5, rendita € 426,08 (abitazione di tipo civile al piano terzo e locale cantina al piano interrato in Via Treviso n°11, scala C);

Comune di Silea (TV), Sezione A, Foglio 8, Mappale 721, Sub 2, piano S1, categoria C/6, classe 2°, mq 30, rendita € 55,78 (autorimessa al piano interrato in Via Treviso n°11);

Comune di Silea (TV), Sezione A, Foglio 8, Mappale 721, Sub 3, piano S1, categoria C/6, classe 2°, mq 28, rendita € 52,06 (autorimessa al piano interrato in Via Treviso n°11).

Confini: Cantina: lato nord con stesso mappale di altra proprietà, lato est con stesso mappale di porzione comune e con stesso mappale di altra proprietà, lato sud con stesso mappale di altra proprietà

infine lato ovest con stesso mappale di altra proprietà e con stesso mappale di porzione comune;


Abitazione di tipo civile: lato nord con muro perimetrale avente affaccio su scoperto condominiale e con stesso mappale di altra proprietà, lato est con stesso mappale di altra proprietà, lato sud con stesso mappale di porzione comune e con muro perimetrale avente affaccio su scoperto condominiale, infine lato ovest con muro perimetrale avente affaccio su scoperto condominiale;

Autorimessa (Sub 2): lato nord con stesso mappale di altra proprietà e con muro perimetrale, lato est con muro perimetrale, lato sud con stesso mappale della stessa proprietà infine lato ovest con stesso mappale di porzione comune;

Autorimessa (Sub 3): lato nord con stesso mappale della stessa proprietà, lato est con muro perimetrale, lato sud con muro perimetrale infine lato ovest con stesso mappale di porzione comune.

Risulta accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare R.G.E. 494/2011.

Relativamente all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 829/2011 riunita all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 494/2011.

Proprietà: Per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà al Signor 



Per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà alla [REDACTED]

Dati catastali: Comune di Silea (TV), Sezione A, Foglio 8, Mappale 721, Sub 17, piano 3-S1, categoria A/3, classe 2°, vani 5,5, rendita € 426,08 (abitazione di tipo civile al piano terzo e locale cantina al piano interrato in Via Treviso n°11, scala C);

Comune di Silea (TV), Sezione A, Foglio 8, Mappale 721, Sub 2, piano S1, categoria C/6, classe 2°, mq 30, rendita € 55,78 (autorimessa al piano interrato in Via Treviso n°11);

Comune di Silea (TV), Sezione A, Foglio 8, Mappale 721, Sub 3, piano S1, categoria C/6, classe 2°, mq 28, rendita € 52,06 (autorimessa al piano interrato in Via Treviso n°11).

Confini: Cantina: lato nord con stesso mappale di altra proprietà, lato est con stesso mappale di porzione comune e con stesso mappale di altra proprietà, lato sud con stesso mappale di altra proprietà infine lato ovest con stesso mappale di altra proprietà e con stesso mappale di porzione comune;

Abitazione di tipo civile: lato nord con muro perimetrale avente affaccio su scoperto condominiale e con stesso mappale di altra proprietà, lato est con stesso mappale di altra proprietà, lato sud con stesso mappale di porzione comune e con muro perimetrale avente affaccio su scoperto condominiale, infine lato ovest con muro perimetrale avente affaccio su scoperto condominiale;

Autorimessa (Sub 2): lato nord con stesso mappale di altra proprietà e con muro perimetrale, lato est con muro perimetrale, lato sud con stesso mappale della stessa proprietà infine lato ovest con stesso mappale di porzione comune;

Autorimessa (Sub 3): lato nord con stesso mappale della stessa proprietà, lato est con muro perimetrale, lato sud con muro perimetrale infine lato ovest con stesso mappale di porzione comune.

Risulta accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare R.G.E. 832/2011.

**** *
**** *
**** *
**** *

05 – CONFORMITA' CATASTALE

A seguito del sopralluogo avvenuto in data 06 luglio 2015, alla presenza del Ragioniere Andrea Granello collaboratore del custode Geometra Giorgio Granello, dell'Architetto Roberto Bastasi (in qualità di ausiliario dell'Esperto Stimatore per la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica dell'unità abitativa) e del Signor [REDACTED] (in qualità di proprietario), il sottoscritto Esperto Stimatore ha potuto effettuare un'attenta ricognizione del bene immobiliare oggetto di stima e raffrontarlo con la documentazione reperita in data 15 giugno 2015 presso l'Ufficio del Territorio di Treviso, ossia l'estratto di mappa (allegato 03) e le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (allegato 06).

Lo scrivente dichiara che non si dovrà provvedere alla regolarizzazione delle planimetrie catastali in quanto risultano essere conformi allo stato di fatto in cui si trova l'immobile, fatto eccezione per la demolizione di una

parete interna di divisione tra i due garage al piano interrato che risultano essere un unico locale e non due come da schede catastali, tale difformità non richiede la regolarizzazione catastale.

**** *
**** *
**** *
**** *

06 - UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

In data 05 giugno 2015 il sottoscritto effettuava l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Silea (TV), per l'individuazione della Zona Urbanistica ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento e prendere visione dello Strumento Urbanistico del Comune, più precisamente del Piano Regolatore Generale, Tav. 13.1A e del Piano Assetto del Territorio, Tavola delle Invariabilità del Comune di Silea (TV).

Le unità oggetto della presente ricadono in Area Territoriale Omogenea di tipo C1 - Centri Residenziali di Espansione, Parzialmente Edificati art. 29 - delle Norme Tecniche di cui si allega stralcio (allegato 12).

**** *
**** *
**** *
**** *

07 - CONFORMITA' EDILIZIA

In data 05 giugno 2015 il sottoscritto effettuava l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Silea (Treviso), per prendere visione della pratica edilizia (allegato 13, 14, 15 e 17) e dell'agibilità (allegato 16) relativa ai beni oggetto di pignoramento per ottenere copia dei documenti assentiti.

Dall'esame della predetta documentazione tecnica risulta che l'immobile oggetto della presente perizia di stima, è stato edificata in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Signor Sindaco del Comune di Silea (TV) e precisamente:

- Concessione Edilizia n°121/77 del 17 ottobre 1977, avente ad oggetto la costruzione di condominio a 27 alloggi e negozi intestata alla [REDACTED] (allegato 13)
- 1° Variante in corso d'opera n°154/1980 del 27 ottobre 1980, alla Concessione Edilizia n°121/77 del 17 ottobre 1977, avente ad oggetto modifiche del sedime di entrambe i Corpi A, B e C;
- 2° Variante in corso d'opera n°136/1981 del 27 ottobre 1981, alla Concessione Edilizia n°121/77 del 17 ottobre 1977, avente ad oggetto modifiche distributivo piani 1°, 2° e 3°;
- 3° Variante in corso d'opera n°21/1983 del 18 marzo 1983, alla Concessione Edilizia n°121/77 del 17 ottobre 1977, avente ad oggetto modifiche distributivo piani 1°, 2° e 3°; (allegato 14)
- Concessione Edilizia n°22/83 del 18 marzo 1983, avente ad oggetto l'ultimazione opere condominiali ad uso alloggi, negozi ed uffici di cui alla Concessione Edilizia n°121/77 del 17 ottobre 1977 e successive varianti, intestata alla [REDACTED]; (allegato 15)
- Agibilità (parziale per la parte residenziale) n° 121/77 rilasciata dal Sindaco del Comune di Paese (TV) in data 31 marzo 1983 n°2094, intestata alla [REDACTED] (allegato 16)
- Variante in corso d'opera n°25/84 del 13 aprile 1984, avente ad oggetto modifiche di distribuzione interna del piano interrato e terra di cui alla Concessione Edilizia n°22/83 del 18 marzo 1983, in riferimento alla Concessione Edilizia n°121/77 del 17 ottobre 1977 e successive varianti, intestata alla [REDACTED]

- Agibilità (parziale per la parte direzionale - commerciale) n° 121/77 – 22/83 – 25/84 rilasciata dal Sindaco del Comune di Paese (TV) in data 31 marzo 1983 n°2284, intestata alla [REDACTED] (allegato 17)

Relativamente alla verifica tra lo stato dei luoghi e l'ultimo stato di progetto legittimato il sottoscritto attesta la conformità dell'opera al progetto licenziato.

**** *
**** *
**** *
**** *

08 – FORMAZIONE DI LOTTI.

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare costituiscono UN UNICO LOTTO, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù sia attive che passive esistenti, ed in particolare con quante derivante dalla comproprietà, così come prevenuti alla parte eseguita con atto di compravendita avvenuto in data 14 maggio 1987, Repertorio n°33436, Raccolta 21649, dal Dott. Gianfranco Spinelli, Notaio di Treviso (TV), registrato a Treviso in data 01 giugno 1987 al N°33/V e trascritto alla Cons. RR. II. Di Treviso in data 4 giugno 1987 al n°13473/10135 (allegato 07).

**** *
**** *
**** *
**** *

09 – PIGNORAMENTO DEL BENE PRO QUOTA E POSSIBILE DIVISIBILITA'.

I beni immobili di cui al LOTTO UNICO sono pignorati per intero. Pertanto non si pone la questione della loro divisibilità in natura.

**** *
**** *
**** *
**** *

10 – STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEL BENE.

STATO DI POSSESSO:

In forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 14 maggio 1987, Repertorio n°33436, Raccolta 21649, dal Dott. Gianfranco Spinelli, Notaio di Treviso (TV), registrato a Treviso in data 01 giugno 1987 al N°33/V e trascritto alla Cons. RR. II. Di Treviso in data 4 giugno 1987 al n°13473/10135 la ditta intestataria del bene (Comune di Silea, Sezione A, Foglio 8, Mappale n. 721, Sub 2, 3 e 17) risulta essere:

- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$
della piena proprietà;
- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena
proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Si precisa che alla data di acquisto delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare (14 maggio 1987, Repertorio n°33436, Raccolta 21649, dal Dott. Gianfranco Spinelli, Notaio di Treviso) i Signori [REDACTED] erano tra loro coniugati in regime di comunione legale e che successivamente con sentenza del Tribunale di Treviso in data 26 ottobre 1999, n°1999/1451 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio tra i due esecutati.

L'esecutato [REDACTED] in qualità di comproprietario, occupa le unità immobiliari oggetto del pignoramento, ove risiede, come da certificato di residenza a nome dello stesso allegato alla presente. (allegato 18)

Mentre l'esecutata [REDACTED] risulta alla data odierna residente [REDACTED]

Infine, da una verifica eseguita dallo scrivente in data 30 settembre 2015 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio di Treviso, non risultano contratti di locazione in essere.

**** *
**** *
**** *
**** *

11 – VINCOLI GRAVANTI SUI BENI.

VINCOLI:

Sul bene oggetto di pignoramento immobiliare non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE:

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso condominiale denominato Condominio "Alberto G." costituito da tre corpi di fabbrica denominati rispettivamente: Corpo A avente civico 17 di Via Treviso, Corpo B avente civico 13 di Via Treviso e Corpo C avente civico 11 di Via Treviso, per complessive 26 unità abitative, con relativi garages nonché negozi ed uffici.

Assunte utili informazioni presso l'Amministratore del condominio, nella persona del Geometra [REDACTED]

[REDACTED] si rileva che per le spese condominiali inerenti l'unità abitativa si è maturato un debito nei confronti del condominio di € 13.980,49, tale documento si unisce alla presente perizia. (allegato 19)

SERVITU' ED ALTRI ONERI:

I beni oggetto di pignoramento costituente un unico lotto, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù sia attive che passive esistenti, ed in particolare con quanto derivante dalla proprietà, così come pervenute alla parte eseguita con atto di compravendita del 14 maggio 1987, Repertorio n°33436, Raccolta 21649, dal Dott. Gianfranco Spinelli, Notaio di Treviso (TV), registrato a Treviso in data 01 giugno 1987 al N°33/V e trascritto alla Cons. RR. II. di Treviso in data 4 giugno 1987 al n°13473/10135.

**** *
**** *
**** *
**** *

12 - STIMA DEL BENE

Per la stima dei beni immobiliari, di cui al LOTTO UNICO, si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetico comparativa, in quanto il più rispondente per l'ottenimento del valore di mercato.

Si sono quindi ricercati i più probabili valori di mercato immobiliari simili ai beni oggetto di stima sia per caratteristiche che per tipologia.

Si sono considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei suddetti beni, tenuto conto della loro collocazione, dei servizi offerti dalla zona, dall'epoca di costruzione, delle caratteristiche costruttive, dalla consistenza, della vetustà, dello stato manutentivo, nonché della qualità delle finiture.

Ai fini della determinazione del valore di stima, si è tenuta particolarmente in considerazione l'attuale difficoltà di vendita di beni immobili in genere e della numerosa offerta d'immobili avente tipologia simile a quelli in oggetto.

Si è inoltre considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

All'unità oggetto della presente, si è ritenuto idoneo applicare alla superficie calcolata al lordo delle murature interne ed esterne i coefficienti di omogeneizzazione (Cf.), in modo da trasformare le superfici lorde in superfici commerciali/convenzionali.

Il tutto come meglio raffigurato, nella rappresentazione grafica di rilievo planimetrico eseguita dall'Esperto Stimatore allegata alla presente. (allegato 20)

Descrizione	Superficie Lorda	Cf.	Superficie Commerciale
GARAGE - PIANO INTERRATO			
Locale accessorio indiretto (Sub 2)	37,85 m ²	0,25	9,45 m ²
Locale accessorio indiretto (Sub 3)	31,65 m ²	0,25	7,90 m ²
APPARTAMENTO - PIANO TERZO			
Locali principali (Sub 17)	97,05 m ²	1,00	97,05 m ²
Terrazza e/o poggiolo (Sub 17)	18,45 m ²	0,30	5,54 m ²
CANTINA – PIANO INTERRATO			
Cantina (Sub 17)	5,85 m ²	0,25	1,46 m ²
Superficie commerciale totale			121,40 m ²

Tutto quanto sopra considerato, il sottoscritto Esperto Stimatore valuta e stima i beni oggetto della presente, attribuendo un valore a metro quadrato di superficie commerciale pari a € 1.450,00, ottenendo il valore dei beni immobiliari, di cui al lotto unico e al netto delle detrazioni come segue:

Valore del bene: 121,40 m ² x 1.450,00 €/m ²	€ 176.030,00
--	--------------

Riduzione: del 20% per l'andamento del mercato immobiliare	€ 35.206,00
Detrarre: Importo spese condominiali da corrispondere	€ 13.980,49
Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO	€ 126.843,51

Valore finale di stima dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO pari a
€ 126.850,00 (centoventiseimila-ottocentocinquanta/00)

**** *
**** *
**** *
**** *

13 – ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Il sottoscritto a seguito di accesso e richiesta avvenuta all'Ufficio Tecnico del Comune di Silea (Treviso) del 05 giugno 2015, e successiva richiesta volta all'Amministratore del condominio, nella persona del Geometra

[REDACTED]
oltre che al [REDACTED] (in qualità di proprietario), il sottoscritto dichiara che per il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestazione di Certificazione Energetica.

Pertanto lo scrivente ha provveduto ha far redigere da professionista abilitato, Architetto Roberto Bastasi, l'Attestato di Prestazione Energetica (allegato 21) nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti di cui si allega l'attestazione. (allegato 22)

**** *
**** *
**** *
**** *

14 - ELENCO ALLEGATI

01. Ispezione Ipotecaria Ordinaria - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09 luglio 2015, per il [REDACTED]
02. Ispezione Ipotecaria Ordinaria - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09 luglio 2015, per la [REDACTED]
03. Estratto di mappa – Catasto Terreni Comune di Silea – Foglio 8° - Mappale 721;
04. Visure catastali N.C.E.U.: Comune di Silea, Sez A, Fg 8°, Map 721, Subb 2, 3 e 17;
05. Elenco Subalterni N.C.E.U.: Comune di Silea – Foglio 8° - Mappale 721;
06. Planimetrie catastali N.C.E.U.: Comune di Silea, Sez A, Fg 8°, Map 721, Subb 2, 3 e 17;
07. Atto di compravendita del 14 maggio 1987, Repertorio n°33436, Raccolta 21649, dal Dott. Gianfranco Spinelli, Notaio di Treviso (TV);
08. Rilevo delle unità immobiliari oggetto della presente Esecuzione – Architetto Luca Lorenzon;
09. Rilevo fotografico delle unità immobiliari oggetto della presente Esecuzione - Architetto Luca Lorenzon;
10. Regolamento Condominio denominato “Alberto G.”;
11. Bilancio dell’Esercizio Ordinario 2014 Condominio denominato “Alberto G.”;

12. Stralcio P.R.G. e P.A.T. del Comune di Silea (TV);
13. Concessione Edilizia n°121/77 del 17 ottobre 1977, avente ad oggetto la costruzione di condominio a 27 alloggi;
14. 3° Variante in corso d'opera n°21/1983 del 18 marzo 1983, alla Concessione Edilizia n°121/77 del 17 ottobre 1977;
15. Concessione Edilizia n°22/83 del 18 marzo 1983, avente ad oggetto l'ultimazione opere condominiali ad uso alloggi, negozi ed uffici di cui alla Concessione Edilizia n°121/77 del 17 ottobre 1977 e successive varianti;
16. Agibilità (parziale per la parte residenziale) n° 121/77 del 31 marzo 1983 n°2094;
17. Agibilità (parziale per la parte direzionale - commerciale) n° 121/77 - 22/83 - 25/84 del 31 marzo 1983 n°2284;
18. Certificato di residenza e di Stato Famiglia a nome del XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
19. Prospetto a saldo delle Spese Condominiali;
20. Rappresentazione grafica con individuazione delle superfici commerciali delle unità oggetto della presente Esecuzione - Architetto Luca Lorenzon;
21. Attestato di Prestazione Energetica – Architetto Roberto Bastasi;
22. Attestazione di avvenuta registrazione presso gli uffici competenti della Certificazione Energetica - Architetto Roberto Bastasi;
23. Supporto CD-rom contenente la presente perizia e i relativi allegati in formato .pdf.

**** *
**** *
**** *
**** *
**** *
**** *

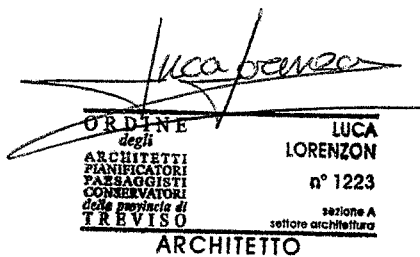
La presente perizia è stata sviluppata attentamente e con serena obbiettività
al solo scopo di appurare e far conoscere la verità all'Ill.mo Sig. Giudice.

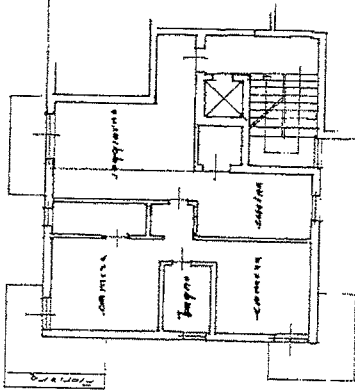
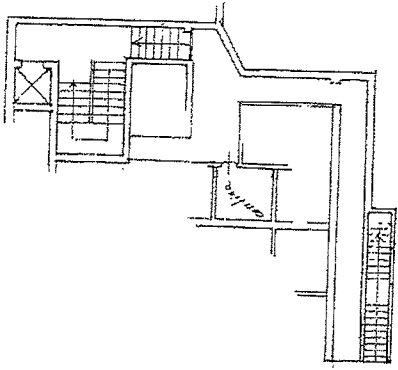
Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Treviso, li 04 novembre 2015

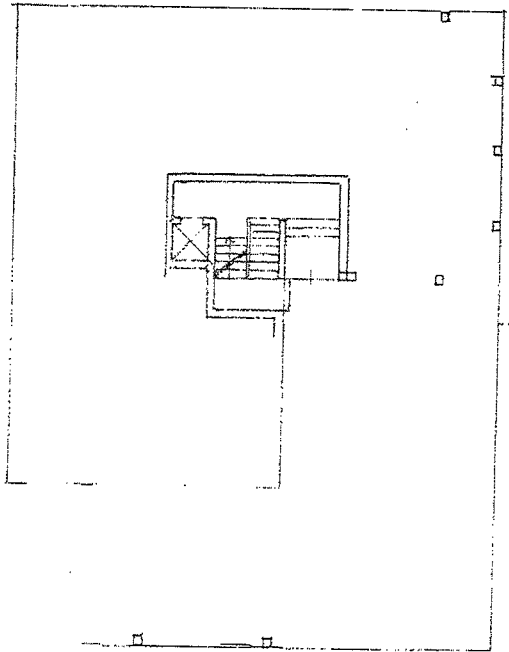
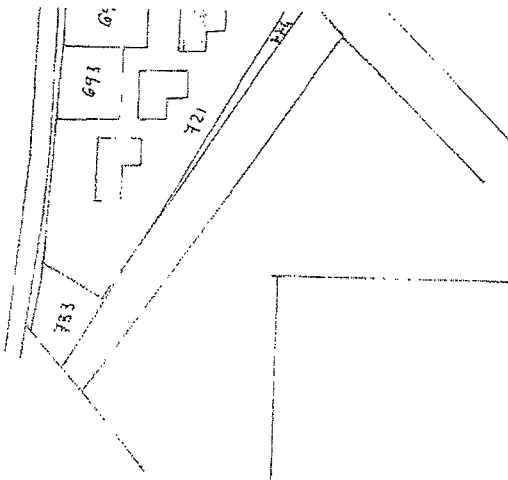
L'Esperto Stimatore incaricato

Dott. Arch. Luca Lorenzon





Piano Terzo
0.970



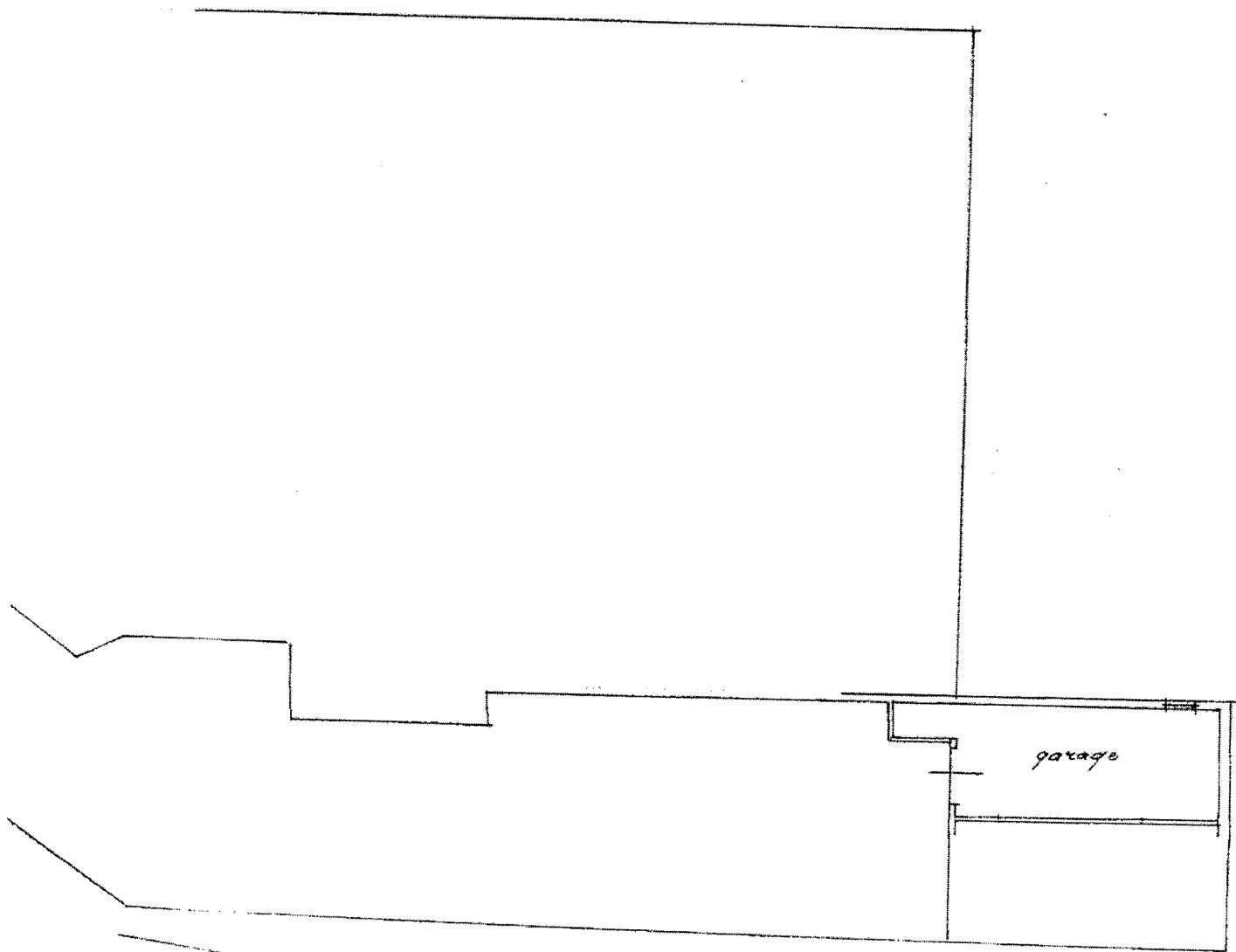
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 2980

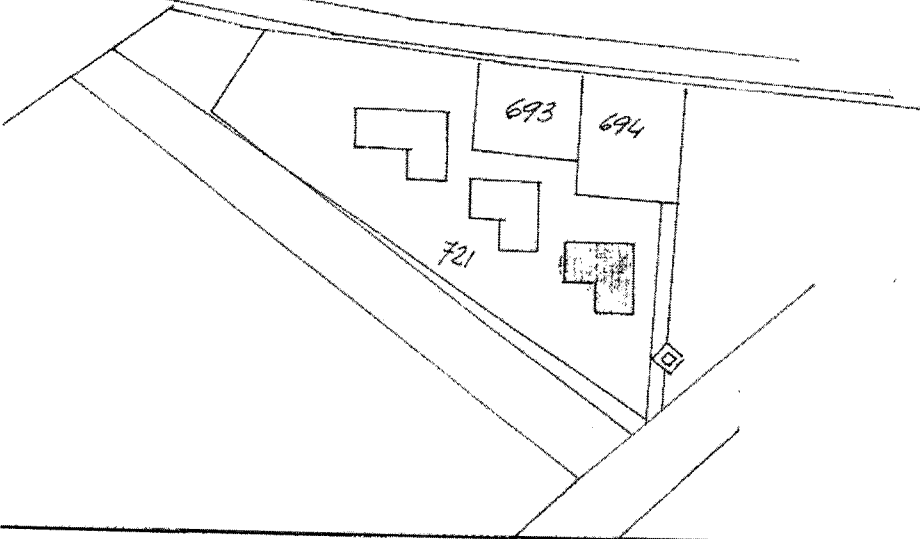
17 11 11 1

Completata dal S.

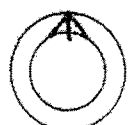
Scritto all'Ufficio
0.0000



Piano Interrato
b. 240



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

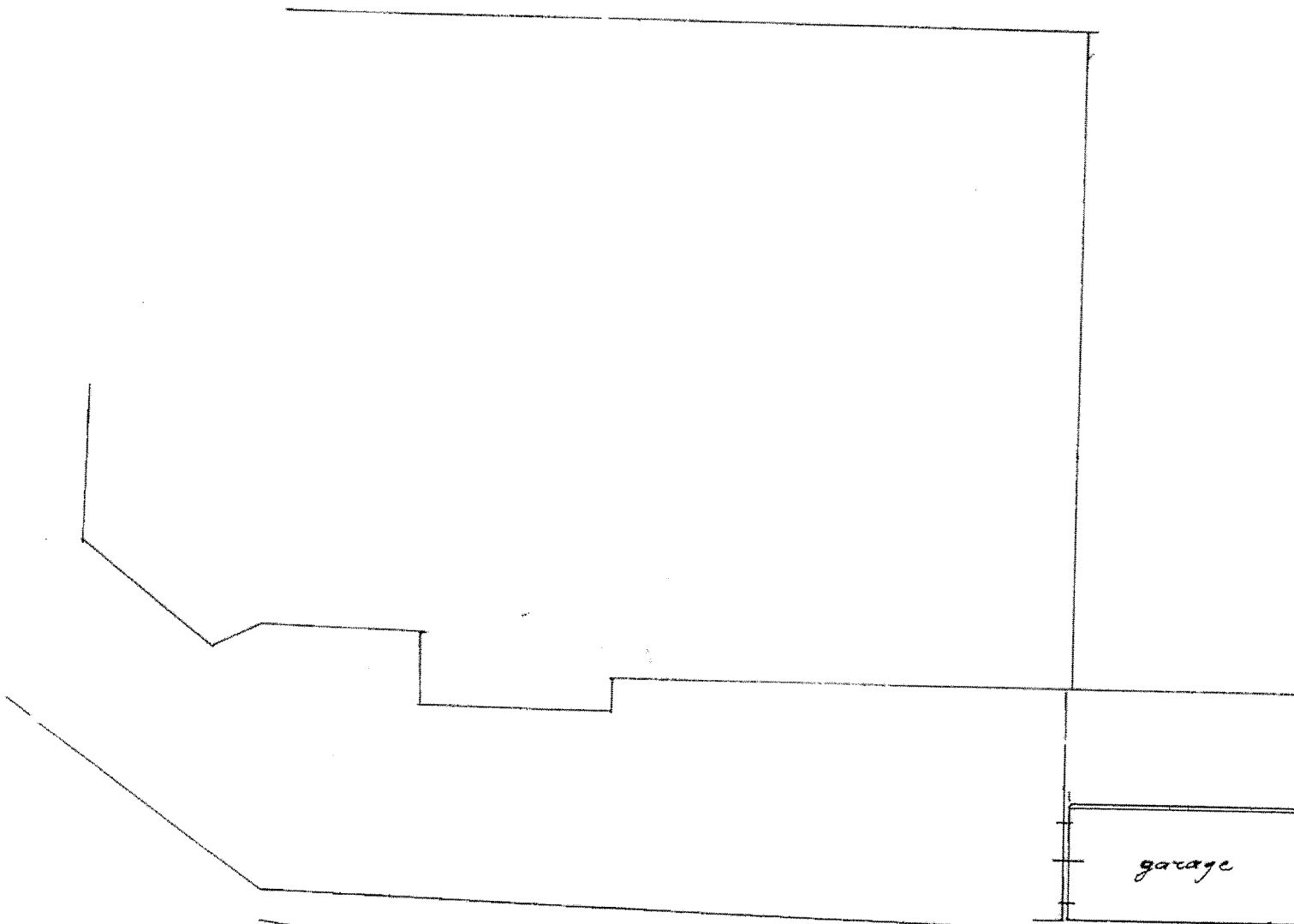
AZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Geom. Sisto Amato
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Verona

2965

721/2



Riano Int.
B. 24.

comune di Toleg
loc. n. 7 fog. 8
m. n. 721
cata. 1:200

ORIENT



SCALA 1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°
2966

721/5

Compilata dal Scotto Sarno
(Titolo, nome e cognome del r)

Iscritto all'Albo dei Scotto Sarno
della Provincia di Nevers

DATA Giugno 1966