TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n° 531/2013

PERIZIA DI STIMA

ESECUZIONE PROMOSSA DA: UNICREDIT S.P.A.

CONTRO: [redacted]

LOTTO UNICO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA FRANCESCA VOLTALI

Firmato Da: PIN EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e311facf09f7ec535c7cf507abe99c7

INDICE

1. INCARICO....3

2. LE OPERAZIONI PERITALI....3/4

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO....5

3.1 DESCRIZIONE CATASTALE....5
3.2 UBICAZIONE DELL'IMMOBILE....5
3.3 CONFINI....5
3.4 ACCESSIBILITA' E SERVITU'....6/7
3.5 INTESTATARIO E DIRITTO DI PROPRIETA'....7
3.6 DIVISIBILITA' E FORMAZIONE LOTTI....7
3.7 TITOLO DI PROVENIENZA ED ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI....7/8/9/10
3.8 VINCOLI LEGISLATIVI....10/11
3.9 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE....11/12/13/14

(a) SINTETICA (b) PARTICOLAREGGIATA

3.10 VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E ABUSI....14
3.11 STATO DELLA DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI....14
3.12 STATO DI CONSERVAZIONE....14

4. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE....14

4.1 PREMESSE E FONTI DI INFORMAZIONI....15
4.2 CRITERIO DI STIMA....15
4.3 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE....15

5. SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE....16
6. SCHEDA RIEPILOGATIVA....16

Firmato Da: PIN EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e311facf09f7ec535c7cf507abe99c7

ALLEGATI :

ALL.1 : SCHEDA CON DATI PER ORDINANZA DI VENDITA, PER LA PUBBLICITÀ E PER IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

ALL.2 : DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALL.3 : ISPEZIONE ESTRATTI C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE

ALL.4 : ISPEZIONE C/O CONSERVATORIA PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI

ALL.5 : ATTO DI PROVENIENZA

ALL.6 : ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO - VISURE - ESTRATTO DI MAPPA E VISURA PLANIMETRICA

ALL .7 : SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE STATO FAMIGLIA E RESIDENZA

1 INCARICO

La sottoscritta architetto EMANUELA PIN con studio in Vittorio Veneto, via Zara n° 1, libero professionista, iscritta al n° 1591 dell'Ordine degli Architetti della provincia di Treviso, con provvedimento del G.E. del Tribunale di Treviso dott.ssa FRANCESCA VOLTALI, è stata nominata C.T.U. per la Perizia di Stima, e in data 09/12/2016 ore 10.00 compariva innanzi al CANCELLIERE per il conferimento dell'incarico e la prestazione del giuramento.
L'udienza per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari, viene fissata il 10.05.2017 ore 10.00.

2 LE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a:

RITIRARE la documentazione in cancelleria;
VERIFICARE la completezza della documentazione;
DESCRIVERE , previo accesso concordato con il custode, l'immobile pignorato;
ACCERTARE la completezza della documentazione attuale del bene;
PROCEDERE , ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento al catasto;
INDICARE l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
INDICARE la conformità o meno della costruzione;
DIRE se è possibile vendere il bene pignorato in uno o più lotti;
DIRE se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;
ACCERTARE se l'immobile è libero o occupato;
INDICARE l'esistenza sui beni Pignorati di eventuali Vincoli Artistici, Storici, o di natura condominiale;

Firmato Da: PIN EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e311facf0987ec535c7cf507abe99c7

STIMA del valore dell'immobile;
INVIARE, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la recezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato;
DEPOSITARE, gli elaborati prima dell'udienza fissata al 10.05.2017 ore 10.00;
ALLEGARE alla relazione documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato;
ALLEGARE scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita;

INIZIO OPERAZIONI PERITALI
sopralluogo c/o del bene di cui trattasi in Pieve di Soligo, via G. Schiratti n. 117 , concordato con il custode il 09 .01. 2017, ore 11.00; per verificare in loco il bene ed accertare le caratteristiche reali e la consistenza. Erano presenti: il sig. Luca Annibal del I.V.G. quale custode del bene pignorato, i carabinieri di Pieve di Soligo oltre alla ditta specializzata per l'apertura del portoncino di ingresso all'appartamento interno 6 al catasto sub 21 e all'apertura della serranda del garage al catasto sub 12. La sottoscritta ha provveduto ad eseguire il rilievo oltre alla documentazione fotografica di cui all'allegato 2.

Successivamente, la sottoscritta ha provveduto anche alle seguenti verifiche e ispezioni:

- ispezione c/o UFFICIO TECNICO DI PIEVE DI SOLIGO, per verificare le pratiche depositate (permessi, comunicazioni) e ritirare gli estratti urbanistici, scheda vincoli, normativa ecc;

-ispezione c/o UFFICIO ANAGRAFE DI PIEVE DI SOLIGO, per ritirare stato famiglia e residenza;

-ispezione c/o l'AGENZIA DEL TERRITORIO, per ottenere le visure catastali, estratto di mappa e la scheda catastale con elaborato planimetrico;

-ispezione c/o la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, per determinare la proprietà ed eventuali vincoli dei beni;

-ispezione c/o presso il Notaio DOTT. FERRETTO LORENZO con studio a Treviso, per ritirare copia dell'atto di compravendita.

Firmato Da: PIN EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e311facf09f7ec535c7df507abe99c7

3 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

COMUNE DI PIEVE DI SOLIGO VIA SCHIRATTI N. 117 INTERNO 6 – DITTA : [redacted] proprietà 1/1

3.1 DESCRIZIONE CATASTALE

N.C.E.U. (vedi allegati al n° 6)

sez C fg.1 – m. n. 310 sub. 12; via Gaetano Schiratti n. 117 Piano T – cat. C/6– CL.5

Consistenza mq 15 Rendita Euro 41,83

sez C fg.1 – m. n. 310 sub. 21; via Gaetano Schiratti n. 117 Piano 2° – cat. A/3 – CL. 4

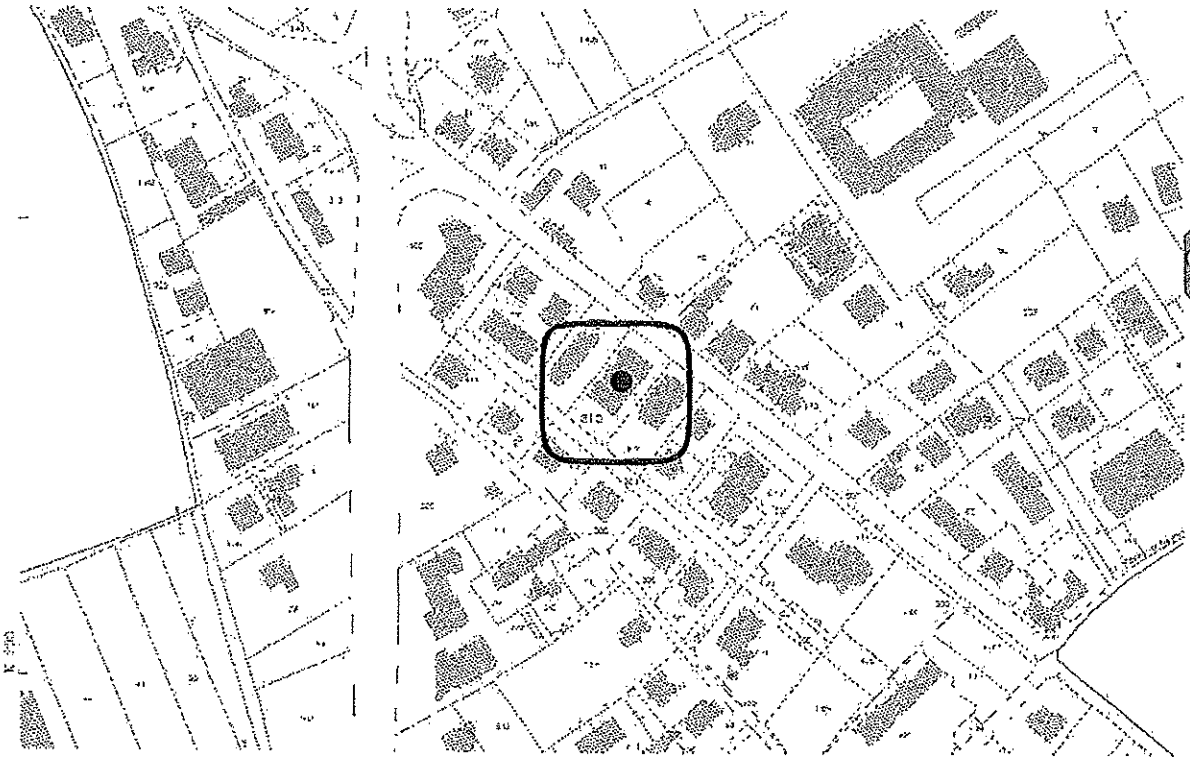
6,5 vani Totale: 110 m² escluse aree scoperte 106mq–Rendita Euro 469,98

Sono comprese le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti e impianti comuni dell'intero edificio, in particolare, dell'area coperta e l'area scoperta di pertinenza, le fondazioni, i muri maestri, il manto di copertura, il vano scale, la rampa di scorrimento dei garage, il locale centrale termico, e relativo impianto, nonché quant'altro previsto comune ed indivisibile agli art. 1118 eseguenti del codice civile e dal regolamento di condominio.

3.2 UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene è formato da un'abitazione sita al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale e commerciale, sito in via G. Schiratti n°117 int. 6 – 31053 – Pieve di Soligo (TV). Al piano terra la proprietà dispone di un Garage (lato Sud –Ovest), accessibile dall'area scoperta condominiale ad uso parcheggio e corsia manovra, raggiungibile dalla via G. Schiratti e dalla via Papa Giovanni XXIII.

Firmato Da: PIN EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e311facf09f7ec535c7cf507abe99c7



3.3 CONFINI

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale inserito al Catasto Terreni Fg.11, mapp. n. 310. L'intero fabbricato con terreno è formato da diverse unità abitative e un negozio al piano terra; l'intero mapp. 310 confina a Nord-Est con la strada via G. Schiratti a Sud-Est con il mapp. 302, a Sud-Ovest con la strada via Papa Giovanni XXIII e a Nord-Ovest con il mapp. n. 311;
L'alloggio dell'esecutato confina a Nord-Ovest e Sud-Ovest con l'esterno cortile di Proprietà mapp. n. 310; a Sud-Est e Nord-Est con i muri divisori degli alloggi confinanti e con la scala di servizio ai piani. Non risulta redatto l'elaborato planimetrico con i subalterni.

3.4 ACCESSIBILITA' E SERVITU'

L'unità di cui all'esecuzione catastalmente identificata al sub. 21, Piano Secondo, Abitazione, accessibile dall'ingresso condominiale posto sul lato Sud-Est e da una scala di servizio ai piani. Al piano terra è servita da un percorso pedonale e da un percorso carraio con ingresso dalla via G. Schiratti mentre sul lato Sud-Ovest dalla via Papa Giovanni XXIII. Il garage di proprietà catastalmente identificato al sub. 12 Piano Terra, è accessibile dall'area manovra e/o cortile condominiale ad uso parcheggio ed è servito dalla strada via Papa Giovanni XXIII e via Schiratti. Il fabbricato non dispone di ascensore.
All'art. 3 nell'atto di compravendita e nelle note viene citato:
Il trasferimento di quanto in oggetto viene fatto ed accettato a corpo e non a misura, nello stato di

Firmato Da: PIN EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e311fcd097ec535c7d507abe99c7

fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, in particolare con le servitù e gli obblighi di cui all'atto di compravendita dell'11/10/1967 rep. N. 8348 del notaio Bevilacqua, registrato a Conegliano il 28/10/1967 al n. 2700 Mod. I, trascritto a Treviso il 10/11/1967 ai n.n. 18266/16202; con le limitazioni e riserve inerenti al condominio e derivanti dalla vendita frazionata del fabbricato, nonché con tutti gli accessori di legge, così come la parte venditrice ha in proprietà, nulla escluso od escluso. La parte acquirente viene contestualmente immessa nel possesso del bene compravenduto, senza necessità di materiale apprensione in quanto dalla stessa detenuto a titolo di comproprietà.

3.5 INTESTATARIO E DIRITTO DI PROPRIETA'

A seguito di accertamenti presso i Pubblici Registri Immobiliari, i beni di cui alla presente e identificati al punto 3.1, risultano catastalmente intestati a:
[redacted] Proprietà per l'intero.

3.6 DIVISIBILITA' E FORMAZIONE LOTTI
Il bene in oggetto, per la sua conformazione e caratteristica non risulta comodamente divisibile.

3.7 TITOLO DI PROVENIENZA: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Estratto dalla dichiarazione del notaio ELIA ANTONACCI del 14/11/2013

PASSAGGI DI PROPRIETA' DAL 1993 AI 14/11/2013

Al 01/01/1993 l'immobile sopraindicato apparteneva a [redacted] per la quota di 2/4 della proprietà, a [redacted] per la quota di ¼ della proprietà, ed a [redacted] per la quota di ¼ della proprietà;
-in data 29 /10/ 1993 esso diventava, per la piena proprietà, di [redacted] in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Lorenzo Ferretto in data 29 /10/1993 rep. 37686, trascritto il 17 /11/1993 al n. 20857 particolare;
-in data 23/05/1996 [redacted] vendeva la piena proprietà dell'immobile a [redacted] e [redacted], con atto di compravendita a rogito del notaio Lorenzo Ferretto in data 23/05/1996 rep. 41936, trascritto il 29/05/1996 al n. 10559 particolare;
-in data 13/10/1998 esso diventava per la piena proprietà di [redacted], in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Lorenzo Ferretto in data 13/10/1998 rep.45051, trascritto il 21/10/1998 al n. 21442 particolare;

Firmato Da: PIN EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e311fecf09f7cc535c7cf507abe99c7

-in data 25 maggio 2004 esso diventava di [redacted] ciascuno per la quota di 1/3 della proprietà, con atto di compravendita a rogito notaio Roberto Blandaleone in data 25/05/2004 rep.116.607, trascritto il 21/06/2004 al n.16573 particolare; in tale atto gli acquirenti [redacted] e [redacted] - coniugi, dichiaravano di agire in regime di separazione patrimoniale in base alla legislazione del proprio Paese, mentre [redacted] risultava essere celibe;

-in data 24 /06/ 2010 [redacted] e [redacted] vendevano la quota di 2/3 ad essi spettante a [redacted] sopra identificato, che diventava così pieno proprietario, con atto di compravendita a rogito del notaio L. Ferretto in data 24 /06/2010 rep. 61532, trascritto il 02 /07/2010 al n. 14662 particolare; dalla nota di trascrizione risulta che l'acquirente ha dichiarato di essere:

1) cittadino del [redacted] coniugato secondo le norme che regolano in detto paese il diritto patrimoniale della famiglia; 2) di non aver effettuato alcuna opzione in ordine alla normativa nazionale applicabile al proprio regime patrimoniale della famiglia; 3) di prendere atto che in relazione all'ultimo periodo del 3 comma dell'art. 30 della legge n. 218/95, non essendo state adempiute le forme di pubblicità previste dalle leggi dello stato Italiano, il proprio regime patrimoniale non sarà opponibile ai terzi. Dai registri immobiliari non risulta, alla data del 05/11/2013 alcun successivo passaggio di proprietà.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Estratto da CERTIFICAZIONE NOTARILE del DR: Elia Antonacci, notaio in Bologna, che esaminati gli atti presso l'Agenzia del territorio di Treviso dichiara che l'immobile sopra descritto risulta essere, alla data del 05/11/2013, di [redacted] per la piena proprietà, e che alla medesima data detto bene è libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e gravami di qualsiasi tipo ad eccezione di quanto segue:

-Ipoteca volontaria iscritta a Treviso il 21/06/2004 al n. 6216 particolare, n. 25713 generale, a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano, per la piena proprietà, a carico di [redacted], ciascuno per la quota di 1/3 della proprietà, per € 290'000,00, a garanzia di un debito di € 145'000,00 contratto con atto di mutuo a rogito del Notaio Roberto Blandaleone in data 25/05/2004 rep. 116.608;

-pignoramento trascritto il 04/09/2013 al n. 18303 particolare, n. 26828 generale, a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma, a carico di [redacted] in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Conegliano in data 16/07/2013 rep. n. 1451/2013.

Firmato Da: PIN EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e311facf097ec535c7cf507abe99c7

AGGIORNAMENTO EFFETTUATO ISPEZIONE PER IMMOBILE SUB. 21

Relativamente all'immobile in comune di PIEVE DI SOLIGO (TV) sez. urb. C-fg. 1- part. 310 sub. 21

ELENCO SITETICO DELLE FORMALITA'

1. TRASCRIZIONE del 17/11/1993. Registro Particolare 20857 Registro Generale 28123

   Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 37686 del 29/10/1993
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 29/05/1996. Registro Particolare 10559 Registro Generale 13880
   Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 41936 del 23/05/1996
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE del 21/10/1998. Registro Particolare 21442 Registro Generale 31410
   Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 45051 del 13/10/1998
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 14/12/2000. Registro Particolare 32814 Registro Generale 47147
   Pubblico ufficiale UFFICIO ENTRATE Repertorio 81/676 del 17/06/1991
   ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
   Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 24/10/2001. Registro Particolare 30893 Registro Generale 43140
   Pubblico ufficiale UFFICIO ENTRATE Repertorio 33/680 del 29/08/1991
   ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
   Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 21/06/2004. Registro Particolare 16573 Registro Generale 25712
   Pubblico ufficiale BLANDALEONE ROBERTO Repertorio 116607 del 25/05/2004
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 21/06/2004. Registro Particolare 6216 Registro Generale 25713
   Pubblico ufficiale BLANDALEONE ROBERTO Repertorio 116608 del 25/05/2004
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
   Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 02/07/2010. Registro Particolare 14622 Registro Generale 23815
   Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 61532/16472 del 24/06/2010
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE del 04/09/2013. Registro Particolare 18303 Registro Generale 26828
   Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1451/2013 del 16/07/2013
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

ISPEZIONE PER DATI ANAGRAFICI

Cognome [redacted]

Firmato Da: PIN EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e311facf09f7ec535c7cf507abe99c7

[redacted]

Relativamente all'immobile in comune di PIEVE DI SOLIGO (TV) sez. urb.C - fg.1 - part. 310

PERIODO INFORMATIZZATO DAL 01/10/1988 AL 20/01/2017

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/06/2004. Registro Particolare 16573 Registro Generale 25712
   Pubblico ufficiale BLANDALEONE ROBERTO Repertorio 116607 del 25/05/2004
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Immobili siti in PIEVE DI SOLIGO (TV)
   Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2004. Registro Particolare 6216 Registro Generale 25713
   Pubblico ufficiale BLANDALEONE ROBERTO Repertorio 116608 del 25/05/2004
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
   Immobili siti in PIEVE DI SOLIGO (TV)
   Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/07/2010. Registro Particolare 14622 Registro Generale 23815
   Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 61532/16472 del 24/06/2010
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Immobili siti in PIEVE DI SOLIGO (TV)
   Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/09/2013. Registro Particolare 18303 Registro Generale 26828
   Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1451/2013 del 16/07/2013
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Immobili siti in PIEVE DI SOLIGO (TV)
   Nota disponibile in formato elettronico

AGGIORNAMENTO ISPEZIONE PER IMMOBILE SUB. 12

Relativamente all'immobile in comune di PIEVE DI SOLIGO (TV) sez. urb. C- fg. 1- part. 310 sub 12

ELENCO SITETICO DELLE FORMALITA'

1. TRASCRIZIONE del 17/11/1993. Registro Particolare 20857 Registro Generale 28123
   Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 37686 del 29/10/1993
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 21/10/1998. Registro Particolare 21442 Registro Generale 31410
   Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 45051 del 13/10/1998
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 14/12/2000. Registro Particolare 32814 Registro Generale 47147
   Pubblico ufficiale UFFICIO ENTRATE Repertorio 81/676 del 17/06/1991
   ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
   Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 24/10/2001. Registro Particolare 30893 Registro Generale 43140
   Pubblico ufficiale UFFICIO ENTRATE Repertorio 33/680 del 29/08/1991
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Firmato Da: PIN EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e311facf09f7ec535c7cf507abe99c7

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 21/06/2004. Registro Particolare 16573 Registro Generale 25712
   Pubblico ufficiale BLANDALEONE ROBERTO Repertorio 116607 del 25/05/2004
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota di Trascrizione Registro generale n. 25712 Registro particolare 16573
   ATTO NOTARILE PUBBLICO BLANDALEONE ROBERTO DI VITTORIO VENETO (TV)

   UNITA' NEGOZIALE N. 1

   IMMOBILE COMUNE DI PIEVE DI SOLIGO VIA G. SCHIRATTI
   A3 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
   Sezione urbana C Foglio 1 Particella 310 Subalterno 21

   UNITA' NEGOZIALE N. 2

   IMMOBILE COMUNE DI PIEVE DI SOLIGO VIA G. SCHIRATTI
   A3 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
   Sezione urbana C Foglio 1 Particella 310 Subalterno 12

   SOGGETTO A FAVORE

   [redacted]

   Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3 della proprietà

6. ISCRIZIONE del 21/06/2004. Registro Particolare 6216 Registro Generale 25713
   Pubblico ufficiale BLANDALEONE ROBERTO Repertorio 116608 del 25/05/2004
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

   Nota di iscrizione Registro generale n. 25713 Registro particolare 6216

   SOGGETTO A FAVORE
   Soggetto n. 1 UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.
   Sede MILANO Diritto di proprietà 1/1

   SOGGETTO CONTRO

   [redacted]

   Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3 della proprietà

7. TRASCRIZIONE del 02/07/2010. Registro Particolare 14622 Registro Generale 23815
   Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 61532/16472 del 24/06/2010
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 04/09/2013. Registro Particolare 18303 Registro Generale 26828
   Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1451/2013 del 16/07/2013
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

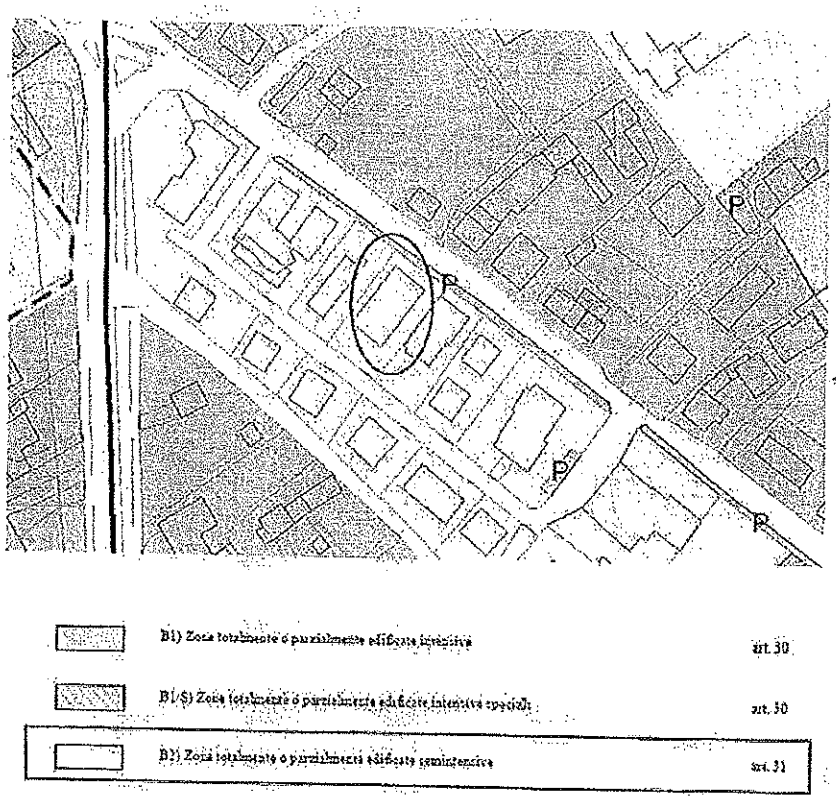
Firmato Da: PIN EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e311facf09f7ec535c7cf507abe99c7

DAGLI AGGIORNAMENTI SI EVIDENZIA CHE NON CI SONO ULTERIORI TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI A CARICO DELL' ESECUTATO IN RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE DI CUI ALL'ESECUZIONE

(vedi allegati al n° 4)

3.8 VINCOLI LEGISLATIVI

L'immobile di cui trattasi ricade nella normativa comunale di cui al P.R.G. allegato in comune di PIEVE DI SOLIGO, zona B2.



Interventi ammessi per l'unità al sub. 21 e 12 di cui trattasi sono riconducibili alla manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione interna dei locali. Diversamente sono possibili lavori esterni e nelle parti condominiali di servizio in accordo con l'assemblea condominiale e secondo quanto previsto per la zona B2. In allegato estratto dalla Normativa comunale. (vedi allegati al n° 3)

3.9 (a) DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO

Il comune di PIEVE DI SOLIGO è situato nel lembo Nord Ovest della provincia di Treviso .

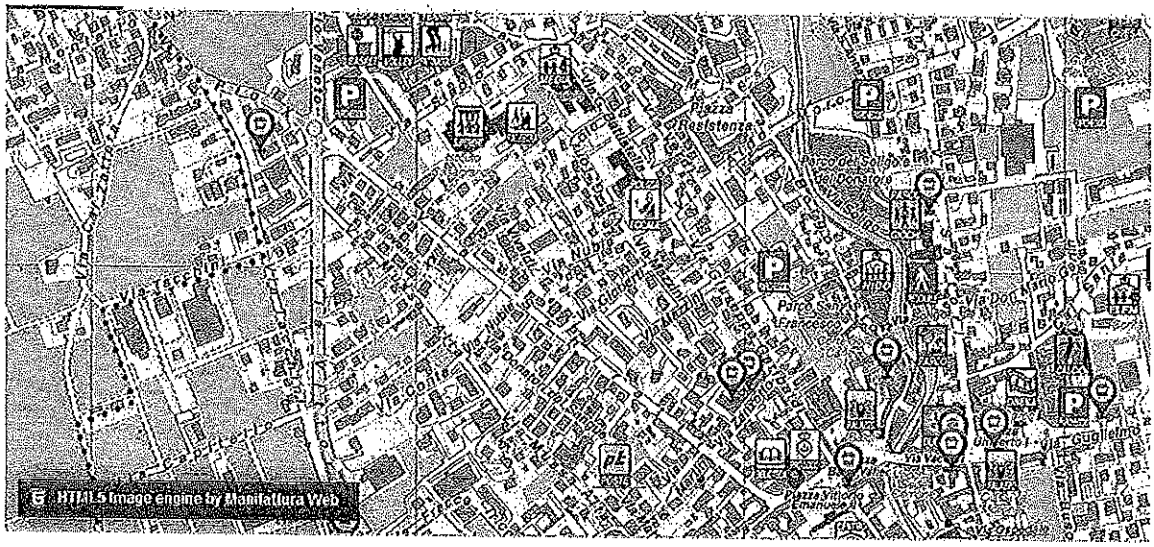
Comuni confinanti (o di prima corona)

Il comune è confinato dai seguenti comuni limitrofi:

Firmato Da: PIN EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e311fecf09f7ec535c7cf507abe99c7

Sernaglia della Battaglia 3,5km
Refrontolo 4,0km
Farra di Soligo 5,5km
Susegana 7,6km
Cison di Valmarino 8,1km

L'unità abitativa di cui all'esecuzione fa parte di un condominio denominato "Condominio Sole", sito in Comune di Pieve di Soligo in prossimità della via G. Schiratti al n. 117 int. 6. La strada è ben collegata e dista a circa 1,2 km dal Centro di Pieve di Soligo; la zona risulta ben servita dai servizi primari e secondari raggiungibili sia in automobile che a piedi.



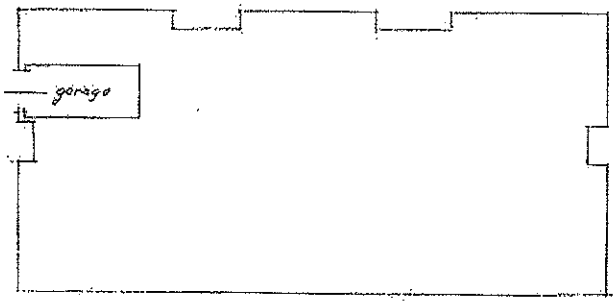
33.9 (b) DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DELL'IMMOBILE

Il CONDOMINIO AL SOLE è un edificio a Blocco disposto su tre piani fuori terra e costruito nel 1969 in struttura in c.a. (richieste e collaudo nei documenti comunali) e muratura di tamponamento in mattoni di laterizio semipieni intonacati. L'edificio è composto da un vano scale di servizio, privo di ascensore che serve nove unità abitative, quattro al Piano Primo, quattro al Piano Secondo e una al Piano Terzo. Al piano Terra sono ubicate le cantine, raggiungibili dal vano scale di servizio e i contatori e servizi condominiali nel sotto-scale. I Garage, sempre al piano terra sono accessibili dall'area scoperta di proprietà ad uso parcheggio e manovra, collegata alla via G. Schiratti e alla via Papa Giovanni XXIII. Lungo il lato Nord -Est vi è un passaggio pedonale accessibile da un cancello. L'area condominiale è recintata con un muretto e soprastante rete metallica ed è pavimentata con blocchetti di cemento carrabili. Analizzando la documentazione reperita presso il comune di Pieve di Soligo è emerso che il proprietario originario era il sig. [redacted]. L'intero fabbricato è stato realizzato con regolare Licenza Edilizia, rilasciata dal comune di Pieve di Soligo il 08/10/1968, Prot. n. 5531 a seguito di domanda presentata il 29/06/1968. L'inizio lavori è del 28/01/1969, la fine lavori è del 18/09/1969. Il collaudo delle opere strutturali riporta i dati di presentazione alla prefettura di Treviso in data 03/02/69 con inizio lavori del marzo 1969 ed ultimazione luglio 1969. L'abitabilità è stata rilasciata il 15/10/1969, pratica n. 366/1968 del 03/10/1969. Dichiarazione del 04/06/1986 riguardante opere eseguite nel 1971 sulle parti comuni in variante alla Licenza

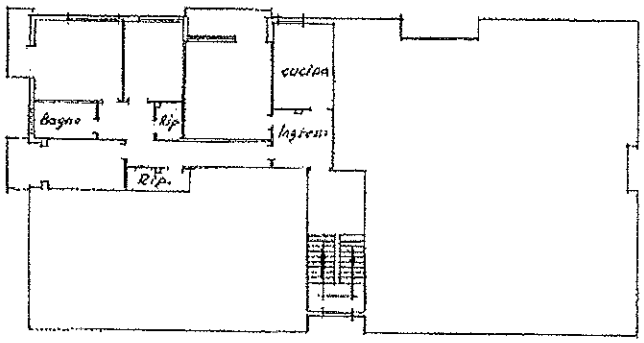
Firmato Da: PIN EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e3111ecf0f7ec535c7cf507abe99c7

edilizia originaria del 1968 sopra citata. Nel 1986 è stata inoltre presentata una concessione in sanatoria relativa alle parti comuni comprensiva di: modifiche prospettiche, cambio d'uso ed ampliamento parti comuni, come risulta dalla Concessione n. 421 rilasciata dal Comune di Pieve di Soligo il 14/10/1997 Prot. 1986/3474 Pratica N. 97/497. Il tutto dichiarato nell'atto di compravendita all'art. 7.

Inoltre su indicazioni impartite dal comune di Pieve di Soligo l'impianto fognario e gli scarichi civili sono stati adeguati con Denuncia Inizio Attività Prot. 7969 del 18/4/2000. L'immobile nel suo complesso è sufficiente all'uso. Il vano scale e gli spazi di distribuzione sono ampi e realizzati con pavimentazione in marmo tipica del periodo di costruzione. L'ingresso è realizzato con ampio serramento in alluminio e vetro antisfondamento di nuova installazione.



Garage al Piano Terra - sub 12



Appartamento al Piano Secondo - sub 21

Il bene immobiliare da peritare è formato da:

APPARTAMENTO al piano secondo interno 6 a cui si accede da una porta di ingresso in legno tamburato, superficie lorda complessiva di mq 110, altezza di piano di ml. 2,90, ed è così composto: ingresso di mq 8,20 utili dal quale si accede ad una cucina di mq 10,20 utili e ad un soggiorno di mq 17,70 utili. Da qui si accede ad un disimpegno di mq 8,30 utili ad un bagno di 4,20 mq utili a due ripostigli di mq 3,10 utili e 2,00 mq utili, altro disimpegno di mq 4,00 utili e tre camere rispettivamente di mq 15,00 utili, mq 9,00 utili, mq 9,8 utili. L'appartamento dispone di tre terrazze accessibili dalle camere di mq 4,20, mq 3,00 e mq 4,40.

GARAGE al piano terra di mq 14,00 utili e mq 17,00 lordi, altezza ml 2,40 con portone in lamiera

Firmato Da: PIN EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e311facf09f7ec535c7cf507abe99c7

dell'ubicazione, della forma e consistenza;
della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente;
della qualità degli immobili e del grado di commerciabilità degli stessi;
dello stato della disponibilità.

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente, assegna agli immobili di che trattasi il seguente giudizio di stima:

SUPERFICIE COMMERCIALE = ABITAZIONE 100 % + TERRAZZE 20 % + GARAGE 50 %

SUB 21			EURO/MQ	TOTALE
ABITAZIONE PIANO SECONDO	MQ	110,00	740,00	€ 81'400,00
TERRAZZE MQ (4.20+ 3.10+ 4.40) x 20%	MQ	2,34	740,00	€ 1'731,60
SUB 12				
GARAGE MQ 17 X 50%	MQ	8,50	740,00	€ 6'290,00
TOTALE VALORE DI STIMA				€ 89'421,60

STIMA DEL VALORE PER VENDITA FORZATA

Tenuto conto che gli accertamenti sono avvenuti a vista e che la vendita avviene in assenza di vizi, si ritiene congruo stimare il valore per la vendita forzata in misura pari al 85% del valore di stima:

€ 76'008,38. Arrotondato a € 76'000,00 DICONSI (Euro/settanta seimila/00)

A tale valore devono essere decurtate le spese condominiali insolute e di seguito sommariamente indicate

5 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Si evidenzia che a carico del bene sopradescritto risultano insolute delle spese condominiali, come da rendiconto riassuntivo fornito dall'amministratore Condominiale

Spese condominiali del sig. [redacted] non versate anno 2015 e anno 2016, sono le seguenti:

SALDO SPESE 2015 EURO 156,72 -
ACCONTO SPESE 2016 EURO 389,70 -
TOTALE SPESE 2015 - 2016 = EURO 546,42 -

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Dalla verifica ipocatastale eseguita, è emerso che non sono intervenute ulteriori trascrizioni o iscrizioni, relativamente all'immobile in oggetto.

Si può affermare che la documentazione ipocatastale del fascicolo di causa è completa in ogni sua parte. Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

IL PERITO ARCH. EMANUELA PIN VITTORIO VENETO, LI' 10/04/2017

Firmato Da: PIN EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e311facf09f7ec535c7cf507abe99c7

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 111

MINISTERO DELLE FINANZE 0599435 1144 Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

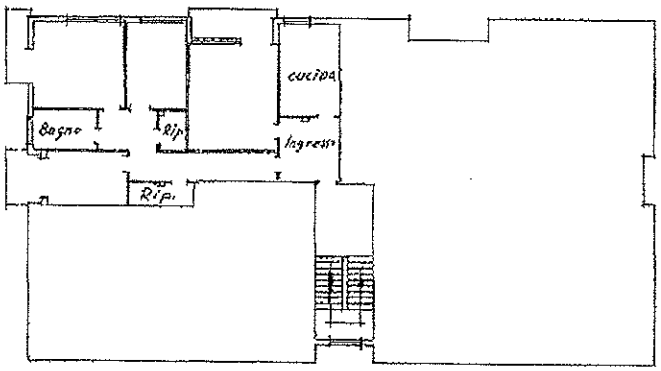
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIEVE di SOLIGO *Via* Schiratti 4°/21

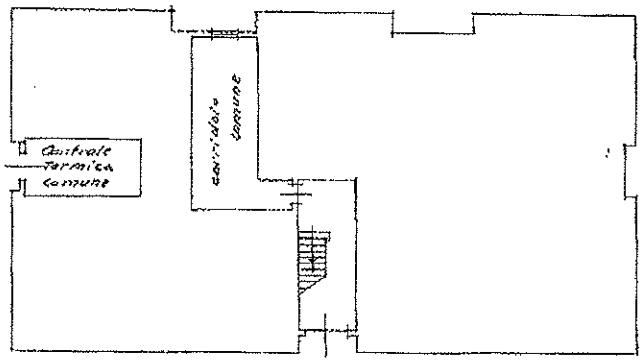
Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso



PIANO SECONDO h. 2,90

PIANO TERRA h. 3,00



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	C/1/310/21

Compilata dall'ingegnere (Titolo, nome e cognome per esteso) Giuseppe Marson

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso

DATA 18 marzo 1970

Firma:

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/12/2016 - Comune di PIEVE DI SOLIGO (G645) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 1 - Particella: 310 - Subalterno: 21 >
Firmato Digitalmente da: PNIMNL62D48M089L/ENTRATEL, C=IT, O=NON PRESENTE, 2.5.4.42=PNIMNL62D48M089L, 2.5.4.4=PNIMNL, 2.5.4.5=TINIT-PNIMNL62D48M089L, 2.5.4.3=PNIMNL62D48M089L/ENTRATEL, 2.5.4.11=ENTI PUBBLICI, 2.5.4.10=AGENZIA ENTRATE, 2.5.4.9=VIA CARUCCI 99 NG CA 3 Serial#: 2e311fac909f7ec535c7cf507abe99c7

MODULARIO F. - Cat. N. T. - 211

MINISTERO DELLE FINANZE 0599428 / 1.V.U. Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

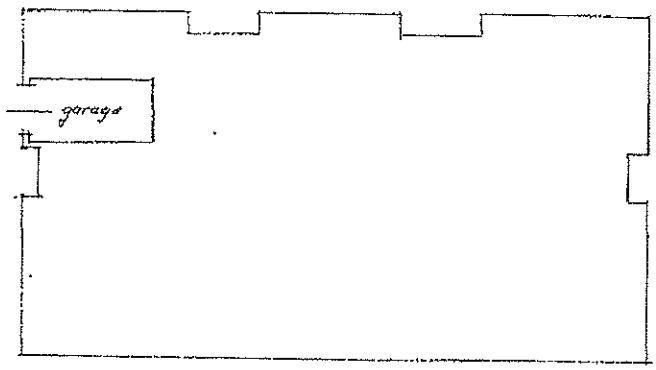
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIEVE di SOLIGO *Via* Schiratti

Ditta [redacted] 70

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso 123



PIANO TERRA h. 3,00

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	C/1/310/12

Compilata dal/ Ingegnere (Nome, cognome e qualifica professionale) Giuseppe Marson

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso

DATA 18 marzo 1970

Firma:

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/12/2016 - Comune di PIEVE DI SOLIGO (G645) - < Unica >
Sez.Urb.: C - Foglio: 1 - Particella: 310 - Subalterno: 12 >
Firmato Da: FANGINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e3111acf0957ec535c7cf507abe99c7