

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 omnicomprensivo di € 180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione 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

ARCHITETTO LUCA LORENZON
Piazza Sant' Andrea n°6 - 31100 Treviso - Tel./Fax +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzoni2@architworldpc.it - architetto.lorenzoni@gmail.com



immobiliare relativo all'esecuzione immobiliare R.G.E. 832/2010 e la copia della relazione ventennale redatta in data 03 marzo 2011 dal Dottor Paolo Talice, 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. 305/2011 (riunita alla sopra menzionata R.G.E. 832/2010) e la copia della relazione ventennale redatta in data 19 settembre 2011 dal Dottor Maurizio Bianconi, Notaio in Treviso.

COMPENDIO IMMOBILIARE

A seguito del ritiro degli atti di pignoramento immobiliare R.G.E. 832/2010 e R.G.E. 305/2011 (riunita alla R.G.E. 832/2010), l'Esperto Estimatore precisa di seguito quanto segue:

- relativamente all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 832/2010, promossa da [REDACTED], contro le [REDACTED] [REDACTED] i beni oggetto di esecuzione immobiliare sono i seguenti:

- Comune di Paese (TV), frazione Castagnole, in Via Grotta n°40, individuato catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale n. 568, Sub 48 (posto auto scoperto) - per la quota di $\frac{1}{1}$ della piena proprietà alla [REDACTED]
- Comune di Paese (TV), frazione Castagnole, in Via Grotta n°40, individuato catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale n. 568, Sub 70 (abitazione di tipo civile) e Sub 60 (autorimessa) - per la quota di $\frac{1}{1}$ della nuda proprietà alla [REDACTED]



- Comune di Paese (TV), frazione Castagnole, in Via Grotta n°40, individuato catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale n. 568, Sub 67 (abitazione di tipo civile) Sub 59 (autorimessa) e Sub 47 (posto auto scoperto) - per la quota di $\frac{1}{1}$ della piena proprietà alla [REDACTED]

- Un lotto di terreno ubicato Comune di Treviso (TV), individuato catastalmente come segue: Catasto Terreni del Comune di Treviso (TV), Foglio 63, Mappale n. 15, ha 0.09.79 - per la quota di $\frac{1}{24}$ della nuda proprietà alle [REDACTED]

[REDACTED] - limitatamente a tale bene è stata ordinata la cancellazione del pignoramento in data 09 gennaio 2015 dall'Ill.mo Giudice Antonello Fabbro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Treviso in data 10 dicembre 2010 ai nn. 44415/27738;

- relativamente all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 305/2011 (riunita alla R.G.E. 832/2010), promossa da [REDACTED] contro le [REDACTED] i beni oggetto di esecuzione immobiliare sono i seguenti:

- Comune di Paese (TV), frazione Castagnole, in Via Grotta n°40, individuato catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale n. 568, Sub 48 (posto auto scoperto) - per la quota di $\frac{1}{1}$ della piena proprietà alla [REDACTED]

- Comune di Paese (TV), frazione Castagnole, in Via Grotta n°40, individuato catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale n. 568, Sub 70 (abitazione di tipo civile) e Sub 60 (autorimessa) - per la quota di $\frac{1}{1}$ della nuda proprietà alla [REDACTED] e per la quota di $\frac{1}{1}$ dell'usufrutto al [REDACTED]

- Comune di Paese (TV), frazione Castagnole, in Via Grotta n°40, individuato catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale n. 568, Sub 67 (abitazione di tipo civile) Sub 59 (autorimessa) e Sub 47 (posto auto scoperto) - per la quota di $\frac{1}{1}$ della piena proprietà alla [REDACTED]

- Un lotto di terreno ubicato Comune di Paese (TV), individuato catastalmente come segue: Paese (TV), Foglio 42, Mappale 817, ha 0.07.97. - per la quota di $\frac{1}{3}$ della piena proprietà alle [REDACTED]

[REDACTED] - **limitatamente a tale bene è stata ordinata la cancellazione del pignoramento in data 18 febbraio 2015 dall'Ill.mo Giudice Antonello Fabbro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Treviso in data 05 maggio 2011 ai nn. 15772/10038.**

Tutto quanto premesso il sottoscritto ha individuato e suddiviso in due lotti i beni oggetto della presente perizia di stima, ognuno dei quali definito come segue:

- LOTTO A:

ARCHITETTO LUCA LORENZON
Piazza Sant' Andrea n°6 - 31100 Treviso - Tel./Fax +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzoni2@archiworldpoe.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

esclusiva in Via Grotta n°40 int.2);

- Mappale 568, Sub 68, piano T, categoria A/2, classe 2°, vani 4, rendita € 382,18 (graffato al Sub precedente);
- Mappale 568, Sub 59, piano S1, categoria C/6, classe 3°, mq 22, rendita € 48,86 (autorimessa in Via Grotta n°40);
- Mappale 568, Sub 47, piano T, categoria C/6, classe 1°, mq 11, rendita € 17,04 (posto auto scoperto in Via Grotta n°40).

**** * * * * *

- LOTTO A -

**02/A - 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 03 marzo 2011, data alla quale è aggiornata la
certificazione notarile di cui all'esecuzione immobiliare n° R.G.E. 832/2010
depositata in cancelleria del Tribunale di Treviso il 07 marzo 2011 e al
giorno 19 settembre 2011, data alla quale è aggiornata la certificazione
notarile di cui all'esecuzione immobiliare n° R.G.E. 305/2011 (riunita alla
sopra menzionata R.G.E. 832/2010) a carico delle [REDACTED]
[REDACTED] non risultano ulteriori
formalità contro.

ARCHITETTO LUCA LORENZON
Piazza Santi Andrea n°6 - 31100 Treviso - Tel./Fax +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzoni2@archiworldpc.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

Si precisa altresì, che da una verifica del sottoscritto Esperto Stimatore eseguita in data 03 settembre 2015, presso il "Portale Servizi Telematici" sezione Tribunale di Treviso relativamente all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 832/2010 e R.G.E. 305/2011, avveniva in data 18 maggio 2015 un deposito di Atto di Intervento da parte di [REDACTED]

[REDACTED] nei confronti delle [REDACTED]

[REDACTED] tale atto si unisce alla presente perizia. (allegato 28)

Nel menzionato Atto, [REDACTED]

[REDACTED] interviene nella presente procedura esecutiva immobiliare, con la collocazione e il grado che le competono sino al soddisfacimento del credito di € 86.015,85 oltre spese ed interessi liquidati.

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 della Signora [REDACTED] (allegato 01)

TRASCRIZIONI:

- Trascrizione contro del 27 maggio 2010 - Registro Particolare 11600 Registro Generale 19029.

Cessione di usufrutto, del 20 maggio 2010, Repertorio n° 15753, Raccolta n° 8606 del Dott. Antonio Favalaro Notaio di Paese (TV), a favore del Signor [REDACTED]

[REDACTED], riguardante i seguenti beni:

ARCHITETTO LUCA LORENZON
Piazza Sant'Andrea n°6 - 31100 Treviso - Tel./Fax +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzoni2@archiworldpce.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

- per la piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Paese (TV), frazione Castagnole, in Via Grotta n°40 individuato catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale n. 568, Sub 70 (abitazione di tipo civile) e Sub 60 (autorimessa). Oltre alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art 1117 c.c.;

- Trascrizione contro del 11 novembre 2011 - Registro Particolare 25114 Registro Generale 40361.

Domanda giudiziale, del 15 ottobre 2010, Repertorio n° 6136/2010 del Tribunale di Treviso, a favore della Signora [REDACTED]

[REDACTED] riguardante i seguenti beni:

- per la piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Paese (TV), frazione Castagnole, in Via Grotta n°40 individuato catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale n. 568, Sub 70 (abitazione di tipo civile) Sub 60 (autorimessa) e Sub 48 (posto auto scoperto). Oltre alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art 1117 c.c.;

- Trascrizione contro del 30 settembre 2010 – Repertorio n° 5885/2010, del Tribunale di Treviso.

Atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso) in data 10 dicembre 2010 Registro particolare 22738 Registro Generale 44415, a favore della [REDACTED]

particolare 10038 Registro Generale 15772, a favore del

che riguarda i
seguenti beni:

- per la piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata in Comune di Paese (TV), frazione Castagnole, in Via Grotta n°40 individuata catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale n. 568, Sub 48 (posto auto scoperto). Oltre alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art 1117 c.c..

- per la nuda proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Paese (TV), frazione Castagnole, in Via Grotta n°40 individuato catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale n. 568, Sub 70 (abitazione di tipo civile) e Sub 60 (autorimessa). Oltre alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art 1117 c.c..

- per la quota di $\frac{1}{3}$ della piena proprietà di un lotto di terreno individuato catastalmente come segue: Catasto Terreni del Comune di Paese (TV), Foglio 42, Mappale 817, ha 0.07.97. limitatamente a tale bene è stata ordinata la cancellazione del pignoramento in data 18 febbraio 2015 dall'Ill.mo Giudice Antonello Fabbro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Treviso in data 05 maggio 2011 ai nn. 15772/10038.

ISCRIZIONI:

- Iscrizione contro del 27 dicembre 2005 – Registro particolare 14203 Registro Generale 58838.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, del 17 ottobre 2005, Repertorio n°19939, Raccolta n°2785 del Dott. Vitantonio Laterza Notaio in Treviso (TV), per ipoteca volontaria di € 260.000,00 – capitale di € 130.000,00 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] che riguarda i seguenti beni:

- per la piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Paese (TV), frazione Castagnole, in Via Grotta n°40 individuato catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale n. 568, Sub 70 (abitazione di tipo civile), Sub 60 (autorimessa) e Sub 48 (posto auto scoperto). Oltre alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art 1117 c.c.;
- Iscrizione contro del 14 aprile 2006 – Registro particolare 4514 Registro Generale 18186.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso, del 24 marzo 2006, Repertorio n° 1159, di € 116.210,79 – capitale di € 86.744,55 a favore della [REDACTED]

[REDACTED], che riguarda i seguenti beni:

- per la piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Paese (TV), frazione Castagnole, in Via Grotta n°40 individuato catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale n. 568, Sub 70 (abitazione di tipo civile), Sub 60 (autorimessa) e Sub 48 (posto auto scoperto). Oltre alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art 1117 c.c.;
- per la quota di $\frac{1}{24}$ della nuda proprietà di un lotto di terreno individuato

catastalmente come segue: Catasto Terreni del Comune di Treviso (TV), Foglio 63, Mappale n. 15, ha 0.09.79. di cui a tale bene è stata ordinata la cancellazione dal pignoramento in data 09 gennaio 2015 dall'Ill.mo Giudice Antonello Fabbro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Treviso in data 10 dicembre 2010 ai nn. 44415/27738;

• Iscrizione contro del 20 settembre 2006 – Registro particolare 11965 Registro Generale 46954.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso, del 15 settembre 2006, Repertorio n° 6328/2006, di € 60.000,00 – capitale di € 58.465,65 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], che riguarda i seguenti beni:

- per la piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Paese (TV), frazione Castagnole, in Via Grotta n°40 individuato catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale n. 568, Sub 70 (abitazione di tipo civile), Sub 60 (autorimessa) e Sub 48 (posto auto scoperto). Oltre alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art 1117 c.c..

- per la quota di $\frac{1}{24}$ della nuda proprietà di un lotto di terreno individuato catastalmente come segue: Catasto Terreni del Comune di Treviso (TV), Foglio 63, Mappale n. 15, ha 0.09.79. di cui a tale bene è stata ordinata la cancellazione dal pignoramento in data 09 gennaio 2015 dall'Ill.mo Giudice Antonello Fabbro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Treviso in data 10 dicembre 2010 ai nn. 44415/27738.

• Iscrizione contro del 21 settembre 2006 – Registro particolare 12058 Registro Generale 47171.

Foglio 7, Mappale n. 568, Sub 70 (abitazione di tipo civile), Sub 60 (autorimessa) e Sub 48 (posto auto scoperto). Oltre alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art 1117 c.c.;

- per la quota di $\frac{1}{3}$ della piena proprietà di un lotto di terreno individuato catastalmente come segue: Catasto Terreni del Comune di Paese (TV), Foglio 42, Mappale 817, ha 0.07.97. di cui a tale bene è stata ordinata la cancellazione dal pignoramento in data 18 febbraio 2015 dall'Ill.mo Giudice Antonello Fabbro trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Treviso in data 05 maggio 2011 ai nn. 15772/10038.

• Iscrizione contro del 11 ottobre 2006 – Registro particolare 13004 Registro Generale 50364.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze, del 04 ottobre 2006, Repertorio n° 5223/2006, di € 95.819,40 – capitale di € 67.779,40 a favore del [REDACTED]

[REDACTED] che riguarda i seguenti beni:

- per la piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Paese (TV), frazione Castagnole, in Via Grotta n°40 individuato catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale n. 568, Sub 70 (abitazione di tipo civile), Sub 60 (autorimessa) e Sub 48 (posto auto scoperto). Oltre alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art 1117 c.c.;

- per la quota di $\frac{1}{3}$ della piena proprietà di un lotto di terreno individuato catastalmente come segue: Catasto Terreni del Comune di Paese (TV), Foglio 42, Mappale 817, ha 0.07.97. di cui a tale bene è stata ordinata la cancellazione dal pignoramento in data 18 febbraio 2015 dall'Ill.mo Giudice

Antonello Fabbro trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Treviso in data 05 maggio 2011 ai nn. 15772/10038.

MAPPE CATASTALE:

In data 04 maggio 2015 il sottoscritto Esperto Stimatore, ha effettuato le visure presso l’Ufficio del Territorio di Treviso – richiedendo l’estratto di mappa (allegato 02), l’elenco dei subalterni (allegato 03), le visure catastali a nome dell’[REDACTED] (allegato 04) e le planimetrie catastali (allegato 05) relative alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare di proprietà della Signora [REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA:

In data 28 aprile 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 17 ottobre 2005, Repertorio n°19938, Raccolta 2784, dal Dott. Vitantonio Laterza, Notaio di Treviso (TV), registrato a Treviso in data 08 novembre 2005 al N°15650 Serie 1T e trascritto alla Cons. RR. II. Di Treviso in data 27 dicembre 2005, Registro Particolare 35076, Registro Generale 58836, tale atto si unisce alla presente perizia. (allegato 06)

**** * * * * *

**03/A - 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 08 giugno 2015 ad ore 15,00 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 della Signora [REDACTED] [REDACTED] (in qualità di locataria), effettuava un'attenta ricognizione dei beni immobiliari oggetto di stima eseguendo nel contempo un rilievo planimetrico (allegato 07) e un rilievo fotografico. (allegato 08)

UBICAZIONE:

I beni oggetto della presente perizia consistono in unità immobiliari facente parte del condominio denominato "Residence La Grotta" situato nel Comune di Paese (TV), frazione Castagnole, Via Grotta n°40, interno n°1.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare (identificate come LOTTO A) sono censite al Catasto Fabbricati come segue:

- Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale 568, Sub 70, piano T-1, categoria A/2, classe 2°, vani 4,5, rendita € 429,95 (abitazione di tipo civile al piano terra e piano primo con corte esclusiva in Via Grotta n°40 int.1);
- Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale 568, Sub 71, (graffato al Sub 70);
- Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale 568, Sub 60, piano S1, categoria C/6, classe 3°, mq 22, rendita € 48,86 (autorimessa in Via Grotta n°40);



- Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale 568, Sub 48, piano T, categoria C/6, classe 1°, mq 11, rendita € 17,04 (posto auto scoperto in Via Grotta n°40).

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:

- Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale 568, Sub 1, Piano Terra, Via Grotta, B.C.N.C. – area scoperta comune ai Sub dal 35 al 40, dal 44 al 50, 52, 53, 55, 56, 57, dal 59 al 63, 65, 67, 69 e 70;
- Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale 568, Sub 4, Piano Terra, Via Grotta, B.C.N.C. – rampa di accesso ai garages comune ai Sub 49, 50, 52, 53, 55, 56, 57, dal sub 59 al 63, 65, 67, 69 e 70;
- Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale 568, Sub 5, Piano Terra, Via Grotta, B.C.N.C. – vano scale comune ai Sub 49, 50, 52, 53, 55, 56, 57, dal sub 59 al 63, 65, 67, 69 e 70;
- Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale 568, Sub 6, Piano Terra, Via Grotta, B.C.N.C. – area scoperta e corsia pedonale comune ai Sub dal 44 al 48, 63, 65, 67, 69 e 70;
- Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale 568, Sub 7, Piano Terra, Via Grotta, B.C.N.C. – sottoportico comune ai Sub 63, 65, 67, 69 e 70;
- Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale 568, Sub 8, Piano Sottotrada e Terra, Via Grotta, B.C.N.C. – vano scale comune ai Sub 57, dal 59 al 63, 65, 67, 69 e 70;



- Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale 568, Sub 10, Piano Sottostrada, Via Grotta, B.C.N.C. – locale contatori comune ai Sub dal 49 al 53, 55, 56, 57, dal sub 59 al 63, 65, 67, 69 e 70;
- Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale 568, Sub 11, Piano Sottostrada, Via Grotta, B.C.N.C. – corsia di manovra comune ai Sub 57, dal sub 59 al 63, 65, 67, 69 e 70;
- Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale 568, Sub 12, Piano Sottostrada, Via Grotta, B.C.N.C. – corsia di manovra comune ai Sub 50, 53, 56, 57 e dal sub 59 al 62;
- Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale 568, Sub 19, Piano Terra, Via Grotta, B.C.N.C. – sottoportico comune Sub dal sub 34 al 40, dal 49 al 53, 55, 56, 57, dal 59 al 63, 65, 67, 69 e 70.

Si precisa che le unità immobiliari sopraccitate al mappale 568 fanno parte del fabbricato eretto sull'area già censita al Catasto Terreni del comune di Paese, Foglio 44, mappale 568, Ente Urbano di Ha 0.33.67, risultante dall'unificazione dei mappali 251, 255 e 484 giusta Tipo Mappale del 30 novembre 2001 n°10461 introdotto in atti catastali in pari data con protocollo n°363793.

CONFINI:

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

- Relativamente all'abitazione di tipo civile con corte esclusiva ubicata al piano terra e piano primo di Via Grotta n°40 int.1, Mappale 568, Sub 70 e 71 (quest'ultimo graffato al Sub 70): lato nord con Mappale di altra proprietà, lato est con stesso Mappale 568 Sub 3, lato sud con stesso

Mappale 568 Sub 1, 6, 44, 45, 46 e 47, infine lato ovest con stesso Mappale 568 Sub 67 e 68 (altra proprietà, quest'ultimo graffato al Sub 67), il tutto salvo altri e più precisi.

- Relativamente all'autorimessa ubicata al piano sottostrada di Via Grotta n°40, Mappale 568, Sub 60: lato nord-est con muro perimetrale, lato sud-est con stesso Mappale 568 Sub 61 (altra proprietà), lato sud-ovest con stesso Mappale 568 Sub 57, infine lato nord-ovest con stesso Mappale 568 Sub Sub 59 (altra proprietà), il tutto salvo altri e più precisi.
- Relativamente al posto auto scoperto ubicata al piano terra di Via Grotta n°40, Mappale 568, Sub 48: lato nord con la stessa proprietà Mappale 568, Sub 71 (graffato al Sub 70), lato est con la stessa proprietà Mappale 568, Sub 71 (graffato al Sub 70), lato sud con stesso Mappale 568 Sub 1 (bene comune non censito), infine lato ovest con stesso Mappale 568 Sub Sub 47 (altra proprietà), il tutto salvo altri e più precisi.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI:

I beni immobiliari oggetto di perizia e identificati come lotto A, sono: un appartamento (catastalmente abitazione di tipo civile al piano terra e piano primo con corte esclusiva), un garage al piano interrato, un posto auto scoperto e per la quota parte condominiale in proprietà proporzionale ai millesimi così come risultante dal vigente Regolamento di Condominio e allegata Tabella Millesimale. (allegato 09) Il tutto facente parte di un fabbricato condominiale denominato "Residence La Grotta".

Descrizione del Residence comprendente le unità immobiliari oggetto di stima:



Le pareti esterne si presentano con intonaco del tipo civile con finitura in pittura nei colori chiari e con la facciata con decori in mattoni posati “faccia a vista”.

I davanzali e le soglie sono in marmo.

Il sistema di oscuramento delle finestre è del tipo a balconi in legno di colore marrone.

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

Descrizione dell'unità immobiliare - Mappale 568 sub 70 - :

Trattasi di un'unità abitativa, avente distribuzione interna su due livelli (censito catastalmente come abitazione di tipo civile) ubicato al piano terra e piano primo con corte esclusiva (ex Sub 71 graffato al Sub 70) di circa 180,00 mq trattato a manto erboso con puntuale illuminazione esterna.

L'appartamento al suo interno ha la seguente distribuzione, ingresso indipendente al piano terra e direttamente dalla corte di proprietà esclusiva, dal quale tramite un corpo scale interno si accede al piano primo il quale ha la seguente distribuzione interna: un disimpegno, un locale soggiorno con angolo cottura, una camera singola, una camere matrimoniali ed un bagno.

L'appartamento è del tipo mansardato, avente altezza netta interna variabile per ogni locale non inferiore ai 2,85 ml per i locali abitabili e non inferiore ai 2,40 ml per i locali accessori.

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 di porzioni di pareti della



zona giorno che sono trattate con finitura spatolata di colore e campiture in mattoni e sassi.

I serramenti interni (finestre) sono del tipo in legno di colore marrone ad ante con vetrocamera, così come il lucernario posizionato nel bagno anch'esso di colore marrone scuro con vetrocamera.

Il pavimento del locale disimpegno, soggiorno, angolo cottura e sala da pranzo, è in piastrelle del tipo monocottura di dimensioni rettangolari 15x30 cm, posate a "spina di pesce", nella tonalità del marrone chiaro.

Il pavimento del bagno è in piastrelle di ceramica quadrate delle dimensioni di 15x15 cm, posate a correre ortogonalmente alle pareti, nella tonalità del blu.

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

Le pareti del bagno, fino ad un'altezza di circa 2,00 ml, sono rivestite con piastrelle di ceramica quadrate delle dimensioni di 15x15 cm, di colore bianco con un unico listello a decoro di colore blu, posto in sommità prima dell'ultima fila di piastrelle.

Il bagno comprende il lavandino, il bidè, il water e la vasca, tutti con rubinetteria del tipo miscelatore per l'adduzione di acqua calda e fredda, compreso l'impianto per la lavatrice.

Per quanto riguarda il soffitto, quest'ultimo è in legno costituito da una capriata in legno (orditura portante primaria), alla quale sono appoggiate delle travi inclinate (orditura portante secondaria) e tamponamenti con perline in legno della stessa essenza delle travi poste ortogonalmente rispetto l'orditura secondaria.

Dati catastali attuali: Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale 568, Sub 70, piano T-1, categoria A/2, classe 2°, vani 4,5, rendita € 429,95 (abitazione di tipo civile al piano terra e piano primo con corte esclusiva in Via Grotta n°40 int.1), Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale 568, Sub 71, (graffato al Sub 70), Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale 568, Sub 60, piano S1, categoria C/6, classe 3°, mq 22, rendita € 48,86 (autorimessa in Via Grotta n°40) e Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale 568, Sub 48, piano T, categoria C/6, classe 1°, mq 11, rendita € 17,04 (posto auto scoperto in Via Grotta n°40).

Confini: Abitazione di tipo civile con corte esclusiva ubicata al piano terra e piano primo di Via Grotta n°40 int.1, Mappale 568, Sub 70 e 71 (quest'ultimo graffato al Sub 70): lato nord con Mappale di altra proprietà, lato est con stesso Mappale 568 Sub 3, lato sud con stesso Mappale 568 Sub 1, 6, 44, 45, 46 e 47, infine lato ovest con stesso Mappale 568 Sub 67 e 68 (altra proprietà, quest'ultimo graffato al Sub 67), il tutto salvo altri e più precisi. Autorimessa ubicata al piano sottostada di Via Grotta n°40, Mappale 568, Sub 60: lato nord-est con muro perimetrale, lato sud-est con stesso Mappale 568 Sub 61 (altra proprietà), lato sud-ovest con stesso Mappale 568 Sub 57, infine lato nord-ovest con stesso Mappale 568 Sub Sub 59 (altra proprietà), il tutto salvo altri e più precisi.



Posto auto scoperto ubicata al piano terra di Via Grotta n°40, Mappale 568, Sub 48: lato nord con la stessa proprietà Mappale 568, Sub 71 (graffato al Sub 70), lato est con la stessa proprietà Mappale 568, Sub 71 (graffato al Sub 70), lato sud con stesso Mappale 568 Sub 1 (bene comune non censito), infine lato ovest con stesso Mappale 568 Sub Sub 47 (altra proprietà).

DESCRIZIONE DEI BENI CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:

Relativamente al Pignoramento Immobiliare R.G.E. 832/2010.

Proprietà: Per la quota di $\frac{1}{1}$ della piena proprietà alla [REDACTED] [REDACTED] delle unità immobiliari ubicate in Comune di Paese (TV), frazione Castagnole, in Via Grotta n°40 individuato catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale n. 568, Sub 48 (posto auto scoperto).

Per la quota di $\frac{1}{1}$ della nuda proprietà alla [REDACTED] [REDACTED] delle unità immobiliari ubicate in Comune di Paese (TV), frazione Castagnole, in Via Grotta n°40 individuato catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale n. 568, Sub 70 (abitazione di tipo civile) e Sub 60 (autorimessa).

Dati catastali attuali: Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale 568, Sub 70, piano T-1, categoria A/2, classe 2°, vani 4,5, rendita € 429,95 (abitazione di tipo civile al piano terra e piano primo con corte esclusiva in Via Grotta n°40 int.1), Comune di



Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale 568, Sub 71, (graffato al Sub 70), Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale 568, Sub 60, piano S1, categoria C/6, classe 3°, mq 22, rendita € 48,86 (autorimessa in Via Grotta n°40) e Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale 568, Sub 48, piano T, categoria C/6, classe 1°, mq 11, rendita € 17,04 (posto auto scoperto in Via Grotta n°40).

Confini: Abitazione di tipo civile con corte esclusiva ubicata al piano terra e piano primo di Via Grotta n°40 int.1, Mappale 568, Sub 70 e 71 (quest'ultimo graffato al Sub 70): lato nord con Mappale di altra proprietà, lato est con stesso Mappale 568 Sub 3, lato sud con stesso Mappale 568 Sub 1, 6, 44, 45, 46 e 47, infine lato ovest con stesso Mappale 568 Sub 67 e 68 (altra proprietà, quest'ultimo graffato al Sub 67).

Autorimessa ubicata al piano sottostrada di Via Grotta n°40, Mappale 568, Sub 60: lato nord-est con muro perimetrale, lato sud-est con stesso Mappale 568 Sub 61 (altra proprietà), lato sud-ovest con stesso Mappale 568 Sub 57, infine lato nord-ovest con stesso Mappale 568 Sub Sub 59 (altra proprietà).

Posto auto scoperto ubicata al piano terra di Via Grotta n°40, Mappale 568, Sub 48: lato nord con la stessa proprietà Mappale 568, Sub 71 (graffato al Sub 70), lato est con la stessa proprietà Mappale 568, Sub 71 (graffato al Sub 70), lato sud con stesso Mappale 568 Sub 1 (bene comune non censito), infine lato ovest con stesso Mappale 568 Sub Sub 47 (altra proprietà).

Urbanistica ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento e prendere visione dello Strumento Urbanistico del Comune, più precisamente della Tavola delle Trasformabilità del Comune di Paese (TV) e della Variante parziale n°6 al Piano degli Interventi, approvato con DCC n°23 del 12 marzo 2015.

Le unità oggetto della presente ricadono in Area di Urbanizzazione Consolidata di tipo B - art. 42 delle Norme Tecniche di cui si allega stralcio (allegato 10).

**** **

07/A – CONFORMITA' EDILIZIA

In data 29 maggio 2015 il sottoscritto effettuava l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese (Treviso), per prendere visione della pratica edilizia (allegato 11 e 12) e dell'agibilità (allegato 13) 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 Paese (TV) e precisamente:

- Concessione Edilizia n°10997 del 23 aprile 1999 prot. n°27265, avente ad oggetto la ristrutturazione e ampliamento di un ex edificio rurale per il ricavo di cinque alloggi non di lusso intestata a nome della [REDACTED]
[REDACTED]; (allegato 11)



- Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n°10997 del 14 agosto 2000 prot. n°9205, avente ad oggetto variante planimetrica garage al piano interrato;
- Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n°10997 del 14 agosto 2002 prot. n°18611, avente ad oggetto ristrutturazione e ampliamento di un ex edificio rurale per il ricavo di cinque alloggi non di lusso, intestata alla [REDACTED]; (allegato 12)
- Permesso Agibilità n° 10997 rilasciata dal Sindaco del Comune di Paese (TV) in data 20 settembre 2002, intestata alla [REDACTED] (allegato 13)

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/A – FORMAZIONE DI LOTTI.

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare costituiscono DUE LOTTI, (vedi pag. 10 della presente) ogni uno dei quali 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, per il Lotto A, sia con quante prevenuti alla parte eseguita con atto di compravendita avvenuto in data 17 ottobre 2005, Repertorio n°19938, Raccolta 2784, dal Dott. Vitantonio Laterza, Notaio di Treviso (TV), registrato a Treviso in data 08 novembre 2005 al N°15650 Serie 1T e trascritto alla Cons. RR. II. Di Treviso in data 27 dicembre 2005, Registro Particolare 35076, Registro Generale 58836, (allegato 06) e sia con quante

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 immobile costituito da 8 unità abitative facente parte di un unico fabbricato condominiale denominato “Residence La Grotta”.

Assunte utili informazioni dall’Amministratore del Condominio, nella persona del Signor Enrico Avoledo, Tel. 348-3627073, si rileva che le spese condominiali inerenti le unità oggetto della presente esecuzione immobiliare, costituenti il LOTTO A, risultano alla data odierna compensate. (allegato 16)

SERVITU’ ED ALTRI ONERI:

I beni immobiliari oggetto della presente perizia, che compongono il LOTTO A, 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 avvenuto in data 17 ottobre 2005, Repertorio n°19938, Raccolta 2784, dal Dott. Vitantonio Laterza, Notaio di Treviso (TV), registrato a Treviso in data 08 novembre 2005 al N°15650 Serie 1T e trascritto alla Cons. RR. II. Di Treviso in data 27 dicembre 2005, Registro Particolare 35076, Registro Generale 58836 e più precisamente:

- atto unilaterale d’obbligo costituito in data 28 luglio 1999, Repertorio 56074, Dott. Francesco Giopato Notaio in Treviso (TV), trascritto a Treviso in data 10 agosto 1999 ai nn. 30213/19769;
- servitù di distanza costituita con atto autentico in data 28 luglio 1999,

Repertorio 56074, Dott. Francesco Giopato Notaio in Treviso (TV),
trascritto a Treviso in data 10 agosto 1999 ai nn. 30214/19770;
- servitù di passaggio costituita con atto autentico in data 17 gennaio 2002,
Repertorio 64389, Dott. Vincenzo Imparato Notaio in Asolo (TV), trascritto
a Treviso in data 04 febbraio 2002 ai nn. 4333/3120.

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

12/A - STIMA DEL BENE - LOTTO A -

Per la stima dei beni immobiliari, di cui al **Lotto A**, si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetica 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

**02/B - 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 03 marzo 2011, data alla quale è aggiornata la
certificazione notarile di cui all'esecuzione immobiliare n° R.G.E. 832/2010
depositata in cancelleria del Tribunale di Treviso il 07 marzo 2011 e al
giorno 19 settembre 2011, data alla quale è aggiornata la certificazione
notarile di cui all'esecuzione immobiliare n° R.G.E. 305/2011 (riunita alla
sopra menzionata R.G.E. 832/2010) a carico delle [REDACTED]
[REDACTED] non risultano ulteriori
formalità contro.

Si precisa altresì, che da una verifica del sottoscritto Esperto Stimatore
eseguita in data 03 settembre 2015, presso il "Portale Servizi Telematici"
sezione Tribunale di Treviso relativamente all'Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 832/2010 e R.G.E. 305/2011, avveniva in data 18 maggio 2015 un
deposito di Atto di Intervento da parte di [REDACTED]
[REDACTED] nei confronti delle [REDACTED]
[REDACTED] tale atto si unisce alla
presente perizia. (allegato 28)

Nel menzionato Atto, [REDACTED]

[REDACTED] interviene nella presente procedura esecutiva immobiliare, con la collocazione e il grado che le competono sino al soddisfacimento del credito di € 86.015,85 oltre spese ed interessi liquidati.

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 della Signora [REDACTED] (allegato 20)

TRASCRIZIONI:

- Trascrizione contro del 11 novembre 2011 - Registro Particolare 25114 Registro Generale 40361.

Domanda giudiziale, del 15 ottobre 2010, Repertorio n° 6136/2010 del Tribunale di Treviso, a favore della [REDACTED]

[REDACTED], riguardante i seguenti beni:

- per la piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Paese (TV), frazione Castagnole, in Via Grotta n°40 individuato catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale n. 568, Sub 67 (abitazione di tipo civile) Sub 59 (autorimessa) e Sub 47 (posto auto scoperto). Oltre alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art 1117 c.c..

- Trascrizione contro del 30 settembre 2010 – Repertorio n° 5885/2010, del Tribunale di Treviso.

Atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso) in data 10 dicembre 2010 Registro particolare 22738 Registro Generale 44415, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] su mandato della [REDACTED] che riguarda il seguente bene:

- per la piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Paese (TV), frazione Castagnole, in Via Grotta n°40 individuato catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale n. 568, Sub 67 (abitazione di tipo civile) Sub 59 (autorimessa) e Sub 47 (posto auto scoperto). Oltre alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art 1117 c.c.;

- per la quota di $\frac{1}{24}$ della nuda proprietà di un lotto di terreno individuato catastalmente come segue: Catasto Terreni del Comune di Treviso (TV), Foglio 63, Mappale n. 15, ha 0.09.79. di cui a tale bene è stata ordinata la cancellazione dal pignoramento in data 09 gennaio 2015 dall'Ill.mo Giudice Antonello Fabbro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Treviso in data 10 dicembre 2010 ai nn. 44415/27738.

• Trascrizione contro del 15 marzo 2011 – Repertorio n° 954/2011, del Tribunale di Treviso.

Atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso) in data 05 maggio 2011 Registro particolare 10038 Registro Generale 15772, a favore del [REDACTED]

(allegato 22) relative alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare di proprietà della [REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA:

In data 28 aprile 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 17 ottobre 2005, Repertorio n°19938, Raccolta 2784, dal Dott. Vitantonio Laterza, Notaio di Treviso (TV), registrato a Treviso in data 08 novembre 2005 al N°15650 Serie 1T e trascritto alla Cons. RR. II. Di Treviso in data 27 dicembre 2005, Registro Particolare 35076, Registro Generale 58836, tale atto si unisce alla presente perizia. (allegato 06)

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

**03/B - 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 08 giugno 2015 ad ore 15,00 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 della [REDACTED] (in qualità di proprietaria), effettuava un'attenta ricognizione dei beni

stesso Mappale 568 Sub 57, infine lato nord-ovest con muro perimetrale, il tutto salvo altri e più precisi.

- Relativamente al posto auto scoperto ubicata al piano terra di Via Grotta n°40, Mappale 568, Sub 47: lato nord con stesso Mappale 568, Sub 71 (graffato al Sub 70), lato est con la stessa proprietà Mappale 568, Sub 48, lato sud con stesso Mappale 568 Sub 1 (bene comune non censito), infine lato ovest con stesso Mappale 568 Sub 46 (altra proprietà), il tutto salvo altri e più precisi.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI:

I beni immobiliari oggetto di perizia e identificati come lotto B, sono: un appartamento (catastalmente abitazione di tipo civile al piano terra con corte esclusiva), un garage al piano interrato, un posto auto scoperto e per la quota parte condominiale in proprietà proporzionale ai millesimi così come risultante dal vigente Regolamento di Condominio e allegata Tabella Millesimale. (allegato 09) Il tutto facente parte di un fabbricato condominiale denominato “Residence La Grotta”.

Descrizione del Residence comprendente le unità immobiliari oggetto di stima:

Il “Residence La Grotta” è costituito da due blocchi edilizi, il primo blocco si sviluppa su due livelli, con affaccio su Via Grotta ed è costituito da 5 unità residenziali (due al piano terra e tre al piano primo), mentre il secondo blocco, più arretrato da Via Grotta, è costituito da 3 unità residenziali e si sviluppa anch'esso su due livelli.



Proprietà: Per la piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Paese (TV), frazione Castagnole, in Via Grotta n°40 individuato catastalmente come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale n. 568, Sub 67 (abitazione di tipo civile), Sub 59 (autorimessa) e Sub 47 (posto auto scoperto).

Dati catastali attuali: Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale 568, Sub 67, piano T, categoria A/2, classe 2°, vani 4,0, rendita € 382,18 (abitazione di tipo civile al piano terra con corte esclusiva in Via Grotta n°40 int.2), Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale 568, Sub 68, (graffato al Sub 67), Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale 568, Sub 59, piano S1, categoria C/6, classe 3°, mq 22, rendita € 48,86 (autorimessa in Via Grotta n°40) e Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale 568, Sub 47, piano T, categoria C/6, classe 1°, mq 11, rendita € 17,04 (posto auto scoperto in Via Grotta n°40).

Confini: Abitazione di tipo civile con corte esclusiva ubicata al piano terra e piano primo di Via Grotta n°40 int.2, Mappale 568, Sub 67 e 68 (quest'ultimo graffato al Sub 67): lato nord con Mappale di altra proprietà e con stesso Mappale 568 Sub 71 (quest'ultimo graffato al Sub 70), lato est con stesso Mappale 568 Sub 71 (quest'ultimo graffato al Sub 70) e 44, lato sud con stesso Mappale 568 Sub 6, infine lato ovest con stesso Mappale 568 Sub 7 e 69.

Autorimessa ubicata al piano sottostrada di Via Grotta n°40, Mappale 568, Sub 59: lato nord-est con muro perimetrale, lato sud-est con stesso Mappale 568 Sub 60 (altra proprietà), lato sud-ovest con stesso Mappale 568 Sub 57, infine lato nord-ovest con muro perimetrale.

Posto auto scoperto ubicata al piano terra di Via Grotta n°40, Mappale 568, Sub 47: lato nord con stesso Mappale 568, Sub 71 (graffato al Sub 70), lato est con la stessa proprietà Mappale 568, Sub 48, lato sud con stesso Mappale 568 Sub 1 (bene comune non censito), infine lato ovest con stesso Mappale 568 Sub 46 (altra proprietà).

Risulta accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare R.G.E. 305/2011..

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

05/B – CONFORMITA' CATASTALE

A seguito del sopralluogo avvenuto in data 08 giugno 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 della [REDACTED] (in qualità di proprietaria), il sottoscritto Esperto Stimatore ha potuto effettuare un'attenta ricognizione del bene immobiliare oggetto di stima e raffrontarlo con la documentazione reperita in data 04 maggio 2015 presso l'Ufficio del Territorio di Treviso, ossia l'estratto di mappa (allegato 02) e le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (allegato 22).

ARCHITETTO LUCA LORENZON
Piazza Sant'Andrea n°6 - 31100 Treviso - Tel. Fax +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzonz@archworldpec.it - architetto.lorenzonz@gmail.com

07/B – CONFORMITA' EDILIZIA

In data 29 maggio 2015 il sottoscritto effettuava l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese (Treviso), per prendere visione della pratica edilizia (allegato 11 e 12) e dell'agibilità (allegato 13) 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 Paese (TV) e precisamente:

- Concessione Edilizia n°10997 del 23 aprile 1999 prot. n°27265, avente ad oggetto la ristrutturazione e ampliamento di un ex edificio rurale per il ricavo di cinque alloggi non di lusso intestata a nome della [REDACTED] [REDACTED] (allegato 11)
- Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n°10997 del 14 agosto 2000 prot. n°9205, avente ad oggetto variante planimetrica garage al piano interrato;
- Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n°10997 del 14 agosto 2002 prot. n°18611, avente ad oggetto ristrutturazione e ampliamento di un ex edificio rurale per il ricavo di cinque alloggi non di lusso, intestata alla [REDACTED] (allegato 12)
- Permesso Agibilità n° 10997 rilasciata dal Sindaco del Comune di Paese (TV) in data 20 settembre 2002, intestata alla [REDACTED] [REDACTED] (allegato 13)

**** * * * * *

11/B – 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 immobile costituito da 8 unità abitative facente parte di un unico fabbricato condominiale denominato “Residence La Grotta”.

Assunte utili informazioni dall’Amministratore del Condominio, nella persona del Signor [REDACTED] Tel. 348-3627073, si rileva che le spese condominiali inerenti le unità oggetto della presente esecuzione immobiliare, costituenti il LOTTO B, risulta un debito nei confronti del condominio alla data odierna di € 437,12. (allegato 16)

SERVITU’ ED ALTRI ONERI:

I beni immobiliari oggetto della presente perizia, che compongono il LOTTO B, 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 avvenuto in data 17 ottobre 2005, Repertorio n°19938, Raccolta 2784, dal Dott. Vitantonio Laterza, Notaio di Treviso (TV), registrato a Treviso in data 08 novembre 2005 al N°15650 Serie 1T e trascritto alla Cons. RR. II. Di Treviso in data 27 dicembre 2005, Registro Particolare 35076, Registro Generale 58836 e più precisamente:

- atto unilaterale d’obbligo costituito in data 28 luglio 1999, Repertorio

ARCHITETTO LUCA LORENZON
Piazza Sant’ Andrea n°6 – 31100 Treviso – Tel. Fax +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzoni2@archworldpec.it – architetto.lorenzoni@gmail.com

56074, Dott. Francesco Giopato Notaio in Treviso (TV), trascritto a Treviso in data 10 agosto 1999 ai nn. 30213/19769;

- servitù di distanza costituita con atto autentico in data 28 luglio 1999, Repertorio 56074, Dott. Francesco Giopato Notaio in Treviso (TV), trascritto a Treviso in data 10 agosto 1999 ai nn. 30214/19770;

- servitù di passaggio costituita con atto autentico in data 17 gennaio 2002, Repertorio 64389, Dott. Vincenzo Imparato Notaio in Asolo (TV), trascritto a Treviso in data 04 febbraio 2002 ai nn. 4333/3120.

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

12/B - STIMA DEL BENE - LOTTO B -

Per la stima dei beni immobiliari, di cui al **Lotto B**, 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 nono 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.

ARCHITETTO LUCA LORENZON
Piazza Sant' Andrea n°6 - 31100 Treviso - Tel. Fax +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzonz2@archworldper.it - architetto.lorenzonz@.gmail.com



Valore del bene: 87,25 m ² x 1.650,00 €/m ²	€ 143.962,50
Riduzione: del 20% per l'andamento del mercato immobiliare	€ 28.792,50
Detrarre: Importo spese condominiali da corrispondere	€ 437,12
Detrarre: Importo spese Tecniche per difformità edilizia e catastale	€ 2.200,00
Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO A	€ 112.532,88

Valore finale di stima dei beni immobili di cui al **LOTTO B** pari a
€ 112.500,00 (centododicimilacinquecento/00)

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

13/B – ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Il sottoscritto a seguito di accesso e richiesta avvenuta all'Ufficio Tecnico del Comune di Paese (Treviso) del 29 maggio 2015, e successiva richiesta volta all'Amministratore del "Residence La Grotta", nella persona del Signor Enrico Avoledo, oltre che alla [REDACTED] (in qualità di locataria) in data 08 giugno 2015, il sottoscritto dichiara che per il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare – **Lotto B** - 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 26) nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti di cui si allega l'attestazione. (allegato 27)

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

ARCHITETTO LUCA LORENZON
Piazza Sant' Andrea n°6 - 31100 Treviso - Tel./Fax +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

14 - ELENCO ALLEGATI

01. Ispezione Ipotecaria Ordinaria - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09 luglio 2015, per la Signora Stefania Bosco - Lotto A;
02. Estratto di mappa – Catasto Terreni Comune di Paese – Foglio 44° - Mappale 568 - Lotto A e Lotto B;
03. Elenco e Dimostrazione Grafica dei Subalterni N.C.E.U.: Comune di Paese, Sezione E, Foglio 7°, Mappale 568 - Lotto A e Lotto B;
04. Visure catastali [REDACTED] - Comune di Paese, Sezione E, Foglio 7°, Mappale 568, Subalterni 70, 60 e 48 - Lotto A;
05. Planimetrie catastali N.C.E.U.: Comune di Paese, Sezione E, Foglio 7°, Mappale 568, Subalterni 70, 60 e 48 - Lotto A;
06. Atto di compravendita del 17 ottobre 2005, Repertorio n°19938, Raccolta 2784, dal Dott. Vitantonio Laterza, Notaio di Treviso (TV), - Lotto A e Lotto B;
07. Rilevo delle unità immobiliari oggetto della presente Esecuzione – Architetto Luca Lorenzon - Lotto A;
08. Rilevo fotografico delle unità immobiliari oggetto della presente Esecuzione - Architetto Luca Lorenzon - Lotto A e Lotto B;
09. Tabelle Millesimali “Residence La Grotta” - Lotto A e Lotto B;
10. Norme Tecniche - Piano degli Interventi - Area di Urbanizzazione Consolidata di tipo B - art. 42 - Lotto A e Lotto B;
11. Tabelle Millesimali “Residence La Grotta” - Lotto A e Lotto B;
10. Norme Tecniche - Piano degli Interventi - Area di Urbanizzazione Consolidata di tipo B - art. 42 - Lotto A e Lotto B;

11. Concessione Edilizia n°10997 del 23 aprile 1999 prot. n°27265 intestata a nome della [REDACTED] - Lotto A e Lotto B;
12. Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n°10997 del 14 agosto 2002 prot. n°18611 intestata alla [REDACTED] - Lotto A e Lotto B;
13. Agibilità n° 10997 del 20 settembre 2002, intestata alla [REDACTED] - Lotto A e Lotto B;
14. Contratto di Locazione di Immobile ad uso Abitativo con decorrenza dal 15 giugno 2010 Signora [REDACTED] - Lotto A;
15. Certificato di Stato Famiglia della [REDACTED] - Lotto A;
16. Verbale Assemblea Condominio "Residence La Grotta" del 09 luglio 2015 e Prospetto Saldo Spese Condominiali al 01 maggio 2015 - Lotto A e Lotto B;
17. Rappresentazione grafica con individuazione delle superfici commerciali delle unità oggetto della presente Esecuzione - Architetto Luca Lorenzon - Lotto A;
18. Attestato di Prestazione Energetica - Architetto Roberto Bastasi - Lotto A;
19. Attestazione di avvenuta registrazione presso gli uffici competenti della Certificazione Energetica - Architetto Roberto Bastasi - Lotto A;
20. Ispezione Ipotecaria Ordinaria - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09 luglio 2015, per la [REDACTED] - Lotto B;

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

Dichiarazione protocollo n. 251572 del 24/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Paese

Via Grotta

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: E

Foglio: 7

Particella: 568

Subalterno: 70

Compilata da:
D'alessi Ugo

Iscritto all'albo:
Geometri

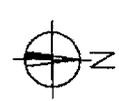
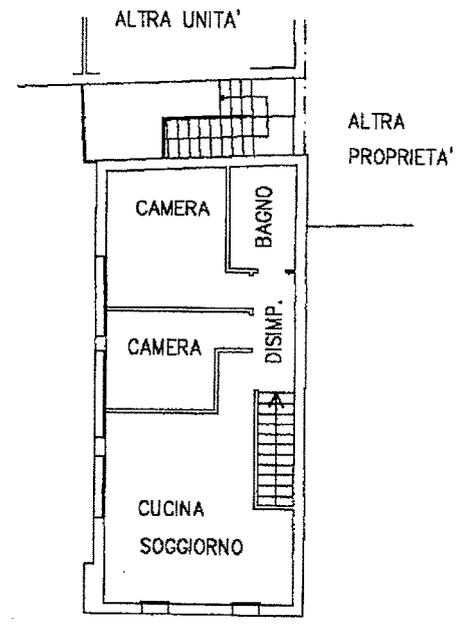
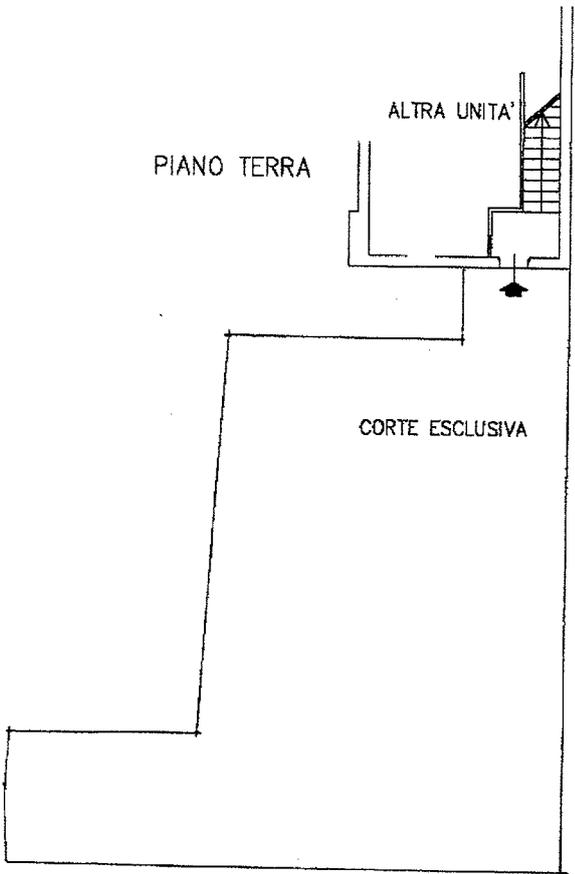
Prov. Treviso

N. 1217

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/05/2015 - Comune di PAESE(G229) - < Sezione Urbana: E Foglio: 7 Particella: 568 - Subalterno 70 >
VIA GROTTA piano: T-1;



Ultima Planimetria in atti

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

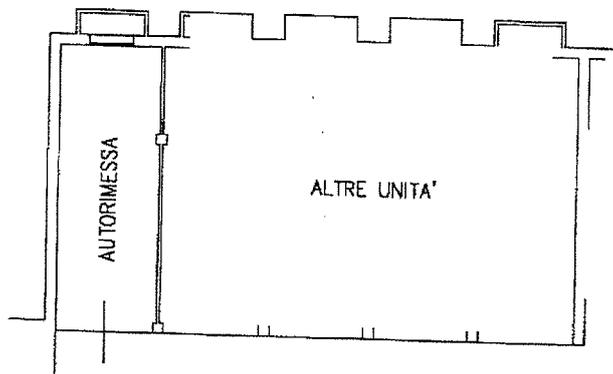
Dichiarazione protocollo n. 251572 del 24/07/2002
Planimetria di u.i.u. in Comune di Paese
Via Grotta civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: E
Foglio: 7
Particella: 568
Subalterno: 59

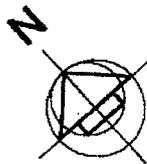
Compilata da:
D'alessi Ugo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 1217

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO S1 H= 2,40



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/05/2015 - Comune di PAESE (G229) - < Sezione Urbana: E Foglio: 7 Particella: 568 - Subalterno 59 >
VIA GROTTA piano: S1;

Ultima Planimetria in atti

