

**TRIBUNALE DI TREVISO**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. 832/2010

e

n° R.G.E. 305/2011 (riunita alla presente)

promosso da:

[REDACTED]

*e quale mandataria della*

[REDACTED]

[REDACTED]

*creditore principale*

e

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

*creditore intervenuto*

e

[REDACTED]

[REDACTED]

*creditore intervenuto privilegiato*

e

[REDACTED]

[REDACTED]

*creditore intervenuto R.G.E. 305/2011 (riunita alla R.G.E. 832/2010)*

e

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



mappe censuarie e titoli di provenienza	pag 14
03/A - Ubicazione, dati catastali, confini, descrizione dei beni pignorati, superficie calpestabile e millesimi delle parti comuni	pag 23
04/A - Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento	pag 33
05/A - Conformità Catastale	pag 39
06/A - Utilizzazione dallo strumento Urbanistico Comunale	pag 39
07/A - Conformità Edilizia	pag 40
08/A - Formazione di lotti - DUE LOTTI -	pag 41
09/A - Pignoramento dei beni pro quota e possibile divisibilità	pag 42
10/A - Stato di possesso e di occupazione dei beni	pag 42
11/A - Vincoli e oneri gravanti sui beni	pag 43
12/A - Stima	pag 45
13/A - Attestato di Certificazione Energetica	pag 47

**- LOTTO B -**

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	pag 47
03/B - Ubicazione, dati catastali, confini, descrizione dei beni pignorati, superficie calpestabile e millesimi delle parti comuni	pag 56
04/B - Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento	pag 65
05/B - Conformità Catastale	pag 70





*documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramento, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabile per la corretta identificazione del bene ed i certificati destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2011, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista all'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. In ogni caso il C.T.U. allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.*

*03) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, a tutti gli immobili, gli immobili pignorati, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc...);*

*04) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta*

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



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 relazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato;*

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

*15) depositare telematicamente, con congruo anticipo (almeno 10 giorni prima) rispetto la data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione*



dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della parizia con gli allegati e le fotocopie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene;

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

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

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

\*\*\*\* \*  
\*\*\*\* \*  
\*\*\*\* \*  
\*\*\*\* \*

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

### RITIRO DELLA DOCUMENTAZIONE IN CANCELLERIA

Il giorno 16 aprile 2015, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha ritirato presso la Cancelleria del su intestato Tribunale la copia dell'atto di pignoramento

immobiliare relativo all'esecuzione immobiliare R.G.E. 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:

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

[REDACTED]  
L407T e per la quota di  $\frac{1}{1}$  dell'usufrutto al [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

N.C.E.U. - 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);
- Mappale 568, Sub 71, piano T-1, categoria A/2, classe 2°, vani 4,5, rendita € 429,95 (graffato al Sub precedente);
- Mappale 568, Sub 60, piano S1, categoria C/6, classe 3°, mq 22, rendita € 48,86 (autorimessa in Via Grotta n°40);

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

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

• LOTTO B:

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

N.C.E.U. - Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7

- Mappale 568, Sub 67, piano T, categoria A/2, classe 2°, vani 4, rendita € 382,18 (abitazione di tipo civile al piano terra con corte

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@archiworldpcc.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]



[REDACTED]

[REDACTED] che riguarda il seguente bene:

- 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 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. 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;

- 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

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

firmata da: I LORENZONI LUCA Emesso da: ADIBADEC S D A NIC CA 2 Confid# 26240N46E1E105229267509310400447



particolare 10038 Registro Generale 15772, a favore del [REDACTED]

[REDACTED] 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.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso, del 15 settembre 2006, Repertorio n° 6353/2006, di € 30.000,00 – capitale di € 26.707,19 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 10 ottobre 2006 – Registro particolare 12960 Registro Generale 50193.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze, del 03 ottobre 2006, Repertorio n° 5110/2006, di € 59.055,48 – capitale di € 41.055,48 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.

• 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'████████████████████ (allegato 04) e le planimetrie catastali (allegato 05) relative alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare di proprietà della Signora ████████████████████

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 Sottostrada e Terra, Via Grotta, B.C.N.C. – vano scale comune ai Sub 57, dal 59 al 63, 65, 67, 69 e 70;





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:



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.

Oltre ai due blocchi edilizi vi è una parte interrata comune adibita ad autorimesse per complessive 5 unità, alla quale si accede dall’esterno da una rampa carrabile e da un vano scala comune anch’esso esterno.

I locali del “Residence La Grotta” ad uso comune sono: un’area scoperta (Sub 1), una rampa di accesso ai garages (Sub 4), due vani scale (Sub 5 e 8), un’area scoperta e corsia pedonale (Sub 6), due sottoportici (Sub 7 e 19), un locale contatori (Sub 10), due corsia di manovra (Sub 11 e 12), .

Il fabbricato condominiale è sito in frazione di Castagnole del Comune di Paese (TV), Via Grotta n°40, e dista circa 3,5 km dal centro del Comune di Paese (TV) e a circa 7,0 km dal centro storico della Città di Treviso (TV).

La zona dove è ubicato l’immobile è a carattere prevalentemente residenziale ed è a ridosso della Strada Provinciale 79 che collega in Comune Quinto di Treviso (TV) al Comune di Ponzano Veneto (TV).

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in laterizio ed elementi strutturali in calcestruzzo armato e ferro mentre i solai, compreso quello di copertura, in struttura portante in legno di larice.

La copertura del blocco edilizio dove trova collocazione l’unità abitativa oggetto della presente perizia è a due falde inclinate, con manto di copertura in coppi, con grondaie e pluviali in rame.



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.

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

La conservazione e la manutenzione del bene oggetto della presente perizia adibita ad abitazione, risultano ottime, con la sola eccezione della presenza di tracce d'umidità al piano terra in corrispondenza della partenza della scala, e ciò causato da infiltrazioni di acqua o dalla formazione di condensa.

Descrizione dell'unità immobiliare - Mappale 568 sub 60 -:

Per quanto concerne il locale adibito a garage, ubicata al piano interrato, esso ha un'altezza interna netta di circa 2,25 ml, con pavimento in cemento liscio nella tonalità del grigio.

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

Al garage si accede sia tramite una rampa carrabile (Sub 4) con un'area di manovra condominiale (Sub 11), e tramite un vano scale pedonale (Sub 8).

Il garage è delimitato, da basculante in lamiera e l'areazione avviene tramite una bocca di lupo tamponata verticalmente con infisso del tipo in alluminio anodizzato di colore bianco a due ante con vetrocamera.

Il locale è dotata del solo impianto elettrico.

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

SUPERFICIE CALPESTABILE:





Millesimale del "Residence La Grotta" di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente.

Si precisa che a seguito di lavori di ampliamento di alcune unità del Residence, avvenuti a fine anno 2014, lo stesso Amministratore di Condominio ha provveduto a redigere le nuove Tabelle Millesimali che approvate e sottoscritte da tutti i condomini sono in vigore con decorrenza dal 01 gennaio 2015. Tale documento si unisce alla presente perizia. (allegato 09)

\*\*\*\* \*  
\*\*\*\* \*  
\*\*\*\* \*  
\*\*\*\* \*

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

##### DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI:

Proprietà: Per la quota di  $\frac{1}{1}$  della piena proprietà alla [REDACTED] [REDACTED] 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).

Per la quota di  $\frac{1}{1}$  della nuda proprietà alla [REDACTED] [REDACTED] e per la quota di  $\frac{1}{1}$  dell'usufrutto al [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), 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).

Risulta accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare R.G.E. 832/2010, ad esclusione che nell'Atto di Pignoramento Immobiliare non viene menzionata la Cessione di usufrutto, del 20 maggio 2010, Repertorio n° 15753, Raccolta n° 8606 del Dott. Antonio Favalaro Notaio di Paese (TV), a favore del

██████████ riguardante i seguenti beni: Catasto Fabbricati del Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale n. 568, Sub 70 (abitazione di tipo civile) e Sub 60 (autorimessa).

Relativamente all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 305/2011 riunita all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 832/2010.

Proprietà: Per la quota di  $\frac{1}{1}$  della piena proprietà alla ██████████ ██████████ 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).

Per la quota di  $\frac{1}{1}$  della nuda proprietà alla ██████████ e per la quota di  $\frac{1}{1}$  dell'usufrutto al ██████████ ██████████ 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).

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

\*\*\*\* \*\*

#### **05/A - 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 Signora XXXXXXXXXX (in qualità di locataria), 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 05).

Lo scrivente dichiara che non si dovrà provvedere alla regolarizzazione delle planimetrie catastali in quanto risultano essere conformi allo stato di fatto in cui si trova l'immobile.

\*\*\*\* \*\*

#### **06/A - UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

In data 29 maggio 2015 il sottoscritto effettuava l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese (TV), per l'individuazione della Zona



Urbanistica ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento e prendere visione dello Strumento Urbanistico del Comune, più precisamente 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

pervenute a seguito della 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]

\*\*\*\* \*  
\*\*\*\* \*  
\*\*\*\* \*  
\*\*\*\* \*

### **09/A – PIGNORAMENTO DEL BENE PRO QUOTA E POSSIBILE DIVISIBILITA'.**

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

\*\*\*\* \*  
\*\*\*\* \*  
\*\*\*\* \*  
\*\*\*\* \*

### **10/A – STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEL BENE.**

#### STATO DI POSSESSO:

In forza dell'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.

Ed in forza della Cessione di usufrutto, del 20 maggio 2010, Repertorio n° 15753, Raccolta n° 8606 del Dott. Antonio Favalaro Notaio di Paese (TV), trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso) in data 27 maggio 2010 - Registro Particolare 11600 Registro Generale 19029, a favore del [REDACTED]

Sopra quanto riportato la ditta intestataria dei beni oggetto della presente perizia che compongono il Lotto A risultano essere:

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









omogeneizzazione (Cf.), in modo da trasformare le superfici lorde in superfici commerciali/convvenzionali.

Il tutto come meglio raffigurato, nella rappresentazione grafica di rilievo planimetrico eseguita dall'Esperto Stimatore allegata alla presente. (allegato 17)

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Cf.</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
<b>SCOPERTO DI PERTINENZA – PIANO TERRA</b>			
Superficie scoperta (ex Sub 71) di 180,00 mq circa	81,50 m <sup>2</sup>	0,10	8,15 m <sup>2</sup>
	98,50 m <sup>2</sup>	0,02	1,97 m <sup>2</sup>
<b>GARAGE - PIANO INTERRATO</b>			
Locale accessorio indiretto (Sub 60)	24,20 m <sup>2</sup>	0,25	6,05 m <sup>2</sup>
<b>POSTO AUTO SCOPERTO - PIANO TERRA</b>			
Posto auto scoperto (Sub 48)	12,00 m <sup>2</sup>	0,25	3,00 m <sup>2</sup>
<b>APPARTAMENTO - PIANO TERRA</b>			
Locali principali (Sub 70)	4,00 m <sup>2</sup>	1,00	4,00 m <sup>2</sup>
<b>APPARTAMENTO – PIANO PRIMO</b>			
Locali principali (Sub 70)	77,48 m <sup>2</sup>	1,00	77,48 m <sup>2</sup>
Superficie commerciale totale			100,65 m <sup>2</sup>

Tutto quanto sopra considerato, il sottoscritto Esperto Stimatore valuta e stima i beni oggetto della presente, attribuendo un valore a metro quadrato di superficie commerciale pari a € 1.750,00, ottenendo il valore dei beni immobiliari, di cui al lotto unico e al netto delle detrazione come segue:

Valore del bene: $100,65 \text{ m}^2 \times 1.750,00 \text{ €/m}^2$	€ 176.137,50
Riduzione: del 20% per l'andamento del mercato immobiliare	€ 35.227,50
Detrarre: Importo spese condominiali da corrispondere	€ 0,00
<b>Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO A</b>	<b>€ 140.910,00</b>

Valore finale di stima dei beni immobili di cui al **LOTTO A** pari a  
**€ 141.000,00 (centoquarantunomila/00)**

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

### **13/A – 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 Signor del [REDACTED] 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 A** - 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 18) nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti di cui si allega l'attestazione. (allegato 19)

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

**- LOTTO B -**







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

su mandato della 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 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

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



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..

- 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 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.

- 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 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;

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

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso, del 15 settembre 2006, Repertorio n° 6353/2006, di € 30.000,00 – capitale di € 26.707,19 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,

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

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 catastralmente 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 10 ottobre 2006 – Registro particolare 12960 Registro Generale 50193.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze, del 03 ottobre 2006, Repertorio n° 5110/2006, di € 59.055,48 – capitale di € 41.055,48 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 catastralmente 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  $\frac{1}{3}$  della piena proprietà di un lotto di terreno individuato catastralmente 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



(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







- 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 Sottostada 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 Sottostada, 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 Sottostada, 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

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



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 sopracitate 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 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, il tutto salvo altri e più precisi.
- Relativamente all'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, 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.

Oltre ai due blocchi edilizi vi è una parte interrata comune adibita ad autorimesse per complessive 5 unità, alla quale si accede dall'esterno da una rampa carrabile e da un vano scala comune anch'esso esterno.

I locali del "Residence La Grotta" ad uso comune sono: un'area scoperta (Sub 1), una rampa di accesso ai garages (Sub 4), due vani scale (Sub 5 e 8), un'area scoperta e corsia pedonale (Sub 6), due sottoportici (Sub 7 e 19), un locale contatori (Sub 10), due corsia di manovra (Sub 11 e 12), .

Il fabbricato condominiale è sito in frazione di Castagnole del Comune di Paese (TV), Via Grotta n°40, e dista circa 3,5 km dal centro del Comune di Paese (TV) e a circa 7,0 km dal centro storico della Città di Treviso (TV).

La zona dove è ubicato l'immobile è a carattere prevalentemente residenziale ed è a ridosso della Strada Provinciale 79 che collega in Comune Quinto di Treviso (TV) a l Comune di Ponzano Veneto (TV).

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in laterizio ed elementi strutturali in calcestruzzo armato e ferro mentre i solai, compreso quello di copertura, in struttura portante in legno di larice.

La copertura del blocco edilizio dove trova collocazione l'unità abitativa oggetto della presente perizia è a due falde inclinate, con manto di copertura in coppi, con grondaie e pluviali in rame.

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 tutto come meglio raffigurato, nella rappresentazione grafica di rilievo planimetrico eseguita dal sottoscritto Esperto Stimatore, allegata alla presente. (allegato 23)

MILLESIMI DELLE PARTI COMUNI:



L'Amministratore del condominio, nella persona del Signor   
 su richiesta del Custode dalla presente esecuzione immobiliare, Geometra Giorgio Granello, in data 21 luglio 2015 ha trasmesso la Tabella Millesimale del "Residence La Grotta" di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente.

Si precisa che a seguito di lavori di ampliamento di alcune unità del Residence, avvenuti a fine anno 2014, lo stesso Amministratore di Condominio ha provveduto a redigere le nuove Tabele Millesimali che approvate e sottoscritte da tutti i condomini sono in vigore con decorrenza dal 01 gennaio 2015. Tale documento si unisce alla presente perizia. (allegato 09)

\*\*\*\* \*  
\*\*\*\* \*  
\*\*\*\* \*  
\*\*\*\* \*

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

DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI:

Proprietà: Per la quota di  $\frac{1}{1}$  della piena proprietà alla   
 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).

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 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. 832/2010.

Relativamente all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 305/2011 riunita all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 832/2010.

ARCHITETTO LUCA LORENZON  
Piazza Sant' Andrea n°6 - 31100 Treviso - Tel. Fax +39 0422 343394 Cell. +39 348 7420426  
luca.lorenzoni@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

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 0427 348394 Cell +39 348 7420420  
luca.lorenzonz2@archworldpec.it - architetto.lorenzonz@gmail.com

pag. 70/81

Lo scrivente dichiara che si dovrà provvedere alla regolarizzazione delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare individuata catastalmente come segue: Comune di Paese (TV), Sezione E, Foglio 7, Mappale 568, Sub 67 (abitazione di tipo civile), in quanto la rappresentazione grafica non risulta essere conforme allo stato di fatto dei luoghi, più precisamente nel locale adibito a camera matrimoniale vi sono due finestre, mentre nella Planimetria Catastale è stata rappresentata una finestra ed una porta finestra. Per questa difformità (porta finestra) la prestazione professionale ad opera di un Tecnico Abilitato è quantificabile in circa € 500,00 (esclusa IVA ed oneri) a cui vanno aggiunti gli oneri dovuti all'Agenzia del Territorio per la presentazione della pratica DOCFA.

\*\*\*\* \*\*

## **06/B - UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

In data 29 maggio 2015 il sottoscritto effettuava l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese (TV), per l'individuazione della Zona Urbanistica ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento e prendere visione dello Strumento Urbanistico del Comune, più precisamente 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).

\*\*\*\* \*\*

**ARCHITETTO LUCA LORENZON**  
Piazza Sant' Andrea n° 6 - 31100 Treviso - Tel./Fax +39 0422 348394 Cell. +39 348 7430420  
luca.lorenzoni2@archiworldpcc.it - architetto.lorenzoni@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)





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

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

\*\*\*\* \*\*

**10/B – STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEL BENE.**

STATO DI POSSESSO:

In forza dell'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.

Sopra quanto riportato la ditta intestataria dei beni oggetto della presente perizia che compongono il Lotto B risultano essere:

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

[REDACTED] 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).

STATO DI OCCUPAZIONE:

Alla data odierna le unità immobiliari oggetto della presente perizia, che compongono il LOTTO B sono occupati, dalla [REDACTED] (esecutata), ove risiede, come da certificato di residenza a nome della stessa. (allegato 24)

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

## 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 Imperato 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.



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

Il tutto come meglio raffigurato, nella rappresentazione grafica di rilievo planimetrico eseguita dall'Esperto Stimatore allegata alla presente. (allegato 25)

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Cf.</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
<b>SCOPERTO DI PERTINENZA – PIANO TERRA</b>			
Superficie scoperta (ex Sub 68) di 90,00 mq circa	70,40 m <sup>2</sup>	0,10	7,40 m <sup>2</sup>
	19,60 m <sup>2</sup>	0,02	0,40 m <sup>2</sup>
<b>GARAGE - PIANO INTERRATO</b>			
Locale accessorio indiretto (Sub 59)	24,20 m <sup>2</sup>	0,25	6,05 m <sup>2</sup>
<b>POSTO AUTO SCOPERTO - PIANO TERRA</b>			
Posto auto scoperto (Sub 47)	12,00 m <sup>2</sup>	0,25	3,00 m <sup>2</sup>
<b>APPARTAMENTO - PIANO TERRA</b>			
Locali principali (Sub 67)	70,40 m <sup>2</sup>	1,00	70,40 m <sup>2</sup>
Superficie commerciale totale			87,25 m <sup>2</sup>

Tutto quanto sopra considerato, il sottoscritto Esperto Stimatore valuta e stima i beni oggetto della presente, attribuendo un valore a metro quadrato di superficie commerciale pari a € 1.650,00, ottenendo il valore dei beni immobiliari, di cui al lotto unico e al netto delle detrazioni come segue:

Valore del bene: 87,25 m <sup>2</sup> x 1.650,00 €/m <sup>2</sup>	€ 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
<b>Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO A</b>	<b>€ 112.532,88</b>

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]  
[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]  
[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;



21. Visure catastali [redacted] - Comune di Paese, Sezione E, Foglio 7°, Mappale 568, Subalterni 67, 59 e 47 - Lotto B;
22. Planimetrie catastali N.C.E.U.: Comune di Paese, Sezione E, Foglio 7°, Mappale 568, Subalterni 67, 59 e 47 - Lotto B;
23. Rilevo delle unità immobiliari oggetto della presente Esecuzione – Architetto Luca Lorenzon - Lotto B;
24. Certificato di Stato Famiglia della [redacted] – Lotto B;
25. Rappresentazione grafica con individuazione delle superfici commerciali delle unità oggetto della presente Esecuzione - Architetto Luca Lorenzon – Lotto B;
26. Attestato di Prestazione Energetica – Architetto Roberto Bastasi – Lotto B;
27. Attestazione di avvenuta registrazione presso gli uffici competenti della Certificazione Energetica - Architetto Roberto Bastasi – Lotto B;
28. Atto di Intervento di Unicredit S.p.A. nei confronti delle [redacted] [redacted] - Lotto A e B;
29. Supporto CD-rom contenente la presente perizia e i relativi allegati in formato .pdf - Lotto A e B.

\*\*\*\* \*  
\*\*\*\* \*  
\*\*\*\* \*  
\*\*\*\* \*  
\*\*\*\* \*  
\*\*\*\* \*


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

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Treviso, li 14 ottobre 2015

L'Esperto Stimatore incaricato

Dott. Arch. Luca Lorenzon

  
 ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di TREVISO sezione A settore architettura  
 LUCA LORENZON n° 1223  
 ARCHITETTO

ARCHITETTO LUCA LORENZON  
 Piazza Sant. Andrea n°6 – 31100 Treviso - Tel. Fax +39 0422 348394 Cell. +39 348 7320420  
 luca.lorenzoni@archworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

**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

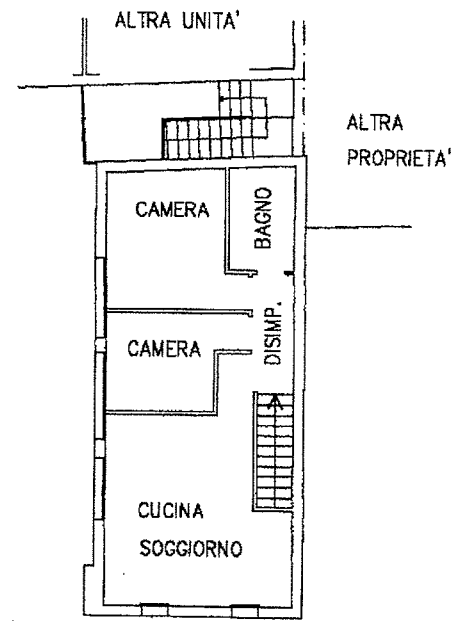
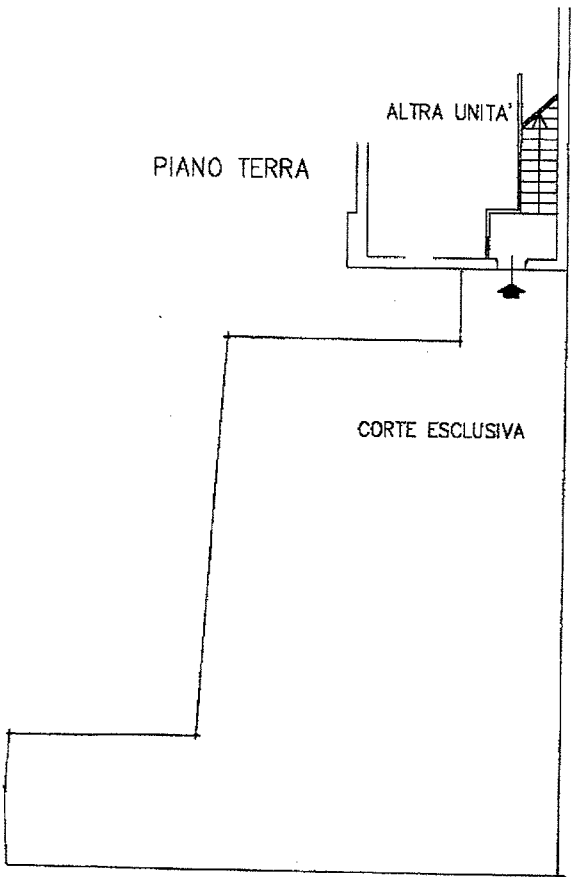
Prov. Treviso

N. 1217

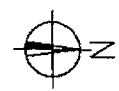
Scheda n. 1

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;



PIANO PRIMO Hmed.= 3,00



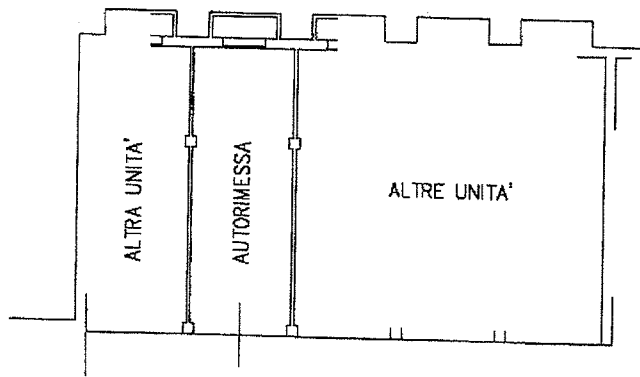
Ultima Planimetria in atti

**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: 60	Compilata da: D'alesi Ugo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Treviso
---	---

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 60 >  
 VIA GROTTA piano: S1;

Ultima Planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 12189 del 15/01/2002

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

Via Grotta

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: E  
Foglio: 7  
Particella: 568  
Subalterno: 48

Compilata da:  
D'alessi Ugo  
Iscritto all'albo:  
Geometri

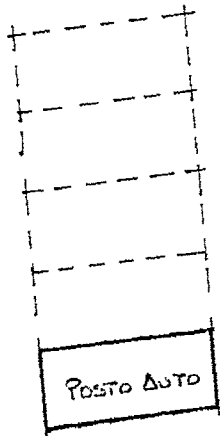
Prov. Treviso

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 48 >  
VIA GROTTA piano: T,



PIANO TERRA

Ultima Planimetria in atti

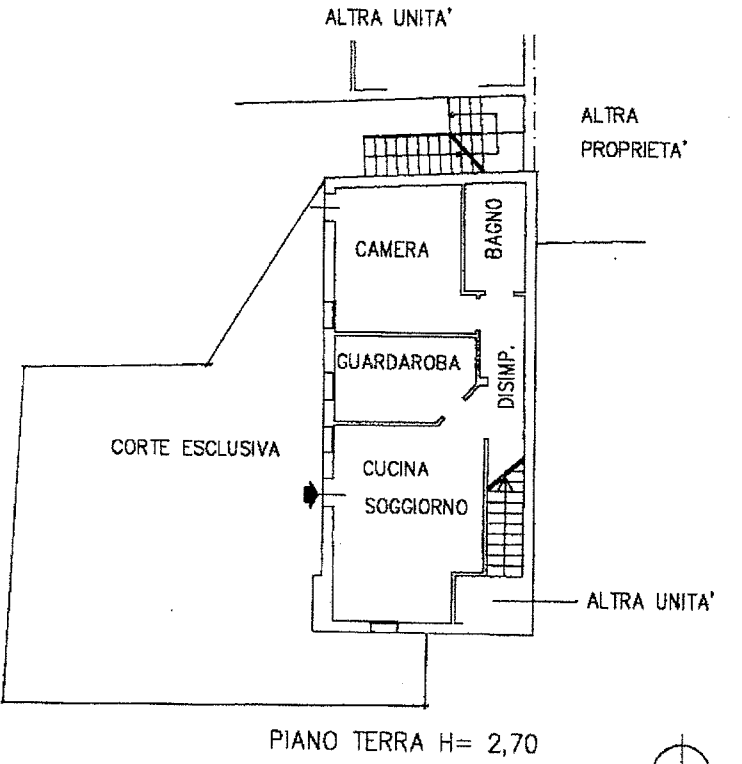
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

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

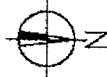
<b>Identificativi Catastali:</b> Sezione: E Foglio: 7 Particella: 568 Subalterno: 67	Compilata da: D'alessi Ugo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Treviso N. 1217
--	--

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 68 >  
VIA GROTTA piano: T;



PIANO TERRA H= 2,70



Ultima Planimetria in atti

Data: 04/05/2015 - n. TV0106359 - Richiedente LORENZON LUCA X TRIBUNALE TREVISO

**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

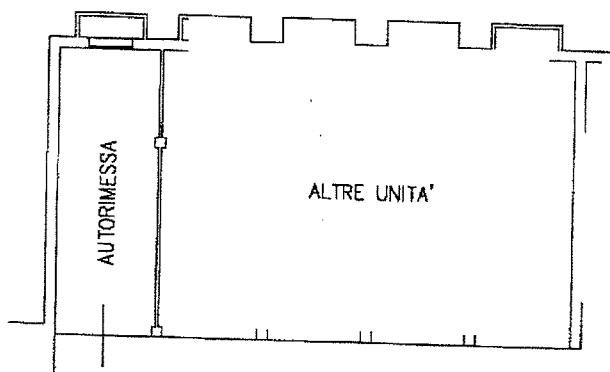
Iscritto all'albo:  
Geometri

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

Data: 04/05/2015 - n. TV0106359 - Richiedente LORENZON LUCA X TRIBUNALE TREVISO  
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

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

Dichiarazione protocollo n. 12189 del 15/01/2002

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

Via Grotta

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: E

Foglio: 7

Particella: 568

Subalterno: 47

Compilata da:  
 D'alessi Ugo

Iscritto all'albo:  
 Geometri

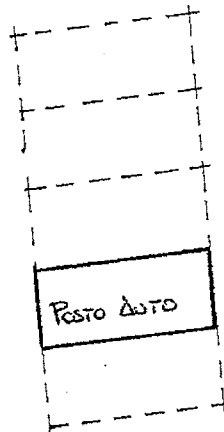
Prov. Treviso

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 47 >  
 VIA GROTTA piano: 1;



PIANO TERRA

Ultima Planimetria in atti