

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **R.G.E. 3 2 3 / 2 0 1 8**

nell'interesse di:

DOVALUE S.p.A.

per

BCC NPLS 2019 S.r.l.

con Avvocato Lorenzo STERNINI

creditore

e

LINK FINANZIARIA S.r.l.

in nome e per conto

CRIO SPV II S.r.l.

con Avvocato Laura BONFANTI

creditore intervenuto

e

UNIPOLSAI ASSICURAZIONI S.p.A.

con Avvocato Emanuela INCORVAIA

e Avvocato Giampaolo MIOTTO

creditore intervenuto

e

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

rappresentata dal Signor Lorenzo MARCHEZZOLO

R.G.E. 3 2 3 / 2 0 1 8

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzon2@archiworldpec.it - architetto.lorenzon@gmail.com

pag. 1/28



creditore intervenuto

e

INTESA SANPAOLO S.p.A.

creditore iscritto non intervenuto

contro:

ESECUTATO

con Avvocato Simone CAGNIN

e Avvocato Luca PUSATERI

Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Francesca VORTALI

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILIARI

- LOTTO UNICO -

COMUNE DI SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV)

LOCALITA' FALZE' DI PIAVE

VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 1

Esperto Stimatore:

Arch. Luca LORENZON

*** **

INDICE

R.G.E. 323/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420

luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

pag. 2/28



- Premessa	pag. 03
01 - Formazione di lotti - UNICO LOTTO -	pag. 04
02 - Ubicazione e accessibilità dei beni	pag. 05
03 - Identificazione catastale dei beni	pag. 05
04 - Confini	pag. 08
05 - Servitù attive e passive	pag. 08
06 - Ditta intestataria e titolo di provenienza	pag. 08
07 - Elenco delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie	pag. 09
08 - Descrizione dei beni pignorato e superficie calpestabile	pag. 15
09 - Destinazione urbanistica	pag. 20
10 - Conformità edilizia dei beni	pag. 20
11 - Disponibilità degli immobili	pag. 22
12 - Divisibilità dei beni	pag. 23
13 - Vincoli gravanti sui beni	pag. 23
14 - Stima del più probabile valore di mercato	pag. 23
15 - Stima del valore di vendita forzata	pag. 25
16 - Attestato di Certificazione Energetica	pag. 25
17 - Allegati	pag. 26

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

- PREMESSE -

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Alessandra Burra, in data 01 luglio 2021, per la stima dei beni immobili ubicati in Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), in Via Papa

R.G.E. 323/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzonz2@archiworldpec.it - architetto.lorenzonz@gmail.com

pag. 3/28



Giovanni XXIII n. 1, il sottoscritto Architetto Luca LORENZON, avente codice fiscale LRN LCU 66C26 L407B, iscritto al n.1223 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Treviso, nonché all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, con studio professionale in Treviso, Piazza Sant'Andrea n.6, ha provveduto a redigere perizia dei beni pignorati, sulla base dei quesiti di cui all'art. 173 - bis disp. att. c.p.c.,.

Precisazioni:

L'identificazione della parte eseguita è allegata alla presente perizia di stima nella scheda denominata soggetti coinvolti. ([allegato 01](#))

Il giorno 09 luglio 2021, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha presso visione della copia dell'atto di pignoramento immobiliare relativo all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 323/2018 e della documentazione ipo-catastale (ex art. 567, comma 2, c.p.c.), depositata in Tribunale con data 12 luglio 2018 dall'Avvocato Antonella Lillo, relativa al procedimento emarginato. ([allegato 02](#))

Tutto quanto sopra premesso, il sottoscritto Esperto Stimatore, prende atto dei contenuti dell'incarico affidatogli e della documentazione allegata alla procedura per stilare la presente perizia di stima.

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

01 - FORMAZIONE DI LOTTI - UNICO -

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare Sub 1 (ora Sub 5), Sub 3 (ora Sub 5) e il Sub 4 costituiscono UN UNICO LOTTO, nello stato di fatto e di

R.G.E. 323/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

pag. 4/28



diritto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù sia attive che passive esistenti, così come prevenuti alla parte esecutata con atto di compravendita stipulato in data 27 gennaio 1997, Repertorio n. 79149, Raccolta n. 14061 dal Dottor Gian Luigi Bevilacqua, Notaio in Conegliano (TV), trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) in data 07 febbraio 1997 al n. di Registro Generale n. 4248 e Registro Particolare 3222. ([allegato 03](#))

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

02 - UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEI BENI

I beni oggetto della presente perizia sono situati nel Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Località Falzè di Piave, in Via Papa Giovanni XXIII n. 1 e consistono in un unico lotto formato dai seguenti beni:

- Abitazione su due livelli (piano interrato e piano terra);
- Autorimessa al piano interrato;
- Scoperto di pertinenza avente superficie di circa 1.920 mq.

L'accesso ai beni oggetto della presente perizia avviene unicamente da Via Papa Giovanni XXIII, più precisamente dal lato Nord Ovest del lotto, tramite un ingresso pedonali e un ingresso carraio. ([allegato 04](#))

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

03 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

In data 29 luglio 2021 il sottoscritto Esperto Stimatore ha effettuato le visure presso l'Ufficio del Territorio di Treviso ed ha richiesto l'estratto di mappa ([allegato 05](#)), la visura catastale ([allegato 06](#)), l'elenco dei subalterni ([allegato](#)

R.G.E. 323/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

pag. 5/28



07) e le planimetrie catastali (allegato 08), tutti dati necessari per l'identificazione catastale delle unità immobiliari in oggetto.

Dall'esame della documentazione estratta risulta che i beni pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati come segue:

- Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Sezione C, Foglio 4°, Mappale n. 465, Sub 4, Piano Seminterrato, Categoria C/6, Classe 1°, Consistenza 38 m², Superficie Catastale 46 m², Rendita Catastale € 78,50 (autorimessa);
- Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Sezione C, Foglio 4°, Mappale n. 465, Sub 5 (ex Sub 1 e 3), Piano Seminterrato e Terra, Categoria A/7, Classe 2°, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 161 m², Rendita Catastale € 721,75 (abitazioni in villini) con scoperto di pertinenza avente superficie di circa 1.920 mq;
- Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Sezione C, Foglio 4°, Mappale n. 465, Sub 6 (ex Sub 1 e 3), bene comune non censibile ai Sub 4 e 5 – area di corte.

Agli effetti catastali si precisa quanto segue:

- il lotto su cui insistono le unità immobiliari oggetto dalla presente esecuzione è identificato al Catasto Terreni del Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) al Foglio 17 con il Mappale 465;
- il Mappale n. 465, Sub 4 deriva dalla variazione del 30/05/2002, protocollo n. 181114 in atti dal 20/05/2002 per diversa distribuzione interna degli spazi abitazione – garage (n. 5223.1/2002);
- il Mappale n. 465, Sub 5 (ex Sub 1 e 3) deriva dalla variazione del



- 04/06/2013, protocollo n. TV015911 in atti dal 04/06/2013 per ampliamento e diversa distribuzione interna degli spazi (n. 45146.1/2013);
- il Mappale n. 465, Sub 6 (ex Sub 1 e 3) deriva dalla variazione del 04/06/2013, protocollo n. TV015911 in atti dal 04/06/2013 per ampliamento e diversa distribuzione interna degli spazi (n. 45146.1/2013).

A seguito del sopralluogo avvenuto il giorno 06 dicembre 2021, anche alla presenza del custode designato da Aste 33 S.r.l., lo scrivente Esperto Stimatore ha svolto un'attenta ricognizione dei beni oggetto di stima, raffrontandolo con la documentazione reperita in data 29 luglio 2021 presso l'Ufficio del Territorio di Treviso: estratto di mappa ([allegato 05](#)) e planimetrie catastali delle unità immobiliari ([allegato 08](#)).

All'uopo lo scrivente dichiara che si dovrà provvedere alla regolarizzazione delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare individuata catastalmente come segue: Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Sezione C, Foglio 4°, Mappale n. 465, Sub 5 (ex Sub 1 e 3), Piano Seminterrato e Terra (abitazioni in villini) , in quanto la rappresentazione grafica non risulta essere conforme allo stato di fatto dei luoghi.

Risultano per l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione le seguenti difformità, come meglio rappresentate dagli elaborati grafici redatti dallo scrivente ed allegati: ([allegato 12](#))

- Demolizione di tramezze interne e realizzazione di nuova parete nei locali al piano seminterrato adibito a w.c..

Per queste difformità la prestazione professionale ad opera di un Tecnico

R.G.E. 323/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

pag. 7/28



Abilitato è quantificabile in circa € 1.500,00 (esclusa IVA ed oneri) a cui vanno aggiunti gli oneri dovuti all'Agenzia del Territorio (quantificabili in circa € 250,00) per la presentazione della pratica DOCFA e dell'aggiornamento planimetrico.

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

04 - CONFINI

Il confini del lotto di terra dove sono edificate le unità immobiliari oggetto della presente perizia, sono: lato Nord con Mappale 1077. 1082 (Via Papa Giovanni XXIII), lato Est con Mappale 1073, lato Sud con Mappali 1071, 251 e infine lato Ovest con Mappali 548, 78, 1082 (Via Papa Giovanni XXIII).

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

05 – SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

I beni oggetto di pignoramento costituenti un unico lotto, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù sia attive che passive esistenti ed in particolare con quanto derivante dalla proprietà, così come pervenuti alla parte eseguita con atto di compravendita stipulato in data 27 gennaio 1997, Repertorio n. 79149, Raccolta n. 14061 dal Dottor Gian Luigi Bevilacqua, Notaio in Conegliano (TV), trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) in data 07 febbraio 1997 al n. di Registro Generale n. 4248 e Registro Particolare 3222. ([allegato 03](#))

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

06 - DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

In data 13 ottobre 2021 il sottoscritto Esperto Stimatore, effettuava richiesta

R.G.E. 323/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420

luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

pag. 8/28



all'Archivio Notarile di Treviso (TV) dell'atto di compravendita delle unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Tale richiesta veniva evasa il giorno 18 ottobre 2021 e dall'atto di compravendita stipulato in data 27 gennaio 1997, Repertorio n. 79149, Raccolta n. 14061 dal Dottor Gian Luigi Bevilacqua, Notaio in Conegliano (TV), trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) in data 07 febbraio 1997 al n. di Registro Generale n. 4248 e Registro Particolare 3222 ([allegato 03](#)) si evince che l'Esecutato acquistava la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti beni, censiti al Catasto Fabbricati come segue:

- Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Sezione C, Foglio 4°, Mappale n. 465, Sub 1 (ora Sub 5 e 6), area scoperta di 1.920 mq;
- Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Sezione C, Foglio 4°, Mappale n. 465, Sub 2 (ora Sub 4 e 5), Piano Seminterrato e terra (abitazione).

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

07 - ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Da un'ispezione ordinaria effettuata in data 17 dicembre 2021, a carico della dell'Esecutato, è emerso che successivamente alla data del 17 luglio 2018, giorno in cui è stata depositata nella Cancelleria del Tribunale di Treviso (TV) la certificazione notarile relativa agli immobili di cui al procedimento in oggetto, risultano ulteriori formalità contro il soggetto pignorato.

Dalla documentazione ipotecaria agli atti e dall'ispezione ordinaria effettuata dallo scrivente, presso l'Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso),

R.G.E. 323/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 - 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzon2@archiworldpec.it - architetto.lorenzon@gmail.com

pag. 9/28



emerge che alla data odierna esistono a carico dell'Esecutato, per le unità immobiliari di cui giusta identificazione catastale come segue: Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Sezione C, Foglio 4°, Mappale n. 465, Sub 4, 5 (ex Sub 1 e 3) e 6 (ex Sub 1 e 3), le seguenti formalità contro:

TRASCRIZIONI:

A carico dell'Esecutato: ([allegato 09](#))

- Trascrizione contro del 04 luglio 2018 – Registro Particolare 16757 Registro Generale 23674.

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobiliare del 14 maggio 2018, Repertorio n. 4065/2018, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare a favore di Banca di Credito Cooperativo della Marca – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, con sede a Orsago (TV) - c.f. 03669140265, per i seguenti beni:

- per la quota di piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), in Via Papa Giovanni XXIII n. 1, individuate catastalmente come segue: Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Sezione C, Foglio 4°, Mappale n. 465, Sub 4, 5 (ex Sub 1 e 3) e 6 (ex Sub 1 e 3);
- Trascrizione contro del 25 marzo 2021 – Registro Particolare 7613 Registro Generale 11303.

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobiliare del 09 marzo 2021 , Repertorio n. 979, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare a favore di CRIO SPV II S.r.l.

R.G.E. 323/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzon2@archiworldpec.it - architetto.lorenzon@gmail.com

pag. 10/28



con sede a Conegliano (TV) - c.f. 80005620267, per i seguenti beni:

- per la quota di piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), in Via Papa Giovanni XXIII n. 1, individuate catastalmente come segue: Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Sezione C, Foglio 4°, Mappale n. 465, Sub 5 e 6.

ISCRIZIONI:

A carico dell'Esecutato: ([allegato 09](#))

- Iscrizione contro del 15 dicembre 2004 – Registro Particolare 12691 Registro Generale 53006.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 01 dicembre 2001, Repertorio n. 67271379, Dottor Salvatore Costantino, Notaio in Conegliano (TV), per € 220.000,00 con ipoteca pari a € 440.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo della Marca – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, con sede a Orsago (TV) - c.f. 03669140265, riguardante i seguenti beni:

- per la quota di piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), in Via Papa Giovanni XXIII n. 1, individuate catastalmente come segue: Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Sezione C, Foglio 4°, Mappale n. 465, Sub 1, 3 e 4;
- Iscrizione contro del 29/08/2013 – Registro Particolare 3656 Registro Generale 26520.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 09 agosto 2013, Repertorio n. 205342/72622, Dottor Giuseppe Fietta, Notaio in

R.G.E. 323/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzon2@archiworldpec.it - architetto.lorenzon@gmail.com

pag. 11/28



Bassano del Grappa (VI), per € 250.000,00 con ipoteca pari a € 500.000,00 a favore di Banca delle Tre Venezie S.p.A., con sede a Padova (PD) - c.f. 04147080289, riguardante i seguenti beni:

- per la quota di piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), in Via Papa Giovanni XXIII n. 1, individuate catastalmente come segue: Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Sezione C, Foglio 4°, Mappale n. 465, Sub 4, 5 e 6;
- per la quota di piena proprietà dell'unità immobiliari ubicata in Comune di Farra di Soligo (TV) individuata catastalmente come segue: Comune di Farra di Soligo (TV), Foglio 24°, Mappale n. 601, Vigneto, Classe 1°, Superficie 1588,00 m² – *non oggetto della presente esecuzione*;
- Iscrizione contro del 06/08/2015 – Registro Particolare 3937 Registro Generale 23104.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 23 luglio 2015, Repertorio n. 3282/2015, per il capitale di € 93.909,62 a favore della Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A., con sede a Padova (PD), riguardante i seguenti beni:

- per la quota di piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), in Via Papa Giovanni XXIII n. 1, individuate catastalmente come segue: Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Sezione C, Foglio 4°, Mappale n. 465, Sub 4, 5 e 6;
- per la quota di piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), in Materazzo, individuate catastalmente

R.G.E. 323/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzon2@archiworldpec.it - architetto.lorenzon@gmail.com

pag. 12/28



- come segue: Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Sezione C, Foglio 4°, Mappale n. 1101, Sub 1 e 2 - *non oggetto della presente esecuzione*;
- per la quota di piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), in Materazzo, individuate catastalmente come segue: Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Sezione C, Foglio 4°, Mappale n. 1104 area urbana di 368 m² - *non oggetto della presente esecuzione*;
 - per la quota di piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), in Materazzo, individuate catastalmente come segue: Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Sezione C, Foglio 4°, Mappale n. 1105, Sub 2 - *non oggetto della presente esecuzione*;
 - per la quota di piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), in Materazzo, individuate catastalmente come segue: Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Sezione C, Foglio 4°, Mappale n. 1108, area urbana di 30 m² - *non oggetto della presente esecuzione*;
- Iscrizione contro del 19/04/2016 – Registro Particolare 2025 Registro Generale 12056.

Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo del 18 aprile 2016, Repertorio n. 1000/11316, per il capitale di € 167.168,78 a favore di Equitalia Nord S.p.A., con sede Milano (MI), - c.f. 07244730961, riguardante i seguenti beni:

R.G.E. 323/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzonz2@archiworldpec.it - architetto.lorenzonz@gmail.com

pag. 13/28



- per la quota di piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), in Via Papa Giovanni XXIII n. 1, individuate catastalmente come segue: Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Sezione C, Foglio 4°, Mappale n. 465, Sub 4, 5 e 6;
- per la quota di piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), in Materazzo, individuate catastalmente come segue: Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Sezione C, Foglio 4°, Mappale n. 1101, Sub 1 e 2 - *non oggetto della presente esecuzione*;
- per la quota di piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), in Materazzo, individuate catastalmente come segue: Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Sezione C, Foglio 4°, Mappale n. 1104 area urbana di 368 m² - *non oggetto della presente esecuzione*;
- per la quota di piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), in Materazzo, individuate catastalmente come segue: Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Sezione C, Foglio 4°, Mappale n. 1105, Sub 2 - *non oggetto della presente esecuzione*;
- per la quota di piena proprietà delle unità immobiliari ubicate in Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), in Materazzo, individuate catastalmente come segue: Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Sezione C, Foglio 4°, Mappale n. 1108, area urbana di 30 m² - *non oggetto della presente esecuzione*.

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

R.G.E. 323/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzon2@archiworldpec.it - architetto.lorenzon@gmail.com

pag. 14/28



08 - DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI E SUPERFICIE CALPESTABILE.

Lo scrivente Esperto Stimatore, previo accordo con il custode nominato dall'Ill.mo Signor Giudice, fissava sopralluogo per il giorno 06 dicembre 2021 ad ore 9,30 circa.

In sede di sopralluogo, nel luogo, giorno e ora concordati, lo scrivente, alla presenza del custode designato da Aste 33 S.r.l. e dell'Esecutato, eseguiva un'attenta ricognizione dei beni immobiliari oggetto di stima eseguendo nel frattempo un rilievo planimetrico ([allegato 10](#)) e un rilievo fotografico. ([allegato 11](#))

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI:

I beni immobiliari oggetto di perizia (unico lotto) sono situati nel Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Località Falzè di Piave, in Via Papa Giovanni XXIII n. 1, distano circa 5,2 km dal centro del Paese di Sernaglia della Battaglia.

La zona dove è ubicato l'immobile è a carattere prevalentemente residenziale ed è a ridosso della Strada Provinciale 4 (Pedeguarda) che collega Falzè di Piave (TV) a Tovenà (TV) e dista circa 32,0 km dal centro della Città di Treviso.

I beni si identificano in:

- Abitazione su due livelli (piano interrato e piano terra) – Sub 5;
- Autorimessa al piano interrato – Sub 4;
- Scoperto di pertinenza avente superficie di circa 1.920 mq, con piscina scoperta privata – Sub 5 e 6.

R.G.E. 323/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

pag. 15/28



Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima a destinazione d'uso residenziale (mappale 465 - sub 5):

Il fabbricato a destinazione d'uso residenziale si presenta su due livelli, uno seminterrato ed uno piano terra o rialzato.

L'ingresso principale avviene dal piano terra, lato sud est dell'edificio.

Al piano seminterrato si accede sia dal lato est tramite una rampa posta all'esterno dell'immobile e sia dall'interno tramite una rampa di scale posta nelle immediate vicinanze dell'ingresso.

Il piano terra, avente altezza interna netta di 3,00 m, ha il seguente distributivo: tramite una terrazza di 28,10 m² si accede all'ingresso dell'abitazione (disimpegno) avente superficie di circa 10,80 m², una zona soggiorno di 21,25 m², una cucina di 17,15 m², un primo bagno di 6,20 m², una prima camera di 17,00 m² ed una seconda camera di 16,80 m² dalla quale si accede ad un secondo bagno di 5,00 m².

Al piano seminterrato, avente altezza interna netta di 2,40 m, si accede sia dal lato nord ovest dell'immobile, tramite una rampa posta all'esterno e sia dall'interno tramite una rampa di scale posta nel locale cucina.

Il piano seminterrato ha il seguente distributivo interno: una dispensa di 23,65 m², una cantina di 14,30 m², un disimpegno di 6,45 m² (comunicante direttamente al garage – Sub 4), un locale adibito a centrale termica e lavanderia di 8,80 m² ed infine un w.c. di 3,15 m².

Il fabbricato rispecchia a pieno la tipologia delle abitazioni del territorio Veneto di realizzazione degli anni '70, casa singola posizionata centralmente rispetto il



giardino con il piano giorno rialzato rispetto alla quota della strada o via di accesso al lotto di proprietà esclusiva.

La struttura portante verticale è in muratura mentre le strutture orizzontali (solai) sono in travetti di calcestruzzo con laterizio a tamponamento mentre la copertura a falde inclinate rivestite in “coppi” con grondaie e pluviali in lamiera preverniciata.

Esternamente l’immobile appare con le pareti esterne in intonaco del tipo civile di colore chiaro con sistema di oscuramento delle finestre del tipo a tapparelle di colore chiaro.

Internamente l’abitazione presenta le seguenti finiture: le pareti sono intonacate al civile di colore prevalentemente chiaro, ad esclusione delle pareti delle camere che sono colorate con tinte tenui.

I pavimenti della zona giorno (piano terra) sono in marmette di marmo di forma rettangolare posate a correre ortogonalmente alle pareti, mentre i pavimenti delle camere sono in moquette.

I pavimenti della zona a servizio dell’abitazione (piano seminterrato) sono in piastrelle di formato quadrato nelle tinte neutre posate in diagonale.

Il pavimento e le pareti dei due bagni al piano terra e del w.c. al piano seminterrato sono in ceramica così come le pareti.

I serramenti interni (finestre) sono del tipo in legno ad ante con vetrocamera e taglio termico, mentre le porte sono del tipo tamburato di colore marrone mentre le porte al piano seminterrato hanno delle specchiature in vetro.



I bagni comprendono la seguente dotazione, il lavandino, il bidè, il water e la vasca da bagno o la doccia, tutti con rubinetteria per l'adduzione di acqua calda e fredda.

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

La conservazione e la manutenzione del bene oggetto della presente perizia adibita ad abitazione, appaiono nel complesso buone.

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima a destinazione d'uso autorimessa (mappale 465 - sub 4):

Relativamente al garage, esso si presenta come un unico locale, avente altezza interna netta di 2,40 m, ed una superficie netta di circa 36,90 m².

L'accesso avviene sia dal lato nord ovest dell'immobile, tramite una rampa posta all'esterno e sia dall'interno tramite una rampa di scale posta.

Descrizione dell'area scoperta pertinenziale di 1.920 mq (mappale 465 - sub 5 e 6):

Il mappale 465 di pertinenza agli immobili risulta essere un lotto di complessivi 1.920 mq, di forma irregolare e completamente recintato.

La superficie scoperta è adibita a giardino con piscina scoperta ad uso privato con elementi di decoro quali, pavimentazione, illuminazione e piantumazioni.

SUPERFICIE CALPESTABILE:

Lo scrivente Esperto Stimatore, a seguito rilievo dei luoghi riassume di seguito

R.G.E. 323/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420

luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

pag. 18/28



per ogni singolo locale la destinazione, l'altezza e la superficie calpestabile.

Locale	Altezza	Superficie calpestabile
AUTORIMESSA (Mappale 465 - Sub 4) - Piano Interrato		
Garage	2,40 m	36,90 m²
ABITAZIONE (Mappale 465 - Sub 5) - Piano Seminterrato e Terra		
Terrazza	-----	28,10 m ²
Ingresso Disimpegno	3,00 m	10,80 m ²
Soggiorno	3,00 m	21,25 m ²
Cucina	3,00 m	17,15 m ²
Camera	3,00 m	17,00 m ²
Bagno	3,00 m	6,20 m ²
Camera	3,00 m	16,80 m ²
Bagno	3,00 m	5,00 m ²
Scala	-----	3,90 m ²
Dispensa	2,40 m	23,65 m ²
Cantina	2,40 m	14,30 m ²
Disimpegno	2,40 m	6,15 m ²
C.T. - Lavanderia	2,40 m	8,80 m ²
W.c.	2,40 m	3,15 m ²
Superficie calpestabile abitazione		182,25 m²

Il tutto come meglio raffigurate nelle rappresentazioni grafica di rilievo

R.G.E. 323/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420

luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com



planimetrico eseguita dal sottoscritto Esperto Stimatore e allegata alla presente.
(allegato 10)

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

09 – DESTINAZIONE URBANISTICA

In data 22 dicembre 2021 il sottoscritto effettuava l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), per l'individuazione della Zona Urbanistica ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento e prendeva visione dello Strumento Urbanistico del Comune, più precisamente della Tavola n. 08.04 – Carta della Trasformabilità e delle Norme Tecniche Operative.

Le unità oggetto della presente ricadono in Aree di Urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale art. 29 delle Norme Tecniche Operative.

Si precisa oltremodo che i beni oggetto di pignoramento immobiliare ricadono in zona con Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 ex 431/1985, così come si evince dalla Tavola n. 08.01 – Carta dei Vincoli di Pianificazione Territoriale art. 04 delle Norme Tecniche Operative.

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

10 – CONFORMITA' EDILIZIA

In data 20 ottobre 2021 il sottoscritto effettuava richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) per prendere visione della pratica edilizia e dell'agibilità relativa ai beni oggetto di pignoramento e per richiedere copia dei documenti assentiti.

R.G.E. 323/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzon2@archiworldpec.it - architetto.lorenzon@gmail.com

pag. 20/28



Tale richiesta veniva evasa in data 23 novembre 2021 e dall'esame della predetta documentazione tecnica risulta che l'immobile oggetto della presente perizia di stima è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Signor Sindaco del Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) e precisamente:

- Licenza Edilizia Prot. n. 1173 del 02/03/1965, avente ad oggetto la costruzione di nuovo fabbricato ad uso civile abitazione a nome del Signor [REDACTED]; (allegato 13)
- Agibilità Pratica n. 834 del 12/03/1966; (allegato 14)
- Concessione Edilizia Prot. n. 2637 del 21/04/1997, per i lavori di variante prospettica ed interna al fabbricato residenziale, presentata dal Signor [REDACTED] (allegato 15)
- Autorizzazione ad eseguire Attività Edilizia Prot. n. 5373 del 30/06/1998 per i lavori di costruzione recinzione, presentata dal Signor [REDACTED];
- D.I.A. n. 2917 del 02/03/2011 per realizzazione di piscina scoperta, sistemazione di area di pertinenza, demolizione e ricostruzione muro di recinzione, presentata dal Signor [REDACTED]. (allegato 16)

Il sottoscritto ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., relativamente alla verifica tra lo stato dei luoghi e l'ultimo stato di progetto legittimato, dichiara che si dovrà provvedere alla regolarizzazione dello stato dei luoghi in quanto non conformi all'ultimo stato di fatto legittimato.

Più precisamente si fa riferimento alle difformità interne riscontrate in fase di



sopralluogo, come meglio rappresentate dagli elaborati grafici redatti dallo scrivente consistente nella demolizione di tramezze interne e realizzazione di nuova parete nei locali al piano seminterrato adibito a w.c.. ([allegato 12](#))

Altresì si precisa che sia per la pratica, Concessione Edilizia Prot. n. 2637 del 21/04/1997, per i lavori di variante prospettica ed interna al fabbricato residenziale e sia per la pratica D.I.A. n. 2917 del 02/03/2011 per realizzazione di piscina scoperta, sistemazione di area di pertinenza, demolizione e ricostruzione muro di recinzione, non sono stati reperiti i documenti di fine lavori corredati di collaudo attestante la realizzazione delle opere come da legittimazione edilizia.

Per tale difformità e completezza della pratica edilizia lo scrivente quantifica la prestazione professionale ad opera di un Tecnico Abilitato in circa € 2.000,00 (esclusa IVA ed oneri) a cui vanno aggiunti gli oneri dovuti per i diritti di segreteria (quantificabili in circa € 250,00) ed eventuale oblazione (quantificabili in circa € 1.032,00).

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

11 - DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo avvenuto il giorno 06 dicembre 2021, l'Esecutato ([allegato 01](#)), in qualità di proprietari e in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 27 gennaio 1997, Repertorio n. 79149, Raccolta n. 14061 dal Dottor Gian Luigi Bevilacqua, Notaio in Conegliano (TV), trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) in data 07 febbraio 1997 al n. di Registro Generale n. 4248 e Registro Particolare 3222 ([allegato 03](#)), utilizza le unità

R.G.E. 323/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzonz2@archiworldpec.it - architetto.lorenzonz@gmail.com

pag. 22/28



immobiliari oggetto del pignoramento, ove risiede.

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

12 - DIVISIBILITA' DEI BENI

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

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

13. VINCOLI GRAVANTI SUI BENI

Sui beni oggetto di pignoramento immobiliare non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Lo scrivente precisa altresì, che nell'ambito territoriale su cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento sussiste il solo Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 ex 431/1985, così come si evince dalla Tavola n. 08.01 – Carta dei Vincoli di Pianificazione Territoriale art. 04 delle Norme Tecniche Operative.

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

14 - STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

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

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

Sono state altresì considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei suddetti beni, tenuto conto della loro collocazione, dei servizi offerti dalla zona, dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche costruttive, della consistenza,

R.G.E. 323/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzonz2@archiworldpec.it - architetto.lorenzonz@gmail.com

pag. 23/28



della vetustà, dello stato manutentivo nonché della qualità delle finiture.

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 17](#))

Descrizione	Superficie Lorda	Cf.	Superficie Commerciale
SCOPERTO DI PERTINENZA (Mappale 465 Sub 5 e 6) - Piano Terra			
Superficie scoperta di 188,80 mq	188,80 m ²	0,10	18,88 m ²
Superficie scoperta e piscina 1.920 m ² – 188,80 m ²	1.731,20 m ²	0,05	86,56 m ²
ABITAZIONE (Mappale 465 - Sub 5) - Piano seminterrato e Terra			
Locali principali	188,80 m ²	1,00	188,80 m ²
AUTORIMESSA (Mappale 118 - Sub 5) - Piano Terra			
Locale accessorio	44,00 m ²	0,50	22,00 m ²
Superficie commerciale totale			316,24 m ²

Tutto quanto sopra considerato, il sottoscritto Esperto Stimatore valuta e stima i beni oggetto della presente, attribuendo un valore a metro quadrato di superficie

R.G.E. 323/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

pag. 24/28



commerciale pari a € 1.100,00, ottenendo il valore dei beni immobiliari, di cui al lotto unico e al netto delle detrazioni come segue:

Valore del bene: 316,24 m ² x € 1.100,00 €/m ²	€ 347.864,00
Detrarre: Importo spese tecniche e diritti per l'allineamento Catastale del bene.	€ 1.750,00
Detrarre: Importo spese tecniche e diritti per la pratica edilizia.	€ 3.282,00
Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO	€ 342.832,00

Valore finale di stima dei beni immobiliari in capo all'Esecutato di cui al LOTTO UNICO arrotondato è pari a:

€ 343.000,00 (trecento quaranta tremila / 00)

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

15 - STIMA DEL VALORE PER LA VENDITA FORZATA

In considerazione della peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 10% rispetto al valore di mercato stimato:

Valore dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO	€ 342.832,00
Detrarre: del 10 % del valore bene immobiliare per vendita forzata	€ 34.283,20
Valore di vendita forzata	€ 308.548,80

Valore di vendita forzata dei beni immobiliare per la quota di 1/1 della piena

R.G.E. 323/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

pag. 25/28



proprietà in capo dell'Esecutato di cui al LOTTO UNICO, arrotondato è pari a:

€ 308.600,00 (trecento ottomila seicento/00)

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

16 - ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Il sottoscritto a seguito di richiesta accesso atti avvenuta all'Ufficio Tecnico del Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) il 23 novembre 2021 e in sede di sopralluogo avvenuto il giorno 06 dicembre 2021, dichiara che per il bene, a destinazione d'uso residenziale, oggetto della presente esecuzione immobiliare non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestazione di Certificazione Energetica.

Pertanto lo scrivente Esperto Stimatore provvederà, su richiesta, alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, successivamente all'aggiudicazione del bene oggetto della presente.

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

17 - ELENCO ALLEGATI

1. Nominativi soggetti coinvolti – Esecutato;
2. Copia della documentazione ipo-catastale (ex art. 567, comma 2, c.p.c.), depositata in Tribunale con data 12 luglio 2018 dall'Avvocato Antonella Lillo;
3. Atto di compravendita del 27 gennaio 1997, Repertorio n. 79149, Raccolta n. 14061 dal Dottor Gian Luigi Bevilacqua, Notaio in Conegliano (TV);
4. Rappresentazione foto aerea – Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), in Via Papa Giovanni XXIII n.1;

R.G.E. 323/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzon2@archiworldpec.it - architetto.lorenzon@gmail.com

pag. 26/28



5. Estratto di mappa – Catasto Terreni: Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Foglio 17, con il Mappale 465;
6. Visura Catastale - N.C.E.U.: Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Sezione C, Foglio 4°, Mappale n. 465, Sub 4 e 5;
7. Elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni - N.C.E.U.: Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Sezione C, Foglio 4°, Mappale n. 465, Sub 4, 5 e 6;
8. Planimetrie Catastali: N.C.E.U.: Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Sezione C, Foglio 4°, Mappale n. 465, Sub 4 e 5;
9. Ispezione Ipotecaria Ordinaria - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare a carico dell'Esecutato;
10. Rilevo delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare – Architetto Luca Lorenzon;
11. Rilevo fotografico delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare – Architetto Luca Lorenzon;
12. Difformità edilizie rispetto l'ultimo stato di fatto legittimato – Architetto Luca Lorenzon;
13. Licenza Edilizia Prot. n. 1173 del 02/03/1965, avente ad oggetto la costruzione di nuovo fabbricato ad uso civile abitazione a nome del Signor Angelo Longato;
14. Agibilità Pratica n. 834 del 12/03/1966;
15. Concessione Edilizia Prot. n. 2637 del 21/04/1997, per i lavori di variante prospettica ed interna al fabbricato residenziale, presentata dal Signor



Giovanni Pederiva;

16. D.I.A. n. 2917 del 02/03/2011 per realizzazione di piscina scoperta, sistemazione di area di pertinenza, demolizione e ricostruzione muro di recinzione, presentata dal Signor [REDACTED];
17. Rappresentazione grafica con individuazione della superficie commerciale dell'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare - Architetto Luca Lorenzon;
18. Supporto CD-rom contenente la presente perizia e i relativi allegati in formato .pdf e .doc.

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

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 12 gennaio 2022

L'Esperto Stimatore

Dott. Arch. Luca Lorenzon


ORDINE LUCA
di LUCA
ARCHITETTI LORENZON
PUBBLICISTI n° 1223
PESAGNINI
CONSERVATORI
del territorio di sezione A
TREVISO settore architettura
ARCHITETTO

R.G.E. 323/2018

ARCHITETTO LUCA LORENZON

Piazza Sant'Andrea n.6 – 31100 Treviso - Tel. +39 0422 348394 Cell. +39 348 7420420
luca.lorenzoni2@archiworldpec.it - architetto.lorenzoni@gmail.com

pag. 28/28

