TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SA ALESSANDRA BURRA

* * *

N. 471/2018

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da: [redacted]

Udienza 19/02/2020

PROCEDENTE [redacted]

Ore 10.00

(avv. Federico Scanferlato)

contro

Esecutato N. 1, Esecutato N. 2

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data 27/05/2019, nominava lo scrivente arch. Alessandro Caronia, con recapito professionale in Treviso, via Zermanese n. 44/c, Esperto Stimatore.

Il giorno 4 giugno 2019 (entro 15 giorni dalla comunicazione del provvedimento di nomina), il sottoscritto arch. Alessandro Caronia depositava con modalità telematica in cancelleria l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento. Sono stati contestualmente allegati al provvedimento di nomina, e inviati al sottoscritto, i chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

Nell'udienza in data 27/11/2019, in seguito al primo deposito della Perizia di Stima, il Giudice dell'Esecuzione ha così disposto: "l'esperto stimatore depositi nuova relazione di stima senza i lotti nn. 3 e 4 in quanto stralciati dalla presente procedura esecutiva; precisando se il bene di proprietà di [redacted] identificato alla Sezione Urbana B – Foglio 10 Particella

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

65, Sub 13, Categoria area urbana, consistenza 4 mq, via Guglielmo Marconi (piccola area scoperta...), inserito nel lotto 4, non oggetto della presente procedura, possa essere venduto unitamente ai lotti 1 o 2, oppure se debba essere necessariamente venduto con il lotto 4; e con l'indicazione analitica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli distinte per ciascun lotto (1 e 2)".

L'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provvederà a:

1) ritirare la documentazione in Cancelleria;

2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o dell'acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc – e l'attualità;

3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

nominato, all'/agli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), 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;

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

7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

10) qualora l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, stabilire se esso sia divisibile in natura;

11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire 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, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;

13) 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) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., 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. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere identificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;

15) 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 trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 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;

16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla 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 perizia con gli

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rtf della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad esempio esecutato 1, esecutato 2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

17) allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizie, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art.1.8.7, ..;

18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Quinto

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

di Treviso (TV) e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C. (2)
- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI E SUDDIVISIONE DEI LOTTI (9)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (3)
- CONFINI (3)
- VERIFICA CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (4)
- DESCRIZIONE DEI BENI (3)
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE (11)
- VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O INDIVISIBILITA', DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI (12)
- VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE (A CARICO DELL'ACQUIRENTE, DA CANCELLARSI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE) E

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

INFORMAZIONI DI CUI ALL'ART. 173 bis PUNTO 9 DISP. ATT. C.P.C. (13)

- PROVENIENZA DEL BENE (2)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (2)
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA (6, 7, 8)
- STIMA DEI BENI (14)

* * *

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

ART. 567 COMMA 2 C.P.C. (2)

In base all'esame della documentazione in atti, si è verificata la sua idoneità secondo quanto previsto dall'ex art. 567 cod. proc. civ.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 28/12/2018, Reg. Part. 33240, Reg. Gen. 47312, n.° rep. 6526/2018 del 09/07/2018, sono state pignorate, oltre alle quote di proprietà sugli immobili successivamente stralciati, le seguenti quote di proprietà sui beni immobili sotto indicati, a favore del procedente [redacted] (N.B.: si riporta a seguire l'identificazione aggiornata degli immobili pignorati a seguito dei successivi stralci, e come disposto nell'Udienza in data 27/11/2019):

- 1/1 di piena proprietà dei seguenti immobili:

N.C.E.U. del Comune di Quinto di Treviso (TV), beni intestati a:

Esecutato N. 1 – proprietà per 1/1;

N.C.E.U. del Comune di Quinto di Treviso (TV) - Sezione B - Foglio 10

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

- Particella 678 Sub 3; Cat. D/1, piano T – 1 – via Guglielmo Marconi n. 58;
  (porzione di fabbricato industriale a uso officina - capannone -)
- Particella 678 Sub 4; Cat. D/1, piano T – 1 – via Guglielmo Marconi;
  (area scoperta di pertinenza della porzione di fabbricato industriale a uso officina di cui sopra - capannone -)

N.C.E.U. del Comune di Quinto di Treviso (TV), beni intestati a:

Esecutato N. 2 – proprietà per 1/1;

N.C.E.U. del Comune di Quinto di Treviso (TV) - Sezione B - Foglio 10

- Particella 65 Sub 13, Ente Urbano, Piano T - via Guglielmo Marconi;
  (piccola porzione di area cortiliva)

N.C.E.U. del Comune di Quinto di Treviso (TV) - Sezione B - Foglio 7

- Particella 429 Sub 4 - Cat. A/7 – vani 11, piano S1-T1 - via Giuseppe Verdi n. 10;
- Particella 429 Sub 5 - Cat. A/7, piano S1 – T1 – via Giuseppe Verdi n. 10.
  (casa singola con area scoperta di pertinenza)

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI E SUDDIVISIONE DEI LOTTI (9)

L'Esperto Stimatore, in seguito all'esame dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, ha ritenuto conveniente, al fine di favorire la vendibilità dei beni, la formazione di due Lotti, così composti:

LOTTO 1

Intera proprietà di porzione di edificio industriale a uso officina (capannone)

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

con piano terra, primo piano e area scoperta di pertinenza, nel Comune di Quinto Treviso (TV), via Guglielmo Marconi, n. civ. 58.

Superficie commerciale complessiva della porzione di edificio industriale a uso officina (capannone) con piano terra e primo piano di ca. mq 3.358,75.

Superficie dell'area scoperta di pertinenza di ca. mq 2.955,00.

LOTTO 2

Intera proprietà di casa singola con piano terra rialzato, primo piano, piano interrato e area scoperta di pertinenza, nel Comune di Quinto di Treviso (TV), via Giuseppe Verdi, n. civ. 10.

Superficie commerciale complessiva della casa singola con piano terra rialzato, primo piano e piano interrato di ca. mq 230,00.

Superficie dell'area scoperta di pertinenza di ca. mq 499,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (3)

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

LOTTO 1

Catasto Fabbricati del Comune di Quinto di Treviso (TV), beni intestati a:

Esecutato N. 1 – proprietà per 1/1;

<u>Sezione Urbana B - Foglio 10</u>

- Particella 678, Sub 3, Sub 4, Categoria D/1, Rendita Euro 14.873,96, via Guglielmo Marconi n. 58, piano T-1.

  (porzione di edificio industriale a uso officina -capannone- con piano terra, primo piano, e area scoperta di pertinenza)

LOTTO 2

Catasto Fabbricati del Comune di Quinto di Treviso (TV), beni intestati a:

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

Esecutato N. 2 – proprietà per 1/1.

Sezione Urbana B - Foglio 7

- Particella 429, Sub 4, Sub 5, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 11 vani, Superficie Catastale Totale 266 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 261 mq, Rendita Euro 1.022,58, via Giuseppe Verdi n. 10, piano S1-T-1.
  (casa singola con piano terra rialzato, primo piano, piano interrato e area scoperta di pertinenza)

N.B.: in base alle verifiche effettuate, l'immobile pignorato di proprietà per 1/1 dell'Esecutato N. 2 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Quinto di Treviso al Foglio 10 - Sezione Urbana B - Particella 65, Sub 13, Categoria area urbana, Consistenza 4 mq, via Guglielmo Marconi, è una piccola porzione di area scoperta facente parte del compendio dell'ex Lotto 4 indicato nella relazione precedentemente depositata e stralciato dalla presente Esecuzione Immobiliare, e costituito dai seguenti immobili: Catasto Fabbricati del Comune di Quinto di Treviso, Sezione Urbana B - Foglio 10, Particella 75, Sub 6, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 13 vani, Rendita Euro 1.678,48, via Guglielmo Marconi n. 51, piano S1 – T – 1 (casa singola con piano terra, primo piano e piano interrato, con area scoperta di pertinenza); Particella 65, Sub 13, Categoria area urbana, Consistenza 4 mq, via Guglielmo Marconi, di cui sopra; Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso (TV), Foglio 16, Particella 209, Qualità PRATO ARBOREO, Classe 2, Superficie 1.499 mq, Particella 211, Qualità SEMIN ARBOR, Classe 3, Superficie 3.889 mq, Particella 309, Qualità SEMIN ARBOR,

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

Classe 3, Superficie 157 mq, Particella 311, Qualità SEMIN ARBOR, Classe 3, Superficie 169 mq, Particella 812, Qualità SEMIN ARBOR, Classe 3, Superficie 78 mq, Particella 814, Qualità SEMIN ARBOR, Classe 3, Superficie mq 57, Particella 815, Qualità SEMIN ARBOR, Classe 3, Superficie 6.849 mq (terreno adiacente all'area scoperta di pertinenza della casa singola di cui sopra). Vedere in merito Allegato 03a-3 – Piante – Elaborato Planimetrico Part. 65 Sub 13 Foglio 10 Quinto di Treviso.

Il sottoscritto Esperto ritiene dunque che la piccola porzione di area scoperta di cui sopra identificata al Catasto Fabbricati di Quinto di Treviso, Particella 65 Sub 13 Foglio 10, che è del tutto estranea ai compendi dei Lotti 1 e 2, debba rimanere inserita nell'ex Lotto 4 sopra descritto stralciato dalla presente procedura esecutiva, e si rimette in merito alla decisione del Giudice dell'Esecuzione.

CONFINI (3)

LOTTO 1

Porzione di edificio industriale a uso officina -capannone- con piano terra, primo piano, e area scoperta di pertinenza (Catasto Fabbricati del Comune di Quinto di Treviso, Sezione Urbana B - Foglio 10, Particella 678, Sub 3, Sub 4).

Da Nord in senso orario: M.N. 19, M.N. 300, M.N. 241, M.N. 671, M.N. 673, M.N. 384.

LOTTO 2

Casa singola con piano terra rialzato, primo piano, piano interrato e area scoperta di pertinenza (Catasto Fabbricati del Comune di Quinto di Treviso,

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

Sezione Urbana B - Foglio 7, Particella 429, Sub 4, Sub 5).

Da Nord in senso orario: M.N. 606, M.N. 630, M.N. 438, M.N. 430, M.N. 495, M.N. 395, M.N. 428.

VERIFICA CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (4)

Si riscontra la corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale (come da visure per immobile in data 13/07/2019) e l'identificazione catastale degli immobili riportata nell'Atto di Pignoramento Immobiliare.

DESCRIZIONE DEI BENI (3)

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI,

DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI

LOTTO 1

Porzione di edificio industriale a uso officina con area scoperta di pertinenza, in via Guglielmo Marconi n. civ. 58, nel Comune di Quinto di Treviso. L'edificio è localizzato in un'area industriale collegata dall'asse viario della SR515 al centro di Treviso (da cui dista ca. 9 km). L'edificio è stato costruito nel periodo 1996-1999, con un primo nucleo e un successivo ampliamento, inerente alla porzione oggetto di perizia. La struttura portante è in calcestruzzo armato prefabbricato, con tamponamenti esterni in cemento lisciato a vista sui prospetti, dello spessore di 20 cm, e infissi esterni metallici verniciati. La porzione dell'edificio oggetto di perizia sorge su un terreno a giacitura piana, ha due elevazioni fuori terra (piano terra e primo piano), con copertura piana, e una configurazione planimetrica a elle, a

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

sviluppo prevalente longitudinale lungo l'asse Nord-Sud. Il primo piano è accessibile mediante scala esterna in acciaio zincato, e si sviluppa per buona parte della porzione Ovest del corpo di fabbrica, con due affacci verso le parti a doppia altezza (uno a Sud, e un altro a Nord-Est). In sede di sopralluogo si è riscontrato un ampliamento, realizzato con struttura metallica, del solaio del primo piano in corrispondenza della porzione Nord del corpo di fabbrica, che comporta un aumento della superficie utile di ca. 247,70 mq; non risultano pratiche edilizie comunali con permessi rilasciati in merito a tale opera, che dovrà essere sanata mediante idonea pratica edilizia. Nel piano terra si è inoltre rilevata la realizzazione, mediante struttura portante metallica, di un soppalco attualmente utilizzato come deposito, accessibile mediante scala metallica a pioli, con altezza dall'estradosso del pavimento all'intradosso del soffitto di ca. m 2,73, e dalla superficie utile di ca. 67,00 mq; non risultano pratiche edilizie comunali con permessi rilasciati in merito a tale opera, che dovrà essere anch'essa sanata mediante idonea pratica edilizia. In sede di sopralluogo si è inoltre rilevato che la porzione di edificio industriale oggetto di perizia ha attualmente gli impianti (idrico, elettrico, gas, riscaldamento) in comune con la porzione di fabbricato adiacente non oggetto di esecuzione, e la centrale termica e i quadri impiantistici sono tutti localizzati in detta porzione adiacente non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

La porzione immobiliare oggetto di perizia comprende un'area scoperta di pertinenza dalla superficie di ca. 2.955 mq, pavimentata in cemento lisciato, il cui accesso carrabile avviene, provenendo dalla via G. Marconi, con servitù di passaggio sull'area scoperta di pertinenza della porzione adiacente

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

del capannone industriale. In sede di sopralluogo si è rilevata la presenza, in corrispondenza della porzione Sud-Est di detta area scoperta di pertinenza, di una costruzione leggera in vetroresina e metallo, priva di fondazioni, dal carattere provvisorio e amovibile, con un servizio igienico di tipo “saniflo”, attualmente utilizzata come ufficio dalla società conduttrice del corpo di fabbrica a uso officina oggetto di perizia. La superficie lorda complessiva di tale struttura è di ca. 47,50 mq. Si rileva inoltre che la struttura di cui sopra è posizionata a una distanza di ca. 0,76 m dal confine Est della proprietà, a una distanza di ca. 2,70 m dal confine Sud della proprietà, e insiste su una porzione della parte dell’area scoperta soggetta a servitù di passaggio indicata nell’elaborato planimetrico dell’immobile (vedere Allegato 03a1-Piante-Planimetrie Catastali Lotto 1). In considerazione del carattere provvisorio della struttura di cui sopra, e del fatto che questa insiste su parte di porzione dell’area scoperta soggetta a servitù di passaggio, ai fini della presente stima se ne prevede la rimozione, e la rimessa in pristino dell’area su cui questa insiste.

La porzione di edificio industriale a uso officina (capannone) è così composta: piano terra: area officina dalla superficie utile di ca. 1.737,10 mq; area verniciatura dalla superficie utile di ca. 97,45 mq; area finitura dalla superficie utile di ca. 153,00 mq; antibagno dalla superficie utile di ca. 7,85 mq; bagno dalla superficie utile di ca. 1,25 mq; bagno dalla superficie utile di ca. 1,25 mq; come detto si rileva inoltre la presenza di un soppalco, accessibile dal piano terra a mezzo di scala metallica a gradini a pioli, dalla superficie calpestabile di ca. 67,00 mq, in merito al quale non risultano pratiche edilizie comunali; primo piano, accessibile mediante scala esterna in

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

acciaio zincato: area deposito dalla superficie utile complessiva di ca. 1.278,90 mq (di cui, in base alle verifiche effettuate e alla documentazione acquisita, ca. 247,70 mq risultano essere stati realizzati mediante opere di ampliamento della superficie utile del primo piano non concessionate).

La superficie commerciale complessiva dell'edificio a uso industriale (capannone) è di ca. 3.358,75 mq. La superficie dell'area scoperta di pertinenza è di ca. 2.955 mq.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione delle finiture interne dell'unità immobiliare è sufficiente. Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'area scoperta di pertinenza è sufficiente; si rileva la presenza di fessurazioni nella pavimentazione in cemento lisciato.

Segue una descrizione sintetica delle finiture interne e degli impianti della porzione di edificio industriale oggetto di perizia.

- Le pareti divisorie interne delle aree funzionali sono in struttura metallica con pannellatura; le pareti dell'antibagno e dei bagni presentano rivestimenti in piastrelle ceramiche; le altre pareti interne sono in cemento lisciato a faccia vista.
- Il pavimento dell'antibagno e dei bagni al piano terra è in piastrelle ceramiche; il pavimento dell'area finitura al piano terra è in piastrelle in cemento; il pavimento del soppalco al piano terra è in pannellature di grande formato su struttura metallica; gli altri pavimenti del piano terra sono in cemento lisciato di tipo industriale; il pavimento del primo piano è in cemento lisciato di tipo industriale, a meno della porzione Nord di ampliamento del piano, pavimentata a pannelli di grande formato su struttura metallica.

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

- Le porte interne dell'antibagno e dei bagni sono in telaio metallico verniciato con pannellature e parti vetrate.
- I serramenti vetrati esterni hanno telaio metallico verniciato.
- Portoni esterni scorrevoli con telaio metallico verniciato, con parti in pannellatura e parti a vetri.
- Impianto di riscaldamento ad aerotermi con unità di emissione al piano terra e al primo piano, e centrale termica localizzata nella porzione di fabbricato adiacente non oggetto di esecuzione.
- Impianto idrico e per la produzione di acqua calda sanitaria con centrale termica localizzata nella porzione di fabbricato adiacente non oggetto di esecuzione.
- Impianto elettrico fuori traccia, con punti luce impianto di illuminazione a soffitto e a parete, e quadro generale localizzato nella porzione di fabbricato adiacente non oggetto di esecuzione.
- I bagni sono dotati di sanitari e lavabi completi di rubinetterie.

LOTTO 2

Casa singola con area scoperta di pertinenza in via Verdi n. civ. 10, in Quinto di Treviso. L'edificio si trova in un'area residenziale a giacitura pianeggiante del capoluogo comunale, con comodo accesso ai servizi e alle attrezzature di quest'ultimo. L'edificio è stato costruito 1977-1982, con successive opere di ristrutturazione e di riqualificazione realizzate in periodi successivi, le ultime delle quali, realizzate nel 2008-2010, hanno riguardato interventi di manutenzione straordinaria con modifiche interne e nei prospetti, sostituzione dei serramenti, rifacimento dell'impianto termico,

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

idrico-sanitario ed elettrico, e rifacimento di finiture interne. L'edificio presenta due elevazioni fuori terra (piano terra rialzato e primo piano) e un piano interrato, collegati da vano scala interno. La struttura portante è di tipo misto in muratura e c.a. I prospetti presentano un impaginato semplice con aperture generalmente disposte su assi verticali, e sono caratterizzati da balconi con parapetti pieni in muratura al piano terra e al primo piano. La copertura è a falde con manto tradizionale in coppi, con gronde e pluviali a vista in metallo brunito. I serramenti esterni sono in PVC e legno laccato con vetrocamera, con tapparelle esterne in PVC.

L'abitazione è dotata di un'area scoperta di pertinenza dalla superficie di ca. 499,00 mq, per buona parte pavimentata in marmette di graniglia, in cotto e in mattoni di cemento autobloccante, e in parte sistemata ad aiuola con alcuni arbusti e alberature, e prato incolto. L'accesso sia carrabile che pedonale dalla via Verdi avviene mediante cancello in ferro verniciato ad aperture manuali. Le recinzioni perimetrali di confine sono realizzate mediante muretti in calcestruzzo a faccia vista e pali e reti metalliche, con siepi.

La casa singola è così composta: piano terra rialzato: soggiorno - pranzo dalla superficie utile complessiva di ca. 37,85 mq; cucina dalla superficie utile di ca.12,45 mq; antibagno dalla superficie utile di ca. 3,25 mq; bagno dalla superficie utile di ca. 2,55 mq; balcone dalla superficie calpestabile di ca. 18,15 mq; balcone dalla superficie calpestabile di ca. 11,10 mq; primo piano, accessibile dal piano terra mediante vano scala interno: disimpegno dalla superficie utile di ca. 5,65 mq; camera dalla superficie utile di ca. 15,85 mq; bagno con vasca dalla superficie utile di ca. 6,10 mq; camera dalla

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

superficie utile di ca. 17,70 mq, con bagno “en suite” con doccia, dalla superficie utile di ca. 4,50 mq, e guardaroba accessibile dalla camera di cui sopra dalla superficie utile di ca. 9,00 mq; balcone dalla superficie calpestabile di ca. 9,00 mq; piano interrato, collegato al piano terra mediante vano scala interno: locale di sgombero dalla sup. calpestabile complessiva di ca. 60,90 mq; disimpegno dalla superficie calpestabile di ca. 1,25 mq; ripostiglio-lavanderia dalla superficie calpestabile di ca. 2,35 mq; centrale termica dalla superficie calpestabile di ca. 5,65 mq; magazzino, con accesso esterno mediante scala esterna, dalla superficie calpestabile di ca. 56,50 mq.

La superficie commerciale complessiva della casa singola con piano terra rialzato, primo piano e piano interrato è di ca. 230,00 mq.

La superficie dell’area scoperta di pertinenza è di ca. 499,00 mq.

La qualità generale delle finiture interne dell’abitazione è media; lo stato generale di conservazione e manutenzione delle finiture interne è buono.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione delle finiture esterne è scadente. Si rileva in particolare la presenza di macchie di umidità con distacchi di finitura sui prospetti.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell’area scoperta di pertinenza è scadente. Si rileva in particolare la presenza di vegetazione infestante tra le fughe della pavimentazione in mattoni di cemento autobloccante.

Segue una descrizione sintetica delle finiture interne e degli impianti della casa singola con piano terra rialzato, primo piano e piano interrato.

- Le pareti interne della cucina presentano un rivestimento in piastrelle ceramiche; le pareti dei bagni presentano rivestimenti in piastrelle

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

ceramiche; le pareti del ripostiglio-lavanderia al piano interrato presentano un rivestimento in piastrelle ceramiche, così come le pareti dell'area attrezzata del locale di sgombero, con piano di lavoro in muratura con rivestimento orizzontale in marmo; la parete divisoria curva con varco che definisce l'accesso al corpo scala provenendo dal soggiorno-pranzo al piano terra è finita a mezzo stucco; le pareti del magazzino al piano interrato sono finite con semplice rinzaffo; tutte le altre pareti sono intonacate e tinteggiate.

- Soffitti piani intonacati e tinteggiati.
- Il pavimento del soggiorno – pranzo, della cucina, del disimpegno e del bagno al piano terra è in piastrelle ceramiche di medio formato con battiscopa in legno laccato; i gradini del vano scala interno hanno pedate pavimentate in parquet in legno; i bagni al primo piano sono pavimentati in piastrelle ceramiche; le camere e il guardaroba al primo piano sono pavimentati in parquet in legno finitura naturale con battiscopa in legno laccato; il ripostiglio-lavanderia, la centrale termica e il disimpegno al piano interrato sono pavimentati in piastrelle ceramiche con battiscopa nello stesso materiale; il locale di sgombero al piano interrato è pavimentato in piastrelle ceramiche con battiscopa in legno finitura naturale; i balconi al piano terra e al primo piano sono pavimentati in piastrelle ceramiche, con battiscopa nello stesso materiale; il magazzino al piano interrato è pavimentato con piastrelle di cemento.
- Le porte interne sono in tamburato laccato.
- Porta esterna blindata con finitura laccata.

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

- Serramenti esterni sono in PVC e legno laccato, con vetrocamere, e tapparelle esterne in PVC.
- Impianto di riscaldamento autonomo per il riscaldamento (a pavimento) e la produzione di acqua calda sanitaria, con centrale termica ubicata nel piano interrato; n. due unità aerotermi nel piano interrato.
- Impianto elettrico sotto traccia con punti luce e prese per ogni ambiente.
- Impianto idrico-sanitario; il bagno comune al primo piano è dotato di vasca; il bagno "en suite" al primo piano è dotato di doccia; i bagni sono dotati di sanitari completi di rubinetterie.
- Impianto citofonico
- Presa TV.

CONSISTENZA COMMERCIALE

LOTTO 1

(via Guglielmo Marconi, 58, Quinto di Treviso)

La superficie commerciale complessiva della porzione di edificio industriale a uso officina (capannone), puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Superficie commerciale complessiva della porzione di edificio industriale a uso officina (capannone) con piano terra e primo piano di ca. mq 3.358,75.

La superficie dell'area scoperta di pertinenza della porzione di edificio industriale a uso officina (capannone) di cui sopra, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Superficie dell'area scoperta di pertinenza di ca. mq 2.955,00.

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

LOTTO 2

(via Giuseppe Verdi, 10, Quinto di Treviso)

La superficie commerciale complessiva della casa singola, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Sup. comm. complessiva della casa singola (piano terra rialzato, primo piano, piano interrato) ca. mq 230,00.

La superficie dell'area scoperta di pertinenza, puramente a a titolo indicativo, è la seguente:

Sup. dell'area scoperta di pertinenza ca. mq 499,00.

PROPRIETÀ

LOTTO 1

Esecutato N. 1 – proprietà per 1/1;

LOTTO 2

Esecutato N. 2 – proprietà per 1/1.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE (11)

LOTTO 1

In base alle ispezioni effettuate in data 23/08/2019 presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Treviso, risulta in atto il seguente contratto di locazione relativo alla porzione immobiliare oggetto di perizia: contratto di locazione in data 01/01/2019, registrato in data 28/01/2019 (cioè in data posteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento della presente esecuzione immobiliare) al n. 751 Serie T. In tale atto l'Esecutato N. 1 concede in locazione l'immobile "a uso officina" oggetto di perizia di cui

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

alla Particella 678 Sub 3 Foglio 10 Catasto Fabbricati di Quinto di Treviso a società "conduttrice". La locazione ha la durata di sei anni con decorrenza dal 01 gennaio 2019, con la possibilità di tacito rinnovo per successivi sei anni, e così di seguito. Il canone di locazione annuo pattuito è pari a Euro 24.000. Vedere in dettaglio Allegato 12 – Verifica Locazioni – Comodato.

In base al sopralluogo effettuato in data 03/10/2019, si è riscontrato che la porzione immobiliare oggetto di perizia è attualmente occupata dalla [redacted]

LOTTO 2

In base all'ispezione effettuata in data 23/08/2019 presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Treviso, non risultano esservi contratti di locazione in atto registrati a nome dell'Esecutato N. 2 relativi all' immobile oggetto di perizia.

In base al sopralluogo effettuato in data 03/10/2019, si è riscontrato che l'immobile oggetto di perizia è attualmente occupato dall'Esecutato N. 2 e dal suo nucleo familiare.

VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O INDIVISIBILITA', DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI (12)

In base ai contatti avuti con il Comune di Quinto di Treviso, non si è riscontrata la presenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o usi civici inerenti gl'immobili oggetto di perizia.

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE (A CARICO DELL'ACQUIRENTE, DA CANCELLARSI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE), INFORMAZIONI DI CUI ALL'ART. 173 bis PUNTO 9 DISP. ATT. C.P.C. (13)

LOTTO 1

L'immobile oggetto di perizia è una porzione di fabbricato industriale a uso officina (capannone) con area scoperta di pertinenza, non soggetto ad amministrazione condominiale.

LOTTO 2

L'immobile oggetto di perizia è una casa singola con area scoperta di pertinenza, non soggetta ad amministrazione condominiale.

PROVENIENZA DEL BENE (2)

LOTTO 1

Con atto di compravendita Notaio Paolo Valvo, Repertorio n. 308980 del 27/07/2005, trascritto a Treviso in data 05/08/2005, Reg. Part. n. 22643, Reg. Gen. n. 36697, l'Esecutato N. 1 acquistava la piena proprietà delle porzioni immobiliari oggetto di perizia in via G. Marconi n. civ. 58 nel Comune di Quinto di Treviso (TV).

LOTTO 2

Con atto di compravendita Notaio Alberta Corsi, Repertorio n. 2283 del 30/06/2011, registrato a Treviso il 04/07/2011, Reg. Part. n. 14870, Reg. Gen. n. 23223, l'Esecutato N. 2 acquistava la piena proprietà degli immobili oggetto di perizia in via G. Verdi n. civ. 10 nel Comune di Quinto di Treviso

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

(TV).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI (2)

LOTTO 1

Vedere Certificazione Notarile in data 14/01/2019.

In base alle visure per soggetto effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 09-12-2019 (vedere Allegato 09 - Visure Conservatoria), non si riscontrano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili oggetto di esecuzione in data successiva a quella del Pignoramento Immobiliare.

Segue l'indicazione analitica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

- Iscrizione N. 2867/373 del 03/02/2014, nascente da decreto ingiuntivo n. 341 Tribunale di Treviso del 16/01/2014;

a favore: [redacted]

contro: Esecutato. N. 1, Esecutato N. 2, altri;

sorte Capitale di Euro 57.099,09, Ipoteca di Euro 100.000,00;

gravante sui seguenti immobili: fabbricato in Quinto di Treviso (TV), via Guglielmo Marconi, Catasto Fabbricati Sezione Urban B, Foglio 10, Particella 902; terreno in Quinto di Treviso (TV), Catasto Terreni Foglio 16, Particella 671; terreno in Quinto di Treviso (TV), Catasto Terreni Foglio 16, Particella 673; porzione di capannone industriale con area scoperta di pertinenza in Quinto di Treviso (TV), via Guglielmo Marconi, Catasto

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 10, Particella 678 Sub 3, Sub 4 (Lotto 1 della presente Esecuzione Immobiliare); ente urbano (piccola area scoperta) in Quinto di Treviso (TV), via Guglielmo Marconi, Catasto Fabbricati Sezione Urbana B, Foglio 10, Particella 65 Sub 13; casa singola con area scoperta di pertinenza in Quinto di Treviso (TV), via Giuseppe Verdi, Catasto Fabbricati Sezione Urbana B, Foglio 7, Particella 429, Sub 4, Sub 5 (Lotto 2 della presente Esecuzione Immobiliare); abitazione (non più esistente) in Paese (TV), via IV Novembre, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana D, Foglio 14, Particella 127; appartamento e autorimessa in Quinto di Treviso (TV), via G. Matteotti, Catasto Fabbricati Sezione Urbana B, Foglio 5, Particella 74 Sub 2, Sub 9; casa singola con area scoperta di pertinenza in Quinto di Treviso (TV), via G. Marconi, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 10, Particella 75 Sub 6; terreni in Quinto di Treviso, Catasto Terreni, Foglio 16, Particelle 209, 211, 309, 311, 815, 812, 814.

- Iscrizione N. 23222/3503 del 20/08/2014, nascente da decreto ingiuntivo n. 3999 Tribunale di Treviso del 01/08/2014;

a favore: [redacted]

contro: Esecutato N. 1, Esecutato N. 2, altri;

sorte capitale di Euro 465.007,49, ipoteca di Euro 465.007,49;

gravante sui seguenti immobili: porzione di capannone industriale con area scoperta di pertinenza in Quinto di Treviso (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 10, Particella 678, Sub 3, Sub 4 (Lotto 1 della presente

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

Esecuzione Immobiliare); ente urbano (piccola area scoperta) in Quinto di Treviso (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 10, Particella 65 Sub 13; casa singola con area scoperta di pertinenza in Quinto di Treviso, Catasto Fabbricati Sezione Urbana B, Foglio 7, Particella 429 Sub 4, Sub 5 (Lotto 2 della presente Esecuzione Immobiliare); abitazione (non più esistente) in Paese (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana D, Foglio 14, Particella 127; appartamento e autorimessa in Quinto di Treviso (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 5, Particella 74 Sub 2, Sub 9; casa singola con area scoperta di pertinenza in Quinto di Treviso (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 10, Particella 75 Sub 6; terreni in Quinto di Treviso (TV), Catasto Terreni, Foglio 16, Particelle 209, 211, 309, 311, 815, 812, 814.

- Iscrizione N. 42254/7251 del 27/11/2018, nascente da ipoteca legale – ruolo esattoriale n. 2547/11318 del 22/11/2018;

a favore: [redacted]

contro: Esecutato N. 1;

sorte capitale Euro 23.962,78, ipoteca di Euro 47.925,56;

gravante sui seguenti immobili: porzione di capannone industriale con area scoperta di pertinenza in Quinto di Treviso (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 10, Particella 678, Sub 3, Sub 4 (Lotto 1 della presente Esecuzione Immobiliare).

- Trascrizione N. 47312/33240 del 28/12/2018, nascente da pignoramento n. 6526 del 09/07/2018 – Ufficiale Giudiziario di Treviso;

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

A favore: [redacted]

[redacted]

contro: Esecutato N. 1, Esecutato N. 2, altri;

gravante sui seguenti immobili: porzione di capannone industriale con area scoperta di pertinenza in Quinto di Treviso (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 10, Particella 678, Sub 3, Sub 4 (Lotto 1 della presente Esecuzione Immobiliare); ente urbano (piccola area scoperta) in Quinto di Treviso (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 10, Particella 65 Sub 13; casa singola con area scoperta di pertinenza in Quinto di Treviso, Catasto Fabbricati Sezione Urbana B, Foglio 7, Particella 429 Sub 4, Sub 5 (Lotto 2 della presente Esecuzione Immobiliare); abitazione (non più esistente) in Paese (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana D, Foglio 14, Particella 127; appartamento e autorimessa in Quinto di Treviso (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 5, Particella 74 Sub 2, Sub 9; casa singola con area scoperta di pertinenza in Quinto di Treviso (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 10, Particella 75 Sub 6; terreni in Quinto di Treviso (TV), Catasto Terreni, Foglio 16, Particelle 209, 211, 309, 311, 815, 812, 814.

LOTTO 2

In base alle visure per soggetto effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 09-12-2019 (vedere Allegato 09 - Visure Conservatoria), non si riscontrano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili oggetto di esecuzione in data successiva a quella del Pignoramento Immobiliare.

Segue l'indicazione analitica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

- Iscrizione N. 23224/4803 del 04/07/2011, nascente da atto di mutuo fondiario Notaio Corsi Alberta del 30/06/2011 rep. n. 2284/1566;

a favore: [redacted]

contro: Esecutato N. 2;

mutuo di Euro 250.000,00, durata 30 anni, ipoteca di Euro 500.000,00; gravante sui seguenti immobili: casa singola con area scoperta di pertinenza in Quinto di Treviso (TV), via Giuseppe Verdi n. 10, Catasto Fabbricati Sezione Urbana B, Foglio 7, Particella 429 Sub 4, Sub 5.

- Iscrizione N. 2867/373 del 03/02/2014, nascente da decreto ingiuntivo n. 341 Tribunale di Treviso del 16/01/2014;

a favore: [redacted]

contro: Esecutato. N. 1, Esecutato N. 2, altri;

sorte capitale di Euro 57.099,09, ipoteca di Euro 100.000,00;

gravante sui seguenti immobili: fabbricato in Quinto di Treviso (TV), via Guglielmo Marconi, Catasto Fabbricati Sezione Urbana B, Foglio 10, Particella 902; terreno in Quinto di Treviso (TV), Catasto Terreni Foglio 16, Particella 671; terreno in Quinto di Treviso (TV), Catasto Terreni Foglio 16, Particella 673; capannone industriale con area scoperta di pertinenza in Quinto di Treviso (TV), via Guglielmo Marconi, Catasto Fabbricati, Sezione

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

Urbana B, Foglio 10, Particella 678 Sub 3, Sub 4 (Lotto 1 della presente Esecuzione Immobiliare); ente urbano (piccola area scoperta) in Quinto di Treviso (TV), via Guglielmo Marconi, Catasto Fabbricati Sezione Urbana B, Foglio 10, Particella 65 Sub 13; casa singola con area scoperta di pertinenza in Quinto di Treviso (TV), via Giuseppe Verdi, Catasto Fabbricati Sezione Urbana B, Foglio 7, Particella 429, Sub 4, Sub 5 (Lotto 2 della presente Esecuzione Immobiliare); abitazione (non più esistente) in Paese (TV), via IV Novembre, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana D, Foglio 14, Particella 127; appartamento e autorimessa in Quinto di Treviso (TV), via G. Matteotti, Catasto Fabbricati Sezione Urbana B, Foglio 5, Particella 74 Sub 2, Sub 9; casa singola con area scoperta di pertinenza in Quinto di Treviso (TV), via G. Marconi, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 10, Particella 75 Sub 6; terreni in Quinto di Treviso, Catasto Terreni, Foglio 16, Particelle 209, 211, 309, 311, 815, 812, 814.

- Iscrizione N. 2868/374 del 03/02/2014, nascente da decreto ingiuntivo n. 353 Tribunale di Treviso del 16/01/2014;

a favore: [redacted]

contro: Esecutato N. 2, altri;

sorte capitale di Euro 101.652,57, ipoteca di Euro 160.000,00;

gravante sui seguenti immobili: ente urbano (piccola area scoperta) in Quinto di Treviso (TV), via G. Marconi, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 10, Particella 65 Sub 13; casa singola con area scoperta di pertinenza

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

in Quinto di Treviso (TV), via G. Verdi, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 7, Particella 429 Sub 4, Sub 5 (Lotto 2 della presente Esecuzione Immobiliare); abitazione (non più esistente) in Paese (TV), via IV Novembre, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana D, Foglio 14, Particella 127; appartamento e autorimessa in Quinto di Treviso (TV), via G. Matteotti, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 5, Particella 74 Sub 2, Sub 9; casa singola con area scoperta di pertinenza in Quinto di Treviso, via G. Marconi, Catasto Fabbricati Sezione Urbana B, Foglio 10, Particella 75 Sub 6; terreni in Quinto di Treviso (TV), Catasto Terreni, Foglio 16, Particelle 209, 211, 309, 311, 815, 812, 814.

- Iscrizione N. 23222/3503del 20/08/2014, nascente da decreto ingiuntivo n. 3999 Tribunale di Treviso del 01/08/2014;

a favore: [redacted]

contro: Esecutato N. 1, Esecutato N. 2, altri;

sorte capitale di Euro 465.007,49, ipoteca di Euro 465.007,49;

gravante sui seguenti immobili: porzione di capannone industriale con area scoperta di pertinenza in Quinto di Treviso (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 10, Particella 678, Sub 3, Sub 4 (Lotto 1 della presente Esecuzione Immobiliare); ente urbano (piccola area scoperta) in Quinto di Treviso (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 10, Particella 65 Sub 13; casa singola con area scoperta di pertinenza in Quinto di Treviso, Catasto Fabbricati Sezione Urbana B, Foglio 7, Particella 429 Sub 4, Sub 5 (Lotto 2 della presente Esecuzione Immobiliare); abitazione (non più

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

esistente) in Paese (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana D, Foglio 14, Particella 127; appartamento e autorimessa in Quinto di Treviso (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 5, Particella 74 Sub 2, Sub 9; casa singola con area scoperta di pertinenza in Quinto di Treviso (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 10, Particella 75 Sub 6; terreni in Quinto di Treviso (TV), Catasto Terreni, Foglio 16, Particelle 209, 211, 309, 311, 815, 812, 814.

- Trascrizione N. 31954/22599 del 14/09/2018, nascente da pignoramento n. 7317/2018 del 31/07/2018 – Ufficiale Giudiziario di Treviso;

A favore: [redacted]

contro: Esecutato N. 2, altri;

gravante sui seguenti immobili: ente urbano (piccola area scoperta) in Quinto di Treviso (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 10, Particella 65 Sub 13; casa singola con area scoperta di pertinenza in Quinto di Treviso, Catasto Fabbricati Sezione Urbana B, Foglio 7, Particella 429 Sub 4, Sub 5 (Lotto 2 della presente Esecuzione Immobiliare); abitazione (non più esistente) in Paese (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana D, Foglio 14, Particella 127; appartamento e autorimessa in Quinto di Treviso (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 5, Particella 74 Sub 2, Sub 9; casa singola con area scoperta di pertinenza in Quinto di Treviso (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 10, Particella 75 Sub 6; terreni in Quinto di Treviso (TV), Catasto Terreni, Foglio 16, Particelle 209, 211, 309, 311, 815, 812, 814.

- Trascrizione N. 47312/33240 del 28/12/2018, nascente da pignoramento n.

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

6526 del 09/07/2018 – Ufficiale Giudiziario di Treviso;

a favore: [redacted]

[redacted]

contro: Esecutato N. 1, Esecutato N. 2, altri;

gravante sui seguenti immobili: porzione di capannone industriale con area scoperta di pertinenza in Quinto di Treviso (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 10, Particella 678, Sub 3, Sub 4 (Lotto 1 della presente Esecuzione Immobiliare); ente urbano (piccola area scoperta) in Quinto di Treviso (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 10, Particella 65 Sub 13; casa singola con area scoperta di pertinenza in Quinto di Treviso, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 7, Particella 429 Sub 4, Sub 5 (Lotto 2 della presente Esecuzione Immobiliare); abitazione (non più esistente) in Paese (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana D, Foglio 14, Particella 127; appartamento e autorimessa in Quinto di Treviso (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 5, Particella 74 Sub 2, Sub 9; casa singola con area scoperta di pertinenza in Quinto di Treviso (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 10, Particella 75 Sub 6; terreni in Quinto di Treviso (TV), Catasto Terreni, Foglio 16, Particelle 209, 211, 309, 311, 815, 812, 814.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

LOTTO 1

Nell'atto di compravendita Notaio Paolo Valvo, Repertorio n. 308980 del 27/07/2005, trascritto a Treviso in data 05/08/2005, Reg. Part. n. 22643, Reg. Gen. n. 36697, viene dichiarato che la compravendita "avviene nello stato di

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

fatto e di diritto in cui si trova l'immobile sopra descritto a corpo e non a misura; essa comprende ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attive e passive, apparenti e non, ed in particolare vengono richiamati:

- le servitù di passaggio costituite nell'atto di compravendita in data 12 dicembre 1980 n.ro 4548 di repertorio del Notaio Giopato di Treviso, ivi trascritta in data 12 gennaio 1981 ai n.ri 917/721;

- la servitù di passaggio costituita con atto in data 18 giugno 1990 al n.ro 24.664 di repertorio del Notaio Stiz già di Mogliano Veneto (TV), trascritta a Treviso in data 4 luglio 1990 ai n.ri 17586/13093;

- il vincolo non aedificandi costituito con atto in data 10 maggio 1996 al n.ro 216.244 di mio repertorio, registrato a Conegliano il 21 maggio 1996 al n.ro 828 serie 1 e trascritto a Treviso il 6 giugno 1996 ai n.ri 14958/11213;

- le servitù di distanza e il vincolo non aedificandi costituiti con atto in data 18 settembre 1996 al n.ro 219.476 ...(repertorio Notaio Paolo Valvo) registrato a Conegliano il 23 settembre 1996 al n.ro 1530 serie II e trascritti a Treviso il 17 ottobre 1996 ai n.ri 26908/19201 (servitù) a ai n.ri 26909/19202 (vincolo)." Le parti inoltre precisano che l'immobile compravenduto "avrà accesso dalla Strada Noalese" attraverso le servitù di cui sopra.

LOTTO 2

Nell'atto di compravendita Notaio Alberta Corsi, Repertorio n. 2283 del 30/06/2011, registrato a Treviso il 04/07/2011, Reg. Part. n. 14870, Reg. Gen. n. 23223, viene dichiarato che gli immobili compravenduti "vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

attualmente si trovano, con ogni inerente diritto, azione, ragione, accessione, pertinenza e servitù attiva e passiva."

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

(6, 7, 8)

LOTTO 1

In base all'ispezione effettuata presso il Comune di Quinto di Treviso, il fabbricato oggetto di perizia risulta essere stato edificato in forza della Concessione N. 133 del 21/09/1996 Prot. N. 96/8837 per l'edificazione di fabbricato industriale. Risultano inoltre le seguenti concessioni e i seguenti permessi: Concessione in Variante per fabbricato industriale N. 133 del 28/05/1997 Prot. N. 97/5634; Permesso di Agibilità N. 133 del 07/08/1997; Concessione Edilizia N. 119 del 17/05/1999 Prat. Ed. n. 98/119 per ampliamento di fabbricato industriale; Permesso di Agibilità in data 20/04/2000 Concessione n. 119 del 17/05/1999 Prat. Ed. n. 98/119; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 162 del 23/04/1999 Prat. Ed. n. 98/162 per opere edili eseguite in assenza di titolo. Vedere Allegato 5-1 - Concessioni - Agibilità Lotto 1.

In base al confronto tra lo stato di fatto rilevato degli immobili oggetto di esecuzione, gli elaborati del progetto approvato e le planimetrie catastali, si riscontra in generale la corrispondenza dell'impianto planimetrico distributivo esistente della porzione di fabbricato industriale oggetto di perizia, a meno delle seguenti modifiche interne:

- nel piano terra si rileva la realizzazione, mediante struttura portante metallica, di un soppalco attualmente utilizzato come deposito, accessibile

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

mediante scala metallica a pioli, con altezza dall'estradosso del pavimento all'intradosso del soffitto di ca. m 2,73, e dalla superficie utile di ca. 67,00 mq; non risultano pratiche edilizie con permessi rilasciati in merito a tale opera;

- nel primo piano si è rilevato l'ampliamento, mediante struttura portante metallica, del solaio esistente di piano in corrispondenza del terminale Nord della porzione di edificio industriale oggetto di perizia, e sino al prospetto Nord dell'edificio; sul lato Est tale solaio di ampliamento si affaccia, con ringhiera metallica, sulla porzione a doppia altezza del corpo di fabbrica; la superficie utile complessiva in ampliamento è di ca. mq 247,70; non risultano pratiche edilizie con permessi rilasciati in merito a tale opera.

In base ai contatti avuti con il Comune di Quinto di Treviso, si ritiene che le opere non autorizzate di cui sopra possano essere regolarizzate mediante sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 con verifica dei parametri edilizi, con sanzione pari al doppio del contributo di costruzione per la superficie utile non autorizzata realizzata, contributo per le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi, e diritti amministrativi pari a € 1,20 per i mq di superficie utile eccedente, con un massimo di € 516. Segue il calcolo dei relativi oneri sulla base delle tariffe per gli oneri di urbanizzazione nel Comune di Quinto di Treviso, dell'incidenza del contributo per le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, e dei diritti amministrativi:

- Contributo per l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi di edilizia per attività produttive – interventi industriali – Z.T.O. D:

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

Onere totale = € 19,38 x 2 x mq 314,70 = € 12.197,77

- Contributo per le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi – INDUSTRIA:

€ 0,67 x 2 x mq 314,70 = € 421,69

- Diritti amministrativi: € 1,20 x mq 314,70 = € 377,64

Dovranno inoltre essere aggiornate le planimetrie catastali dell'immobile.

In sede di sopralluogo si è inoltre rilevata la presenza, in corrispondenza della porzione Sud-Est dell'area scoperta di pertinenza del corpo di fabbrica a uso officina oggetto di perizia, di una costruzione leggera in vetroresina e metallo, priva di fondazioni, dal carattere provvisorio e amovibile, con un servizio igienico di tipo "saniflo", attualmente utilizzata come ufficio dalla società conduttrice del corpo di fabbrica a uso officina oggetto di perizia. La superficie lorda complessiva di tale struttura è di ca. 47,50 mq. Si rileva inoltre che la struttura di cui sopra è posizionata a una distanza di ca. 0,76 m dal confine Est della proprietà, a una distanza di ca. 2,70 m dal confine Sud della proprietà, e insiste su una porzione della parte dell'area scoperta soggetta a servitù di passaggio indicata nell'elaborato planimetrico dell'immobile (vedere Allegato 03a1-Piante-Planimetrie Catastali Lotto 1). In considerazione del carattere provvisorio della struttura di cui sopra, e del fatto che questa insiste su parte di porzione dell'area scoperta soggetta a servitù di passaggio, ai fini della presente stima se ne prevede la rimozione, e la rimessa in pristino dell'area su cui questa insiste.

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato all'Esperto Stimatore dal Comune di Quinto di Treviso in data 16/08/2019, l'area sulla quale sorgono gli immobili oggetto di perizia, identificata al Catasto Terreni

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

del Comune di Quinto di Treviso al Foglio 16 Mappale 678, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Variante Generale al Piano degli Interventi: Articolo 24 Tessuto Produttivo Ordinato (T6/12).

L'area è inoltre interessata dai seguenti articoli delle norme tecniche:

- Art. 68 – Misure di tutela idraulica ed aree a rischio idraulico – Area P1 prevista dal PAI;

- Art. 91 – Compatibilità idraulica – Aree esondabili o a ristagno idrico.

Vedere Allegato 6a – C.D.U. Lotti 1,2.

LOTTO 2

In base all'ispezione effettuata presso il Comune di Quinto di Treviso, il fabbricato oggetto di perizia risulta essere stato edificato in forza della Concessione n. 175/77 Prot. n. 4575 in data 18-10-1978; risultano essere stati successivamente rilasciati: la Concessione in Variante N. 175/77 Prot. N. 2543 in data 18/02/1980 per la costruzione di "fabbricato di civile abitazione unifamiliare"; la Concessione in Variante N. 175/77 Prot. N. 2607/80 in data 23/10/1982 per la costruzione di "fabbricato di civile abitazione unifamiliare"; la Concessione in Variante n. 175/77 Prot. N. 9700 in data 23/10/1982 per la costruzione di "fabbricato di civile abitazione unifamiliare"; la Concessione in Variante N. 175/77 Prot. N. 10768 in data 15/11/1982 per la costruzione di "fabbricato di civile abitazione unifamiliare"; il Permesso di Abitabilità N. 175/77 in data 15/11/1982 per "costruzione ad uso abitazione unifamiliare"; la Concessione N. 172 del 19/11/1996 Prot. N. 96/11687 per "chiusura rampa accesso interrato ed esecuzione elementi di arredo esterno (pompeiana); la Concessione Edilizia

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

di Variante in Sanatoria Art. 97 L.R. 27.6.1985 N. 61, N. 172 del 28/02/2000, per "chiusura rampa accesso interrato ed esecuzione elementi di arredo esterno (pompeiana), e relativa dichiarazione di fine lavori in data 18/01/2001; D.I.A. Prot. N. 0009800 in data 24/06/2008 per lavori di manutenzione straordinaria: modifiche interne, alle aperture nei prospetti, sostituzione dei serramenti, rifacimento dell'impianto termico ed idrico-sanitario, rifacimento dell'impianto elettrico, sostituzione dei pavimenti e dei rivestimenti; relativa presa d'atto del Comune Prot. N. 10627 in data 07-07-2008; relativa comunicazione di fine lavori e collaudo finale Prot. n. 0003847 in data 01-02-2010.

In base al confronto tra lo stato di fatto rilevato dell'immobile oggetto di esecuzione, gli elaborati grafici del progetto approvato e le planimetrie catastali, si riscontra la corrispondenza dell'impianto planimetrico distributivo esistente con quello indicato nei grafici di cui sopra.

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato all'Esperto Stimatore dal Comune di Quinto di Treviso in data 16/08/2019, l'area sulla quale sorge l'immobile oggetto di perizia, identificata al Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso al Foglio 13 Particella 429, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Variante Generale al Piano degli Interventi:

- Art. 20 – Tessuto Consolidato – parte (T2/36).

L'area è inoltre interessata dai seguenti articoli delle Norme Tecniche:

- Art. 68 – Misure di tutela idraulica ed aree a rischio idraulico;
- Art. 82 – Zone di Tutela aeroporto (Zona B);
- Art. 91 – Compatibilità idraulica – aree esondabili o a ristagno idrico.

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

Vedere Allegato 6a – C.D.U. Lotti 1,2.

STIMA DEI BENI (14)

LOTTO 1

Il valore commerciale del bene, ossia il più probabile valore di mercato, è stato determinato mediante procedimento sintetico pluriparametrico, considerando, quali caratteri significativi, le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche tecnologiche e le caratteristiche qualitativo - architettoniche. E' stata effettuata un'indagine di mercato avente come oggetto un campione di immobili simili a quello da stimare, e si è ricavato un prezzo unitario per l'immobile oggetto di perizia pari a 311 €/mq. L'immobile si colloca all'estremo inferiore del campione, i cui prezzi unitari oscillano da 369 €/mq a 717 €/mq, con un valore medio di 529 €/mq.

Il prezzo unitario di 311 €/mq, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione, fornisce il valore di € 1.043.182.

Si è poi proceduto a detrarre da tale valore l'importo per i costi amministrativi e tecnici per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, quantificati in € 12.197,77 (contributo per l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi di edilizia per attività produttive – interventi industriali – Z.T.O. D), € 421,69 (contributo per le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi – INDUSTRIA), € 377,64 (diritti amministrativi), € 1.800 (rimozione di costruzione leggera in vetroresina e metallo dal carattere provvisorio e rimessa in pristino dell'area su cui questa insiste), € 2.500

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

(spese tecniche comprensive di pratica edilizia e catastale).

Il valore di stima dell'immobile oggetto di perizia è dunque pari a

€ 1.043.182 - € 12.197,77 - € 421,69 - € 377,64 - € 1.800 - € 2.500 =

€ 1.025.884,90.

Su tale valore si è applicata la seguente riduzione correttiva:

- Riduzione del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

€ 1.025.884,90 x 0,05 = € 51.294,24.

Per quanto concerne l'adeguamento correttivo per lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di stima, si precisa che il procedimento di stima sintetica pluriparametrica applicato tiene conto dello stato di manutenzione confrontando direttamente il bene da stimare con i beni di confronto a mezzo degli adeguati prezzi parametrici, come già indicato nella descrizione del procedimento, in cui tra le caratteristiche prese in considerazione compaiono quelle tecnologiche, che includono lo stato manutentivo.

Il prezzo dell'immobile così determinato è pari a € 1.025.884,90 –

€ 51.294,24 = € 974.590,66 = <u>€ 975.000,00</u> in cifra tonda.

LOTTO 2

Il valore commerciale del bene, ossia il più probabile valore di mercato, è stato determinato mediante procedimento sintetico pluriparametrico, considerando, quali caratteri significativi, le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche tecnologiche e le caratteristiche qualitativo - architettoniche. È stata effettuata un'indagine di mercato avente come oggetto un campione di immobili simili a quello da stimare, e si è ricavato un prezzo unitario per l'immobile oggetto di perizia pari a 1.204 €/mq. L'immobile si colloca in

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

prossimità della media del campione, i cui prezzi unitari oscillano da 1.000 €/mq a 1.833 €/mq, con un valore medio di 1.274 €/mq.

Il prezzo unitario di 1.204 €/mq, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione, fornisce il valore di € 276.999.

Su tale valore si è applicata la seguente riduzione correttiva:

- Riduzione del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

€ 276.999 x 0,05 = € 13.849,95.

Per quanto concerne l'adeguamento correttivo per lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di stima, si precisa che il procedimento di stima sintetica pluriparametrica applicato tiene conto dello stato di manutenzione confrontando direttamente il bene da stimare con i beni di confronto a mezzo degli adeguati prezzi parametrici, come già indicato nella descrizione del procedimento, in cui tra le caratteristiche prese in considerazione compaiono quelle tecnologiche, che includono lo stato manutentivo.

Il prezzo dell'immobile così determinato è pari a € 276.999 - € 13.849,95 = € 263.149,05 = <u>€ 263.000,00</u> in cifra tonda.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in due lotti. Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di:

Lotto 1: intera proprietà di porzione di edificio industriale a uso officina (capannone) con piano terra, primo piano e area scoperta di pertinenza, nel Comune di Quinto di Treviso (TV), via Guglielmo Marconi n. civ. 58.

Lotto 2: intera proprietà di casa singola con piano terra rialzato, primo piano, piano interrato, e area scoperta di pertinenza, nel Comune di Quinto di Treviso (TV), via Giuseppe Verdi n. civ. 10.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni,

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

delle loro destinazioni, delle caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche tecnologiche e qualitativo - architettoniche, e delle risultanze delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva:

VALORE DELL'INTERO BENE (LOTTO 1) € 975.000,00

VALORE DELL'INTERO BENE (LOTTO 2) € 263.000,00

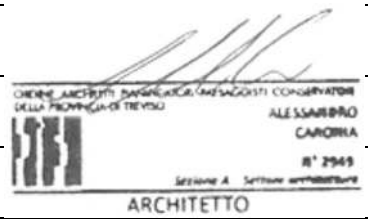
* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento che fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Treviso, 28/12/2019 L'ESPERTO STIMATORE

Alessandro Caronia architetto



Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

Elenco Allegati:

- 02-1 – Foto Lotto 1
- 02-2 – Foto Lotto 2
- 03a-1 - Piante - Planimetrie Catastali Lotto 1
- 03a-2 - Piante - Planimetrie Catastali Lotto 2
- 03a-3 - Piante - Elaborato Planimetrico Particella 65 Sub 13
  Foglio 10 Quinto di Treviso
- 03b-2 - Piante - Rilievo Stato di Fatto Lotto 2
- 04 - Scheda Sintetica
- 05-1 - Concessioni Comunali – Agibilità Lotto 1
- 05-2 - Concessioni Comunali – Abitabilità Lotto 2
- 06 - Certificato di Destinazione Urbanistica Lotti 1, 2
- 07a - Estratto di Mappa Catastale Lotto 1
- 07b - Estratto di Mappa Catastale Lotto 2
- 08-1 - Visure Catastali Lotto 1
- 08-2 - Visure Catastali Lotto 2
- 09 - Visure Conservatoria
- 10-1 - Copia Atto di Provenienza Lotto 1
- 10-2 - Copia Atto di Provenienza Lotto 2
- 11 - Verbale del Sopralluogo
- 12 – Verifica Locazioni
- 13 – Corrispondenza Nominale Esecutati

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SA ALESSANDRA BURRA

* * *

N. 471/2018

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da: [redacted]

Udienza 19/02/2020

PROCEDENTE [redacted]

Ore 10.00

(avv. Federico Scanferlato)

contro

Esecutato N. 1, Esecutato N. 2

* * *

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE

La presente integrazione alla Relazione Aggiornata, depositata presso codesto Tribunale in data 29/12/2019, è relativa all'elenco degli atti pregiudizievoli inerenti gl'immobili del Lotto 2; a detto elenco, oltre agli atti già riportati nella Relazione, viene aggiunto il seguente:

- Iscrizione N. 23181/3495 del 19/08/2014, Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, N. Rep. 2994/2013 – Autorità emittente Tribunale di Udine;

A favore: [redacted]

contro: Esecutato N. 2, altri;

gravante sui seguenti immobili: ente urbano (piccola area scoperta) in Quinto di Treviso (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 10, Particella 65 Sub 13; casa singola con area scoperta di pertinenza in Quinto di Treviso,

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737

Catasto Fabbricati Sezione Urbana B, Foglio 7, Particella 429 Sub 4, Sub 5 (Lotto 2 della presente Esecuzione Immobiliare); abitazione (non più esistente) in Paese (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana D, Foglio 14, Particella 127; appartamento e autorimessa in Quinto di Treviso (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 5, Particella 74 Sub 2, Sub 9; casa singola con area scoperta di pertinenza in Quinto di Treviso (TV), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 10, Particella 75 Sub 6; terreni in Quinto di Treviso (TV), Catasto Terreni, Foglio 16, Particelle 209, 211, 309, 311, 815, 812, 814.

Con Osservanza

Treviso, 18/02/2020 L'ESPERTO STIMATORE

Alessandro Caronia architetto

ARCHITETTO

Elenco Allegati:

- 15 – Copia Nota di Iscrizione Conservatoria N. 23181/3495 del 19/08/2014

Firmato Da: CARONIA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fbe5d6198c7aeb3f9009d76e2e50737