TRIBUNALE DI TREVISO **SEZIONE CIVILE**

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare: **R.G.E. N° 548/2012**
Nei confronti di: [redacted]
Promosso da: [redacted]

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT.SSA FRANCESCA VORTALI**
Custode Giudiziario: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI TREVISO**
Perito Stimatore: **ARCH. MODESTO TONON**

-RELAZIONE PERITALE-

Stima beni immobili siti in Comune di Zenson di Piave di proprietà della Ditta Esecutata

Sommario

1. Premessa 2
2. Verifica completezza documentale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. 2
3. Criteri di formazione dei lotti 2
4. Descrizione dettagliata dei beni pignorati 2
4.1. Caratteristiche costruttive 4
7. Regolarità edilizia, urbanistica e agibilità degli immobili 5
8. Verifica della suddivisione dei beni pignorati in più lotti 6
9. Stato di possesso degli immobili pignorati 6
9.1. Convenzione matrimoniale 7
12. Dati ipocatastali, vincoli e oneri giuridici 7
12.1 Intervenuti nell'esecuzione immobiliare 8
12.2. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio 8
13. Provenienza in capo agli esecutati dei beni 8
14. Costo di cancellazione delle iscrizioni/ trascrizioni, sanatoria. 9
15. Assoggettamento ad IVA della vendita 9
16. Stima attuale dei beni 9
17. Schema riassuntivo di Perizia 11
18. Riepilogo per bando d'asta 12
19. Riepilogo commerciale per la pubblicità 13
20. Bozza per decreto di trasferimento 14
21. Allegati : 15

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso il 22.05.2012, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 02.08.2012 ai nn. 24286/17817 R.G. [redacted] (parte procedente) richiede al Tribunale di Treviso l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà dei tre esecutati per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà e precisamente:**Fabbricato unifamiliare con sottostanti locali adibiti a magazzini/deposito, siti in Comune di Zenson di Piave (TV).**

In data 06.09.2016 la S.V.Ill.ma, nominava quale Esperto Stimatore il sottoscritto Arch. Modesto Tonon, con Studio in Treviso in Via Zenson di Piave 5, che prestava giuramento l'11.11.2016, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera A).

Fa presente che il sopralluogo presso il fabbricato pignorato, è stato effettuato in data 12.12.2016 in concomitanza col Custode nominato dal Tribunale di Treviso Sig Andrea Sartoretto dell'I.V.G. di Treviso.

cfr. all. A)

2. Verifica completezza documentale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

L'Esperto Estimatore, dopo aver prestato giuramento di rito, ritirato in cancelleria la copia dell'atto di pignoramento e la copia del certificato notarile depositato per l'esecuzione immobiliare n° 548/2012 R.G.E., nonché acquisiti l'estratto di mappa, le visure catastali, le planimetrie degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, ha verificato la completezza documentale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.. Dopo i necessari sopralluoghi per la verifica di regolarità amministrativa degli immobili presso il Comune di Zenson di Piave (TV), le ispezioni ipocatastali e la verifica in sito dello stato di fatto, nonché rilevate le caratteristiche, la consistenza e l'uso del compendio immobiliare, l'esistenza in essere di contratti di affitto presso l'Ufficio del Registro di Treviso, l'Esperto riferisce sull'esito del proprio lavoro come in appresso.

3. Criteri di formazione dei lotti

Trattandosi di un fabbricato isolato ad uso residenziale con annessi locali al piano terra, un tempo adibiti a laboratorio e magazzini/deposito, ora annessi all'uso residenziale, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

4. Descrizione dettagliata dei beni pignorati

Tipologia: Il fabbricato è una costruzione isolata prospiciente la S.P. n. 57 "Destra Piave"in Via Argine San Marco del Comune di Zenson di Piave (TV), costituita da un piano terra e da un primo piano posto all'altezza del piano viabile della strada provinciale su cui si affaccia con l'accesso principale. I locali del piano terra registrano altezze diverse, tanto che i vani del piano primo si trovano a livelli sfalsati e collegati da una rampa di scale di pochi gradini. Il tetto è a due falde ma con i colmi a livelli diversi, poiché una porzione dello stesso copre parte dei vani del piano terra aventi altezza libera di 3,60 m. Dalla strada dell'Argine San Marco mediante una rampa si accede all'area scoperta del fabbricato e direttamente ai vani del piano terra. Il lotto, su cui insiste il fabbricato, è a forma triangolare, tanto che in fase di costruzione il lato obliquo ne ha determinato la forma irregolare di alcuni locali.

L'abitazione: è costituita da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio notte, n.2 camere doppie , cameretta, Wc e bagno; Due terrazzini, uno con accesso dal soggiorno e l'altro dalla cucina ed una terrazza posta a nord a

livello della strada provinciale, avente una scala a due rampe che porta al piano sottostrada. Una recinzione in ferro lavorato delimita la proprietà verso la strada provinciale, mentre gli altri lati della proprietà, posti al piano terra, sono delimitati da una recinzione costituita da muretto in calcestruzzo e rete metallica.

Area esterna: L'area esterna si trova a livello campagna che giace a circa meno 2,50 m dal piano viabile posto sopra l'argine San Marco, sito a nord dell'area stessa. Essa ha una forma pressoché triangolare con un lato obliquo che delimita la strada provinciale

Proprietà: Il fabbricato, sito in Comune di Zenson di Piave (TV) in Via Argine San Marco civ. 56, è di proprietà dei tre esecutati per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà.

Dati Catastali:

Comune di Zenson di Piave (TV): Catasto Fabbricati – Foglio 7 (sette)

- Particella n. 555 sub. 1 in Via Argine San Marco – area scoperta di 775 mq;
- Particella n. 555 sub. 2 in Via Argine San Marco – Piani T-1 - Cat. A/2 - Cl. 2 - Vani 8 - R.C. Euro 619,75;
- Particella n. 555 sub. 3 in Via Argine San Marco - Piani T - Cat. C/6 - Cl. 1 – 18 mq - R.C. Euro 41,83;

La particella n. 555 per allineamento delle mappe catastali sostituisce la particella n. 73 con la quale il fabbricato è stato accatastato originariamente.

Il fabbricato costituisce un corpo isolato che insiste su un lotto della superficie complessiva di 1.015 mq adiacente alla strada provinciale n. 57 "Destra Piave" che corre sopra l'Argine San Marco.

Confini: L'immobile confina in senso N.E.S.O., con la strada e con i mappali nn. 74 – 363 – 274 – 272.

Descrizione Lotto:

Trattasi di un fabbricato isolato che si sviluppa su due livelli, piano terra e primo piano con l'abitazione che, trovandosi al primo livello, accede direttamente dalla strada che corre in sommità dell'Argine San Marco.

I locali del piano terra hanno altezze diverse 2,40-2,60-3,40 m e si possono considerare tutti locali accessori, mentre quelli del piano primo, che costituiscono l'abitazione principale misurano l'altezza di 2,90 m.

Il fabbricato si trova in zona periferica del capoluogo lungo la Via Argine San Marco al civico 56. L'abitazione è costituita da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio notte, n.2 camere doppie, cameretta, Wc e bagno; Ci sono inoltre due terrazzini, uno con accesso dal soggiorno e l'altro dalla cucina ed una terrazza posta a nord a livello della strada provinciale, avente una scala a due rampe che porta al piano sottostrada.

La superficie convenzionale complessiva del fabbricato misura 289,71 mq, così di seguito computata:

Destinazione	Superficie [mq]	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente	Superficie Convenzionale [mq]
Abitazione principale su livelli sfalsati		181.28	1,00	181,28
Magazzino e posto macchina		104,99	0,50	52,50
Balconi, Terrazze, cantine e simili		99,04	0,33	32,68
Superficie scoperta	775,00		0,03	23,25
TOTALE SUPERFICI	**775,00**	**385,31**		**289,71**

Abitazione	
Altezza utile interna	2,90 m
Locali accessori	
Altezza utile interna	2,40-2,60-3,40 m
Superficie Lorda complessiva:	385,31 mq
Superficie Convenzionale complessiva:	**289,71 mq**

(cfr. all. 1.0-1.1)

4.1. Caratteristiche costruttive

Strutture verticali: Le strutture portanti sono costituite da muratura in bimattoni di laterizio e da pilastri di cemento armato oltre che da murature in cemento controterra. Tutte le pareti, interne ed esterne, sono intonacate a civile e tinteggiate. I fori finestra e porta del piano primo siti a nord e ovest hanno le imbotti rivestite in marmo, mentre nella parete prospiciente a nord si registrano ampi tratti di rivestimento con tessitura di mattoni in pietra viva.

Solai: I solai di piano sono del tipo bausta in latero-cemento.

Copertura: Il tetto è a due falde con impalcato formato da muretti e tavelloni e manto di copertura in tegole di cemento. Una porzione del magazzino ha il tetto formato da solaio inclinato in latero-cemento. Grondaie,pluviali e scossaline sono in lamiera zincata colorata.

Manto di copertura: Il manto di copertura è costituito da tegole in cemento.

Pareti esterne: Le pareti esterne, intonacate a civile, hanno una finitura con tinta a graffiato.

Pavimentazioni interne: Ingresso in marmo; soggiorno, cucina, taverna, corridoio notte, Wc, Bagno e lavanderia sono in gres, mentre le camere hanno pavimenti in parchetti di legno a incollare. Il magazzino con posto macchina e gli altri locali hanno pavimento in cemento lisciato. I rivestimenti in maiolica sono presenti in una parete della cucina e nei servizi. Davanzali, soglie e scala esterna sono in marmo. I due terrazzini, dotati di parapetto metallico, hanno pavimento in gres, mentre quello della terrazza principale è costituito da quadroni di ghiaino lavato.

Pareti interne: I divisori sono formati da pareti di forate da 10-12 cm e da muri di sostegno da 26 cm intonacati a civile.

Infissi esterni: I serramenti esterni sono di legno verniciato e dotati di vetro singolo con apertura a anta. Tutti i fori esterni dell'abitazione sono dotati di tapparelle in plastica colore marrone testa di moro. I fori del piano terra sono dotati di inferriate, mentre il magazzino è dotato di due portoni in ferro e vetro.

Infissi interni: Le porte sono del tipo tamburato e impiallacciate colore mogano. Il portoncino d'ingresso è pure di legno con una parte semifissa in vetro.

Scale: La scala interna che collega il piano giorno e notte è rivestita di legno, mentre è pure di legno, compresa la struttura, la scala che collega internamente il piano primo con i locali del pino terra.

Impianto elettrico: L'impianto elettrico di luce e forza motrice 220 V è posto sottotraccia con frutti esterni a incasso.

Impianto idrico: L'impianto idrico-sanitario è costituito da tubazioni sottotraccia per la cucina, Wc, bagno e lavanderia.

Impianto termico: L'impianto termico è costituito da tubazioni in ferro sottotraccia e radiatori di ghisa addossati alle pareti. La produzione di calore è costituita da una caldaia a muro alimentata a gas. Tuttavia durante il sopralluogo si è constatato che l'impianto non è funzionante e mancano alcuni radiatori. Nel locale taverna si è registrata l'installazione precaria di una stufa a legna.

Altri impianti: Esiste la linea telefonica, della TV, di adduzione dell'acquedotto e per gli scarichi fognari.

Locali dell'appartamento: ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, corridoio notte, due camere doppie , cameretta, Wc e bagno con due terrazzini accessibili dai locali soggiorno e pranzo, posti al primo piano, mentre al piano terra si trovano la taverna ed alcuni locali accessori compreso il magazzino con posto macchina che ha un'altezza libera di 3,40 m.

Condizioni generali dell'unità immobiliare: Alla vista esterna il fabbricato si presenta in condizioni di degrado derivanti dal trascorrere del tempo, essendo stato ultimato nella prima metà degli anni 70, senza che siano state effettuate particolari manutenzioni ordinarie. All'interno, il degrado dovuto all'uso senza alcuna manutenzione, è ancora più evidente, tanto che accompagnato da un disordine sembra un ambiente provvisorio e precario. Le sue condizioni attuali, mentre sono buone sotto il profilo strutturale, sono pessime per la sua scadente manutenzione e per la necessità di adeguare tutti gli impianti alle prescrizioni che le normali norme tecniche edilizie impongono per rendere abitabile un fabbricato civile.

Altro: La pendenza dell'accesso carrabile dal piano campagna al piano viabile dell'argine è molto accentuata e manca di un piano orizzontale per l'immissione in strada.

5. Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Dalle verifiche effettuate si attesta che la descrizione del bene così come è stata indicata nell'atto di pignoramento individua il bene con la particella n. 73 anziché col n. 555, sostituita dal Catasto in data 22.09.2006 a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe.

6. Destinazione urbanistica della zona in cui risiede l'immobile

Il Comune di Zenson di Piave (TV) è dotato di PAT approvato e la Tavola n. 4 "Carta delle Trasformabilità comprende il fabbricato nell'A.T.O. A.2.1 Ambito di Sant'Antonio – Agricolo Ambientale a destinazione agricola.

Il Piano degli Interventi adottato nella Tav. 3 "Modalità di Intervento" scala 1:2000, classifica la zona in cui si trova il fabbricato quale "Zto EDr – Sottozone residenziali parzialmente edificate in territorio agricolo"e quindi soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di cui all'art. 56 delle Norme Tecniche Operative (NTO). Tale norma dà la possibilità di ampliamento nel limite del 20% fino a un massimo dei 50 mq di Snp per alloggio, nel rispetto delle distanze dai fabbricati, dai confini e delle strade come definiti nelle NTO vigenti.

Tale ampliamento è alternativo al Piano Casa.

(cfr. all. 2.0 – 2.1- 2.2)

7. Regolarità edilizia, urbanistica e agibilità degli immobili

Il fabbricato in parola proviene dalla ristrutturazione con ampliamento di un edificio esistente a seguito di regolare licenza edilizia, rilasciata dal Comune di Zenson di Piave (TV) ai signori [redacted] in data 16.07.1971 n. 799. Successivamente, per detto immobile, veniva rilasciata l'autorizzazione di abitabilità n. 94 del 23.10.1975. A nome di uno degli attuali tre proprietari, veniva depositata in Comune una DIA in data 29.01.2003, per il rifacimento della rete fognaria e lo smaltimento dei liquami per subirrigazione. Fa seguito la relativa autorizzazione allo scarico rilasciata dal Comune di Zenson di Piave (TV) in data 10.05.2005 col n. 136.

Inoltre, dalle ispezioni catastali risulta che il fabbricato è stato censito presso il N.C.E.U. con presentazione in data 24.07.1981 prot. n. 4781 e classificato con i sub. 1-2-3 della particella n. 73 al foglio 7 del Comune di Zenson di Piave.

All'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati della Provincia di Treviso, a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe, prot. n. TV0235526 in atti dal 22.09.2006, la particella n. 73 veniva sostituita con la particella n. 555 pur mantenendo le caratteristiche dei medesimi sub. 1-2-3.

Tali ispezioni riscontrano due difformità, una di carattere edilizio e la seconda di registrazione catastale.

Quella di carattere edilizio riguarda la costruzione del fabbricato che rispetto al progetto autorizzato è stato realizzato apportando modifiche sia nelle partizioni interne, spostamento di pareti divisorie e di porte, sia nella forometria, diversa disposizione di finestre e di porte esterne, nonché modifiche della sagoma edilizia con riduzioni di superficie coperta e di volume costruito. Inoltre, si è registrato una diversa destinazione dei locali rispetto a quelli autorizzati.

Sono difformità edilizie che possono essere sanate ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, presentando una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria che comporta il pagamento di una sanzione di 516,00 euro, naturalmente oltre agli oneri del costo di costruzione e della pratica edilizia.

La seconda difformità riguarda la non corrispondenza della scheda catastale allo stato di fatto determinata dalla destinazione di alcuni locali rispetto all'uso odierno e le variazioni di partizioni interne, posizione di porte e modifiche di forometrie esterne. Per tali motivi, dopo la sanatoria edilizia sarà necessario presentare una nuova classificazione catastale che potrebbe modificare la consistenza e i redditi delle unità edilizie.

Non si è trovata traccia nelle pratiche comunali di alcuna autorizzazione recente per lavori di ristrutturazioni o interventi di manutenzione straordinaria, ovvero di procedimenti in sanatoria in corso.

Circa l'attestato di certificazione energetica, si registra che il fabbricato, essendo stato realizzato in epoca antecedente il 08.10.2005, non è provvisto di alcuna certificazione energetica. Per cui, data la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica superiori allo standard attuale, appartenendo alle classi di categoria "F/G", classi scadenti sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

In base agli accertamenti in sito e all'esame della documentazione agli atti reperita, il sottoscritto Stimatore ne attesta la regolarità amministrativa e catastale dell'unità immobiliare di cui trattasi, salvo quanto richiamato circa la sanatoria dell'abuso relativo alle modifiche interne ed esterne, all'aggiornamento delle schede catastali, nonché alla messa a norma degli impianti tecnologici a servizio dell'immobile.

(cfr. all. 3.0 -3.1)

8. Verifica della suddivisione dei beni pignorati in più lotti

Dalle indagini eseguite e dalle verifiche dei luoghi si è ritenuto di non dover distinguere i beni dell'esecutato in più Lotti, in quanto l'insieme costituisce un'unica unità di civile abitazione, comprendente locali a magazzino al piano terra.

9. Stato di possesso degli immobili pignorati

Il fabbricato a uso di civile abitazione in parola, attualmente risulta occupato da due proprietari, poiché il terzo è defunto. Tuttavia, nel corso della visita di sopralluogo, effettuata nel primo pomeriggio del 12.12.2016 alla presenza del custode, si è riscontrato che vi soggiornavano, oltre ai residenti, altre [redacted]

La verifica effettuata in data 15.02.2016 presso l'Ufficio del Registro di Treviso ha registrato l'inesistenza di contratti di locazione in essere.

(cfr. all.8.0)

9.1. Convenzione matrimoniale

Non si è potuta riscontrare alcuna convenzione matrimoniale registrata, tra gli esecutati e le eventuali mogli.

10. Servitù, vincoli, diritti demaniali, usi civici, ecc..

Si è accertato che a carico del fabbricato di cui trattasi non esistono vincoli e servitù particolari.

11. Oneri di natura condominiale e spese pregresse.

Data la tipologia del fabbricato non esistono norme/regole condominiali, né spese pregresse.

12. Dati ipocatastali, vincoli e oneri giuridici

La descrizione catastale dell'immobile, così come risulta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - Ufficio Provinciale di Treviso, è la seguente:

Catasto Terreni: Comune di Zenson di Piave Foglio 7

Particella n. 555 – Ente Urbano di Ha 0.10.15

Catasto Fabbricati: Comune di Zenson di Piave Foglio 7

Particella n. 555 sub. 2 Via Argine San Marco – Piani T-1 - Cat. A/2 - Cl. 2 Vani 8 - R.C. Euro 619,75

Particella n. 555 sub. 3 Via Argine San Marco – Piani T - Cat. C/6 - Cl. 1 – 18 mq - R.C. Euro 41,83

Particella n. 555 sub. 1 Via Argine San Marco – Area Urbana – 775 mq

(cfr. all. 4.0-5.0-5.1)

Relativamente alle formalità di iscrizione:

IPOTECHE

- *Ipoteca volontaria* iscritta Treviso (TV) in data 16.10.2002 ai n.ri 8857/47009, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del notaio Dall'Armi Giovanni Battista (TV) Rep. 122468 del 03.10.2002 a favore di [redacted] per la somma complessiva di €. 309.874,00 a garanzia di un finanziamento a carico dei tre esecutati, per la quota dell'intera proprietà.

- *Ipoteca volontaria* iscritta Treviso (TV) in data 03.08.2006 ai n.ri 10310/40255, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del notaio Pecorelli Giacomo (TV) Rep. 78065/19342 del 24.07.2006 a favore di [redacted] per la somma complessiva di €. 233.250,00 a garanzia di un finanziamento a carico dei tre esecutati, per la quota dell'intera proprietà.

- *Ipoteca legale* iscritta a Treviso (TV) in data 26.04.2007 ai n.ri 5377/20218, con atto Pubblico ufficiale [redacted] Rep.111559/113 del 19.04.2007 a favore di [redacted] per la somma complessiva di €. 2.388,18 a carico dell'esecutato n.1, per la quota di 1/3 dell'intera proprietà.

Annotazioni: Con annotazione presentata il 03.01.2008 RP n.36 RG n.237, tipo di atto 0803 – Cancellazione Totale.

- *Ipoteca legale* iscritta a Treviso (TV) in data 12.08.2006 ai n.ri 11078/42757 con atto Pubblico ufficiale [redacted] Rep.127589/113 del 04.08.2006 a favore di [redacted] per la somma complessiva di €. 3.473,06 a carico dell'esecutato n.2, per la quota di 1/3 dell'intera proprietà.

Annotazioni: Con annotazione presentata il 07.06.2013 RP n.3992 RG n.18090, tipo di atto 0803 – Cancellazione Totale.

- *Ipoteca legale* iscritta a Treviso (TV) in data 02.05.2007 ai n.ri 5541/20701 con atto Pubblico ufficiale [redacted] Rep.112002/113 del 21.04.2007 a favore di [redacted] per la somma complessiva di €. 5.969,32 a carico dell'esecutato n.2, per la quota di 1/3 dell'intera proprietà.

Annotazioni: Con annotazione presentata il 12.04.2013 RP n.2738 RG n.11814, tipo di atto 0803 – Cancellazione Totale.

Relativamente alle formalità di trascrizione:

PIGNORAMENTO Immobiliare

- Atto Giudiziario in data 30.07.2012, Rep. n.ro 3317 del Tribunale di Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 02.08.2012 ai n.ri 24286/17817, a favore di [redacted] a carico dei tre esecutati, per la quota di 1/3 della proprietà di ciascuno.

A) Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati: Comune di Zenson di Piave - NCEU - Foglio 7

Mapp. n. 73 sub. 2 Via Argine San Marco – Piani T-1 - Cat. A/2 - Cl. 2 Vani 8 - R.C. Euro 619,75

Mapp.a n. 73 sub. 3 Via Argine San Marco – Piani T - Cat. C/6 - Cl. 1 – 18 mq - R.C. Euro 41,83

Mapp.a n. 73 sub. 1 Via Argine San Marco – Area Urbana – 775 mq

Descrizione dei beni risultante dai registri catastali

Catasto Terreni: Comune di Zenson di Piave - Foglio 7

Particella n. 555 – Ente Urbano di Ha 0.10.15

Catasto Fabbricati: Comune di Zenson di Piave - Foglio 7

Particella n. 555 sub. 2 Via Argine San Marco – Piani T-1 - Cat. A/2 - Cl. 2 Vani 8 - R.C. Euro 619,75

Particella n. 555 sub. 3 Via Argine San Marco – Piani T - Cat. C/6 - Cl. 1 – 18 mq - R.C. Euro 41,83

Particella n. 555 sub. 1 Via Argine San Marco – Area Urbana – 775 mq

12.1 Intervenuti nell'esecuzione immobiliare

Presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso risultano depositati in data 03.05.2016 a favore di [redacted] i seguenti tre interventi:

- a carico dell'esecutato n. 1, per Euro 1.730,64;
- a carico dell'esecutato n. 2, per Euro 39.633,54.
- a carico dell'esecutato n. 3, per Euro 1.209,17;

12.2. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

A seguito delle verifiche si precisa che per i beni di cui trattasi, esiste la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio, come risulta dalla documentazione notarile agli atti.

13. Provenienza in capo agli esecutati dei beni

L'immobile è pervenuto in capo ai tre esecutati in forza dell'atto pubblico di compravendita del Notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso in data 03.10.2002, Rep. n°122467/17115, registrato a Treviso il

18.10.2002 n. 8926/Pubblici, trascritto a Treviso il 16.10.2002 ai n.ri 47008/34157, per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà.

In relazione alle verifiche della titolarità, a seguito dell'accertamento effettuato, si fa riferimento al contratto di acquisto allegato.

(cfr. all. 6.0 - 7.0)

14. Costo di cancellazione delle iscrizioni/ trascrizioni, sanatoria.

Le cancellazioni delle formalità, la sanatoria edilizia e aggiornamento catastale, comporterà i seguenti costi presunti:

Oneri cancellazione ipoteche e pignoramento	€. 500,00
Competenze notarili	€. 1.000,00
Sanatoria edilizia (sanzione e pratica edilizia)	€. 3.000,00
Aggiornamento catastale	€. 1.000,00
Totale spese presunte	**€. 5.500,00**

15. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita non è soggetta ad IVA, in quanto trattasi di beni posseduti dagli esecutati a titolo personale.

16. Stima attuale dei beni

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata effettuata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare.

L'Esperto, non avendo trovato elementi di riscontro ufficiali, quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di compra-vendita di beni con analoghe caratteristiche nel Comune di Zenson di Piave (TV), ha elaborato la stima tenuto conto della consistenza, delle caratteristiche costruttive, dello stato manutentivo del fabbricato, della destinazione urbanistica, della sua posizione rispetto ai servizi primari, nonché dell'attuale uso e vincoli esistenti.

Si è ritenuto, altresì, di applicare parametri di decremento nella valutazione dell'unità immobiliare in relazione alla sua vetustà, alla vendita forzosa del bene, alle spese di cancellazione di trascrizioni e iscrizioni, nonché tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.

Si è pervenuti, pertanto, alle seguenti conclusioni:

Lotto unico : **Fabbricato isolato a destinazione residenziale.**

Superficie convenzionale:	**289,71** mq
Costo parametrico unitario a nuovo:	1.200 €/mq
Coeff. di vetustà, finiture e manutenzione :	- 50%
Coeff. di posizione in fregio alla S.P. n. 57 "Destra Piave"	- 10%
Valore:	289,71 mq x 1.200 €/mq = 347.652,00 €
Detrazione per coefficiente di vetustà e di posizione:	347.652,00 € x 0.40 = 139.060,80 €
In ragione della vendita forzosa del bene si considera un abbattimento del 30%:	139.060,80 € x 0,70 = 97.342,56 €
Detrazione spese e oneri per regolarizzazione del bene:	97.342,56 € - 5.500,00 € = 91842,56 €

Valore finale di stima arrotondato a **€. 92.000,00**

IDENTIFICATIVO	Superficie Convenzionale [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore decrementi e arrot.menti [€]	VALORE COMPLESSIVO [€]	QUOTA LOTTO %	VALORE LOTTO [€]
UNITA' 01	289,71	1.200,00	255.652,00	92.000,00	piena proprietà	92.000,00
LOTTO UNICO						**92.000,00**

Valore di stima complessivo (Lotto unico) pari a **92.000,00 euro**
(diconsi euro novantaduemila/00).

La valutazione dell'immobile, così com'è stata definita, risente dell'attuale momento di crisi del settore edilizio che vede le quotazioni immobiliari segnare una flessione causata dalla stagnazione economica e dalle poche transazioni del mercato immobiliare della zona.

Si precisa, altresì, che sarà onere di parte offerente verificare preventivamente a propria cura il bene sotto ogni profilo.

17. Schema riassuntivo di Perizia

Lotto Unico

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 548/2012	
Promossa da	[redacted]
Nei confronti di	

G.E.	DOTT. SSA FRANCESCA VORTALI		
Custode Giudiziario	ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI TREVISO	Recapito	SILEA
Esperto Stimatore	ARCH. MODESTO TONON	Recapito	TREVISO

LOTTO	UNICO	Prezzo base d'asta	92.000,00 €		
Comune di:		Provincia:	Indirizzo:	Zona:	
ZENSON DI PIAVE		TV	Via Argine San Marco 56	Periferica	

Diritti:

Piena proprietà	X	quota	INTERA				
Altro		quota					
Convenzione matrimoniale	*Comunione dei beni*		*Bene comune*		*Bene personale*	X	
	Separazione dei beni						

Immobile:

Appartamento	
Villetta di civile abitazione	X
Ufficio	
Negozio	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

pertinenze:

Aree scoperte: corte e lastrico	X
Annesso rustico	
Garage	X
Servitù	
Magazzino	
Parti comuni	

Dati catastali : Catasto Fabbricati
Identificativi attuali

Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Cat.Clas.	Superficie mq	Rendita Cat. Euro
	7	555	2	8	A/2 - 2	-	619,75
	7	555	3		C/6 - 1	18	41,83
	7	555	1			775	

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati

Superficie commerciale	289,71 MQ										
Superfici delle pertinenze	AREA SCOPERTA 775,00 MQ										
Anno di costruzione			Anno 1971								
Stato di manutenzione	*Ottimo*		*buono*		*sufficiente*		*Scarso*	X	*pessimo*		
Qualità delle finiture	*Ottimo*		*buono*		*Sufficiente*	X	*Scarso*		*Pessimo*		
Impianto elettrico	*a norma*		*non a norma*	X	Impianto termico		*Autonomo*	X	*Centralizzato*		
Destinazione urbanistica	*Residen.le*		*Agricola*	X							
Stato dell'immobile	*Libero*		*Locato*		*Altro*	**Occupato dagli esecutati**					
Legge 47/85 e s.m.i.											
Vendite successive al pignoramento:	**Nessuna**										
Altri dati	**Effettuare Sanatoria per modifiche interne ed esterne**										

18. Riepilogo per bando d'asta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un fabbricato isolato a destinazione residenziale sito in Comune di Zenson di Piave (TV), costituito da ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, corridoio notte, due camere doppie, cameretta, Wc e bagno con due terrazzini accessibili dai locali soggiorno e pranzo, posti al primo piano. Al piano terra si trovano la taverna ed alcuni locali accessori compreso il magazzino con posto macchina che ha un'altezza libera di 3,40 m.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati: Comune di Zenson di Piave - Foglio 7

Particella n. 555 sub. 2 Via Argine San Marco – Piani T-1 - Cat. A/2 - Cl. 2 Vani 8 - R.C. Euro 619,75

Particella n. 555 sub. 3 Via Argine San Marco – Piani T - Cat. C/6 - Cl. 1 – 18 mq - R.C. Euro 41,83

Particella n. 555 sub. 1 Via Argine San Marco – Area Urbana – 775 mq

Destinazione urbanistica: "Zto EDr – Sottozone residenziali parzialmente edificate in territorio agricolo"e quindi soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di cui agli art. 56 delle Norme Tecniche Operative (NTO .

Confini: L'immobile confina in senso N.E.S.O., con la strada e con i mappali nn. 74 – 363 – 274 – 272.

Il fabbricato risulta occupato da due degli esecutati.

Vendita non soggetta a I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 92.000,00.**

19. Riepilogo commerciale per la pubblicità

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **548/2012 R.G**			
Custode Giudiziario	**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI TREVISO**	**recapito**	**SILEA**

LOTTO	**UNICO**	**Prezzo base d'asta**	**92.000,00 euro**

Comune di:	**Prov.**	**Indirizzo :**	**Zona:**
ZENSON DI PIAVE	**TV**	**Via Argine San Marco 56**	**Periferica**

Diritto reale:	**PIENA PROPRIETA'**	quota	**INTERA**
Tipologia di immobile:	**FABBRICATO ISOLATO**	Sup.cie comm.le mq	**289,71**
pertinenze:	**AREA SCOPERTA**	superficie mq	**775,00**
	LASTRICO SOLARE	superficie mq	
Stato conservativo:	**SCADENTE**		
Descrizione sintetica:	Fabbricato di 8vani della superficie commerciale di **289,71 mq**		
Vendita soggetta Iva	**NON SOGGETTA**		

RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

LOTTO UNICO

In zona periferica in Comune di Zenson di Piave(TV): Piena proprietà di fabbricato a due piani, della superficie commerciale di 289,71 mq.

Vendita non soggetta a I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: **€. 92.000,00**

20. Bozza per decreto di trasferimento

BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

(PARTE A CURA DELLA CANCELLERIA)

Beni da trasferire in _____ (quota) proprietà del Sig. _____, nato a _____ il _____ e residente in _____, Via _____ n. _____, Codice Fiscale _____; coniugato in regime di _____ legale dei beni con _____, nata a _____ il _____, Codice Fiscale _____;

(PARTE A CURA DELL'ESPERTO STIMATORE)

LOTTO UNICO :

(tipo di immobile) Fabbricato isolato sito in Comune di Zenson di Piave (TV) della superficie commerciale di 289,71 mq., con un'area scoperta di 775 mq.

Confini: L'immobile confina in senso N.E.S.O., con la strada e con i mappali nn. 74 – 363 – 274 – 272 salvo altri più precisi confini.

Il fabbricato risulta occupato da due degli esecutati.

Vendita non soggetta a I.V.A.

L'immobile sopra indicato, è censito presso l'Agenzia del Territorio di Treviso:

Catasto Fabbricati: Comune di Zenson di Piave - Foglio 7

Particella n. 555 sub. 2 Via Argine San Marco – Piani T-1 - Cat. A/2 - Cl. 2 Vani 8 - R.C. Euro 619,75

Particella n. 555 sub. 3 Via Argine San Marco – Piani T - Cat. C/6 - Cl. 1 – 18 mq - R.C. Euro 41,83

Particella n. 555 sub. 1 Via Argine San Marco – Area Urbana – 775 mq

di proprietà:dei tre esecutati, in forza dell'atto pubblico di compravendita del Notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso in data 03.10.2002, Rep. n°122467/17115, registrato a Treviso il 18.10.2002 n. 8926/Pubblici, trascritto a Treviso il 16.10.2002 ai n.ri 47008/34157, per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà.

Lotto unico.

21. Allegati :

A) – Verbale d'incarico

1.0 - Viste satellitari fabbricato in Zenson di Piave (TV);

1.1 - Documentazione fotografica compendio pignorato;

2.0 - Estratti PAT scala 1:10000;

2.1 - Estratto di PI - Tav 3 "Modalità d'Intervento" scala 1:2000;

2.2 - Estratto Norme Tecniche Operative;

3.0 - Autorizzazione Edilizia e Abitabilità;

3.1 - Estratto mappa – Piante Fabbricato;

4.0 - Estratto di mappa scala 1:2000;

5.0 - Visure catastali;

5.1 - Planimetria catastale dell' immobile;

6.0 - Copia atto di compravendita;

7.0 - Visure Conservatoria RR.II. degli immobili in data 29.12.2016-03.01.2017

.....8.0 – Certificati di residenza degli esecutati.

B) - N. 1 Scheda contenente documentazione fotografica interna ed esterna dell'immobile;

C) - N. 1 Copia cartacea della Relazione di Perizia;

D) – N. 1 CD-Rom, comprendente Relazione in formato doc , Documentazione fotografica e Allegati in formato Pdf.

L'Esperto Stimatore ritiene, con la presente Relazione che si compone di n.15 pagine dattiloscritte e di n.17 allegati, di avere bene e fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

Si ritiene fin d'ora disponibile a fornire ogni eventuale chiarimento in quanto esposto nella su estesa Relazione di stima, qualora l'Autorità giudiziaria lo ritenga opportuno.

Precisa sin d'ora, nel caso venga richiesta dal Signor Giudice di redigere l' APE (Attestazione di Prestazione Energetica), di nominare quale ausiliario del sottoscritto il P.I. Moreno Marcuz con Studio in Treviso Via delle Absidi, 14 (posta certificata:moreno.marcuz@pec.eppi.it).

La presente Relazione, oltre che depositata in Cancelleria, viene inviata all[redacted], all'I.V.G. di Treviso (TV) e a[redacted]a mezzo di posta elettronica, nonché agli esecutati, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni per far pervenire eventuali note di chiarimenti, nel qual caso l'Esperto riferirà entro i termini dell'udienza fissata.

Treviso, 21 Febbraio 2017

L'Esperto Stimatore

Dott. Arch. Modesto Tonon

Data presentazione: 24/07/1981 - Data: 23/11/2016 - n. TV0151240 - Richiedente [redacted]

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

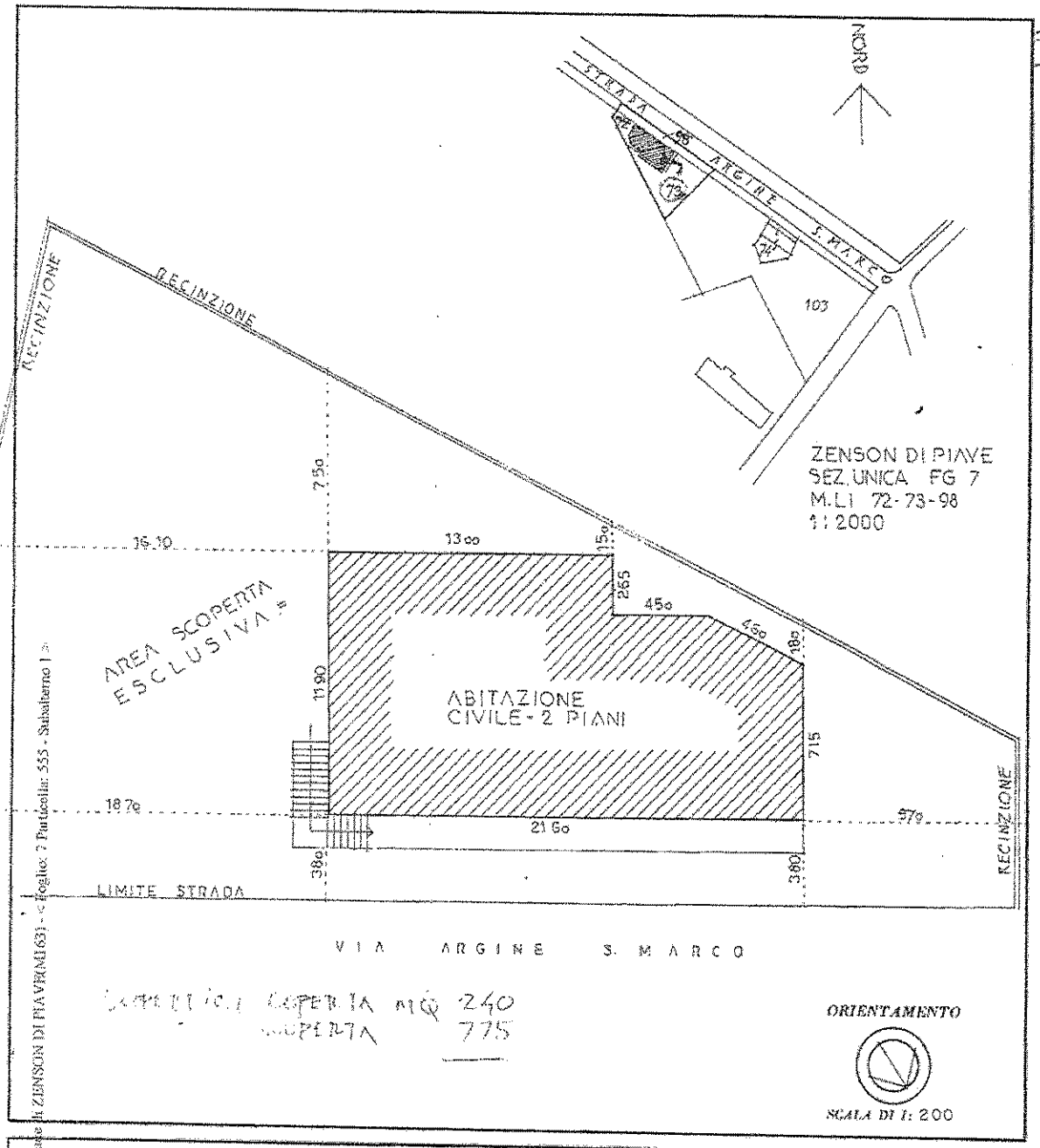
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ZENSON DI PIAVE *Via* ARGINE S. MARCO

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO SCHEDA N. 2



Superficie coperta mq 240
Superficie 775

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N.° 4750	U 7 73 1

Compilata dal ARCH. ENZO TOCCANE (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de ARCHITETTI

della Provincia di VENEZIA N. 927

DATA 21/7/81

Firma:

ALL. 5.1

Data presentazione: 24/07/1981 - Data: 23/11/2016 - n. TV0151240 - Richiedente [redacted]
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1
Ufficio Planimetria di atti

Data presentazione: 24/07/1981 - Data: 23/11/2016 - n. TV0151242 - Richiedente [redacted]

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

MINISTERO DELLE FINANZE

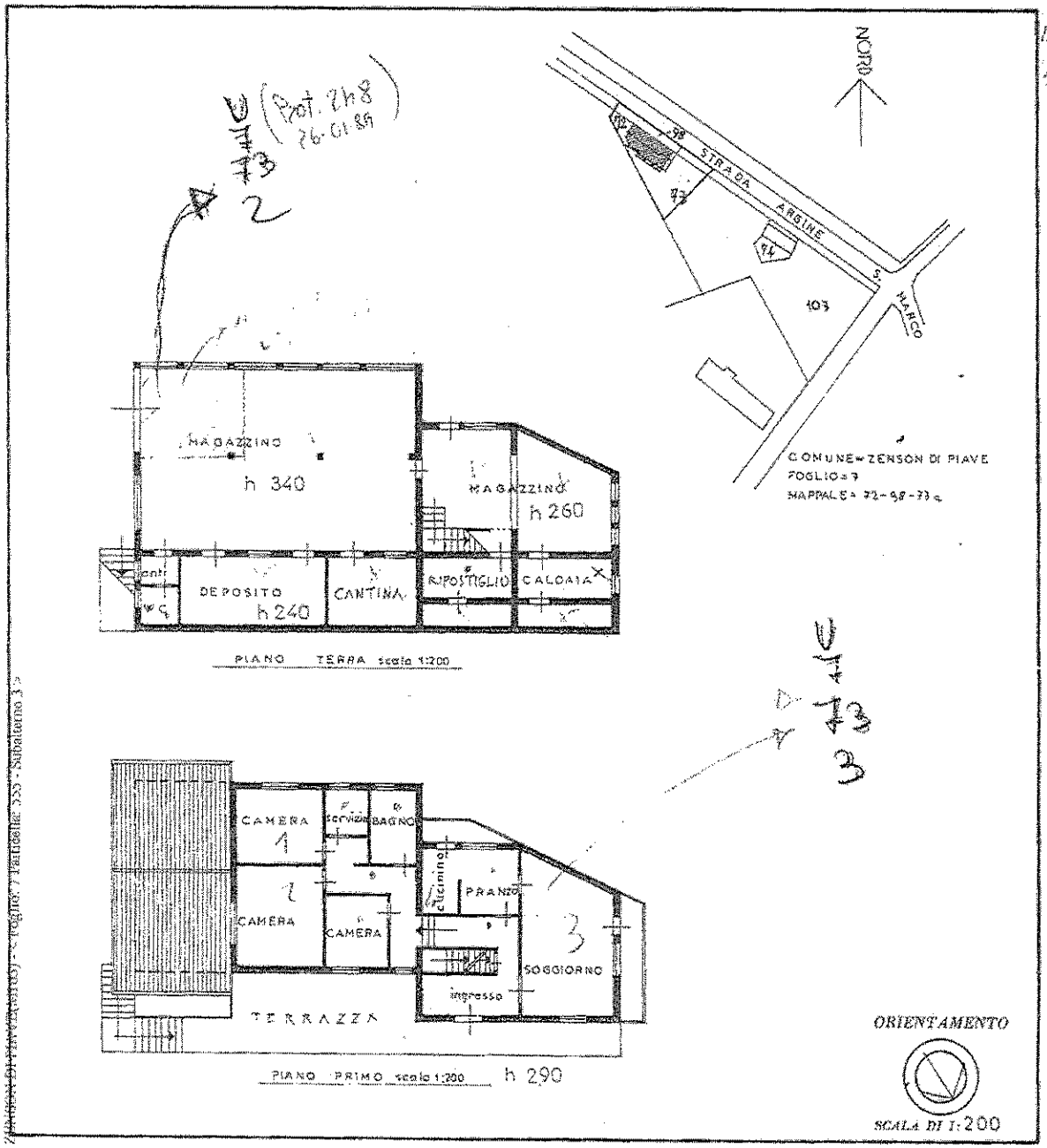
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Ubicazione dell'immobile situato nel Comune di ZENSON DI PIAVE Via ARGINE S. MARCO

[redacted]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° 3781	

Compilata dal ARCH. ENZO TOCCANE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo de ARCHITETTI
della Provincia di VENEZIA n° 927
DATA 21.7.81
Firma: Toccane

TIPOGRAFIA 4S - TREVISO

Data presentazione: 24/07/1981 - Data: 23/11/2016 - n. TV0151242 - Richiedente [redacted]
Tot schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1
Ultima Planimetria in atti