

*Esecuzione immobiliare:* **R.G.E. N° 581/2012**  
*Nei confronti di:* **[REDACTED]**  
*Promosso da:* **UNICREDIT SPA e per essa UNICREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.**

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

**- RELAZIONE PERITALE -**

**Stima beni immobili siti in Comune di Treviso 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
5. Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento ..	5
6. Destinazione urbanistica della zona in cui risiedono gli immobili.....	5
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.....	6
10. Servitù, vincoli, diritti demaniali, usi civici, ecc.....	7
11. Oneri di natura condominiale e spese pregresse.....	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.....	8
15. Assoggettamento ad IVA della vendita.....	8
16. Stima attuale dei beni.....	8
17. Schema riassuntivo di Perizia.....	10
18. Riepilogo per bando d'asta.....	11
19. Riepilogo commerciale per la pubblicità.....	12
20. Bozza per decreto di trasferimento.....	13
21. Allegati :.....	14

### **1. Premessa**

Con atto di pignoramento immobiliare del 28.06.2012 Repertorio numero 3222, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 08.10.2012 ai nn. 30178/21993 R.G., l'UNICREDIT SPA con sede in Roma (parte procedente) richiede al Tribunale di Treviso l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà e precisamente:

#### **Appartamento in Treviso sito al 2° piano di un fabbricato condominiale dotato di garage al piano terra.**

Accedendo a tale richiesta, la S.V.Ill.ma, con decreto del 28.10.2015, ha nominato quale Esperto Stimatore il sottoscritto Arch. Modesto Tonon, con Studio in Treviso in Via Zenson di Piave 5, che ha prestato giuramento il 30.11.2015, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera A), cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

Fa presente che il sopralluogo presso l'appartamento pignorato è stato effettuato in data 12.02.2016 in concomitanza col Custode nominato dal Tribunale di Treviso Dott. Fabio Dal Negro 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° 581/2012 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 degli immobili, le ispezioni ipocatastali e presso i Comune di Treviso per la regolarità amministrativa del fabbricato, l'Esperto riferisce sull'esito del proprio lavoro come in appresso.

### **3. Criteri di formazione dei lotti**

Trattandosi di un appartamento sito in un fabbricato condominiale dotato di garage accessibile dall'interno che beneficia delle parti comuni, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

**LOTTO UNICO**

### **4. Descrizione dettagliata dei beni pignorati**

**Tipologia:** L'appartamento, che si trova al secondo piano di un fabbricato condominiale a pianta pressoché rettangolare, è posto in posizione ovest del corpo edilizio ed è esattamente speculare a quello sito a est. I piani sono collegati da un vano scale centrale con due rampe per piano che distribuisce due alloggi per ogni livello per complessivi quattro appartamenti. Al piano terra si trovano due negozi con magazzini, una lavanderia, centrale termica e corridoio comuni; Il corridoio comune collega direttamente il vano scale ai garage ed ai due vani accessori. L'appartamento è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, due camere doppie, bagno e ripostiglio; Esso è esposto con tre lati ( sud, ovest e nord), verso l'esterno, mentre il quarto lato confina per metà col muro contiguo dell'appartamento di piano e per l'altra metà con il vano scale. La cucina ed il soggiorno usufruiscono di un poggiolo comune.

Il condominio, che si trova al centro di un lotto di 1.000 mq, è contornato da un marciapiede con pavimentazione in lastricato di porfido ad "opus incerta" che si allarga nella parte dell'ingresso principale

dotato di un serramento in alluminio anodizzato. La proprietà è delimitata su tre lati da recinzione con zoccolatura in cemento e rete metallica soprastante.

**Proprietà:** L'appartamento, dotato di parti comuni e garage ad uso esclusivo, sito in Comune di Treviso in via Strada Feltrina n. 120, è di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di ½ (un mezzo) pro indiviso ciascuno;

**Dati Catastali:**

Comune di Treviso (TV): Catasto Fabbricati – Sezione M, Foglio 5 (cinque)

- Mapp. n. 134 sub. 13 in Strada Feltrina P. T-2 Cat. A/3 Cl. 4 Vani 6 R.C. Euro 526, 79;

- Mapp. n. 134 sub. 7 in Strada Feltrina P.T Cat. C/6 Cl. 7 mq 13 R.C. Euro 73,85;

Sono comprese le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. tra cui:

**Parti comuni** costituite da vano scale, lavanderia e vano centrale termica, corridoio di accesso ai garage e lo spazio esterno condominiale.

**L'appartamento e il garage** fanno parte di un fabbricato principale che per l'esiguità delle unità immobiliare (n. 6) non è costituito in condominio. Pertanto le spese comuni non sono divise in base ad un Regolamento condiviso, bensì di volta in volta se ne occupa un residente, suddividendole in forma bonaria.

**Confini:** L'immobile confina in senso N.E.S.O.,

- quanto l'appartamento con vano scale, proprietà di terzi, distacchi su scoperto condominiale; quanto l'abitazione con m.n. 3081 sub. 14, parco comunale, m.n.ri 3081 sub. 44,42 e 43;
- quanto il garage con muro perimetrale, scoperto condominiale, proprietà di terzi.
- quanto all'Area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, cui l'appartamento e il garage fanno parte, con m.n.ri 2654, 1209, 135, 401, Strada Feltrina, salvo altri più precisi confini.

**Descrizione Lotto:**

Trattasi di un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato condominiale a tre livelli costituito da quattro appartamenti, due per piano, e di due negozi con magazzini siti al piano terra in cui si trovano anche i garage di competenza degli alloggi. Al piano terra si trovano altresì i locali centrale termica, lavanderia e corridoio comuni agli appartamenti.

Il fabbricato principale si trova in Monigo in prossimità del Quartiere di San Liberale in posizione di Sud-Ovest e afferente alla Strada Feltrina al civico n. 120. Il piano terra (garage) ha un'altezza utile di 3,20 m, mentre tutti i locali abitabili misurano 2,90 m di altezza libera.

L'appartamento è composto di ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, bagno, due camere doppie ed uno studio adibito a camera. Il poggiatesta esterno è accessibile dalla cucina e dal soggiorno. Oltre al garage ad uso esclusivo vi sono le parti comuni costituite dal vano scale, dal corridoio di accesso ai garage, centrale termica, lavanderia e spazio esterno.

La superficie convenzionale complessiva dell'appartamento misura 130,82 mq, così di seguito computata:

Destinazione	Superficie [mq]	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente	Superficie Convenzionale [mq]
Appartamento		108,43	1,00	108,43
Garage		15,60	0,50	7,80
Balconi, Terrazze, cantine e simili		5,40	0,33	1,78
Superficie scoperta comune	769,00	-	0,10/6	12,81
<b>TOTALE SUPERFICI</b>	<b>769,00</b>			<b>130,82</b>

<b>Appartamento</b>	
Altezza utile interna	2,90 m
<b>Garage</b>	
Altezza utile interna:	3,20 m
Superficie Lorda complessiva:	129,43 mq
<b>Superficie Convenzionale complessiva:</b>	<b>130,82 mq</b>
Oltre alle parti comuni	

(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 annegati nelle murature stesse. Tutte le pareti, interne ed esterne, sono intonacate a civile e tinteggiate.

**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 coppi. Grondaie, pluviali e scossaline sono in lamiera zincata verniciata.

**Manto di copertura:** Il manto di copertura è costituito da coppi tipo rosso possagno.

**Pareti esterne:** Le pareti esterne, intonacate a civile, hanno una finitura con tinta ai silicati.

**Pavimentazioni interne:** I pavimenti dei locali ingresso, cucina, soggiorno, corridoio e studio/camera sono di mattonelle in graniglia di marmo, mentre il bagno ha pavimentazione in piastrelle di gres e le camere, invece, hanno il pavimento in parchetti di legno di rovere. I rivestimenti in maiolica sono presenti nel locale bagno e in una parete della cucina. Davanzali e soglie sono in marmo. Il pavimento del garage, così come la corsia di accesso, è di cemento liscio.

**Pareti interne:** I divisori sono formati da pareti di forate da 10-12 cm, intonacate a civile.

**Infissi esterni:** I serramenti esterni sono di legno abete verniciati con colore bianco e dotati di vetro-camera con apertura a anta. Tutti i fori esterni sono dotati di tapparelle in plastica colore marrone chiaro.

**Infissi interni:** Le porte sono del tipo tamburato e impiallacciate colore mogano. Il portoncino d'ingresso è pure di legno tamburato e impiallacciato mogano senza congegni di sicurezza.

**Scale:** La scala interna principale, che dà accesso ai vari piani, è costituita da gradini rivestiti di marmo con parapetto metallico verniciato a semplice disegno.

**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 e bagno.

**Impianto termico:** L'impianto termico è costituito da tubazioni in ferro sottotraccia e radiatori di acciaio addossati alle pareti. La produzione di calore, una volta centralizzata, ora è stata modificata con impianti autonomi per ciascun condomino. Nel caso in esame il riscaldamento è costituito da una stufa a pellet posta nell'ingresso dell'appartamento con una canna fumaria che è stata di recente installata e che si distingue nella facciata posta a sud-est.

**Altri impianti:** Esiste l'impianto telefonico, citofonico, televisivo, gas metano e fognario.

**Garage:** L'appartamento è dotato di un garage situato al piano terra accessibile dall'interno ed è collegato direttamente dall'esterno mediante un rotolante metallico verniciato.

**Locali dell'appartamento:** Ingresso, Cucina, Soggiorno, Corridoio, Bagno, due Camere ed uno Studio/Camera con un poggolo accessibile dalla cucina e dal soggiorno.

**Condizioni generali dell'unità immobiliare:** L'appartamento, posto al secondo piano, fa parte di un fabbricato costituito da quattro appartamenti, posti in coppia al primo e secondo livello, mentre al piano terra si trovano due negozi con magazzini di pertinenza e di quattro garage degli alloggi, il tutto costruito negli anni 1965/66. Le sue condizioni attuali sono buone, tranne che ha bisogno di una manutenzione ed energica pulizia. Gli impianti sono datati e pertanto sarebbe necessaria una verifica per la loro rispondenza alle attuali prescrizioni di legge.

**Altro:** La recinzione, formata da zoccolatura in calcestruzzo e rete metallica soprastante, delimita i tre lati del lotto la cui area esterna è ad uso comune.

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

Dalle verifiche effettuate si può attestare che la descrizione del bene così come è stata indicata nell'atto di pignoramento individua in modo univoco l'immobile così come viene descritto anche nei registri catastali.

#### **6. Destinazione urbanistica della zona in cui risiedono gli immobili**

Il Comune di Treviso è dotato di PAT approvato e la Tavola n. 4 "Carta delle Trasformabilità Azioni strategiche, Valori e Tutele" comprende il fabbricato principale tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale.

Il Piano Regolatore Generale vigente nella Tav. 17 - scala 1:2000, classifica la zona in cui si trova il fabbricato principale e quindi l'appartamento oggetto di perizia quale "Zona B1 - Parti del territorio costituite da edificazione alta e ad elevata densità, soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di cui all'art. 38 delle Norme Tecniche Attuative (NTA). Il PRG prevede per le tutte le "Zone B" che hanno saturato l'indice volumetrico, l'ampliamento, per una sola volta, di 150 mc. Inoltre, pure il Piano Casa di cui all'art. 2 della Legge Regionale 8.07.2009 n. 14 prevede la possibilità di un ulteriore ampliamento. Tuttavia data la posizione del fabbricato e del suo contesto tali benefici si ritengono di difficile applicazione. (cfr. all. 2.0 - 2.1)

#### **7. Regolarità edilizia, urbanistica e agibilità degli immobili**

Il fabbricato, in cui si trova l'appartamento degli esecutati, è stato licenziato, dopo una variante ad un precedente progetto approvato dal Comune di Treviso (TV), con Autorizzazione Edilizia n. 29338/1/44/65 del 06.12.1965 alla Ditta [REDACTED]

In data 10.09.1966 l'unità abitativa di cui trattasi veniva registrata al catasto urbano prot. 5033. Successivamente, a seguito di domanda di sanatoria in data 17.02.1986 prot. n. 5536 ai sensi della legge n. 47 del 28.02.1985 veniva presentata richiesta di concessione in sanatoria per la modifica dell'accesso della centrale termica comune, chiudendo la porta interna ed aprendone una dall'esterno sul lato di sud-est. Seguì un nuovo allineamento catastale con scheda presentata in data 28.02.1986 prot. 4634 e concessione in sanatoria prot.Gen.n. 5536-86, Spec. 856 del 28.11.1988.

L'ispezione ha accertato che, nell'appartamento, la parete con porta che divide l'ingresso dal corridoio notte non esiste più, così come non sono mai state realizzate le due finestrelle dei garage, regolarmente autorizzate, che si trovavano nella parete di nord-est al piano terra del fabbricato e che interessano il vano garage dell'esecutato. Si è ritenuto di soprassedere alla redazione di nuove planimetrie catastali in quanto, da un lato, la divisione dell'ingresso dalla zona notte sarebbe da ripristinare per una migliore organizzazione dell'appartamento stesso. Dall'altro, la chiusura della finestrella del garage si configurerebbe quale abuso

facilmente sanabile, tramite una regolare pratica edilizia, anche se la scheda catastale riporta il vano garage privo di finestrella.

Naturalmente in ossequio al c.14 dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010 sarà necessario ristabilire la divisione del corridoio, ovvero aggiornare le schede catastali come prescritto.

Si precisa che i lavori di demolizione, di costruzione e di spostamento delle due pareti divisorie interne sono opere abusive, così come la chiusura di una finestrella del garage, e che, pertanto, per regolarizzare la posizione edilizia è necessario presentare ai sensi dell'art. 6, comma 7 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria che comporta il pagamento di una sanzione di 516,00 euro, naturalmente oltre agli oneri della pratica edilizia.

Non si è trovata traccia nelle pratiche comunali di alcuna autorizzazione per lavori di ristrutturazioni o interventi di manutenzione straordinaria, ovvero di procedimenti in sanatoria in corso. Vi è da precisare, altresì, che a seguito di un domanda di sanatoria rientrante nella tipologia di abuso 7 di cui alla legge 47/85 effettuata in data 17.02.1986 è stata rilasciata una concessione in sanatoria prot. 5536/86 in data 28.11.1988 per la chiusura interna e apertura all'esterno di una porta per il locale caldaia di carattere condominiale.

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 "E/F", classi scadenti sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

In base agli accertamenti in sito, all'esame della documentazione agli atti, alle ispezioni effettuate presso il Comune di Treviso ed il catasto, il sottoscritto CTU ne attesta la regolarità amministrativa e catastale dell'unità immobiliare pignorata, salvo quanto richiamato circa la sanatoria del lieve abuso. (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.

Il lotto unico, quindi, comprende l'unità abitativa costituita dall'appartamento posto al secondo piano, oltre al garage del piano terra ed alle parti comuni comprensive dell'area esterna.

#### **9. Stato di possesso degli immobili pignorati**

Gli accertamenti effettuati registrano che l'appartamento di cui trattasi a uso civile abitazione, attualmente risulta occupato dagli esecutati Signori [REDACTED] anche se nel corso del sopralluogo i due coniugi non si sono visti, mentre erano presenti tre ragazzine qualificate quali figlie.

La verifica presso l'Ufficio del Registro di Treviso effettuata in data 16.12.2015 ha registrato l'inesistenza di contratti di locazione in essere. (cfr.all. 4.0)

#### **9.1. Convenzione matrimoniale**

Presso il Comune di Treviso non si è potuta riscontrare alcuna convenzione matrimoniale registrata, tra i Signori [REDACTED]

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

A carico dell'appartamento di cui trattasi non esistono vincoli e servitù di sorta se non quelli derivanti dall'uso delle parti comuni di cui all'art. 1117 C.C., non essendo il fabbricato principale dotato di Regolamento Condominiale.

## 11. Oneri di natura condominiale e spese pregresse

Non esiste un Regolamento Condominiale per cui non è possibile evidenziare morosità. Tuttavia a detta dei coresidenti gli esecutati risulterebbero morosi in relazione alle spese per la luce e la pulizia delle scale, nonché per la manutenzione dell'area esterna comune. In quanto al riscaldamento pare che si sia passati da un riscaldamento centralizzato a quello autonomo proprio perché le relative spese non venivano regolarmente rimborsate dagli esecutati.

## 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 Treviso - Catasto Terreni - Foglio 62

Mapp. n. 134 - Ente Urbano di 1.000 mq

Catasto Fabbricati: Comune di Treviso - Sezione M - Foglio 5

- mapp. n. 134 sub. 13 in Strada Feltrina - P. T-2 Cat. A/3 Cl. 4 Vani 6 R.C. Euro 526,79

- mapp. n. 134 sub. 7 in Strada Feltrina - P. T Cat. C/6 Cl. 7 mq 13 R.C. Euro 73,85

Parti comuni costituite da vano scale, centrale termica, lavanderia e corridoio di accesso ai garage, oltre all'area esterna comune. (cfr. all. 5.0-6.0-6.1)

Relativamente alle formalità di Iscrizione:

### IPOTECHE

- *Ipoteca volontaria* iscritta a Treviso (TV) in data 25.05.2007 ai n.ri 25109/6845, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del notaio Bianconi Maurizio di Treviso (TV) in data 22.05.2007, di Rep. n. 93054/23455 a favore di "UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A." con sede in Milano (MI) per la somma complessiva di €. 255.000,00 a garanzia di un finanziamento di €. 170.000, in linea capitale, della durata di 30 anni, a carico di [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] c.f. n. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di ½ (un mezzo) pro indiviso ciascuno.

Relativamente alle formalità di Trascrizione:

### PIGNORAMENTO Immobiliare

- Atto Giudiziario in data 28.06.2012, Rep. n.ro 3222/2012 del Tribunale di Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 08.10.2012 ai n.ri 30178/21993, a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma (RM) a carico di [redacted] e [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno, relativo alle unità immobiliari seguenti:;

### A) Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati: Comune di Treviso (TV), Sez. Urbana M - Foglio 5

- Particella n. 134 sub. 13 in Strada Feltrina –T-2 Cat. A/3 Cl. 4 Vani 6
- Particella n. 134 sub. 7 in Strada Feltrina – T Cat. C/6 Cl. 7 mq 13

**Descrizione dei beni risultante dai registri catastali**

Catasto Fabbricati: Comune di Treviso – Sezione M – Foglio 5

- Particella n. 134 sub. 13 in Strada Feltrina – piano T-2 Cat. A/3 Cl. 4 Vani 6 R.C. Euro 526,79
- Particella n. 134 sub. 7 in Strada Feltrina – piano T Cat. C/6 Cl. 7 mq 13 R.C. Euro 73,85

Fanno parte dell'appartamento le parti comuni costituite da vano scale, centrale termica, lavanderia e corridoio di accesso ai garage, oltre all'area scoperta comune. (cfr. all. 8.0)

**12.1 Interventuti nell'esecuzione immobiliare**

Dalle verifiche effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso si è potuto constatare che, oltre all'UniCredit S.p.A. di Roma (Rm), non ci sono altri intervenuti .

**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'appartamento è pervenuto in capo agli esecutati

in forza dell'atto pubblico di compravendita Rep. n° 93053/23454 del Notaio Maurizio Bianconi di Treviso in data 22.05.2007, registrato a Treviso il 24.05.2007 al n. 8182 serie IT, trascritto a Treviso il 25.05.2007 al n.ri 25108/14177, per la quota di ½ pro indiviso ciascuno della proprietà.

In relazione alle verifiche della titolarità, a seguito dell'accertamento effettuato, si fa riferimento al contratto di acquisto allegato. (cfr. all. 7.0)

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

La cancellazione delle formalità, la sanatoria, comporterà i seguenti costi presunti:

Oneri cancellazione ipoteche e pignoramento	€ . 1.000,00
Competenze notarili	€ . 500,00
Sanatoria edilizia (sanzione e pratica edilizia)	€ . 1.500,00
<b>Totale spese presunte</b>	<b>€ . 3.000,00</b>

**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 dell'immobile 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 Treviso (TV), ha elaborato la stima dell'appartamento sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo,



adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Nella valutazione si è tenuto conto delle caratteristiche costruttive, della consistenza e dello stato manutentivo dell'appartamento, della destinazione urbanistica, della sua posizione rispetto ai servizi primari, nonché dell'attuale uso.

Si è ritenuto, altresì, di applicare parametri di decremento nella valutazione dell'unità immobiliare in relazione alla sua vetustà ed alla vendita forzosa del bene.

Si è pervenuti, pertanto, alle seguenti conclusioni:

**Lotto unico : Appartamento su fabbricato condominiale, provvisto di garage con parti comuni di cui all'art. 1117 C.C..**

Superficie convenzionale:	130,82 mq
Costo parametrico unitario a nuovo:	1.600 €/mq
Coeff. di vetustà, finiture e manutenzione :	- 40%
Valore:	130,82 mq x 1.600 €/mq = 209.312,00 €
Detrazione per coefficiente di vetustà:	209.312,00 € x 0.60 = 125.587,20 €
In ragione della vendita forzosa del bene si considera un abbattimento del 25%:	125.587,20 € x 0,75 = 94.190,40 €
Detrazione spese e oneri per regolarizzazione del bene:	94.190,40 € - 3.000,00 € = 91.190,40 €

Valore finale di stima arrotondato a €. **91.000,00**

IDENTIFICATIVO	Superficie Convenzionale [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore decrementi e arrotondamenti [€]	VALORE COMPLESSIVO [€]	QUOTA LOTTO %	VALORE LOTTO [€]
UNITA' 01	130,82	1.600,00	118.312,00	91.000,00	piena proprietà	91.000,00
LOTTO UNICO						<b>91.000,00</b>

**Valore di stima complessivo (Lotto unico) pari a 91.000,00 euro**

(diconsi euro novantaunomila/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.

17. Schema riassuntivo di Perizia

Lotto Unico

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 581/2012

Promossa da	UNICREDIT SPA CON SEDE IN ROMA
Nei confronti di	

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

LOTTO UNICO	Prezzo base d'asta	91.000,00 €	Zona:	Periferica
Comune di:	Provincia:	Indirizzo:		
TREVISO (TV)	TV	Monigo Strada Feltrina n. 120		

Diritti:

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

Immobile:

Appartamento	X
Villetta di civile abitazione	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

pertinenze:

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

Dati catastali : Catasto Fabbricati  
Identificativi attuali

Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Cat.Clas.	Superficie mq	Rendita Cat. Euro
M	5	134	13	6	A/3	-	526,79
M	5	134	7	-	C/6	13	73,85
M	5	134		Area scoperta	-	769,00	-

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati

Superficie commerciale	130,82 MQ						
Superfici delle pertinenze	AREA SCOPERTA 769,00 MQ						
Anno di costruzione	Anno 1965/66						
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	X	Agricola				
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	Occupato dagli esecutati e figlie			
Legge 47/85 e s.m.i.	Finestrella garage						
Vendite successive al pignoramento:	Nessuna						
Altri dati	Sanatoria finestrella garage e ripristino divisorio ingresso/corridoio appartamento						

## 18. Riepilogo per bando d'asta

### RIEPILOGO BANDO D'ASTA

#### LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento posto al secondo piano e di un garage sito al piano terra di un fabbricato condominiale di 6 unità immobiliari sito in Comune di Treviso (TV). L'appartamento è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, due camere doppie, studio, bagno e ripostiglio. Al Piano terra si trovano il garage e le parti comuni.

*Identificazione catastale:*

Catasto Fabbricati:

Comune di Treviso – Sezione M – Foglio 5

- mapp. n. 134 sub. 13 in Strada Feltrina – P. T-2 Cat. A/3 Cl. 4 Vani 6 R.C. Euro 526,79
- mapp. n. 134 sub. 7 in Strada Feltrina – P. T Cat. C/6 Cl. 7 mq 13 R.C. Euro 73,85

Parti comuni costituite da vano scale, centrale termica, lavanderia e corridoio di accesso ai garage.

Sono comprese le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. .

*Destinazione urbanistica:* “Zona B1 – Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate”.

Confini: L'abitazione confina con vano scale, proprietà di terzi, distacchi su scoperto condominiale; Il garage con muro perimetrale, scoperto condominiale, proprietà di terzi.

Appartamento occupato dagli esecutati e dalle figlie.

Vendita non soggetta a I.V.A.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 91.000,00.**

19. Riepilogo commerciale per la pubblicità

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 581/2012 R.G				
Custode Giudiziario	ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI TREVISO		recapito	SILEA
<b>LOTTO</b>	<b>UNICO</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>91.000,00 euro</b>	
<b>Comune di:</b>	<b>Prov.</b>	<b>Indirizzo :</b>	<b>Zona:</b>	
TREVISO	TV	Monigo Strada Feltrina civ. 120	PERIFERICA	
<b>Diritto reale:</b>	<b>PIENA PROPRIETA'</b>		quota	<b>INTERA</b>
<b>Tipologia di immobile:</b>	<b>APPARTAMENTO</b>		Sup.cie comm.le mq	<b>130,82</b>
<b>pertinenze:</b>	<b>AREA SCOPERTA COMUNE</b>		superficie mq	<b>769,00</b>
	<b>LASTRICO SOLARE</b>		superficie mq	
<b>Stato conservativo:</b>	<b>SCARSO</b>			
<b>Descrizione sintetica:</b>	Appartamento di 6 vani della superficie commerciale di <b>130,92 mq</b> con garage e parti comuni.			
<b>Vendita soggetta Iva</b>	<b>NON SOGGETTA</b>			

**RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ**

LOTTO UNICO

In zona periferica in Comune di Treviso (TV) in località Monigo: Piena proprietà di appartamento sito al 2° piano e garage, oltre alle parti comuni, della superficie commerciale di 130,82 mq.

Vendita non soggetta a I.V.A.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 91.000,00**

## 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) Appartamento sito in Comune di Treviso (TV), posto al 2° piano di un fabbricato condominiale, oltre al garage e alle parti comuni della superficie commerciale di 130,82 mq.

L'abitazione confina con vano scale, proprietà di terzi, distacchi su scoperto condominiale; Il garage con muro perimetrale, scoperto condominiale, proprietà di terzi, salvo altri più precisi confini.

Appartamento occupato dagli esecutati e dalle figlie.

Vendita non soggetta a I.V.A.

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

Catasto Fabbricati:

Comune di Treviso – Sezione M – Foglio 5

- mapp. n. 134 sub. 13 in Strada Feltrina – piano T-2 Cat. A/3 Cl. 4 Vani 6 R.C. Euro 526,79
- mapp. n. 134 sub. 7 in Strada Feltrina – piano T Cat. C/6 Cl. 7 mq 13 R.C. Euro 73,85

Parti comuni costituite da vano scale, centrale termica, lavanderia e corridoio di accesso ai garage.

Sono comprese le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

di proprietà di \_\_\_\_\_ esecutati, e pervenuto agli stessi per compravendita con atto Rep. n° 93053/23454 in data 22.05.2007 del Notaio Maurizio Bianconi di Treviso (TV).

Lotto unico.

## 21. Allegati :

### A) – Verbale d'incarico

- 1.0 - Viste satellitari di Monigo di Treviso (TV);
- 1.1 - Documentazione fotografica compendio pignorato;
- 2.0 - Estratti PAT scala 1:10000;
- 2.1 - PRG Estratto Norme Tecniche Attuative;
- 3.0 - Autorizzazione Edilizia e Abitabilità;
- 3.1 - Estratto mappa – Piante Appartamento;
- 4.0 - Certificato contestuale di [REDACTED];
- 5.0 - Estratto di mappa scala 1:2000;
- 6.0 - Visure catastali – Catasto Fabbricati;
- 6.1 - Planimetrie catastali degli immobili – Catasto Fabbricati;
- 7.0 - Copia atto di acquisto della proprietà;
- 8.0 - Visure Conservatoria RR.II. degli immobili in data 08.03.2016

B) - N. 1 Scheda contenente documentazione fotografica interna ed esterna del fabbricato;

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

L'Esperto Stimatore ritiene, con la presente Relazione che si compone di n.14 pagine dattiloscritte e di n.15 allegati, di avere bene e fedelmente assolto l'incarico ricevuto al solo scopo di fare conoscere la verità.

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' Avv. Francesco Di Franco di Padova (PD ) e all'I.V.G. di Treviso (TV) 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, 09 Marzo 2016

L'Esperto Stimatore  
Dott. Arch. Modesto Tonon



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

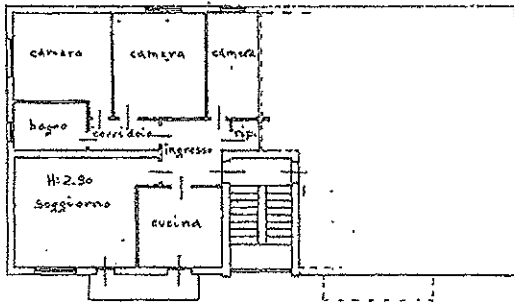
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 31 APRILE 1983, N. 391)

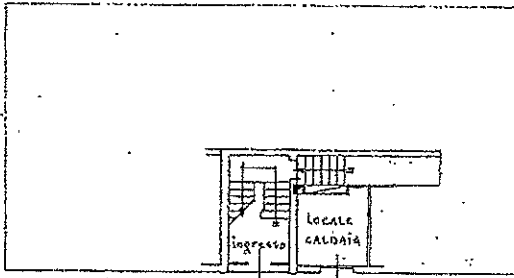
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TREVISO Via FELTRINA, 122

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.° [REDACTED]



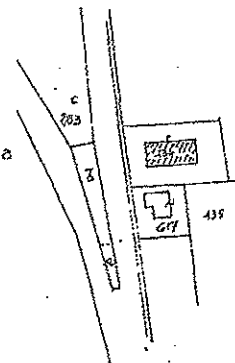
piano secondo



piano terra

H: 3,20

Comune di TREVISO  
Stz. M - Fog. V°  
m. c. 134 Sub. 13



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

di TREVISO (L.407) - Sezione Urbana: M.Foglio: 5 Particella: 134 - Subalterno 13 >

Trasmissione: Da: TONON MODESTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie#: 5a599a2cdc2b2c5b856420c2f9fcaee

### SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

134/15 P. 122/1 P. 122/1 N.° Situazione al 15/12/2015 CAD. FELTRINA, piano T-2,	4634	M 5 134 13
---	------	---------------------

Compilata dal geom. Paolo  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

De Nardi

Iscritto all'Albo de. geometri

della Provincia di TREVISO

DATA 4.12.85

Firma: Paolo De Nardi

MODULARIO  
P. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

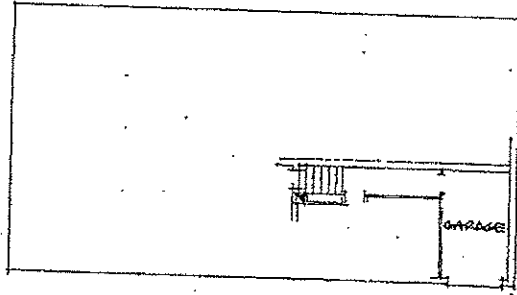
(R. DECRETO-LEGGE 31 APRILE 1950, N. 410)

Lire  
20

Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di TREVISO Via FELTRINA

134  
7

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



PIANO TERRA G. B. 20

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

115  
135  
7



Compilato dal SEMERA  
(Titolo, nome e cognome dell'incaricato)  
SERGIO CASSETTARO  
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di TREVISO  
DATA 10/09/1966  
Firma: SERGIO CASSETTARO

Firmato Da: TONON MODESTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 5a1f9a20c2bde8b856120c2f9cfcae  
Catasto dei Fabbricati - Situazione n. 15112/2015 - Comune di TREVISIO (L.407)  
CATASTO - CADASTRO - S. T. - Feltrina - piano: 1,  
Ultima Pianimetria in atti



**TRIBUNALE DI TREVISO SEZIONE CIVILE**  
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

*Esecuzione immobiliare:* R.G.E. N° 581/2012

*Nei confronti di:*

*Promosso da:*

*Giudice dell'Esecuzione:*

*Custode Giudiziario:*

*Perito Stimatore:*

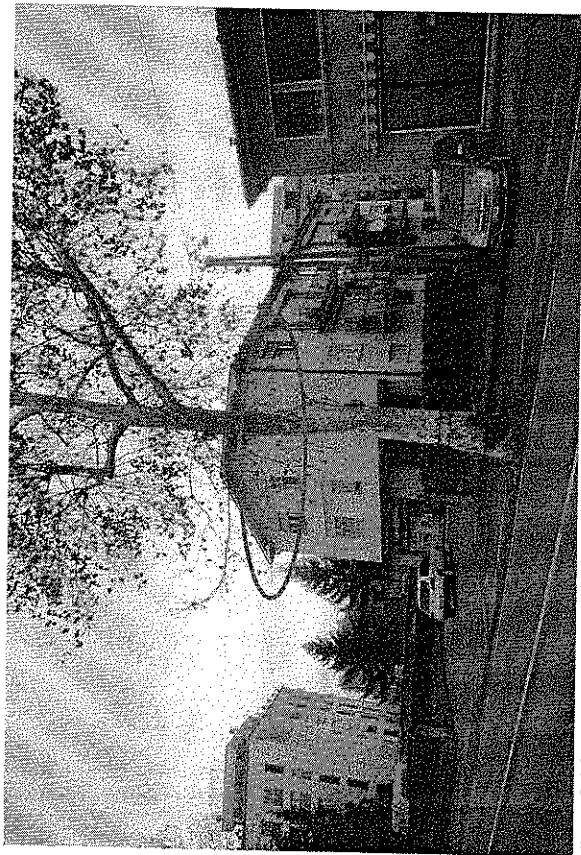
[REDACTED]  
UNICREDIT SPA e per essa UNICREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

DOTT.SSA ALESSANDRA BURRA

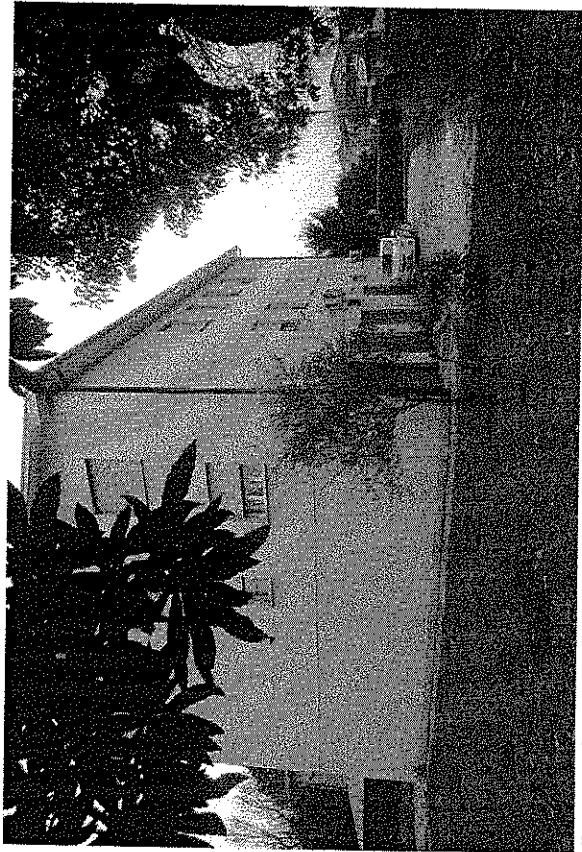
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI TREVISO

ARCH. MODESTO TONON

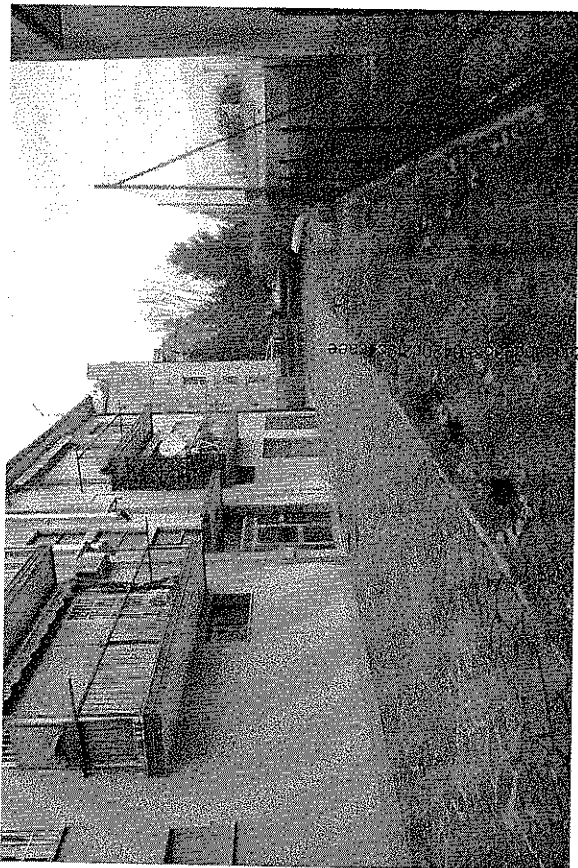
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA ED INTERNA DEL COMPENDIO PIGNORATO**



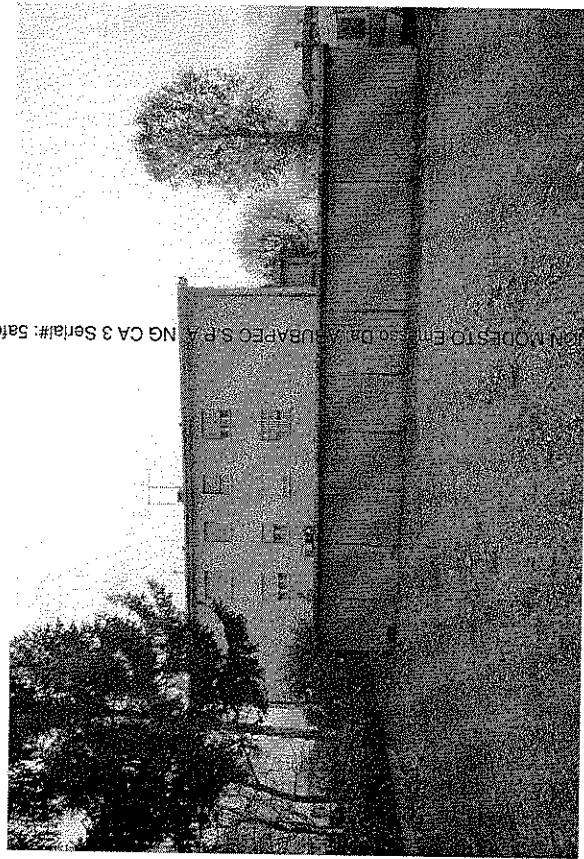
Vista fabbricato condominiale dalla Strada Feltrina



Vista nord nord-est fabbricato condominiale



Marcia piede lastricato antistante l'ingresso condominiale



Vista Nord Ovest fabbricato condominiale