

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**R.G.N. 683/2014**

Data udienza: 11/07/18

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Francesca VORTALI

\*\*\*\*\*

Promossa da:

[REDACTED]

contro:

ESECUTATO n.1

ESECUTATO n.2

\*\*\*\*\*

**INDICE**

A)-	PREMESSA .....	2
B)-	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	3
C)-	RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. ....	4
C.1.-	VERIFICA DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C. ....	4
C.2.-	IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	4
C.3.-	PROPRIETA' .....	5
C.4.-	DIVISIBILITA' DEI BENI .....	5
C.5.-	DATI CATASTALI .....	6
C.6.-	CONFINI .....	6
C.7.-	PROVENIENZA .....	7
C.8.-	TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	7
C.8.1.	Trascrizioni a carico.....	7
C.8.2.	Iscrizioni a carico .....	7

arch. Domenico Rocco  
 via Botteniga, 40 - 31100 - Treviso  
 Tel./Fax: 0422.432912 - cell. 335 8263701 - arch.rocco@email.it - PEC: domenico.rocco@archiworldpec.it



C.9.-	DESCRIZIONE DEL BENE.....	8
C.10.-	STATO DI OCCUPAZIONE .....	11
C.11.-	RISPONDEZZA URBANISTICO-EDILIZIA.....	11
C.12.-	ONERI CONDOMINIALI .....	12
C.13.-	VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	13
	<i>C.13.1. Procedimento sintetico comparativo .....</i>	13
	<i>C.13.2. Procedimento per capacità reddituale .....</i>	17
C.14.-	VALORE DI REALIZZO DEL BENE.....	17
C.15.-	CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	18
	ALLEGATI:.....	19
	*****	

**A) - PREMESSA**

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Francesca Vortali, in data 16/10/17 nominava il sottoscritto Domenico Rocco, residente in Treviso via Botteniga n.40, iscritto all'ordine degli Architetti di Treviso al n. 122 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Treviso al n. 27, quale esperto stimatore nell'esecuzione in epigrafe fissando l'udienza del 26/01/18 alle ore 10,00 per la comparizione avanti a sé del sottoscritto per la prestazione del giuramento nel corso del quale gli veniva assegnato l'incarico di:

- verificare la completezza della documentazione ex art. 567, 2° c.p.c.;
- acquisire l'atto di provenienza in capo agli esecutati;
- effettuare la formazione dei lotti;
- verificare l'identificazione catastale degli immobili;
- effettuare la descrizione dei beni;
- verificare le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;



- verificare la regolarità edilizia ed urbanistica;

- verificare servitù ed altri oneri;

- determinare il valore commerciale attuale dei beni.

\*\*\*\*\*

**B) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In data 21 marzo 2018, previo accordi presi con il custode del compendio immobiliare, veniva eseguito tentativo di sopralluogo senza poter accedere non avendo reperito gli esecutati.

In data 29 marzo 2018 si effettuava ulteriore sopralluogo e con l'ausilio di un fabbro venivano sostituite le serrature della porta d'ingresso all'abitazione, del garage e del magazzino; si accedeva quindi ai beni costituenti l'immobile oggetto di esecuzione effettuando rilievo metrico e fotografico.

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico si rendevano necessari:

- accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizi Catastali per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle visure e delle planimetrie relative all'immobile;

- accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine della verifica delle formalità pregiudizievoli, a carico dell'esecutato, successive alla documentazione depositata;

- accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quinto di Treviso per accesso agli atti, verifica della documentazione e ritiro copia delle pratiche edilizie assentite.



Eseguiti gli accertamenti e verifiche necessarie lo scrivente ha provveduto a redigere l'elaborato peritale e ad inviare bozza alle Parti, agli Interventuti ed al Custode Giudiziario in data 9/06/2018 dando tempo fino al 23/06/2018 per le eventuali osservazioni.

Non essendo pervenuta nei termini alcuna osservazione lo scrivente dimette la seguente relazione:

\*\*\*\*\*

**C) - RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 bis DISP. ATT. C.P.C.**

**C.1.- VERIFICA DOCUMENTI DEPOSITATI ex art. 567 c.p.c.**

Nel fascicolo d'ufficio sono presenti i seguenti documenti:

- a. Certificato notarile aggiornato al 27/02/2015
- b. atto di pignoramento ex art. 492 c.p.c. notificato in data 10/10/2014
- c. visura storica per immobile del 17/02/2015
- d. estratto di mappa
- mancano atto di provenienza e planimetrie catastali

I documenti mancanti sono allegati alla presente relazione.

Un'ulteriore verifica è stata eseguita in data 10/02/2018 e 19/04/2018 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizi Catastali ed in data 06/06/2018 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare.

\*\*\*\*\*

**C.2.- IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

I beni immobili pignorati sono identificati catastalmente nella nota di trascrizione come segue:



COMUNE DI QUINTO di TREVISO

N.C.E.U. – Sezione B Foglio 8°

Per l'intero

m.n. 334 sub 5 via G. Marconi, cat. A/3, cons. vani 5

m.n. 334 sub 2 via G. Marconi, cat. C/6 mq. 32

I beni sopra elencati risultano, alla data odierna ed a seguito della variazione del 02/12/2015 per bonifica identificativo catastale con soppressione delle particelle 334 sub 2 e sub 5 per allineamento mappe, così catastalmente censiti:

COMUNE DI QUINTO di TREVISO

N.C.E.U. – Sezione B Foglio 8°

**BENE 1**

m.n. 336 sub 5 via G. Marconi, p. T-1, cat. A/3, cl 3, vani 5, Sup. Catast. m<sup>2</sup> 82, R.C.€. 374,43

**BENE 2**

m.n. 336 sub 2 via G. Marconi, p. T, cat. C/6, cl 4, cons. m<sup>2</sup> 32, Sup. Catast. m<sup>2</sup> 41 R.C.€. 82,63

\*\*\*\*\*

**C.3.- PROPRIETA'**

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. B Fg 8° m.n. 336 sub 5 e sub 2 risultano catastalmente intestati per ½ ciascuno:

- ESECUTATO n.1
- ESECUTATO n.2

\*\*\*\*\*

**C.4.- DIVISIBILITA' DEI BENI**



Trattandosi di un'unità abitativa e del relativo garage al piano terra, non è proponibile una vendita frazionata del compendio.

\*\*\*\*\*

### C.5.- DATI CATASTALI

COMUNE DI QUINTO DI TREVISO

N.C.E.U. – Sezione B Foglio 8°

#### BENE 1

m.n. 336 sub 5 via G. Marconi, p. T-1, cat. A/3, cl 3, vani 5, Sup. Catast.

m<sup>2</sup> 82, R.C.€. 374,43

#### BENE 2

m.n. 336 sub 2 via G. Marconi, p. T, cat. C/6, cl 4, cons. m<sup>2</sup> 32, Sup.

Catast. m<sup>2</sup> 41 R.C.€. 82,63

\*\*\*\*\*

### C.6.- CONFINI

Per l'appartamento m.n. 336 sub 5 in senso orario procedendo da nord:

- Nord muri perimetrali
- Est muri perimetrali
- Sud vano scala comune e proprietà di terzi
- Ovest muri perimetrali

Per l'autorimessa m.n. 336 sub 2 in senso orario procedendo da nord:

- Nord muri perimetrali
- Est unità di terzi
- Sud vano scala comune
- Ovest muri perimetrali

\*\*\*\*\*



### **C.7.- PROVENIENZA**

Il bene è pervenuto agli esecutati per l'intero e con diritto alle parti comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del C.C.(ingresso, corridoio, vano scala, centrale termica ed area esterna) in forza del seguente atto:

- Atto di compravendita in data 27 luglio 2010 rep. 61601 a rogiti notaio Lorenzo Ferretto di Treviso registrato a Treviso il giorno 5 agosto 2010 al n. 4811 e trascritto nei RR.II. di Treviso il 6 agosto 2010 ai n.ri 29744RG/18428RP.

\*\*\*\*\*

### **C.8.- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla verifica dei certificati ipocatastali prodotti dal creditore procedente, aggiornati al 17 febbraio 2015 e dalle visure esperite dal sottoscritto in data 06 giugno 2018 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare si sono riscontrate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

#### ***C.8.1. Trascrizioni a carico***

- Trascrizione in data 11/11/2014 n.ri 30656 RG/22732 RP.

Verbale di pignoramento immobili del 22/10/2014 repertorio N. 8516 Ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto a Treviso il 11/11/2014 n.ri 30656 RG/22732 RP. Pignorati il M.N. 334 sub. 5 e M.N. 334 sub.2, della Sezione B foglio 8° per la quota di ½ di proprietà ciascuno, contro ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2 , a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

#### ***C.8.2. Iscrizioni a carico***

- Iscrizione in data 06/08/2010 n.ri 29745 RG/6702 RP.

firmata in data 06/08/2010 n.ri 29745 RG/6702 RP. M.N. 334 sub. 5 e M.N. 334 sub.2, della Sezione B foglio 8° per la quota di ½ di proprietà ciascuno, contro ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2 , a favore di [REDACTED]



Ipoteca volontaria per €. 270.000,00.= capitale €. 150.000,00= derivante da contratto di mutuo del 27 luglio 2010 rep. 61602 notaio Ferretto Lorenzo di Treviso, iscritta nei RR.II. di Treviso il 06/08/2010 n.ri 29745 RG/6702 RP. Ipotecati il M.N. 334 sub. 5 e M.N. 334 sub.2, della Sezione B foglio 8° a favore di [REDACTED]

- Iscrizione in data 20/06/2012 n.ri 18851 RG/2657 RP.

Ipoteca giudiziale per €. 20.000,00.= capitale €. 15.356,92.= derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Treviso dell' 1/6/2012 rep. n. 2335. Ipotecati il M.N. 334 sub. 5 e M.N. 334 sub.2, della Sezione B foglio 8° a favore di [REDACTED]

\*\*\*\*\*

### C.9.- DESCRIZIONE DEL BENE

Il complesso immobiliare, di cui l'unità residenziale fa parte è situato a sud del centro urbano di Quinto di Treviso, da cui dista circa 500 metri, in zona caratterizzata da residenze singole, schiere e condomini di modeste dimensioni.

Il fabbricato presenta un corpo di fabbrica a forma rettangolare disposto lungo l'asse nord-sud, perpendicolare a vicolo G. Marconi ed avente le seguenti caratteristiche costruttive:

- piano terra nel quale sono ubicati i box auto nonché i vani comuni (vano contatori e centrale termica).
- n. 2 piani fuori terra, serviti da un vano scala baricentrico, con complessive n. 4 unità abitative.

La struttura del fabbricato è in telaio di cemento armato con muratura di





	tamponamento in laterizio intonacato e rifinito in “graffiato” tipo Settef,	
	solai in latero-cemento, tetto a quattro falde con copertura in tegole, con	
	grondaie e pluviali in lamiera preverniciata.	
	L'impianto di riscaldamento è autonomo con localizzazione della caldaia	
	al piano seminterrato in locale comune; i corpi radianti sono in acciaio.	
	L'area è recintata e dotata di accesso pedonale e carraio; l'area scoperta è	
	adibita a parcheggio e viabilità d'accesso ai box auto nonché a verde di	
	uso comune.	
	L'abitazione, ubicata al piano 1° lato sud risulta essere in buono stato di	
	conservazione.	
	I serramenti esterni sono in legno verniciato, dotati di vetrocamera ed	
	avvolgibili in plastica.	
	Le porte interne sono in legno tamburato ed impiallacciatura.	
	Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; zona cottura della cucina	
	con rivestimento in piastrelle di ceramica 10x10 fino ad un'altezza di ml.	
	2,00.	
	Pavimenti in piastrelle di ceramica nella cucina e nell'ingresso aventi	
	dimensioni di cm. 40x40 e nel bagno 20x30 con rivestimento a tutta	
	altezza.	
	I pavimenti del soggiorno e delle camere sono in lamarquet verniciato.	
	L'abitazione è dotata dei seguenti impianti:	
	- impianto idrico-sanitario con riscaldamento dell'acqua calda sanitaria;	
	- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano ed elementi radianti	
	in acciaio del tipo a lamella;	
	- impianto elettrico;	



	- impianto citofonico;	
	- impianto di antenna televisiva.	
	Gli impianti necessitano di verifiche di funzionalità al fine di accertarne la conformità alle vigenti norme.	
	L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, n. 2 camere ed un bagno; vi è inoltre n. 1 terrazzo cui si accede sia dal soggiorno che dalla cucina.	
	La superficie coperta lorda dell'unità abitativa è di circa m <sup>2</sup> 80,80 con le murature di tamponamento prospettanti a sud, est ed ovest verso l'esterno, a nord in comunione con proprietà di terzi e con vano scala comune.	
	Dal vano scala comune si accede all'ingresso (m <sup>2</sup> 4,24) che disimpegna la zona giorno composta da cucina (m <sup>2</sup> 11,88) e soggiorno/pranzo (m <sup>2</sup> 16,77) dai quali si accede al terrazzo (m <sup>2</sup> 6,00) posto sul fronte ovest.	
	La zona notte è composta da disimpegno (m <sup>2</sup> 2,18), bagno (m <sup>2</sup> 4,80), camera doppia (m <sup>2</sup> 15,57) e seconda camera (m <sup>2</sup> 11,51).	
	Al piano terra sono ubicati il garage di m <sup>2</sup> 26,68 avente pavimento in cemento liscio, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, portone metallico a due battenti; l'altezza è di ml. 1,99.	
	Nell'angolo nord-ovest del garage è stato ricavato un vano adibito a lavanderia e doccia, privo di autorizzazioni ed accatastamento.	
	Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti	



desunti dalle consuetudini locali.

*Abitazione:*                      *mq. 80,80*      *x coeff. 1,00*      =      *mq. 80,80*

*Terrazzo:*                      *mq. 6,00*      *x coeff. 0,30*      =      *mq. 1,80*

*Garage:*                      *mq. 37,86*      *x coeff. 0,50*      =      *mq. 18,93*

Superficie commerciale complessiva                      **mq. 101,53**

Lo stato conservativo è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

### C.10.- STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'unità risultava **libera** da persone ma presentava diversi elementi d'arredo.

\*\*\*\*\*

### C.11.- RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA

L'area sulla quale insiste l'immobile viene classificata nel PRG vigente come Zona Territoriale Omogenea "B" – sottozona "B1" normata dall'art. 34

*"..... parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, e conformi a quanto previsto nell'Art. 2, punto B) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n.1444(d'ora in poi DM 1444/68) per le quali il PRG prevede il completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici."*

Per dette zone il PRG si attua per Intervento Edilizio Diretto.

È ammesso l'ampliamento nel limite massimo del 10% di superficie utile per alloggio.

L'immobile di cui fa parte la porzione oggetto della presente perizia è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Quinto di



	Treviso dei seguenti titoli abilitativi:	
	- Licenza Edilizia n. 100/1973 prot. n. 3266 del 28/08/1973	
	- Permesso di Abitabilità n. 100/1973 in data 08 giugno 1974	
	Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo si sono riscontrate le seguenti	
	differmità rispetto ai grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi:	
	- Piano terra: - Realizzo di locale lavanderia al piano terra all'interno	
	dell'autorimessa senza aumento di superficie utile;	
	- Piano rialzato: - Modifica dimensione ingresso e ricavo di armadio a	
	muro nel disimpegno notte.	
	E modifiche vengono evidenziate nelle tavole esplicative allegate alla	
	presente relazione.	
	Dal colloquio informale intercorso con l'Ufficio Tecnico del Comune di	
	Quinto di Treviso è emerso che la differmità può venir legittimata a fronte	
	della presentazione di richiesta di SCIA in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del	
	D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.	
	La sanzione dovrebbe corrispondere all'importo minimo per cui la spesa,	
	comprensiva di sanzione amministrativa e competenze tecniche per istanza	
	ed elaborati architettonici nonché pratica per variazione catastale, si stima	
	all'circa in €. 2.000,00.	
	*****	
	<b>C.12.- ONERI CONDOMINIALI</b>	
	Da informazioni assunte presso i condomini non risulta essere stato	
	nominato alcun Amministratore del complesso condominiale nel quale è	
	inserita l'unità oggetto di stima.	
	*****	
		12 di 19



### C.13.- VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona, dell'andamento attuale del mercato immobiliare generale ed in particolar modo locale, della particolare ubicazione dell'unità immobiliare.

Tale valore sarà ricercato attraverso due diversi procedimenti estimativi.

Il primo procedimento si basa sul confronto diretto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui siano noti i prezzi.

Il secondo procedimento si fonda sulla capacità reddituale del bene.

#### *C.13.1.Procedimento sintetico comparativo*

Una prima ricerca è stata indirizzata verso le principali fonti informative di carattere ufficiale oggi disponibili, in merito alle quotazioni di beni immobili assimilabili a quello di stima.

Una seconda ricerca ha puntato ad acquisire dati tecnico-economici di carattere puntuale relativi a beni immobili proposti in vendita ed aventi caratteristiche posizionali ed edilizie simili al bene in esame.

#### *A) - Dati desunti da fonti informative di carattere ufficiale*

Il primo indirizzo di ricerca ha riguardato le quotazioni immobiliari fornite da "fonti indirette", anche chiamate "fonti accreditate".

Le fonti consultate sono:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
- l'Osservatorio Immobiliare Urbano FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali);



	- la rivista tecnica "Il Consulente Immobiliare";	
	- la pubblicazione "Osservatorio Immobiliare" del Gruppo Tecnocasa.	
	Dall'analisi dei valori espressi dall'osservatorio della banca dati quotazioni immobiliari (OMI) relative al 2° semestre dell'anno 2017 per il territorio di Quinto di Treviso espone per le abitazioni del tipo civile, allo stato conservativo "normale", valori minimo e massimo varianti da €/mq. 1.150,00 a €/mq.1.450,00 mentre per le autorimesse il valore a mq. lordo per lo stato conservativo "normale" varia da €/mq. 770,00 a €/mq. 970,00.	
	Con provvedimento del 27/07/2007 l'Agenzia delle Entrate ha dato attuazione al disposto del comma 307 della legge 27/12/2006 n. 296 in merito ai criteri per la determinazione del "valore normale" dei fabbricati.	
	La fonte di riferimento per il calcolo di detto valore è individuata nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).	
	Al punto 1.2. l'allegato al provvedimento riporta testualmente: "... Il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale .... ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile".	
	A tali quotazioni per la determinazione del <b>valore normale unitario</b> vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore	



normale unitario riporta la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K<sub>1</sub> (taglio superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Categoria A/2 m.n. 334 sub 5 di mq. 82

a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore Min	Valore Max	unitario	f*mq
		(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
0,5	0,4	0,425	€ 1.150,00	€ 1.450,00	€ 1.277,50	€ 103.477,50

Categoria C/6 m.n. 334 sub 2 di mq. 41

a	b	c	d
		Valore nominale	Valore nominale
	Valore Min	Valore Max	unitario
			(a+b)/2
	€ 770,00	€ 970,00	€ 870,00
			€ 27.840,00

Il valore del bene è dato dalla sommatoria dei due valori sopra esposti:

$$\text{€. } (103.477,50 + 27.840,00) = \text{€. } 131.317,50$$

Si deve però tener conto della vetustà dell'intero complesso (edificato negli anni 1973-1974 e reso agibile nel marzo del 1974).

Per tale considerazione al valore sopra determinato va applicato il coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,850 ottenendo:

$$\text{€. } 131.317,50 \times 0,850 = \text{€. } 111.619,87$$

- Dati desunti da indagini dirette







Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (111.619,87 + 116.505,67)/2 = \text{€. } 114.062,77$$

### **C.13.2. Procedimento per capacità reddituale**

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto del valore medio di locazione in zona che corrisponde a €. 4,40/mq/mese che corrisponde ad un reddito presunto pari a €. 5.360,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfitto, ecc. quantificabili in €. 1.072,00 pervenendo ad un reddito netto di €. 4.288,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

$V_m$  = valore di mercato

$R$  = reddito

$r$  = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€/anno } 4.288,00 / 3,9\% = \text{€. } 109.948,72$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$$\text{€./mq. } (114.062,77 + 109.948,72)/2 = \text{€./mq. } 112.005,74$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 112.000,00.**

\*\*\*\*\*

### **C.14.- VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 100.800,00.



Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 30% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

€. (100.800,00 – 30.240,00) = €. 70.560,00

Cui vanno detratti €. 2.000,00 per pratiche sanatoria difformità edilizie

€. (70.560,00 – 2.000,00) = €. 68.560,00

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO €. 68.000,00 (eurosessantottoamila/00)**

\*\*\*\*\*

### **C.15.- CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e successive modificazioni si precisa che l’immobile è stato edificato in data anteriore all’entrata in vigore del D.Lgs. quindi era sprovvisto di certificazione energetica.

Treviso, 09/06/2018

L’Esperto Stimatore

arch. Domenico Rocco



ALLEGATI:

- |      |  |
|------|--|
| 1 -  | Dati eseguiti                                  |
| 2 -  | Atto di provenienza                            |
| 3 -  | Documentazione fotografica                     |
| 4 -  | Visura catastale                               |
| 5 -  | Estratto di mappa                              |
| 6 -  | Planimetrie catastali                          |
| 7 -  | Ispezione ipotecaria al 06/06/2018             |
| 8 -  | Licenza Edilizia                               |
| 9 -  | Abitabilità                                    |
| 10 - | Tavole di Progetto                             |
| 11 - | Rilievo unità immobiliare e opere difformi     |
| 12 - | Estratto P.R.G. e Norme Tecniche di Attuazione |
| 13 - | Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare    |
| 14 - | Borsino Immobiliare                            |
| 15 - | Scheda per vendita                             |



# ALLEGATI

---

ALLEGATO 1 :	DATI ESECUTATI
ALLEGATO 2 :	ATTO PROVENIENZA
ALLEGATO 3 :	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO 4 :	VISURA CATASTALE
ALLEGATO 5 :	ESTRATTO DI MAPPA
ALLEGATO 6 :	PLANIMETRIE CATASTALI
ALLEGATO 7 :	ISPEZIONE IPOTECARIA
ALLEGATO 8 :	LICENZA EDILIZIA
ALLEGATO 9 :	ABITABILITÀ
ALLEGATO 10 :	TAVOLA DI PROGETTO
ALLEGATO 11 :	RILIEVO UNITÀ IMMOBILIARE ed OPERE DIFFORMI
ALLEGATO 12 :	ESTRATTO P.R.G. e N.T.A.
ALLEGATO 13 :	QUOTAZIONI OMI
ALLEGATO 14 :	BORSINO IMMOBILIARE
ALLEGATO 15 :	SCHEDA PER VENDITA

# ALLEGATO 1

## ELENCO ESECUTATI

1.- [REDACTED]  
[REDACTED]  
residente

2.- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Irreperibile

Ufficio Servizi Demografici

**SITUAZIONE INDIVIDUALE**

L'Ufficiale d'Anagrafe

Visti gli atti dell'Anagrafe della Popolazione residente

CERTIFICA

la presenza in anagrafe dei dati di:

Num. Famiglia A.P.R. : 6160

Stato civile: STATO CIVILE IGNOTO

Cittadinanza: [REDACTED]

Iscritto in APR il 08/04/2013 per IMMIGRAZIONE da QUINTO DI TREVISO (TV) Pratica Numero 75 definita il 11/04/2013

Cancellato da APR il 08/02/2016 per IRREPERIBILITA' Pratica Numero 48 definita il 02/03/2016

Residente in VIA ROMA 10

Cond. prof. OPERAIO Settore INDUSTRIA

Tit. [REDACTED]

Valida per l'espatrio, scade il 02/10/2018

Permesso Soggiorno I02134549 Questura di PADOVA (PD) rilasciato il 22/09/2011 con scadenza il 30/09/2012 con ricevuta della richiesta di rinnovo numero 6127204094-3 del 14/02/2013

TREBASELEGHE, 16/02/2018

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE



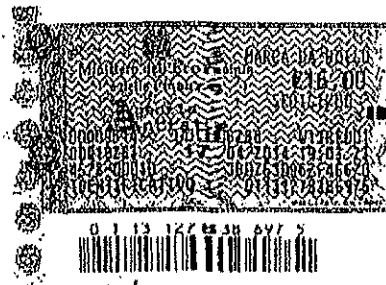


# COMUNE DI QUINTO DI TREVISO

c.a.p. 31055

PROVINCIA DI TREVISO  
Codice Fiscale 80009390266

tel. 0472311 - 0472329  
fax. 0422/472300



## CERTIFICATO DI RESIDENZA

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

Visti gli atti d'ufficio;

### C E R T I F I C A



il 24-11-1981 atto

del comune di

E' RESIDENTE IN QUESTO COMUNE SIN DAL 08-11-2010

con provenienza da CASTELFRANCO VENETO ( TV )



A DECORRERE DAL 08-11-2010



si riferisce alla data di cancellazione di

CENS. ESTERO

il 18-09-2013

Rilasciato in Carta resa legale

Uso : CONSENTITO DALLA LEGGE.

Diritti : n: 1338

Importo : 0,52

Data : 29-04-2014

Ora : 12:31

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE  
L'UFFICIALE D'ANAGRAFE DELEGATO



Il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai gestori di pubblici servizi.

# ALLEGATO 2

ATTO DI PROVENIENZA



Imposta di bollo assolta con modalità telematiche ai sensi dell'articolo 1,  
Tariffa - Parte I - D.P.R. 642/72.  
Rep. n. 61601

Racc. n. 16534

REGISTRATO A TREVISO

in data 5 AGOSTO 2010

n. 4811 serie 1T

€ 2.240,00

**COMPRAVENDITA  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemiladieci, il giorno ventisette del mese di luglio.

In Treviso, Borgo Mazzini n. 36/38.

Avanti a me, Avv. LORENZO FERRETTO, Notaio in Treviso, iscritto nel  
Ruolo del Distretto Notarile di Treviso, sono comparsi i signori:

[REDACTED]



Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi  
richiedono del presente atto, mediante il quale:

- che i signori [REDACTED] sono  
cittadini stranieri, come qualificati dalla legge 6 marzo 1998 n. 40 e dal  
relativo regolamento di attuazione n. 394 del 31 agosto 1999;

- che gli stessi risultano essere:

1) regolarmente soggiornanti in Italia giusta:

- il signor [REDACTED] permesso di soggiorno n. [REDACTED]  
rilasciato da [REDACTED] in data 9 settembre 2009;

- la signora [REDACTED] permesso di soggiorno n. [REDACTED]  
rilasciato dalla Questura di Treviso in data 24 aprile 2007;

2) regolarmente esercenti una attività di lavoro subordinato;

- che gli stessi dichiarano di conoscere, comprendere e leggere  
correntemente la lingua italiana;

- che le parti convengono di applicare al presente contratto la legge  
italiana;

tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante del presente atto,  
convengono e stipulano quanto segue:

**Articolo 1**

I signori [REDACTED] ciascuno per la  
quota di 1/2 (un mezzo) [REDACTED] dono e vendono  
ai signori [REDACTED] che, in parti  
uguali fra loro e pro-indiviso, accettano ed acquistano le seguenti unità  
immobiliari - costituite da un appartamento ad uso civile abitazione al  
piano primo e da un pertinenziale garage al piano terra - facenti parte di  
un fabbricato in condominio, sito in Comune di Quinto di Treviso, Vicolo  
Marconi, e precisamente l'abitazione posta al civico n. 6 e contraddistinta

dall'interno n. 1, unità così catastalmente censite:

**Comune di Quinto di Treviso**

Catasto dei Fabbricati

Sezione B Urbana - Foglio 8 (otto)

- **Mn. 334 (trecentotrentaquattro) sub. 2 (due)** - Via Guglielmo Marconi - piano T - cat. C/6 - cl. 4 - mq. 32 - R. Euro 82,63;

- **Mn. 334 (trecentotrentaquattro) sub. 5 (cinque)** - Via Guglielmo Marconi - piano 1 - cat. A/3 - cl. 3 - vani 5 - R. Euro 374,43.

Confini: muri perimetrali, appartamento contraddistinto dall'interno n. 2, vano scale e muri perimetrali.

A migliore identificazione delle unità sopradescritte, si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura delle parti scritte per espressa volontà dei comparenti, copia fotostatica delle planimetrie presentate in Catasto per il loro censimento.

La parte alienante ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1bis legge 27 febbraio 1985 n. 52 e s.m.i., dichiara e garantisce:

- che le planimetrie allegate corrispondono alle planimetrie depositate in Catasto a corredo della denuncia di accatastamento;

- che i dati catastali relativi alle unità in oggetto, quali sopra riportati, e le planimetrie catastali depositate in Catasto e quali allegate al presente atto, sono **sostanzialmente** conformi allo stato di fatto.

Si da, inoltre, atto che, a seguito di verifiche effettuate da me Notaio presso i competenti Uffici, le unità in oggetto risultano regolarmente intestate presso il CATASTO dei FABBRICATI all'odierna parte alienante in conformità con le risultanze dei Registri Immobiliari.

Si precisa che il fabbricato cui appartengono le suddette unità immobiliari sorge sull'area già censita al C.T. - foglio 14 - con il Mn. 336 di are 8.46, confinante con i mappali nn. 551, 337, 573, 22, 335 e 550, salvo altri o variati.

E' compresa la comproprietà sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti C.C., nonché alla vigente regolamentazione legale o convenzionale della comunione, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere.

Ai sensi e per gli effetti del 3° comma dell'art. 1104 C.C., le parti convengono che tutti i contributi aventi ad oggetto attività eccedente l'ordinaria amministrazione, già deliberate e non ancora eseguite, rimarranno a completo carico della parte venditrice.

**Articolo 2**

Il prezzo è stato dalle parti convenuto in complessivi Euro 140.000,00 (centoquarantamila).

Ciascuna parte, da me notaio richiamata sulle sanzioni previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 (T. U. delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di documentazione amministrativa), per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara, ai sensi del citato T.U. e sotto la propria responsabilità, che il prezzo sopra indicato verrà versato entro la data odierna con il ricavato del mutuo che la parte acquirente contrarrà con l'Istituto di Credito "Veneto Banca" con atto a mio rogito immediatamente successivo a questo, e quindi con assegni circolari non trasferibili che la parte acquirente disporrà su detto Istituto a favore della parte venditrice.

La relativa documentazione bancaria costituirà prova dell'effettivo avvenuto pagamento, senza necessità di alcun atto di quietanza.

La parte venditrice rinuncia, in ogni caso, all'iscrizione dell'ipoteca legale.

#### **Articolo 3**

Il trasferimento di quanto in oggetto viene fatto ed accettato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge, così come la parte venditrice ha in proprietà, nulla escluso od eccettuato.

La parte acquirente viene contestualmente immessa nel possesso del bene compravenduto senza riceverlo in consegna, in quanto la parte venditrice se ne riserva la detenzione fino al 31 ottobre 2010, data entro la quale il bene in oggetto dovrà essere consegnato libero da persone e/o cose anche interposte. La materiale apprensione del bene in oggetto è pertanto rimandata alla cessazione della detenzione suddetta.

#### **Articolo 4**

In relazione a quanto previsto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, la parte alienante garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento di tutti gli impianti di cui all'Articolo 1 del Decreto predetto, esistenti nell'immobile (ivi compresi quelli condominiali), nonché la loro conformità alle normative in materia di sicurezza vigenti all'epoca in cui gli stessi sono stati realizzati, nonché alle successive normative che ne abbiano imposto l'adeguamento.

Le parti convengono, pertanto, che sulla parte venditrice non gravi alcun obbligo di adeguamento degli impianti alla normativa eventualmente sopravvenuta alla loro realizzazione o al loro ultimo adeguamento, a meno che tale adeguamento non sia previsto dalla legge stessa come obbligatorio. Le parti dichiarano, in ogni caso, di essere state da me Notaio edotte circa le responsabilità derivanti dal predetto D.M. e la parte venditrice si obbliga a consegnare alla parte acquirente tutta la documentazione tecnico-amministrativa ed i libretti di uso e manutenzione di tutti gli impianti, di cui sia in possesso.

#### **Articolo 5**

Le parti dichiarano di essere state edotte degli obblighi e relative sanzioni previsti in tema di Certificazione Energetica nell'edilizia dal D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, così come modificato ed integrato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e dal D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito nella Legge 6 agosto 2008 n. 133.

Le parti, dichiarano pertanto di aver tra loro regolamentato ogni rapporto in ordine alla dotazione e consegna della predetta certificazione.

#### **Articolo 6**

La parte venditrice garantisce la piena ed assoluta proprietà e disponibilità di quanto in oggetto per essere alla stessa pervenuto in forza di atto di compravendita in data 6 aprile 1990 rep. n. 31388 del notaio Giopato, registrato a Treviso il 23 aprile 1990 al n° 452/V e trascritto a Treviso il 2 maggio 1990 ai nn. 11238/8362.

Ne garantisce, altresì, la libertà da ipoteche e trascrizioni onerose, nonché da diritti di prelazione vantati da eventuali aventi titolo, obbligandosi alla garanzia per evizione, come per legge.



#### **Articolo 7**

Ai sensi della vigente normativa Urbanistico-Edilizia, la parte venditrice dichiara che il fabbricato cui appartengono le unità in oggetto è stato edificato in conformità a quanto prescritto dalla Licenza edilizia n. 100/1973 rilasciata dal Comune di Treviso in data 28 agosto 1973 e che è stato dichiarato abitabile con decorrenza 8 giugno 1974.

Dichiara inoltre che, ad eccezione di quanto sopra evidenziato, non sono stati eseguiti ulteriori lavori e/o varianti e/o mutamenti di destinazione d'uso tali da richiedere la sanatoria o altro provvedimento concessorio, né sono stati adottati i provvedimenti sanzionatori previsti dalla suddetta normativa Urbanistico-Edilizia e che l'area scoperta, di superficie complessiva inferiore ai 5.000 (cinquemila) mq., è pertinenziale al fabbricato di che trattasi.

#### **Articolo 8**

Dichiara la parte venditrice di essere a conoscenza delle vigenti disposizioni sull'antiterrorismo (D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito con legge 18 maggio 1978 n. 191).

#### **Articolo 9**

Relativamente al diritto di famiglia, la parte venditrice dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni, ma di alienare beni personali in quanto acquistati prima del matrimonio.

La parte acquirente dichiara di essere di stato civile libero.

#### **Articolo 10**

Dichiarano i componenti che tra la parte venditrice e parte la parte acquirente non sussiste alcun vincolo di parentela in linea retta o di coniugio o altro vincolo equiparato.

#### **Articolo 11**

La parte acquirente richiede i benefici previsti dalla nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, così come modificata dal comma 131 dell'art. 3 della Legge 28 dicembre 1995, n. 549, nonché i benefici concessi dalla Legge 23 dicembre 1999, n. 488 (Imposta di registro al 3%, imposte ipotecaria e catastale fisse).

A tal fine, la parte acquirente dichiara di effettuare l'acquisto di abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, da soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa ed inoltre che il fabbricato stesso è ubicato nel Comune ove la parte acquirente intende stabilire la propria residenza entro diciotto mesi dal presente acquisto.

La parte acquirente dichiara inoltre:

- di non essere titolare - esclusiva o in comunione con il coniuge - del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile in oggetto;
- di non essere titolare, né in quota, né in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla parte acquirente o dal coniuge con le agevolazioni di cui al suddetto articolo 1 della Tariffa, ovvero delle norme richiamate dalla suddetta nota II-bis).

La parte acquirente dichiara altresì di essere a conoscenza che, in caso di dichiarazione mendace o qualora quanto acquistato con i benefici sopra

previsti venisse ceduto a titolo oneroso o gratuito prima del decorso del termine di cinque anni dalla data dell'atto dell'acquisto, saranno dovute le imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura ordinaria, nonché una sanzione amministrativa pecuniaria pari al 30%, oltre interessi di mora, salvo il caso di riacquisto, entro un anno, di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

===a(a)a===

Ai fini fiscali ed in relazione alla cessione di cui al presente atto, la parte acquirente rende a me notaio la dichiarazione prevista dall'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Legge Finanziaria per l'anno 2006) e richiede che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986, indipendentemente dal corrispettivo indicato in atto.

#### Articolo 12

Ai sensi della vigente normativa sulla trasparenza, ciascuna delle parti da me notaio richiamata sulle sanzioni previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 (T. U. delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di documentazione amministrativa), per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara, ai sensi del citato T.U. e sotto la propria responsabilità:

\* quanto alla parte acquirente di non essersi avvalsa dell'opera di un mediatore per la conclusione della presente operazione;

\* quanto alla parte venditrice di essersi al contrario avvalsa dell'opera del seguente mediatore:

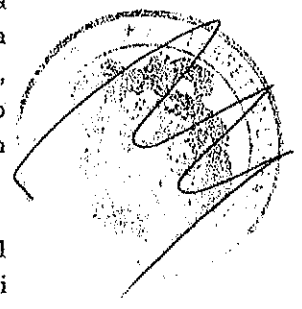
[redacted] iscritta nel ruolo degli agenti di affari in mediazione presso la C.C.I.A.A. di Treviso con numero di iscrizione 2567 agente nella persona del legale rappresentante signora [redacted]

[redacted] iscritta nel ruolo degli agenti di affari in mediazione presso la C.C.I.A.A. di Treviso con numero di iscrizione [redacted]

Sempre come sopra consapevole, ammonita e/o resa edotta, ciascuna parte comunica che l'ammontare della spesa sostenuta dalla parte che ha dichiarato di essersene avvalsa, per la mediazione ottenuta, comprensiva degli oneri fiscali, è stata pari ad Euro 2.880,00 (duemilaottocentottanta), versati mediante assegno bancario n. 111266439-11 non trasferibile tratto sulla filiale di Basiglio - Milano 3 dell'Istituto di Credito Banca Mediolanum in data odierna.

---oOo---

I comparenti dichiarano di aver preso visione dell'informativa sul trattamento dei propri dati personali resa da me notaio ai sensi dell'articolo 13 della D. Lgs. 196/2003. Del che richiesto, io Notaio ho redatto il presente atto e ne ho dato lettura ai comparenti. Consta di due fogli il presente atto, scritto parte a mano e parte a macchina da me Notaio e da persone di mia fiducia per pagine cinque e fin qui della sesta viene sottoscritto alle ore dodici e minuti quattordici.



MODULARIO  
E. 22. S. 7. - 215



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

Mod. E (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1974, N. 456)

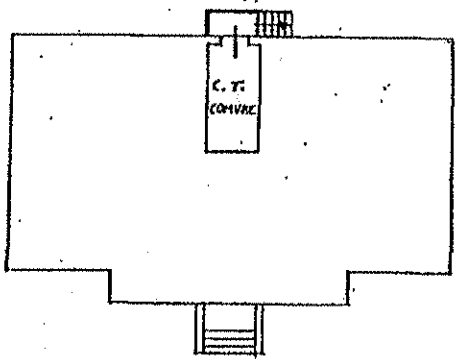
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di QUINTO Via G. MARCONI

334  
5

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

CATASTO DI QUINTO DI TREVISO (H1311) - Sezione Urbana: B Foglio: 8 Particella: 334 - Suballegato S >

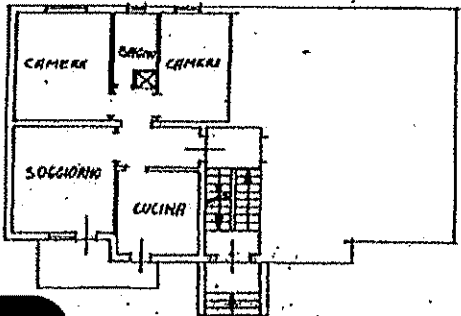


ALLEGATO: A  
REP. N. 61601  
RACC. N. 16534

PIANO SEMINTERRATO

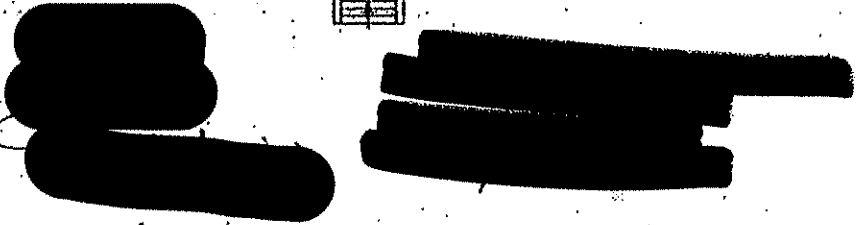
H = 2,50

B 8  
334  
5



PIANO PRIMO

H = 2,80



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°



Compilata dal GEOMETRA  
GRANDO OTTAVIO  
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di TREVISO  
DATA 14.6.1974  
Firma: [Signature]

MOD. 1/1974  
F. - C. 1/1974



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

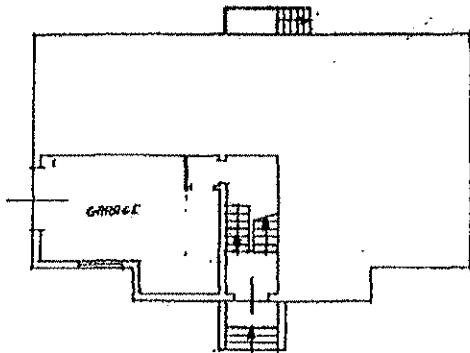
(M. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1970, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di QUINTO Via G. MARCONI

Ditta [REDACTED]

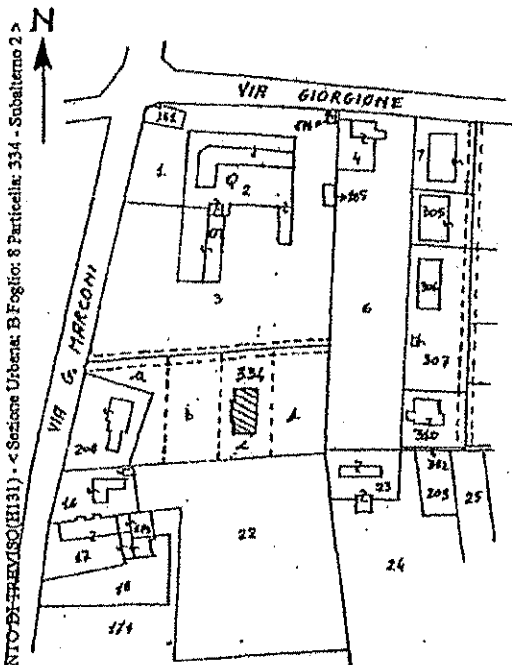
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

334/21



PIRNO SEMINTERRATO

H = 2,00



COMUNE DI QUINTO

Vol. B - Foglio VIII mappe n. 234/1  
334/21

SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di QUINTO DI TREVISO (VI) - < Sezione Urbana: B Foglio: 8 Particella: 334 - Subalterno 2 >

ATA  
ROT. N°

711  
C/14

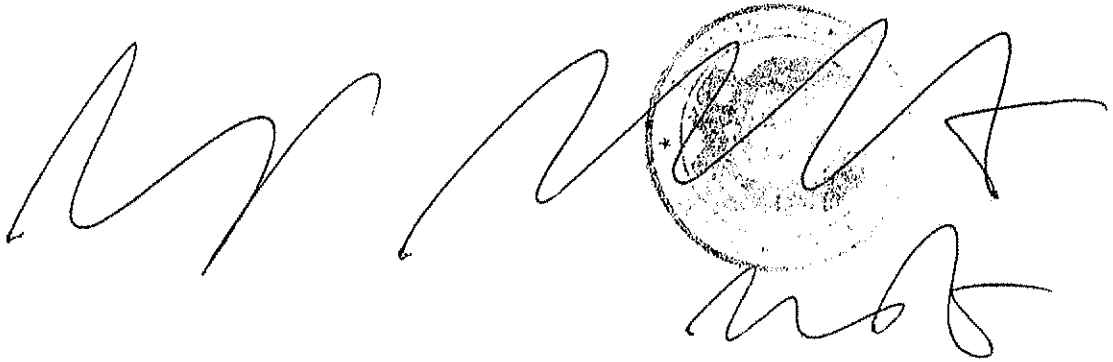


Compilato dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
GRANDO OTTAVIANO  
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di TREVISO  
data 11-6-1974  
Firma: [Signature]

Trattato conforme all'originale che si rilascia per

CTU

10.100 8 GIUGNO 2018



A handwritten signature in black ink, consisting of several large, sweeping loops, is written over a circular stamp. The stamp is a circular seal with a textured, dotted background and some illegible text around the perimeter. Below the main signature, there is a smaller, more compact handwritten mark that appears to be 'mbt'.



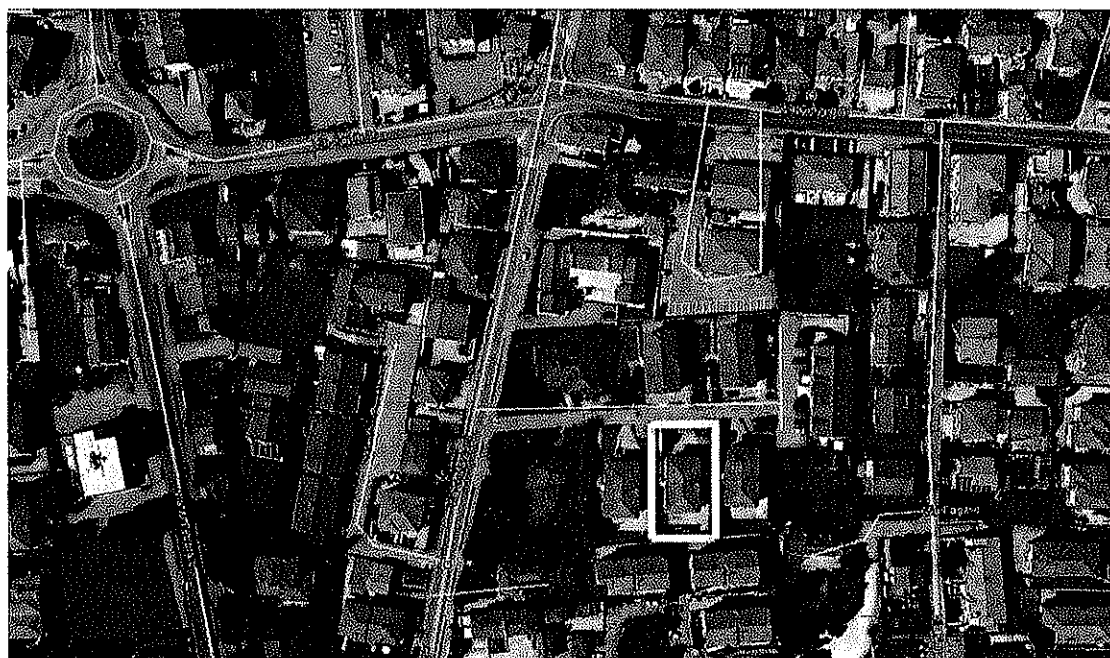
# ALLEGATO 3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

*Tribunale di Treviso – Esecuzione Immobiliare n° 683/2014 R.G.*

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE



# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

*Tribunale di Treviso – Esecuzione Immobiliare n° 683/2014 R.G.*

Vista nord-ovest



Vista nord

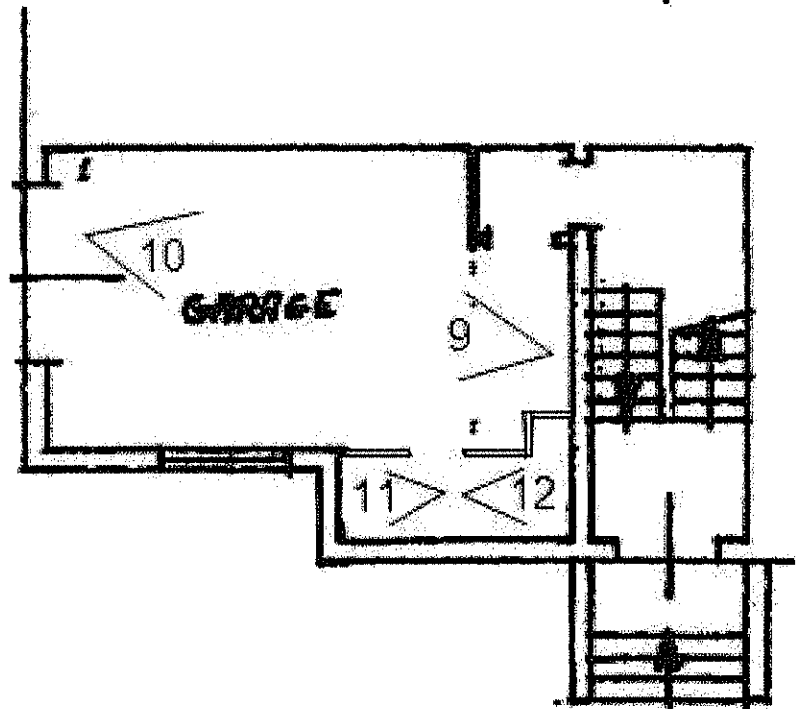
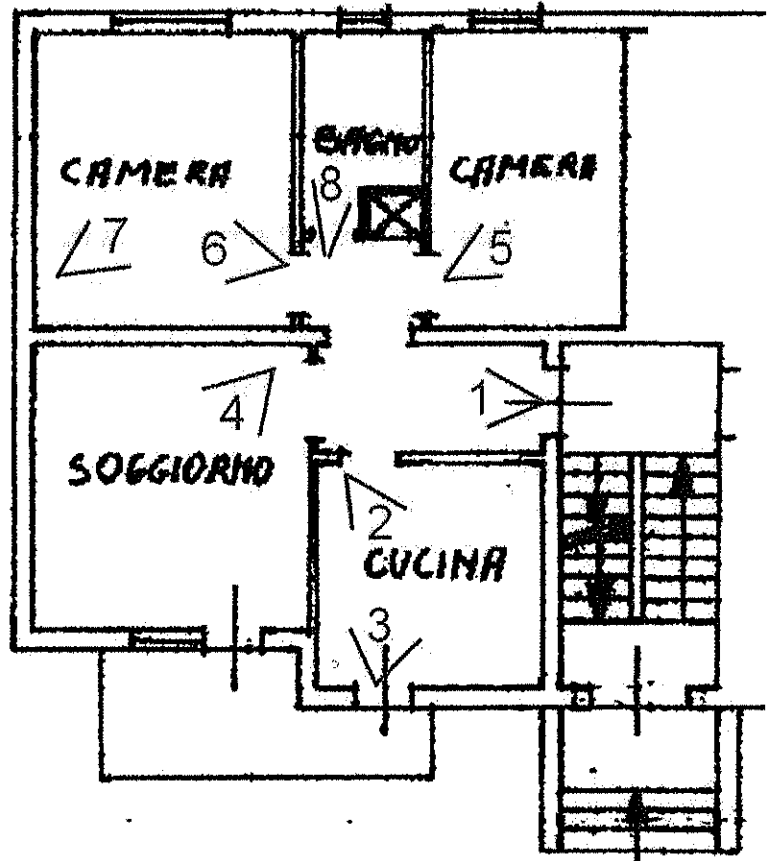


Vista nord-est

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Tribunale di Treviso – Esecuzione Immobiliare n° 683/2014 R.G.

## CONI VISUALI



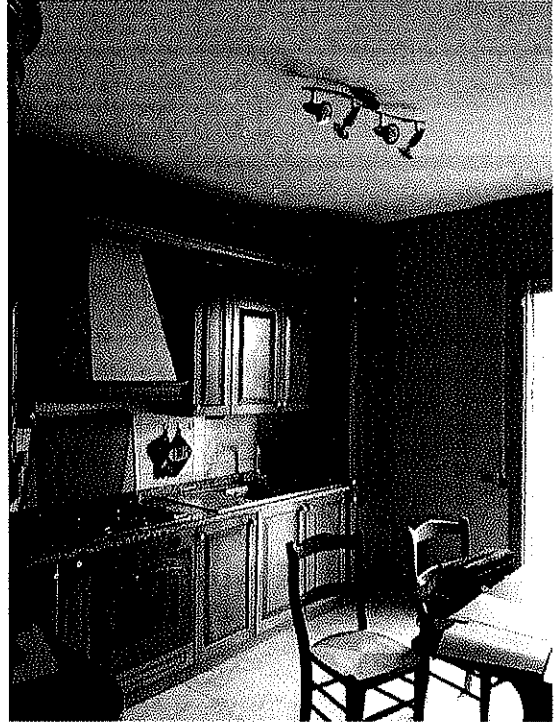
# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Tribunale di Treviso – Esecuzione Immobiliare n° 683/2014 R.G.

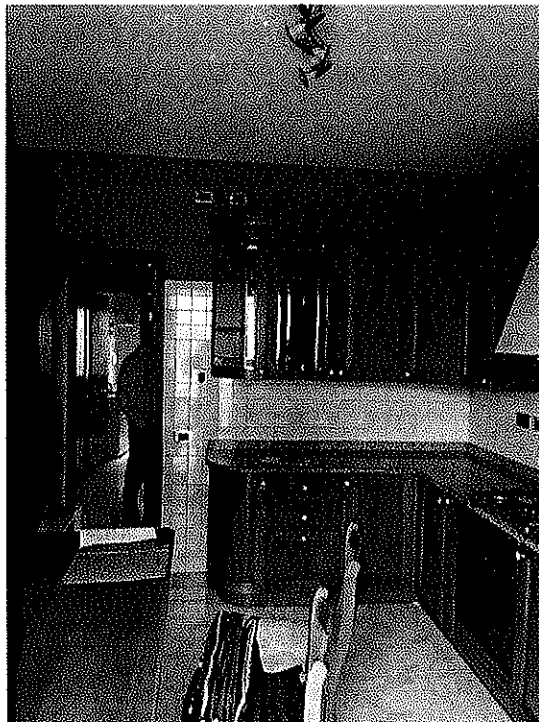
Vista 1



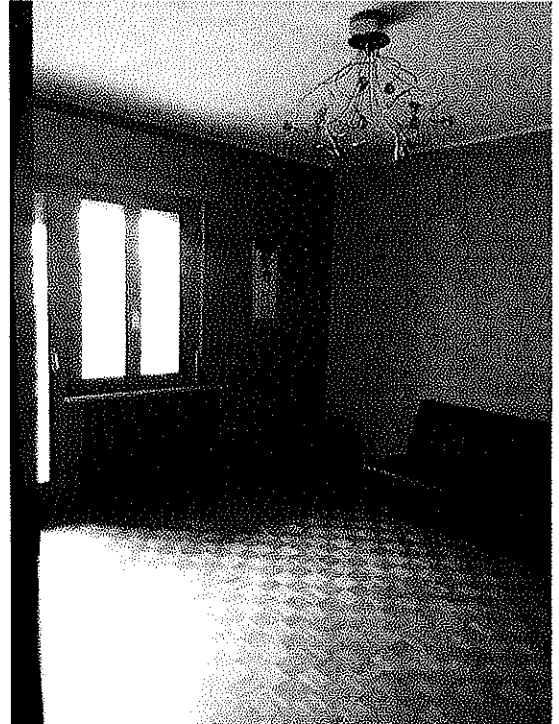
Vista 2



Vista 3



Vista 4



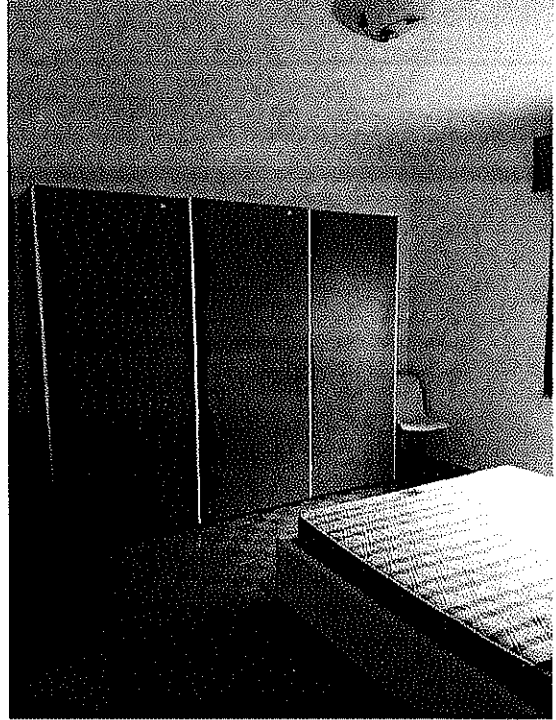
# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

*Tribunale di Treviso – Esecuzione Immobiliare n° 683/2014 R.G.*

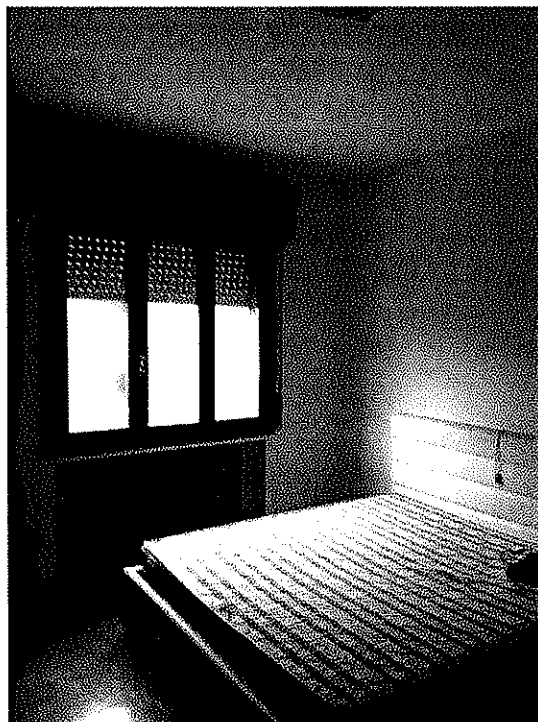
Vista 5



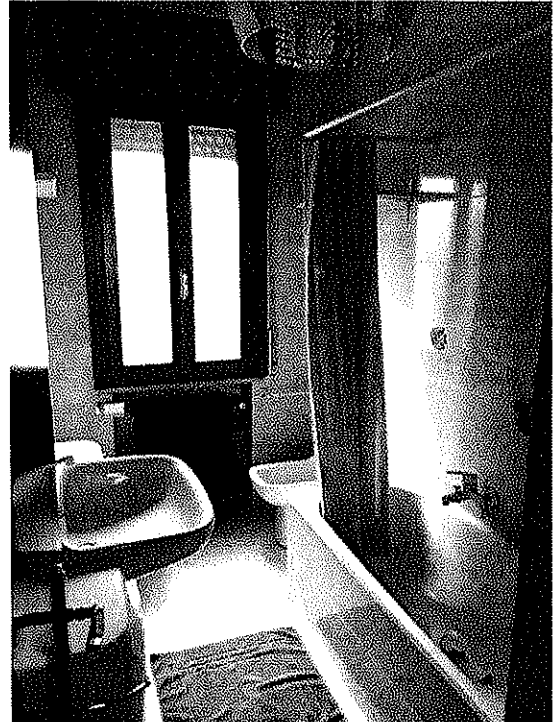
Vista 6



Vista 7



Vista 8



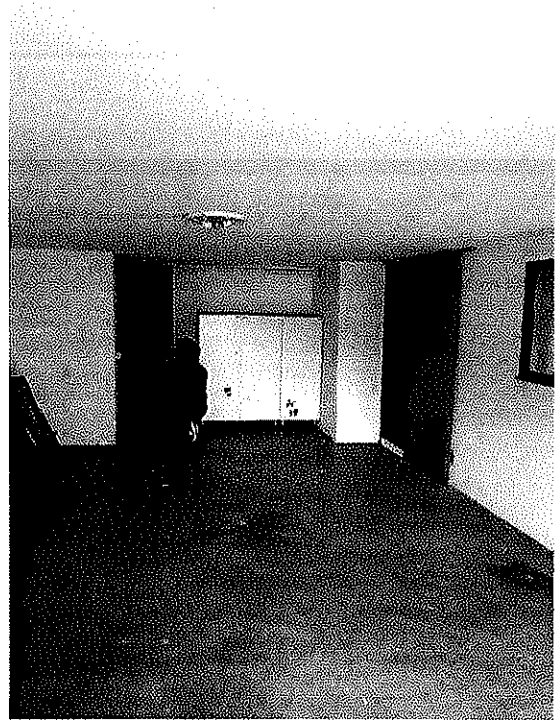
# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Tribunale di Treviso – Esecuzione Immobiliare n° 683/2014 R.G.

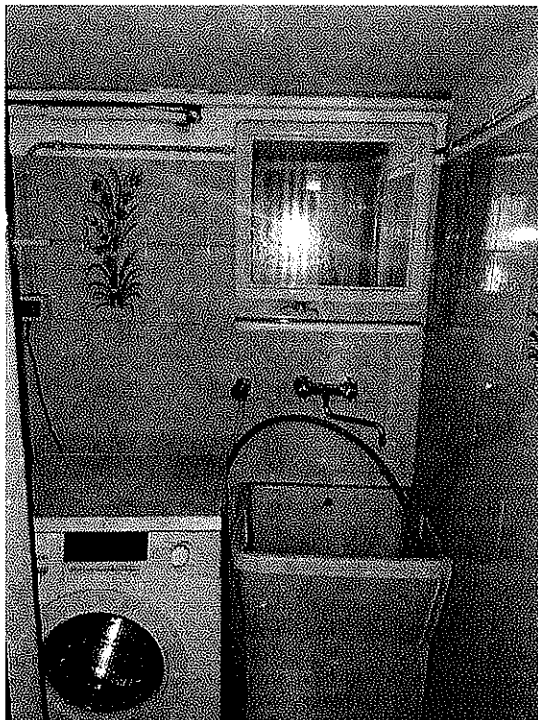
Vista 9



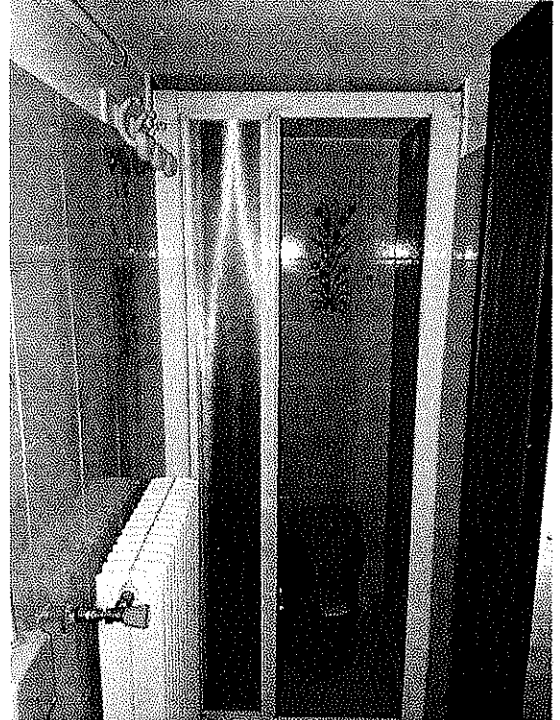
Vista 10



Vista 11



Vista 12

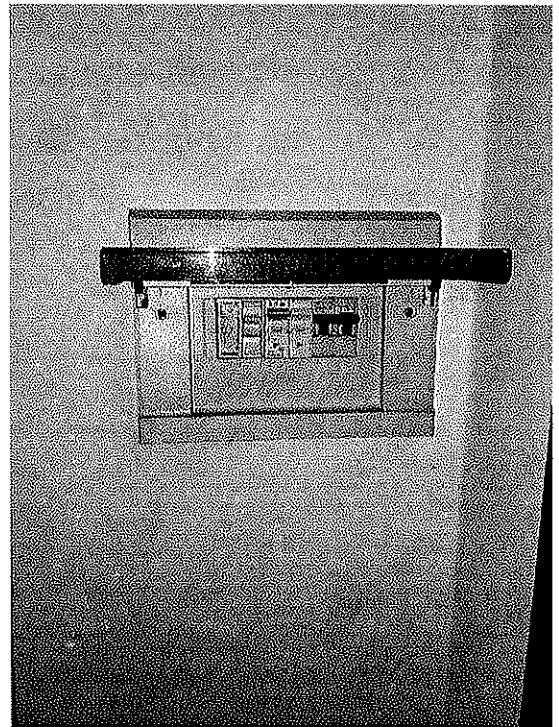
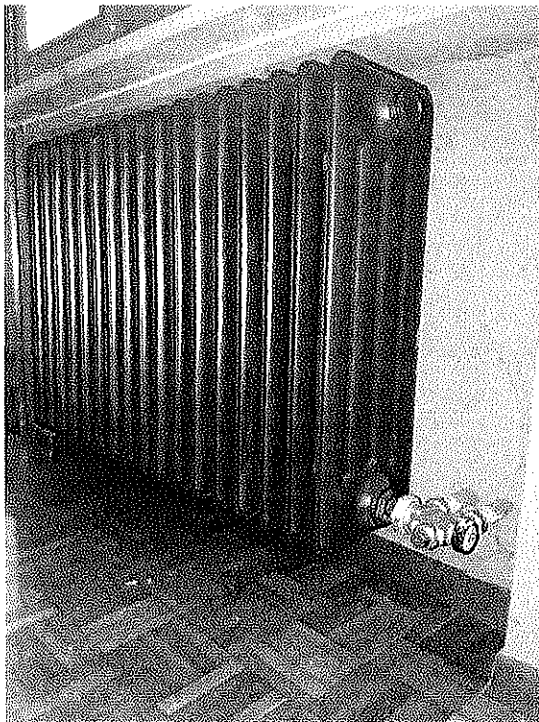
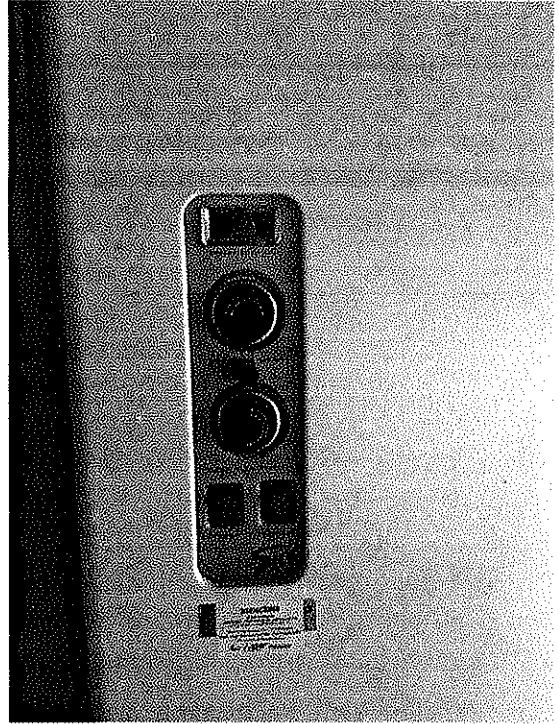
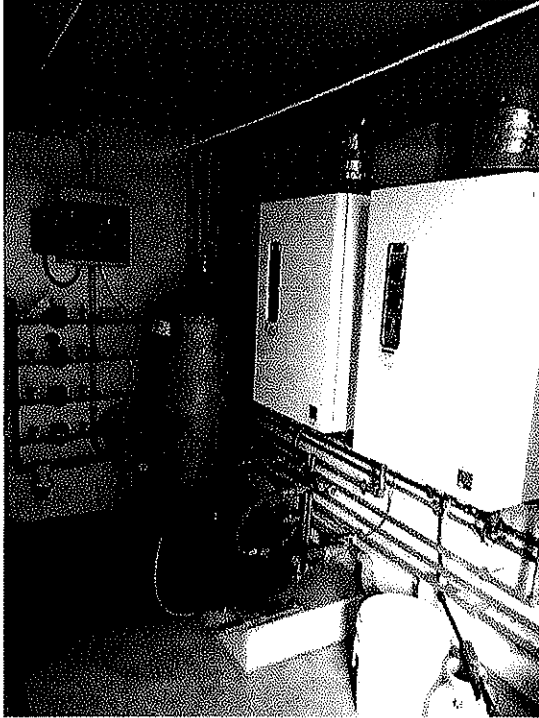




# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Tribunale di Treviso – Esecuzione Immobiliare n° 683/2014 R.G.

Vano comune





# ALLEGATO 4

VISURA CATASTALE



Direzione Provinciale di Treviso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2018

Data: 19/04/2018 - Ora: 19.11.48 Fine

Visura n.: T346799 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di QUINTO DI TREVISO ( Codice: H131) Provincia di TREVISO
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: B Foglio: 8 Particella: 336 Sub.: 5

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	B	8	336	5			A/3	3	5 vani	Totale: 82 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 80 m <sup>2</sup>	Euro 374,43	Variazione del 02/12/2015 protocollo n. TV0236431 in atti dal 02/12/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 116632.1/2015)
Indirizzo	VIA GUGLIELMO MARCONI piano: 1;											
Annotazioni	di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez b fgl 8 pla 334 sub 5 per allineamento mapp											

### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2
2			(1) Proprieta' per 1/2

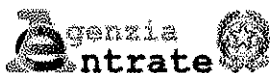
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Treviso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2018

Data: 19/04/2018 - Ora: 19.10.24 Fine

Visura n.: T346523 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di QUINTO DI TREVISO ( Codice: H131) Provincia di TREVISO
<b>Catasto Fabbricati</b>	Sez. Urb.: B Foglio: 8 Particella: 336 Sub.: 2

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	B	8	336	2			C/6	4	32 m <sup>2</sup>	Totale: 41 m <sup>2</sup>	Euro 82,63	Variazione del 02/13/2015 protocollo n. TV0236431 in atti dal 02/12/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 116629.1/2015)

**Indirizzo** VIA GUGLIELMO MARCONI piano: T;

**Annotazioni** di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez b fgl 8 pla 334 sub 2 per allineamento mappe

### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2
2			(1) Proprieta' per 1/2

Unità immobiliari n. 1

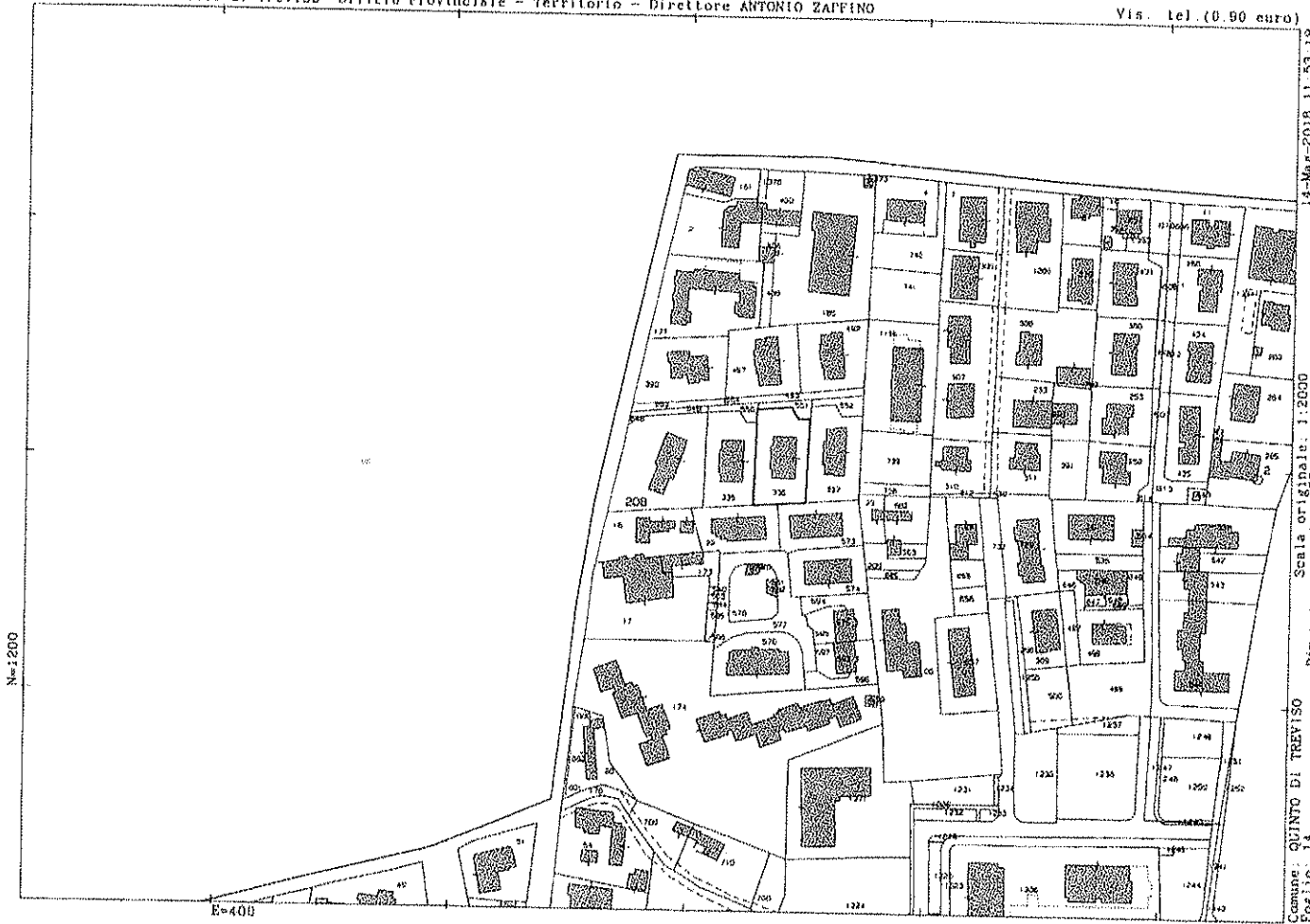
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# ALLEGATO 5

ESTRATTO DI MAPPA



N=1200

E=400

Comune: QUINTO DI TREVISO  
Scala originale: 1:2000  
Foglio: 14  
Dimensione cartina: 334 000 x 378 000 metri  
14-Ma-5-2018 11.53.19  
Prot. n. T95259/2018

# ALLEGATO 6

PLANIMETRIE CATASTALI

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



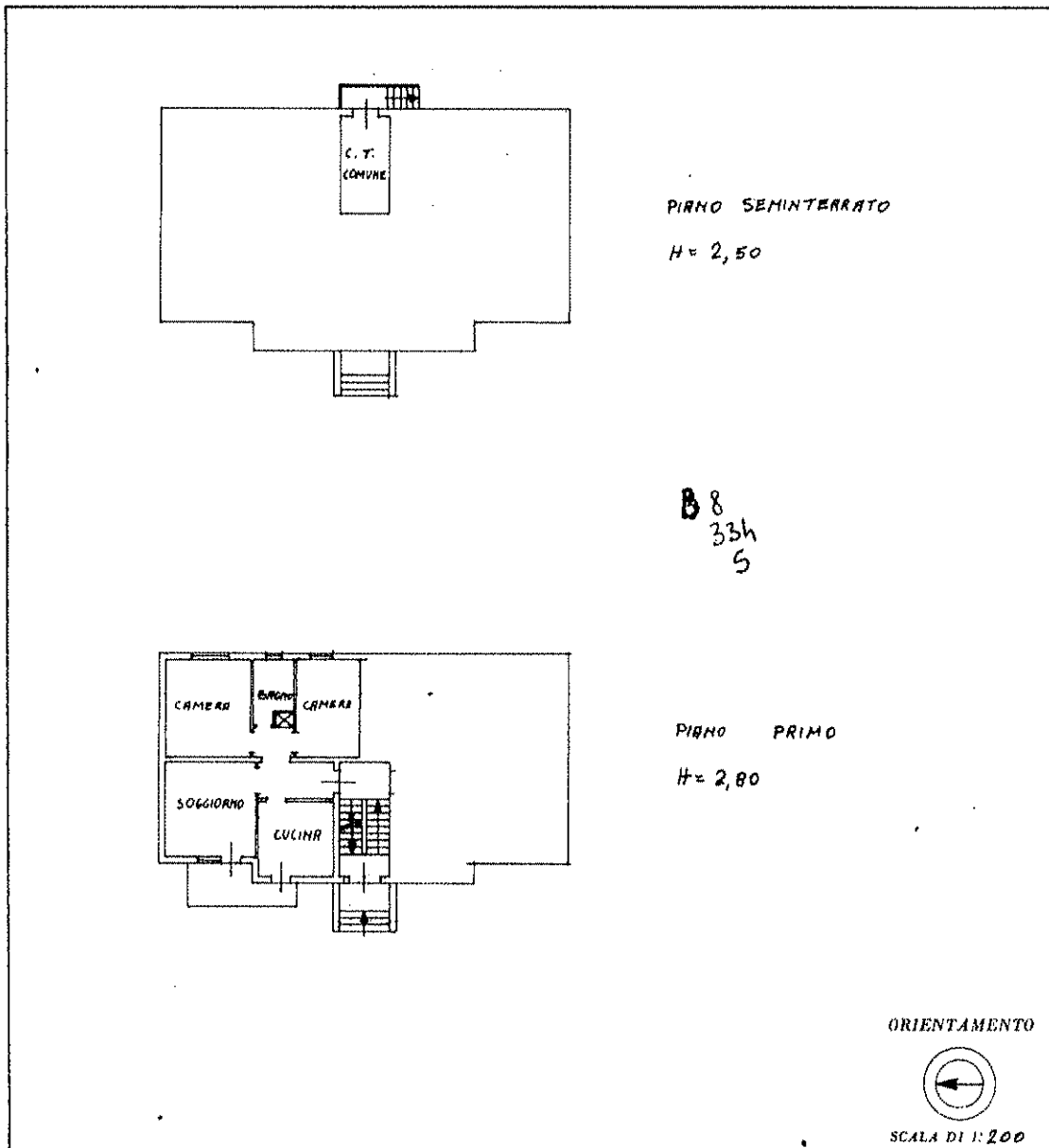
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
**15**

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di QUINTO Via G. MARCONI  
Ditta [REDACTED]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TRE VISO

330  
5



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del Geometra)  
GRANDO OTTAVIANO  
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di TRE VISO  
DATA 11 6 - 1974  
Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/02/2018 - Comune di QUINTO DI TREVISO (H131) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 8 - Particella: 336 - Subalterno: 5 >  
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: 1:

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

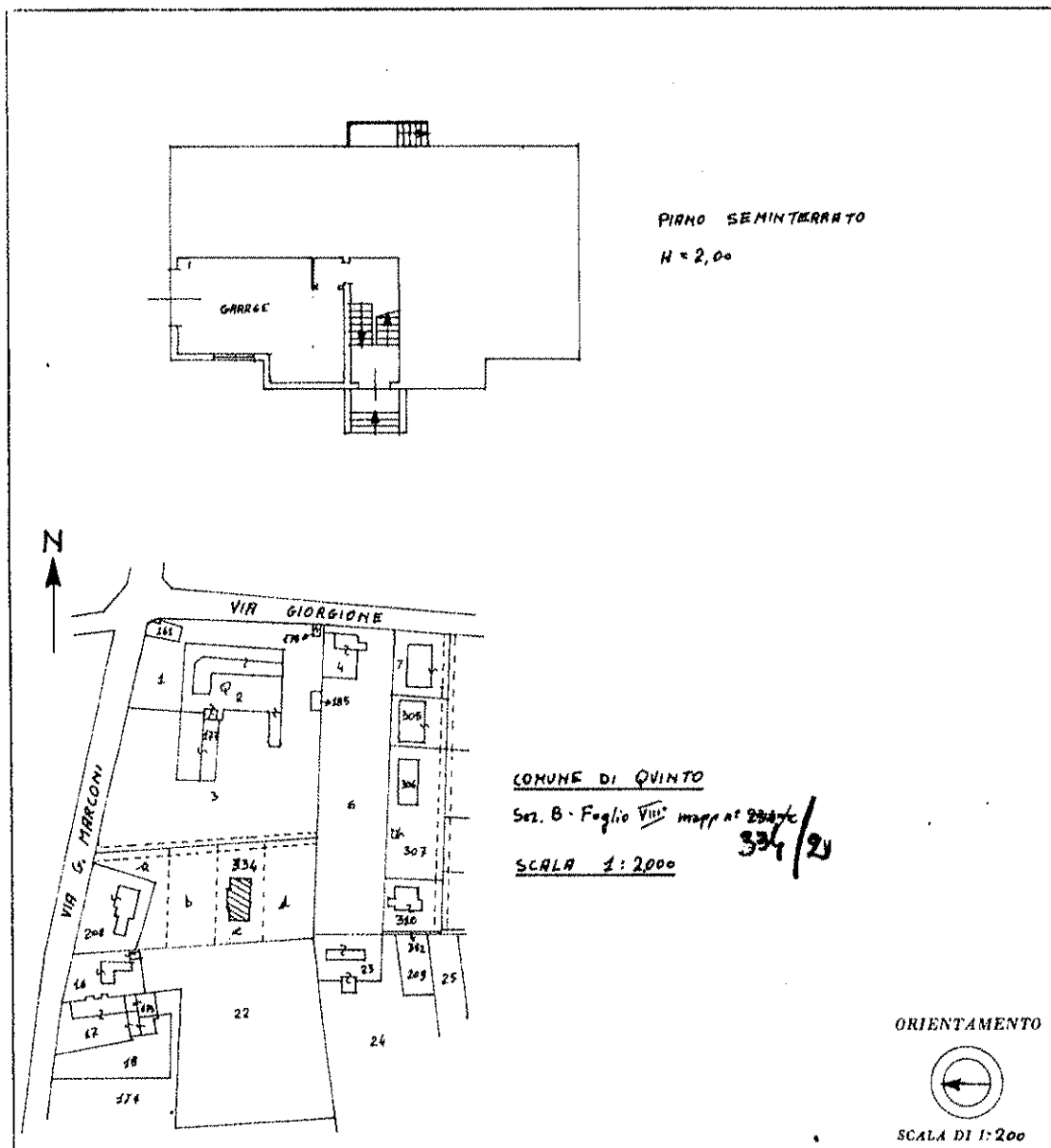
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Line  
15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di QUINTO Via G. MARCONI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA \_\_\_\_\_  
 PROT. N° 411  
0/14

Compilata dal GEOMETRA  
(Tabella, nome e cognome del tecnico)  
GRANDO OTTAVIANO  
 Iseritto all'Albo dei GEOMETRI  
 della Provincia di TREVISO  
 DATA 11-6-1974  
 Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/02/2018 - Comune di QUINTO DI TREVISO (H131) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 8 - Particella: 336 - Subalterno: 2 >  
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: T.

Ultima planimetria in atti



# ALLEGATO 7

ISPEZIONE IPOTECARIA

Direzione Provinciale di TREVISO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 06/06/2018 Ora 09:40:29  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta TV 145670 del 2018  
Ricevuta di cassa n. 16838  
Ispezione n. TV 145680/1 del 2018  
Inizio ispezione 06/06/2018 09:40:27

Richiedente ROCCO DOMENICO

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di QUINTO DI TREVISO (TV)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Sezione urbana B - Foglio : 8 - Particella 336 - Subalterno 5

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 05/06/2018

---

**Elenco immobili**

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA



Direzione Provinciale di TREVISO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 09/06/2018 Ora 12:11:37  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T50773 del 09/06/2018

per dati anagrafici

Motivazione VERIFICA CTU

Richiedente RCCDNC per conto di RCCDNC44M28H619G

---

Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 61602/16535 del 27/07/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in QUINTO DI TREVISO(TV)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 20/06/2012 - Registro Particolare 2657 Registro Generale 18851  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO - SEZ.DIST. CASTELFRANCO V.TO Repertorio 2335 del  
01/06/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in QUINTO DI TREVISO(TV)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/11/2014 - Registro Particolare 22732 Registro Generale 30656  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8516/2014 del 22/10/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in QUINTO DI TREVISO(TV)  
Nota disponibile in formato elettronico

---

**Sezione 2** Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1980  
Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i  
dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

---

**Nessuna formalità presente.**

# ALLEGATO 8

LICENZA EDILIZIA



COMUNE DI QUINTO DI TREVISO  
PROVINCIA DI TREVISO

UFFICIO TECNICO - EDILIZIA PRIVATA

LICENZA N° 100/1973

Quinto di Treviso, li 28/8/1973

Protocollo N° 3266

La presente annulla e sostituisce la precedente n° del

IL SINDACO

Vista la domanda del SIG. [redacted]

domiciliato in [redacted] via [redacted] n°

presentata in data [redacted] prot. n° [redacted] Intesa

ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire la costruzione di un fabbricato di  
4 alloggi

In via G. Marconi di questo Comune, sul terreno

censito in Catasto - Sez. B fog. VIII Mappali n. 334/o

Visti i grafici di progetto a firma del geom. Ottaviano Grando

Visto il Regolamento Edilizio del P.D.F. vigente in questo Comune

Visto il Regolamento d'Igiene vigente in questo Comune

Sentito l'Ufficio Tecnico Comunale in data 24/8/1973

Sentito l'Ufficiale Sanitario in data 24/8/1973

Sentita la Commissione Edilizia in data 24/8/1973, n. I3

Sentito

Sentito

Visto

A U T O R I Z Z A

Il Sig. - Ditta - [redacted]

all'esecuzione dei lavori e opere richieste qui sopra riportate, come da allegati disegni di progetto che fanno parte integrante della presente autorizzazione, e comunque nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti.

Sono fissate le seguenti modalità costruttive e prescrizioni particolari:

**A CONDIZIONE che il pozzo Northon venga posto a 5 ml. dai confini e a 10 ml. dalle fognature e venga eseguita la fondazione della recinzione lungo la strada.-**

ALLEGATI: copia dei grafici di progetto vistati

Il titolare della presente autorizzazione è tenuto a comunicare tempestivamente la data di inizio e di ultimazione dei lavori a codesta Amministrazione.

L'esecuzione dei lavori potrà avere inizio soltanto dopo che il Tecnico Comunale, a richiesta dell'interessato, su carta legale, avrà determinato i punti fissi di linea e di livello da osservarsi scrupolosamente.

La presente licenza ha la validità di un anno dalla data di emissione.



IL SINDACO

### NORME GENERALI

- 1) Nessuna variazione potrà essere apportata al progetto approvato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco da accordarsi su richiesta documentata nelle forme prescritte;
- 2) E' proibita, sotto qualsiasi forma, la manomissione o occupazione di aree pubbliche per la erezione di impalcature, steccati, chiusure, ecc. senza il permesso scritto della Autorità comunale che, caso per caso, stabilirà le norme e le condizioni.  
Il richiedente sarà comunque tenuto a sostenere le spese conseguenti ai danni comunque arrecati al suolo pubblico, alle tubazioni ed ai condotti sotterranei, anche più volte, finchè ne sia stato effettuato il regolare ripristino osservando le norme dei vigenti regolamenti. Egli sarà inoltre tenuto a pagare al Comune le tasse per temporanea occupazione di spazio pubblico secondo la tariffa in vigore.  
Qualora per l'esecuzione del lavoro di cui alla presente licenza venga fatto uso di gru con parti sporgenti su area pubblica dovrà essere presentata al Sindaco apposita domanda in bollo corredata da uno schizzo planimetrico indicante l'ubicazione della gru e la massima proiezione delle parti sporgenti.
- 3) Il richiedente dovrà esibire ad ogni richiesta il documento comprovante l'avvenuta denuncia del progetto agli effetti dell'imposta di consumo.
- 4) Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza di costruzione.
- 5) Il committente a norma della legge 5 novembre 1971 n. 1085 deve presentare denuncia delle opere in conglomerato cementizio al Genio Civile prima dell'inizio dei lavori, attenendosi alle disposizioni della legge stessa per ottenere il certificato d'uso.
- 6) L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della licenza in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio.
- 7) La presente licenza edilizia viene rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, sotto l'osservanza delle disposizioni, delle leggi e dei regolamenti vigenti e dovrà essere conservata presso il cantiere di lavoro.

# ALLEGATO 9

ABITABILITÀ



COMUNE DI QUINTO DI TREVISO



**Permesso di abitabilità N. 100/1973**

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [redacted]  
 residente a [redacted] Via [redacted]  
 n. [redacted], intesa ad ottenere il permesso di abitabilità per la **costruz-**  
**fabbricato di 4 alloggi** del fabbricato **popolare** sito  
 in **Quinto di Treviso** Via **G. Marconi**  
 N. **6**, Sez. Cens. **B**, N. di mappa **334/c**, Foglio **VIII**

Visto il verbale d'ispezione sanitaria in data **22.4.1974**;

Accertato che i lavori sono stati iniziati in data **31 agosto 1973**  
 ed ultimati in data **22 MAG. 1974** ed eseguiti in conformità  
 al progetto approvato;

Visto che il richiedente ha prodotto la prova del pagamento della tassa  
 di concessione governativa di L. **19.000**;

Visti gli articoli 221, 226 del T. U. delle leggi sanitarie approvato con  
 D. L. 27-7-1934 n. 1265,

DICHIARA

che la casa **fabbricato di 4 alloggi** di proprietà del  
 Sig. [redacted]  
 sopra descritta, di piani N. **2** e vani N. **19** E' ABITABILE  
 con decorrenza da oggi.

li **8 GIU. 1974**



IL SINDACO  
*[Handwritten signature]*

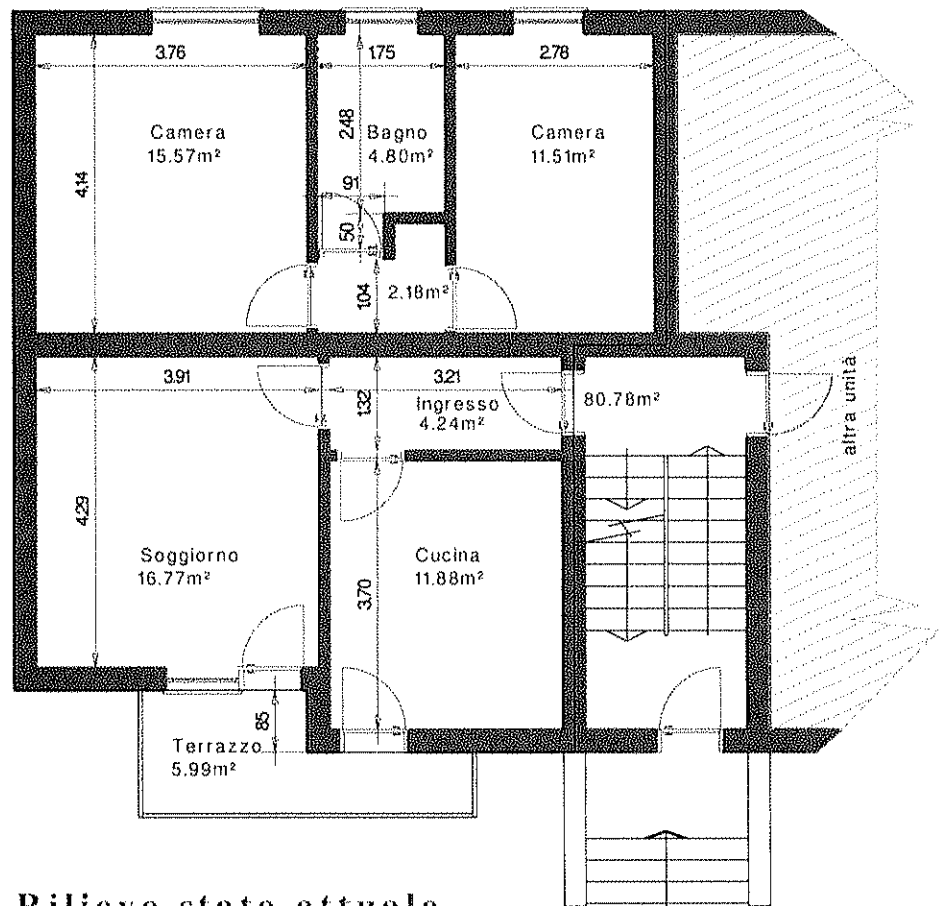
# ALLEGATO 10

TAVOLA DI PROGETTO

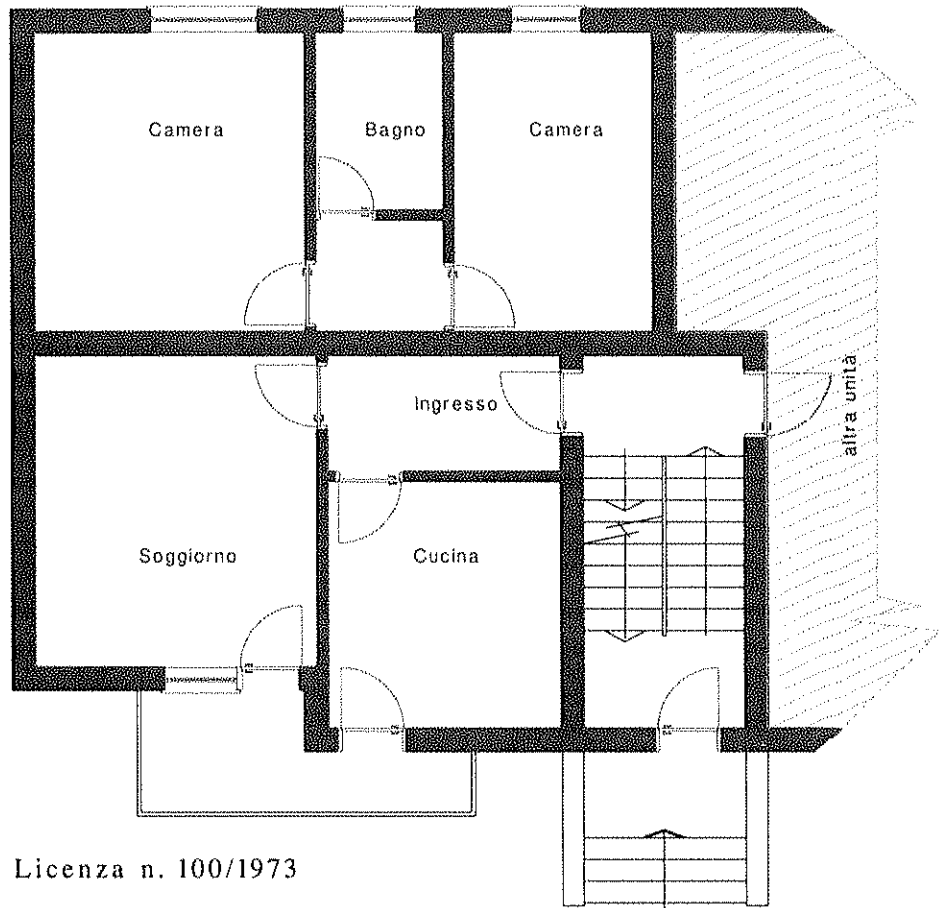


# ALLEGATO 11

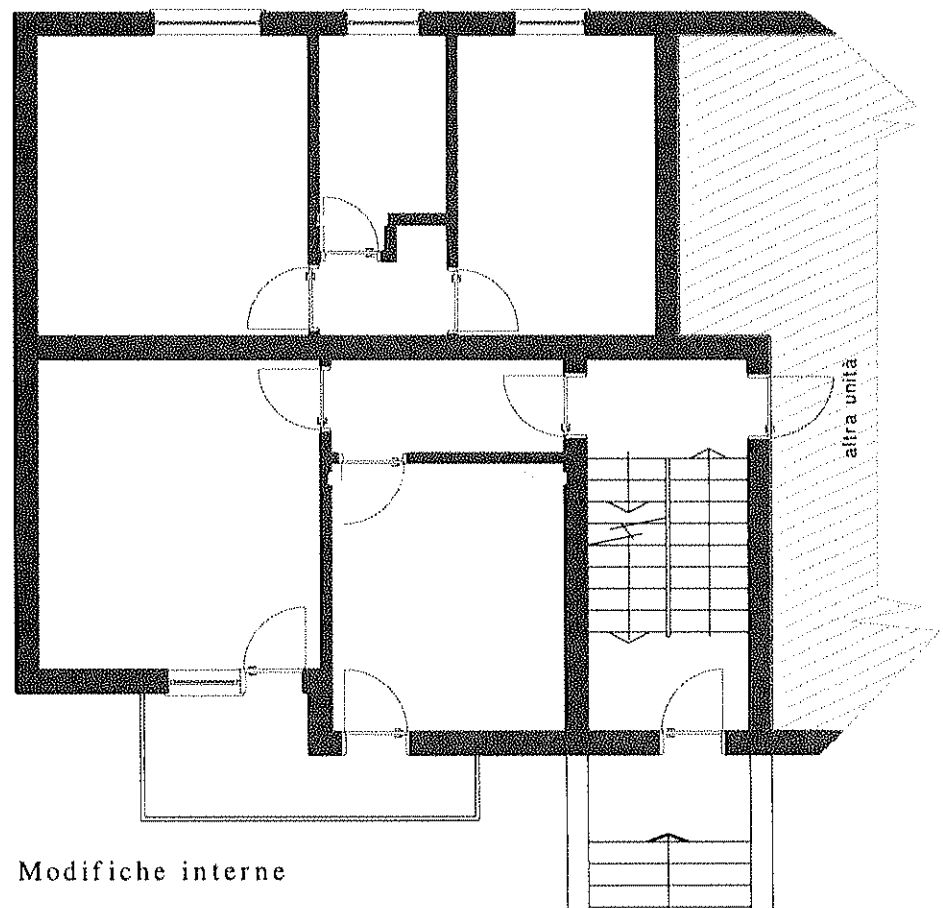
RILIEVO UNITÀ IMMOBILIARE  
RILIEVO OPERE DIFFORMI



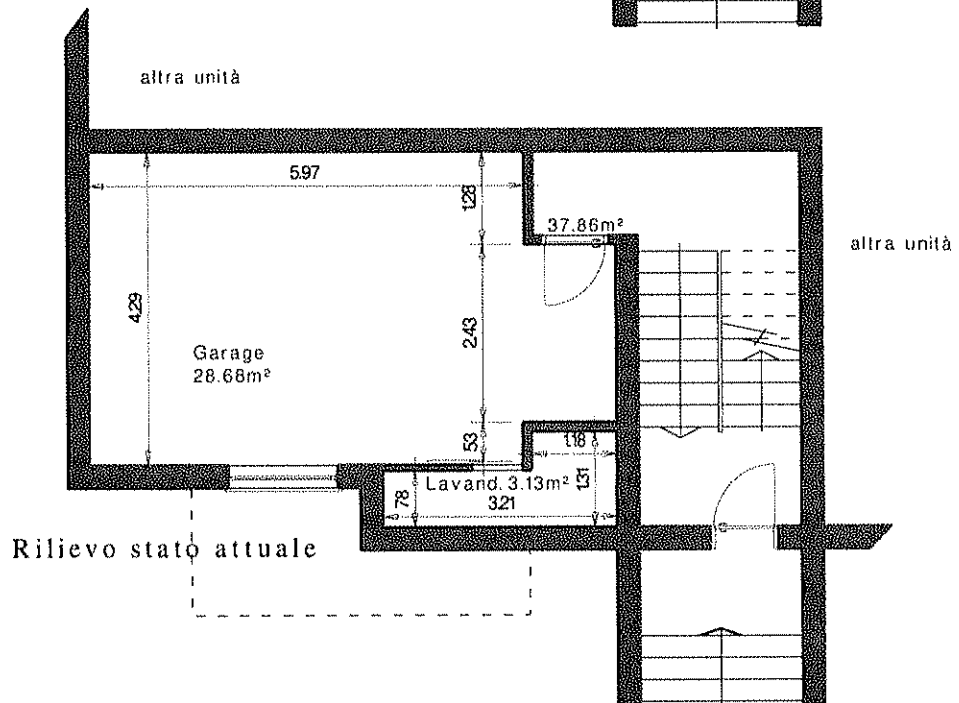
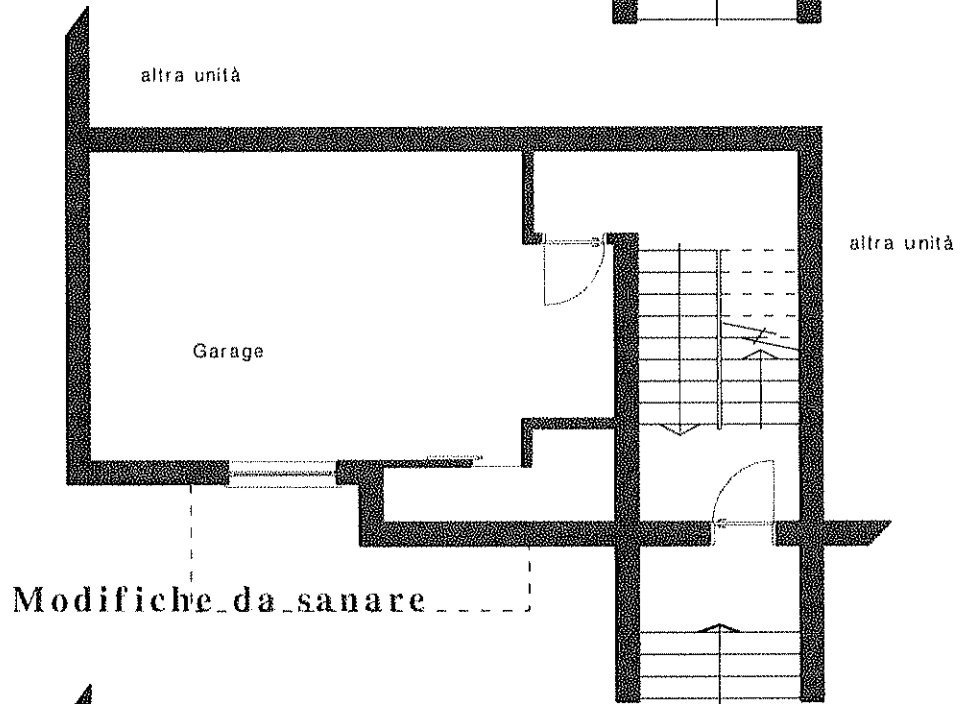
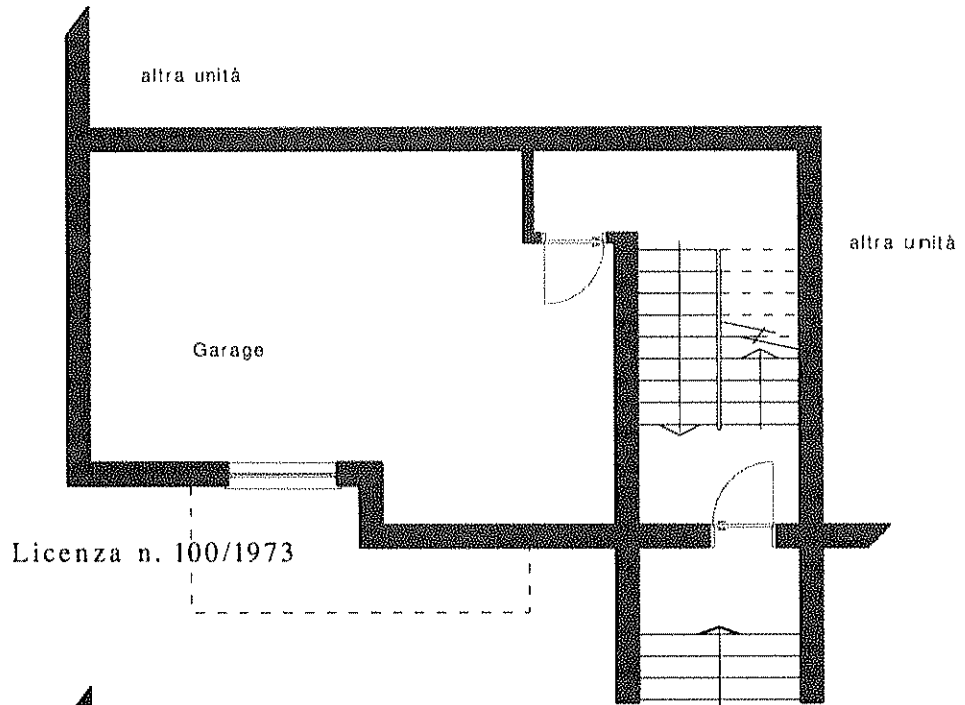
**Rilievo stato attuale**



Licenza n. 100/1973



Modifiche interne



# ALLEGATO 12

ESTRATTO P.R.G. e N.T.A.

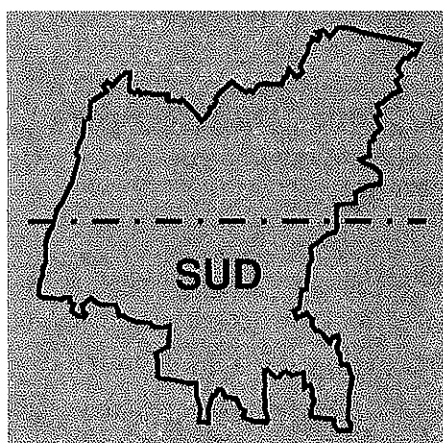




COMUNE DI

**QUINTO DI TREVISO**

**PRG 2005**



TAV. **13** **1** **2**

SCALA 1: 5.000

**VARIANTE PARZIALE AL PRG PER  
ANNESI RUSTICI NON PIU' FUNZIONALI  
ALLE ESIGENZE DEL FONDO art. 4 L.R. 24/85**

### **PROGETTISTI DELLA VARIANTE GENERALE**

arch. NICOLA MOLINARI

arch. CAMILLO PLUTI

### **I CONSULENTI**

Consulenza specialistica:

 STUDIO LUCA ZANELLA INGEGNERE - UD

### **I COLLABORATORI**

VALERIA PLUTI analisi preliminari e informatizzazione

ARIANNA TATEO informatizzazione e grafica

### **PROGETTISTI DELLA PRESENTE VARIANTE**

Dott. Agr. GIANFRANCO MARCHETTI

Arch. ALESSANDRA ARTICO

Arch. GIORGIO DE SERIO

SW GIS Apic-Dos for Windows - S.I.R.V. Regione Veneto

### **IL SINDACO**

### **IL SEGRETARIO GENERALE**

#### **VARIANTE GENERALE**

ADOZIONE delibera C.C.  
del 19.12.2000 n° 52 e 53



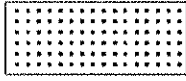




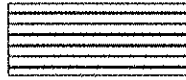


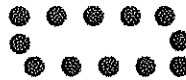


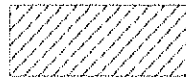

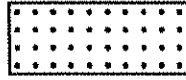

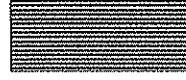




CONTRODEDUZIONE  
deliberazione del consiglio comunale  
del 25 e 26.06.2001 n° 16


APPROVAZIONE  
dgrv del 29.10.2002 n° 3047  
pubblicata sul BUR 26.11.2002 n° 114

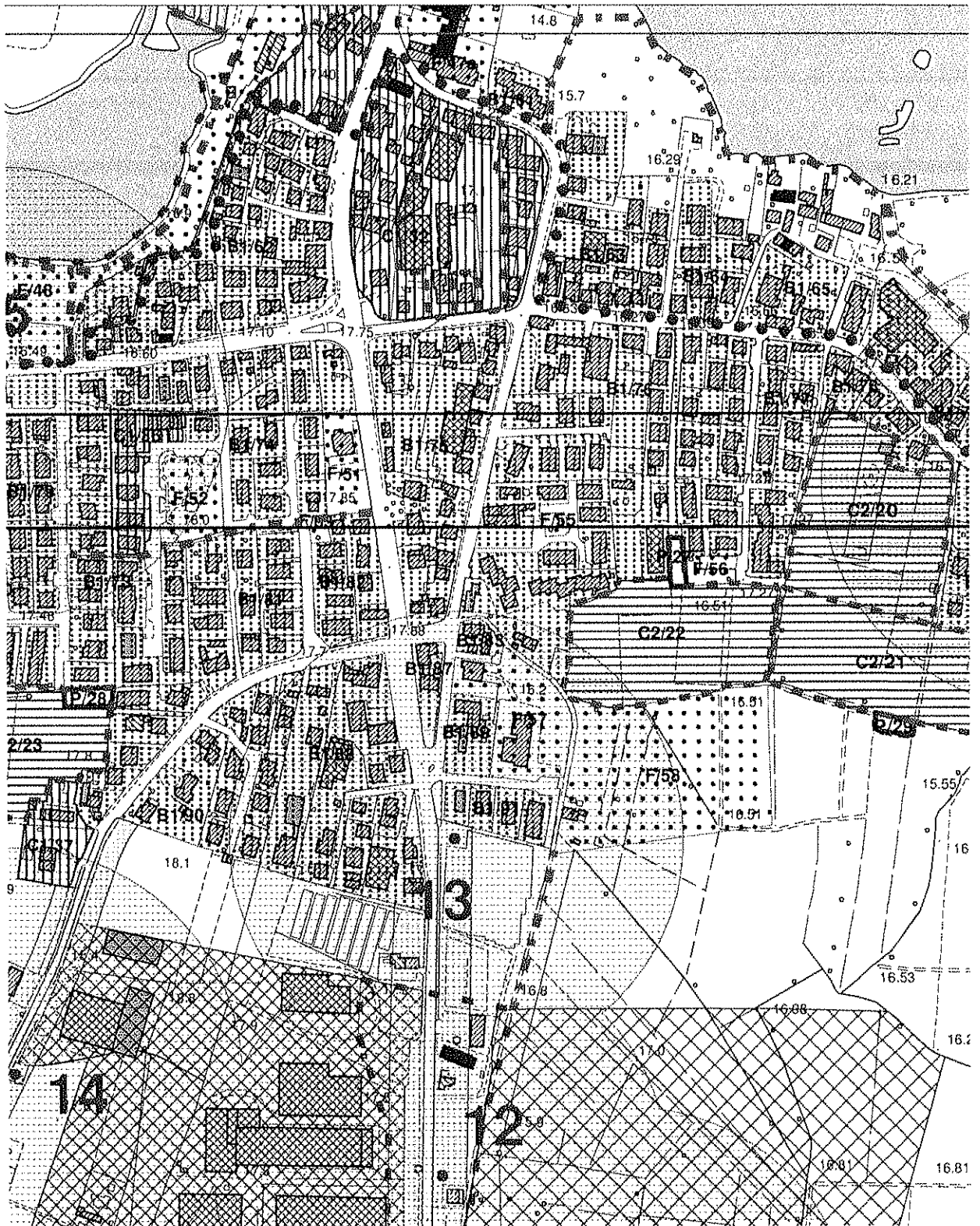
APPROVAZIONE DEFINITIVA  
dgrv del 03.10.2003 n° 2898  
pubblicata sul BUR 26.10.2003 n° 102

**Febbraio 2005**

## Legenda

	Confine comunale
	Zone A - Centro Storico
	Zone B 1
	Zone B 2
	Zone B speciali
	Zone C 1
	Zone C 1.S
	Zone C 2
	Zone D 1
	Zona D 2
	Confine del Parco naturale regionale del Sile (Sottozona E 1)
	Sottozona E 2.1
	Sottozona E 2.2
	Sottozona E 3
	Verde privato
	Zone F
	Parcheggi
	Zona di rispetto cimiteriale
	Fascia di rispetto stradale
	Zone di rispetto dei pozzi
	Fascia di rispetto ferroviario
	Fascia di rispetto della ex linea ferroviaria Treviso-Ostiglia

 **n** Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo, art. 4 L.R. 24/85 numerazione riferita alle specifiche schede



COMUNE DI QUINTO DI TREVISO



PIANO REGOLATORE GENERALE

# **NORME DI ATTUAZIONE**

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

GENNAIO 2015

HE12	HE22	HF03	HG07	HG09	HH10
HH20	HI06	HI07	HJ07	HJ12	HJ13.

b Vale, anche per i surriportati immobili, quanto previsto al precedente punto 3 per l'applicazione dell'operatività di grado immediatamente successiva; per gli edifici "con superfetazioni" Può essere inoltre consentito, previo parere positivo della CEC, o nel caso non sia stata istituita, parere favorevole del responsabile dell'ufficio tecnico, il recupero dei volumi superfetativi purché effettuato con soluzioni morfologicamente compatibili con il corpo di fabbrica da tutelare.<sup>16</sup>

#### 8. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI DI PREGIO

1. Nei casi suddetti, e salvo contrario parere unanime della CEC, nelle trasformazioni dell'edificio interessato:
  - a. non debbono essere superate l'originaria (H) in gronda e modificata la pendenza del tetto;
  - b. debbono essere usati materiali, colori e tessiture simili a quelli originari o comunque riferiti all'immediato intorno dell'edificio stesso;
  - c. la forometria delle parti prospicienti pubblico passaggio deve mantenere i caratteri originari o riprendere quelli di immobili di pregio contigui;
  - d. nel caso si intervenga su annessi rustici si dovranno mantenere inalterati i rapporti tra pieni e vuoti: questi ultimi potranno essere chiusi con tamponamenti in materiali di colore e tessitura contrastante, di norma in legno;
  - e. per gli edifici e tutti i manufatti storici, all'interno dei Centri Storici o comunque individuati nelle restanti zone, siano fatti salvi senza eccezioni, tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni originari.

#### **Art. 34 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (ZTO B)**

1. **INDIVIDUAZIONE**  
Vi sono comprese le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, e conformi a quanto previsto nell'Art. 2, punto B) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 (d'ora in poi DM 1444/68) per le quali il PRG prevede il completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici.
2. **DESTINAZIONI D'USO**  
Valgono le norme previste nell'Art. 32.
3. **MODALITÀ D'INTERVENTO**

<sup>16</sup> *Lettera modificata dalla variante parziale al P.R.G. per modifiche alle norme di attuazione e al regolamento edilizio, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 09-04-2013*

In queste zone il PRG si attua per (IED), salvo il caso in cui, il Comune, sentita la CEC, non richieda la formazione di un (PUA), disciplinato dal successivo Art. 51.

Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dal Titolo I°, Capo III°, mantenendo il volume esistente o ampliandolo sino al raggiungimento degli indici di zona.

Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti sono altresì ammessi ampliamenti anche oltre l'indice di zona con un massimo del 20 % di (Su) e fino a 100 mq. per unità edilizia, qualunque sia la (SF) di sedime.

Per tutti gli altri edifici è ammesso l'ampliamento nel limite massimo del 10 % di (Su) per alloggio.

Gli ampliamenti di cui ai commi precedenti dovranno comunque rispettare la (Df) mentre la (Dc) potrà essere derogata previo accordo tra i confinanti.

(Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge Urbanistica Nazionale (1942) sono ammessi unicamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente art. 24, fatti salvi gli eventuali gradi di protezione già assegnati.)

4. Nelle aree libere delle zone identificate come B nella cartografia di PRG, l'edificazione è regolata dalle norme di zona di seguito riportate:  
(Uf) 0,37 mq/mq  
(H) 9,5 ml
5. Nelle aree libere delle zone identificate come B2 nella cartografia di PRG, l'edificazione è regolata dalle norme di zona di seguito riportate:  
(Uf) 0,62 mq/mq  
(H) 12,5 ml.
6. La concessione a edificare in mancanza di opere di urbanizzazione è condizionata all'impegno a realizzarle e alla loro monetizzazione nei casi in cui la loro realizzazione risulti manifestamente impossibile: per quanto attiene la realizzazione dei parcheggi essa è consentita anche su aree private vincolate ad uso pubblico.
7. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI.**  
B1/16 parte; l'intervento di nuova edificazione è subordinato al convenzionamento per il completamento di via S.Allende.  
B1/29 parte; L'intervento di nuova edificazione è subordinato al convenzionamento per la realizzazione del parcheggio pubblico P/13.  
B1/48; la realizzazione di nuove unità immobiliari è subordinata al convenzionamento per la realizzazione di parcheggio pubblico non inferiore a 7 mq. ogni 37,5 mq. di (Su) edificabile.

#### **Art. 35 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (ZTO C1)**

1. **INDIVIDUAZIONE**  
Vi sono comprese le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e dalle zone B, per le quali il PRG prevede il completamento dell'edificazione e la eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici.

# ALLEGATO 13

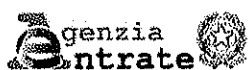
QUOTAZIONI OMI

18/5/2018

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2**

**Provincia:** TREVISO

**Comune:** QUINTO DI TREVISO

**Fascia/zona:** Centrale/ZONA CENTRALE

**Codice zona:** B2

**Microzona:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Spazio disponibile per  
annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1450	L	4,1	6	L
Autorimesse	Normale	770	970	L	3,6	5,3	L
Vile e Villini	Ottimo	1350	1650	L	4,6	6,9	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



# ALLEGATO 14

BORSINO IMMOBILIARE

Comune	Quinto_Di_Treviso						
Zona	Periferica						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita L/mq			Valori di Locazione L/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In ottimo stato)	928	1.055	1.181	2,5	3,4	4,2	3,8%
Abitazioni di tipo economico (In ottimo stato)	810	954	1.097	2,5	3,0	3,4	3,7%
Ville e Villini (In ottimo stato)	928	1.076	1.224	2,5	3,4	4,2	3,8%
Uffici	Valori di Vendita L/mq			Valori di Locazione L/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In ottimo stato)	819	937	1.055	3,4	3,8	4,2	4,9%
Bus & Parcheggio	Valori di Vendita L/mq			Valori di Locazione L/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Autorimesse (In buono stato)	506	629	751	1,7	2,1	2,5	4,0%
Posti auto coperti (In buono stato)	430	548	667	1,7	2,1	2,5	4,6%
Posti auto scoperti (In buono stato)	253	325	397	0,8	1,3	1,7	4,7%
Locali & Negozi	Valori di Vendita L/mq			Valori di Locazione L/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Capannoni Industriali (In ottimo stato)	283	306	329	0,8	1,3	1,7	5,0%
Capannoni tipici (In ottimo stato)	249	266	283	0,8	0,8	0,8	3,8%
Laboratori (In ottimo stato)	312	342	371	0,8	1,3	1,7	4,4%
Magazzini (In ottimo stato)	262	278	295	0,8	0,8	0,8	3,6%
Negozi (In ottimo stato)	776	894	1.013	3,4	4,2	5,1	5,7%

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sia all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, ragionata e qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.

# ALLEGATO 15

SCHEDA PER VENDITA

TRIBUNALE DI TREVISO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

**SCHEDA PER ORDINANZA DI VENDITA  
LOTTO UNICO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
R.G. N. 683/2014

promossa da



contro

ESECUTATO 1  
ESECUTATO 2

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Francesca VORTALI

C.T.U.: ROCCO arch. Domenico

Data udienza: 11/07/2018

## **1. DATI CATASTALI**

I beni immobili pignorati sono identificati catastalmente come segue:

COMUNE DI QUINTO di TREVISO

N.C.E.U. – Sezione B Foglio 8°

m.n. 336 sub 5 via G. Marconi, p. T-1, cat. A/3, cl 3, vani 5, Superficie

Catastale m<sup>2</sup> 82, R.C.€. 374,43

m.n. 336 sub 2 via G. Marconi, p. T, cat. C/6, cl 4, cons. m<sup>2</sup> 32, Superficie

Catastale m<sup>2</sup> 41 R.C.€. 82,63

Catastalmente intestati per ½ ciascuno a:

- Esecutato 1
- Esecutato 2

## **2. CONFINI**

Per l'appartamento m.n. 336 sub 5 in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord muri perimetrali
- Est muri perimetrali
- Sud vano scala comune e proprietà di terzi
- Ovest muri perimetrali

Per l'autorimessa m.n. 336 sub 2 in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord muri perimetrali
- Est unità di terzi
- Sud vano scala comune
- Ovest muri perimetrali

## **3. PROVENIENZA**

- Atto di compravendita in data 27 luglio 2010 rep. 61601 a rogiti notaio Lorenzo Ferretto di Treviso registrato a Treviso il giorno 5 agosto 2010 al n. 4811 e trascritto nei RR.II. di Treviso il 6 agosto 2010 ai n.ri 29744RG/18428RP.

## **4. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- Trascrizione in data 11/11/2014 n.ri 30656 RG/22732 RP.  
Verbale di pignoramento immobili del 22/10/2014 repertorio N. 8516 Ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto a Treviso il 11/11/2014 n.ri 30656 RG/22732 RP.

Pignorati il M.N. 334 sub. 5 e M.N. 334 sub.2, della Sezione B foglio 8° per la quota di ½ di proprietà ciascuno, contro ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2 , a favore di [REDACTED] con sede in Montebelluna cod. fisc. 00208740266.

## 5. ISCRIZIONI

- Iscrizione in data 06/08/2010 n.ri 29745 RG/6702 RP.  
Ipoteca volontaria per €. 270.000,00.= capitale €. 150.000,00= derivante da contratto di mutuo del 27 luglio 2010 rep. 61602 notaio Ferretto Lorenzo di Treviso, iscritta nei RR.II. di Treviso il 06/08/2010 n.ri 29745 RG/6702 RP. Ipotecati il M.N. 334 sub. 5 e M.N. 334 sub.2, della Sezione B foglio 8° a favore di [REDACTED]
- Iscrizione in data 20/06/2012 n.ri 18851 RG/2657 RP.  
Ipoteca giudiziale per €. 20.000,00.= capitale €. 15.356,92.= derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Treviso dell' 1/6/2012 rep. n. 2335. Ipotecati il M.N. 334 sub. 5 e M.N. 334 sub.2, della Sezione B foglio 8° a favore di [REDACTED]

## 6. DESCRIZIONE DEL BENE

L'oggetto di perizia è costituito da un'abitazione al piano primo rialzato lato nord di un complesso condominiale avente n. 2 piani fuori terra ed uno seminterrato.

Geograficamente l'insediamento residenziale è situato a sud del centro urbano di Quinto di Treviso, da cui dista circa Km. 0,5, in area urbanizzata caratterizzata da piccoli condomini e case singole e binate.

L'unità immobiliare è composta da:

Piano terra:

- ingresso	mq.	4,24
- soggiorno/pranzo	mq.	16,77
- cucina	mq.	11,88
- disimpegno	mq.	2,18
- bagno	mq.	4,80
- 1^ camera	mq.	15,77
- 2^ camera	mq.	11,51
- terrazza	mq.	6,00

Piano seminterrato:

- garage	mq.	26,68
- lavanderia	mq.	3,13
- Superficie netta totale	mq.	102,96

Superficie lorda commerciale mq. 101,53

Le murature di tamponamento prospettano verso l'esterno a nord, est ed ovest, a sud verso vano scala comune ed unità di terzi.

Lo stato di conservazione dell'abitazione e degli accessori è buono.

## **7. STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava **libera** da persone ma presentava ancora alcuni elementi d'arredo.

## **8. RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA**

L'immobile di cui fa parte la porzione oggetto della presente perizia è stato edificato a seguito del rilascio, da parte del Comune di Quinto di Treviso alla ditta Dal Zilio Virginio, della **licenza edilizia n. 100 del 28 agosto 1973** cui ha fatto seguito la Dichiarazione di **Abitabilità del 8 giugno 1974**.

Dalla verifica effettuata risultano essere state eseguite, rispetto a quanto riportato nei grafici di cui al progetto licenziato, le modifiche interne evidenziate nell'allegato 11.

Tali difformità sono sanabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria.

Essendo stata variata la consistenza del garage con ricavo del vano lavanderia si rende necessaria la presentazione di nuove planimetrie catastali.

La sanzione per "intervento realizzato" di cui all'art. 37 commi 4° e 5° del D.P.R. 380/2001 è pari a €. 516,00 cui vanno aggiunti €. 1.250,00 (IVA e contributo integrativo compresi) per spese tecniche, €. 100,00 per diritti di segreteria relativi alle pratiche comunali, così per complessivi €. 1.866,00 arrotondati a €. 2.000,00.

## **9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'edificio è stato edificato in data anteriore all'entrata in vigore del D.Lgs. quindi era sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

## **10. VALORE COMMERCIALE DEL BENE**

**€. 112.000,00 (eurocentododicimila/00).**

## **11. VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

**€. 68.000,00 (eurosessantottomila/00)**