

Geom. Raffaele Dalessandri

Via delle Absidi, 14 - 31100 Treviso

Tel.: 0422/410699 - fax: 0422/579865 - Email: raffdale@libero.it - PEC: raffaele.dalessandri@geopec.it

Tribunale di Treviso

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 518/2017

G.E.: dr. Marco SARAN

Udienza del 12.02.2020

RAPPORTO DI STIMA



1. INCARICO

Il sottoscritto **Geom. Raffaele Dalessandri** con Studio in Treviso via delle Absidi n. 14 ed iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2390 è stato nominato Esperto Stimatore in data 21.06.2019 dal G.E. Dott. Marco Saran. Con invio PEC del 10.07.2019 lo scrivente depositava dichiarazione di accettazione dell'incarico e giuramento telematico. Successivamente lo scrivente ha estratto i documenti dal fascicolo informatico della procedura.

Incarico conferito per la relazione di stima ex art. 173bis Disp. Att. C.P.C..

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Prima di effettuare qualsiasi attività il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed acquisiva, presso l'Ufficio delle Entrate-Territorio di Treviso l'estratto di mappa e le planimetrie catastali ivi depositate.

Lo scrivente ha accertato la conformità della descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

Il sottoscritto ha effettuato sopralluogo, sui beni oggetto della presente perizia, in data 06.12.2019 accompagnato dal Custode Giudiziario all'uopo nominato (I.V.G. di Treviso) dove ha eseguito rilievi fotografici, metrici e delle caratteristiche qualitative dell'immobile.

In data 06.10.2019 si recava presso gli Uffici Comunali del Comune di Treviso al fine di effettuare una verifica Tecnico-Urbanistica e la richiesta di accesso e rilascio copia dei progetti e documenti utili alla dimostrazione o meno della conformità urbanistica del bene oggetto di perizia.

Successivamente lo scrivente effettuava accesso presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso al fine di effettuare visure delle planimetrie, aggiornamento delle interrogazioni al catasto e presso la Conservatoria dei RR. II. in aggiornamento alle ispezioni di cui al depositato certificato notarile ventennale ipo-catastale datato al 12.10.2017.

3. FORMAZIONE LOTTI

Come meglio si descriverà di seguito i beni oggetto di analisi di stima sono



composti da abitazione con annessa area scoperta.

Il sottoscritto predispone la presente relazione in **Lotto Unico** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta, sia una migliore comprensione del bene esecutato.

4. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di abitazione ed annessa area scoperta ubicati in Comune di Treviso, via Zanchi Antonio n. 22.

Gli immobili sono identificati all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di Treviso

- Sez. F – Foglio 2 – Particella n. 432 – sub. 2 – cat. A/4 – cl. 4 – vani 3 – RCL € 151,84 – viale IV Novembre n. 22 – P. T.

L'area scoperta di pertinenza è descritta come segue:

Catasto Terreni – Comune di Treviso

- Foglio 32 – Particella n. 1841 – Ha 0.00.68 – Ente Urbano;

La particella allibrata al Catasto Fabbricati corrisponde alla particella n. 1133 di mq 104 del foglio 32 del Catasto Terreni (Comune di Treviso).

Si precisa che l'abitazione è descritta alla planimetria presentata in data 29.12.1939 e la stessa riporta il nome della strada non corrispondente alla realtà in quanto non erano ancora state classificate le vie dell'allora costruendo compendio. L'esatta individuazione toponomastica è la Via Zanchi Antonio civico 22.

L'intestatario in ditta corrisponde agli esecutati 1 e 2 per l'intero della piena proprietà (1/2 ciascuno).

Si precisa che l'immobile comprende anche pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive. Enti e spazi comuni ai sensi di legge e dei titoli di provenienza ed in particolare re la quota di 1/3 (un terzo) del tetto e delle strutture portanti, nonché la quota di spettanza alle corti comuni a più fabbricati ai mappali 1120 di mq. 116 e 1134 di mq. 116, ed inoltre così come specificato nell'atto di compravendita in data 12 ottobre 1994 reperto rio n. 84.788 raccolta n. 25.331 ai rogiti del Notaio Arrigo Manavello di Treviso (TV).



Confini: l'intero compendio, formante unico corpo, confina: Catasto Terreni, foglio 32, particelle nn. 432, 1134, 1132, 1120.

Descrizione: Trattasi di abitazione su unico livello su fabbricato di tre unità abitative.

Il fabbricato a due piani fuori terra ha tetto a due falde con manto in tegole, pluviali e grondaie in preverniciato tinta rame, finitura esterna ad intonaco civile e pittura.

La struttura portante è costituita da fondazioni e muri portanti in mattoni di cotto, orizzontamenti in struttura lignea.

E' così composta da sala, sbratta, disimpegno, bagno e camera.

L'accesso avviene direttamente dalla particella 1134.

Dal disimpegno si accede ad una struttura prefabbricata in alluminio anodizzato e vetro con copertura in pannelli sandwich ove si rileva la zona cucina dotata di mobilio ed elettrodomestici (cottura, frigo, lavello, ecc...). dalla stessa struttura si accede alla particella n. 1841 (area scoperta di pertinenza) la quale ha un ulteriore accesso, tramite cancello esterno, sulla particella n. 1120.

Le finiture sono pavimenti in piastrelle, muratura ad intonaco civile tinteggiato. Bagno e disimpegno con rivestimento in piastrelle. Serramenti in legno e vetro con scuri in legno. Struttura prefabbricata con pavimento in piastrelle.

Si rileva nel cortile pertinenziale, inoltre, una struttura in mattini e copertura in tavelloni adibita a magazzino con pavimento in battuto in cls.

L'impianto elettrico appare appena sufficiente.

Il riscaldamento è garantito da vetusti apparecchi ad aria calda posti sotto le finestre dei locali. Si rileva boiler elettrico per l'acqua calda.

Lo stato di manutenzione appare pessimo.

Nel computo della superficie netta e lorda sono esclusi sia la struttura prefabbricata in alluminio e vetro e sia il manufatto magazzino come si enuncerà nel dettaglio sul capitolo della conformità urbanistica.

La superficie netta dei locali è pari a circa mq 38,22.

La superficie catastale dell'area scoperta pertinenziale (m.n. 1841) è pari a mq 68.



La superficie lorda è pari a circa mq 45,47.

5. STATO DI POSSESSO

L'intero compendio immobiliare risulta libero da persone. Il Custode Giudiziale (I.V.G.) ha provveduto all'accesso tramite fabbro per l'apertura delle porte e sostituzione delle serrature.

Si è rilevato nell'immobile mobilio ed effetti personali (vestiario e suppellettili).

Gli esecutati risultano irreperibili.

6. SERVITU'

Si precisa che l'immobile comprende anche pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive. Enti e spazi comuni ai sensi di legge e dei titoli di provenienza ed in particolare re la quota di 1/3 (un terzo) del tetto e delle strutture portanti, nonché la quota di spettanza alle corti comuni a più fabbricati ai mappali 1120 di mq. 116 e 1134 di mq. 116, ed inoltre così come specificato nell'atto di compravendita in data 12 ottobre 1994 reperto rio n. 84.788 raccolta n. 25.331 ai rogiti del Notaio Arrigo Manavello di Treviso (TV).

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

Le unità oggetto della presente perizia ricadono, secondo il vigente Strumento Urbanistico, come segue:

- Dal PRG – ZTO B/2 – Zona totalmente o parzialmente edificata – residenziale di media densità e regolata all'art. 39 delle NTA.

8. CONFORMITA' URBANISTICA

Trattasi di parte di un più ampio ambito edificato negli anni 1930 dall'allora "Istituto Fascista Autonomo per le Case Popolari di Treviso".

A seguito dell'accesso atti presso il Comune di Treviso gli addetti agli Uffici Comunali non hanno potuto identificare con certezza le pratiche edilizie a cui fare riferimento.

Agli archivi dell'A.T.E.R. di Treviso (Azienda Territoriale per l'Edilizia



Residenziale) si sono reperiti dei progetti datati 26.06.1946 inerente il ripristino delle Case Popolari del gruppo Fiera. Intervento necessario, presumibilmente, per i danni provocati dai bombardamenti del secondo conflitto mondiale.

Dal sopralluogo effettuato si sono rilevate due costruzioni in aderenza al fabbricato consistenti e insistenti sull'area pertinenziale descritta al catasto terreni al foglio 32, m.n. 1841 di mq 68 (Ente Urbano) in:

- Struttura prefabbricata delle dimensioni di mt. 3,10 x 3,50 circa ed altezza medio di mt. 2,94 (attualmente cucina);
- Magazzino in muratura delle dimensioni di mt. 3,00 x 2,00 circa ed altezza media di mt. 1,90.

Dette strutture sono in aderenza al fabbricato ed a confine con altra proprietà.

Dall'accesso atti effettuato non risultano né titoli abilitativi, condoni, sanatorie od altro titolo. Né a nome degli attuali proprietari né a nome dei precedenti proprietari. Delle superfetazioni su descritte non vi è traccia dai documenti catastali e/o cartografici.

Difficile attribuire alla struttura prefabbricata in alluminio e vetro l'epoca di costruzione ante 1967, come pure il magazzino in muratura.

Per quanto sopra, essendo l'immobile principale ante 01.09.1967 e a seguito della modificazione del Regolamento Edilizio comunale, avvenuto con D.C.C. N. 05 del 27/02/2018, all'art. 19, comma 5, lett. a) si può affermare che l'immobile, nell'impianto originario, risulta conforme anche se si sono rilevate piccole modifiche interne rispetto ai grafici depositati presso l'ATER.

Risulta difforme l'edificazione delle superfetazioni che lo scrivente ritiene di porle in stato di demolizione e non sanabili per la non conformità delle distanze dai confini e dai fabbricati.

9. ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti agli esecutati 1 e 2 in forza del seguente atto:

- Atto notarile pubblico – compravendita - del 24.10.2008 Rep. n.



104877 Racc. n. 12094 Notaio Oleg Acconcia di Treviso –Trascritto a Treviso il 12.11.2008 ai nn. 43624/27138.

10. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI ATTIVE

Si è proceduto a verificare, dalla data del rilascio del certificato ipo-catastale storico ventennale in atti, ulteriori gravami sugli immobili oggetto di perizia. Di seguito si elenca le Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli con l'aggiornamento alla data della presente relazione:

- Iscrizione nn. 43625/9655 del 12.11.2008 – Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo Fondiario del 24.10.2008 Rep. n. 104878 a favore della [REDACTED] e contro gli esecutati 1 e 2 per la quota di proprietà di ½ ciascuno. Capitale Euro 80.000,00 e totale Euro 120.000,00 per la durata di anni 30. Immobili oggetto di Ipoteca: Catasto Fabbricati – Comune di Treviso - Sez. F – Foglio 2 – Particella n. 432 – sub. 2 – cat. A/4 – cl. 4 – vani 3 – RCL € 151,84 – viale IV Novembre n. 22 – P. T.
- Trascrizione nn. 33938/23384 del 05.10.2017 - Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare – verbale pignoramento immobili del 03.08.2017 Rep. 7896 Ufficiale Giudiziario di Treviso – A favore [REDACTED] e contro gli esecutati 1 e 2 per la quota di proprietà di ½ ciascuno. dei seguenti immobili – Catasto Fabbricati – Comune di Treviso - Sez. F – Foglio 2 – Particella n. 432 – sub. 2 – cat. A/4 – cl. 4 – vani 3 – RCL € 151,84 – viale IV Novembre n. 22 – P. T.

Alla data del 09.01.2020 non risultavano ulteriori formalità pregiudizievoli in capo agli esecutati ed agli immobili oggetto di perizia.

11. AGGIORNAMENTO DELLE VERIFICHE

Alla data del 09.01.2020 non risultavano ulteriori formalità pregiudizievoli in capo all'esecutato ed agli immobili oggetto di perizia come da nota che si allega e come da elenco riportato al paragrafo precedente.

Le visure catastali aggiornate riscontrano quanto evidenziato nel certificato storico ventennale ipo-catastale depositato in atti. Ad eccezione della descrizione dell'area di pertinenza descritta al Catasto Terreni, foglio 32,



part. n. 1841 di mq 68 – Ente Urbano.

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si rileva alcun A.P.E. in essere in capo alle unità.

13. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Tale aspetto non è stato preso in considerazione in quanto le unità appaiono, come riferito dagli Uffici Tecnici, già con volumetria esaurita e comunque con distanze da confini e fabbricati tali da non consentire alcuna edificazione a meno di un consenso scritto da parte dei confinanti che in questa sede non viene considerato.

14. METODOLOGIA DI STIMA

È opportuno evidenziare che ci troviamo di fronte alla determinazione di un *valore di vendita forzata*. Questa circostanza si discosta dalle linee guida dell' IVS (International Valuation Standards) che appaiono inapplicabili nel caso in esame.

Il *valore di vendita forzata* viene definito come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo lungo perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato. La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è esposto al mercato a sufficienza. Il prezzo di una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che siano conosciute la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore.

Quanto sopra è analizzato dal postulato dello scopo che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione avendo ogni valutazione un proprio scopo. Infatti tutte le metodologie di stima devono fare riferimento al mercato ed al periodo di riferimento a cui si riferisce il valore ricercato.

Nella fattispecie di *valore di vendita forzata* ci si trova di fronte a due aspetti tecnico funzionali: il primo riferito ad un non mercato (la vendita



delle aste giudiziarie non fanno riferimento a nessuna casistica dell'IVS); il secondo al periodo in cui il bene viene pubblicizzato, ovvero messo sul "mercato" per mezzo dell'asta pubblica. È notorio che raramente il primo esperimento abbia esito positivo con rilanci sul prezzo base. Mentre è più realistico che il bene sia venduto dopo il secondo ribasso e a distanza anche di anni. È da tenere conto che l'andamento del mercato immobiliare, soprattutto per immobili di una certa vetustà e che non rientrano in classi energetiche che il mercato chiede, il valore va a diminuire.

Fatte le seguenti premesse estimative lo scrivente effettuerà la valutazione ricorrendo a dati ufficiali (banca dati Osservatorio Immobiliare Italiano) e sentendo operatori immobiliari della zona atualizzando la vetustà dell'immobile con indici di riferimento.

15. RAPPORTO DI STIMA

Da quanto sopra esposto lo scrivente ha effettuato un'analisi attenta del mercato immobiliare della zona ove sono ubicati i beni contattando operatori della zona che hanno indicato dei prezzi, per immobili simili, scaturiti da vendite effettuate di recente. Si sono presi in esame, inoltre, i dati pubblicati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Trattasi, come sopra ampiamente descritto, di immobili in zona residenziale, costituito da abitazione abbinata con annessa area pertinenziale ubicati in Comune di Treviso via Antonio Zanchi n. 22.

L'immobile è caratterizzato da finiture di tipo normale per l'epoca ed il suo stato di manutenzione appare scadente.

L'immobile si trova nella periferia est della città in località "Fiera".

In base ad indagini effettuate nel mercato della compravendita di unità immobiliari analoghe, dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerati i valori desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, tenuto conto dell'ubicazione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, di tutte le peculiarità dell'immobile in oggetto di perizia, ed apportati gli adeguati correttivi si ritiene equo attribuire un valore pari a circa Euro 1.015/mq. Detto valore è scaturito dal prezzo medio di abitazioni di tipo economico



con stato normale indicato dall'OMI in Euro 1450/mq applicando il coefficiente di vetustà dello 0,700.

La superficie lorda commerciale è stata ricavata applicando i coefficienti di omogeneizzazione citati nel DPR 23/03/1998 n. 138 che di seguito si riassumono:

- Superficie alloggio mq 45,47,00 x 1,00= mq 45,47
- Superficie scoperta mq 68 x 0,15= mq 10,20

Per un totale di superficie commerciale pari a mq 55,67.

LOTTO UNICO PER L'INTERO

Catasto Fabbricati – Comune di Treviso

- Sez. F – Foglio 2 – Particella n. 432 – sub. 2 – cat. A/4 – cl. 4 – vani 3 – RCL € 151,84 – viale IV Novembre n. 22 – P. T.

L'area scoperta di pertinenza è descritta come segue:

Catasto Terreni – Comune di Treviso

- Foglio 32 – Particella n. 1841 – Ha 0.00.68 – Ente Urbano;

Valore lotto:

- Abitazione - mq 55,67 x € 1.015,00/mq = Euro 56.505,05;

Per un totale di **Euro 56.505,05**.

Detto importo è riferito al bene posto nell'ordinarietà (buono stato di manutenzione, collocazione nel territorio, assenza di vendita forzata, assenza di vizi occulti e/o abusi, ecc...). Per questi fattori il bene deve essere adeguato con i seguenti correttivi e/o spese: per la demolizione delle superfetazioni, per lo stato pessimo di manutenzione, per la vendita forzata.

Per tali premesse si espone il seguente calcolo:

Valore calcolato	Euro 56.505,05
Decurtazione per demolizioni	Euro 1.500,00
Decurtazione per stato di manutenzione (20%)	Euro 11.301,01
Decurtazione per la vendita forzata (10%)	Euro <u>5.650,50</u>
Totale base d'asta lotto unico	<u>Euro 38.053,54</u>

Si conclude che il prezzo base d'asta degli immobili facenti parte il lotto unico per la quota dell'intero della piena proprietà è pari, cifra arrotondata, ad **Euro 38.000,00 (Trentottomila/00)**.



Certo di aver completamente espletato il mandato conferitomi ringrazio, la



S.V.I., per la fiducia accordatami.

Treviso, 10.01.2020

Il Consulente Perito Estimatore

 **Geom. Raffaele Dalessandri**


ALLEGATI:

- A) Visure aggiornate;
- B) Estratto di mappa;
- C) Planimetrie catastali;
- D) Atto di provenienza;
- E) Ispezione ipotecaria aggiornata;
- F) Grafici reperiti presso l'ATER;
- G) Planimetrie con raffronto concessionato e rilevato;
- H) Documentazione fotografica;
- I) Documento attestante l'invio della perizia alle parti;
- J) Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita;
- K) Lista esecutati.



Geom. Raffaele Dalessandri

Via delle Absidi, 14 - 31100 Treviso

Tel.: 0422/410699 - fax: 0422/415877 - Email: raffdale@libero.it - PEC: raffaele.dalessandri@geopec.it

Tribunale di Treviso

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 518/2017

G.E.: dott. Marco SARAN

Udienza del 12.02.2020

ALL. A
Visure aggiornate





Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/10/2019 - Ora: 11.20.43 Segue

Visura n.: T107243 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/10/2019

Dati della richiesta

Comune di **TREVISO** (Codice: **L407**)

Provincia di **TREVISO**

Catasto Fabbricati

Sez. Urb.: **F Foglio: 2 Particella: 432 Sub.: 2**

INTESTATI

1			(1) Proprieta' per 1/2
2			(1) Proprieta' per 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

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	F	2	432	2			A/4	4	3 vani	Totale: 47 m ² Totale escluse aree scoperte**: 47 m ²	Euro 151,84	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: VIALE QUATTRO NOVEMBRE n. 22 piano: T;

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L407 - Sezione - Foglio 32 - Particella 432

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/05/2015

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	F	2	432	2			A/4	4	3 vani		Euro 151,84	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/05/2015 protocollo n. TV0122947 in atti dal 14/05/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 72376.1/2015)

Indirizzo: VIALE QUATTRO NOVEMBRE n. 22 piano: T;



Firmato Da: DALESSANDRI RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a4e93c0f31780af6d72e84bdb73f797



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/10/2019 - Ora: 11.20.44 Segue

Visura n.: T107243 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/10/2019

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/06/2014

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	F	2	432	2			A/4	4	3 vani		Euro 151,84	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/06/2014 protocollo n. TV0139725 in atti dal 09/06/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 70826.1/2014)
Indirizzo: , VIALE IV NOVEMBRE n. 22 piano: T;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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	F	2	432	2			A/4	4	3 vani		Euro 151,84 L. 294.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo: , VIALE IV NOVEMBRE n. 22 piano: T;												
Notifica: - Partita: 9213 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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	F	2	432	2			A/4	4	3 vani		L. 546	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: , VIALE IV NOVEMBRE n. 22 piano: T;												
Notifica: - Partita: 9213 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 24/10/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2
2			(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/10/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/11/2008 Repertorio n.: 104877 Rogante: ACCONCIA OLEG NICOLA Sede: TREVISO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 27138.1/2008)			



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/10/2019

Data: 28/10/2019 - Ora: 11.20.44 Fine

Visura n.: T107243 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 12/10/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 24/10/2008
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/1994 protocollo n. TV0234702 Voltura in atti dal 29/07/2008 Repertorio n.: 84788 Rogante: MANAVELLO A. Sede: TREVISO Registrazione: UR Sede: TREVISO n: 5437 del 25/10/1994 COMPRAVENDITA (n. 14773.1/1994)			

Situazione degli intestati dal 19/12/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 12/10/1994
DATI DERIVANTI DA TESTAMENTO OLOGRAFO del 19/12/1993 protocollo n. TV0234699 Voltura in atti dal 29/07/2008 Repertorio n.: 116302 Rogante: TASSITANIL. Sede: CASTELFRANCO VENETO Registrazione: UR Sede: CASTELFRANCO VENETO Volume: 762 n: 33 del 16/06/1994 SUCC DI CAPPELLETTO BRUNA MARIA (n. 10932.1/1994)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/02/1977 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 19/12/1993
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/02/1977 protocollo n. TV0234696 in atti dal 29/07/2008 Registrazione: Sede: R. U. DI SCHIEVANO RENATO (n. 14772.1/1994)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			PROPRIETARIO P fino al 14/02/1977
2			
del 30/06/1987			

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 storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/01/2020

Data: 07/01/2020 - Ora: 09.16.49 Segue

Visura n.: T16876 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TREVISO (Codice: L407)
Catasto Terreni	Provincia di TREVISO Foglio: 32 Particella: 1841

Area di enti urbani e promiscui dal 14/10/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito			
1	32	1841		-	ENTE URBANO	ha are ca 00 68		Dominicale	Agrario	Tipo mappale del 14/10/2008 protocollo n. TV0309382 in atti dal 14/10/2008 (n. 309382.1/2008)	
Notifica						Partita	1				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 32 particella 1131

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune L407 - Sezione - SezUrb F - Foglio 2 - Particella 1841

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito			
1	32	1131		-	FU D ACCERT	ha are ca 00 68		Dominicale	Agrario	Impianto meccanografico del 20/04/1976	
Notifica						Partita	4749				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Firmato Da: DALESSANDRI RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a4e93c0f31780af6d72e84bdb73f797



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/01/2020

Data: 07/01/2020 - Ora: 09.16.49 Fine

Visura n.: T16876 Pag: 2

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 14/10/2008
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/1994 protocollo n. TV0309358 Voltura in atti dal 14/10/2008 Repertorio n.: 84788 Rogante: MANAVELLO Sede: TREVISO Registrazione: UR Sede: TREVISO n: 5437 del 25/10/1994 COMPRAVENDITA (n. 16995.1/2008)		

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 12/10/1994
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 20/04/1976		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Geom. Raffaele Dalessandri

Via delle Absidi, 14 - 31100 Treviso

Tel.: 0422/410699 - fax: 0422/415877 - Email: raffdale@libero.it - PEC: raffaele.dalessandri@geopec.it

Tribunale di Treviso

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 518/2017

G.E.: dott. Marco SARAN

Udienza del 12.02.2020

ALL. B
Estratto di mappa





28-01-2019 11:36:37
Prot. n. 1118577/2019

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 594.000 x 978.000 metri

Comune: TREVISO
Foglio: 32

N=400

E=1400

I Particella: 432

Firmato Da: DALESSANDRI RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a4e93c0f31780af6d72e84bdb73f797

Geom. Raffaele Dalessandri

Via delle Absidi, 14 - 31100 Treviso

Tel.: 0422/410699 - fax: 0422/415877 - Email: raffdale@libero.it - PEC: raffaele.dalessandri@geopec.it

Tribunale di Treviso

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 518/2017

G.E.: dott. Marco SARAN

Udienza del 12.02.2020

ALL. C
Planimetria catastale





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 15138104

Comune TREVISO

Ditta ISTITUTO FASCISTA AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI - TREVISO

Via le 4 Novembre 21

*) Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652)

di TREVISO

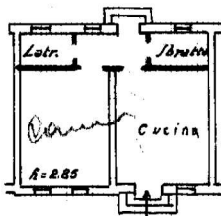
Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO

15138104

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652.

Gonfio di proprietà ditta sopra intestata

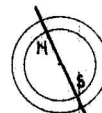
Drop, della ditta sopra intestata P. t.



Drop, della ditta sopra intestata

Gonfio di proprietà ditta sopra intestata

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

UFFICIO TECNICO DELL'ISTITUTO

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

iscritto all'Albo de
della Provincia di

Data 20 DIC. 1939

Firma

[Handwritten signature]

Geom. Raffaele Dalessandri

Via delle Absidi, 14 - 31100 Treviso

Tel.: 0422/410699 - fax: 0422/415877 - Email: raffdale@libero.it - PEC: raffaele.dalessandri@geopec.it

Tribunale di Treviso

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 518/2017

G.E.: dott. Marco SARAN

Udienza del 12.02.2020

ALL. D
Atto di provenienza





Repertorio n.104877

Raccolta n.12094

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventiquattro ottobre duemilaotto, in Treviso, nel mio studio.

(24 ottobre 2008)

Innanzi a me Oleg Nicola Acconcia, notaio in Treviso, con studio in Viale Monte Grappa n. 28, iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Treviso,

SONO COMPARSI:

- **MOGGIO Danilo**, nato a Grigno (TN) il 3 maggio 1945, domiciliato in Treviso (TV) in Via Castelfranco Veneto n. 4, C.F. **MOGG DLL 45E03 E178N**, che dichiara di essere celibe;

- , domiciliato in Treviso (TV) in Via Antonio Zanchi n. 22, C.F.

il quale interviene al presente atto, oltre che in proprio, anche quale procuratore speciale della signora:

- domiciliata in Treviso (TV) in Via Antonio Zanchi n. 22, C.F.

a ciò autorizzato in forza di procura speciale da me Notaio autenticata in data 16 ottobre 2008 repertorio n. 104.817 che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo convengono e stipulano quanto segue

ARTICOLO 1

(Consenso ed oggetto)

Il signor **MOGGIO Danilo** vende ai signori e che, quest'ultima come sopra rappresentata, per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, accettano ed acquistano, la proprietà dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano terra, facente parte di un fabbricato a schiera sito in Comune di Treviso, Via Zanchi (già Viale IV Novembre) n. 22, catastalmente individuato come segue:

Catasto dei Fabbricati

Comune di Treviso

Sezione F Foglio 2

- mappale 432 subalterno 2, Viale IV Novembre 22, piano T, categoria A4, classe 4, vani 3, con rendita di Euro 151,84; nonchè area scoperta di pertinenza, catastalmente individuata come segue:

Catasto Terreni

Comune di Treviso

Foglio 32

- mappale 1841 (ex mappale 1131), di ettari 00.00.68.

Confini: l'intero fabbricato con la relativa area, ai mappali 1133 e 1841, confina con i mappali 432, 1134, 1132 e 1120,

Registrato a
TREVISO

il

al N.

Serie

Esatti €

Il direttore firmato



salvo altri o più precisi.

Ai fini catastali le parti precisano che:

- il fabbricato con la relativa area scoperta, di cui fanno parte le unità in oggetto, insiste sull'area descritta al Catasto Terreni, stesso Comune, Foglio 32 con il mappale 1133 di Ha 0.01.04;

- l'unità immobiliare sopra descritta risulta meglio graficamente identificata nella planimetria allegata alla denuncia di nuovo fabbricato urbano presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 29 dicembre 1939.

A migliore identificazione di quanto sopra descritto si allega al presente atto sotto la lettera "B" la planimetria catastale ove l'unità in oggetto è graficamente rappresentata, mentre sotto la lettera "C" si allega l'elaborato planimetrico.

ARTICOLO 2 (Precisazioni)

La presente compravendita comprende pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, enti e spazi comuni ai sensi di legge e dei titoli di provenienza ed in particolare la quota di 1/3 (un terzo) del tetto e delle strutture portanti, nonché la quota di spettanza alle corti comuni a più fabbricati ai mappali 1120 di mq. 116 e 1134 di mq. 116, ed inoltre così come specificato nell'atto di compravendita in data 12 ottobre 1994 repertorio n. 84.788 raccolta n. 25.331 ai rogiti del Notaio Arrigo Manavello di Treviso (TV), sotto citato, dichiarandosi la parte acquirente a conoscenza di tutti i patti, obblighi, condizioni e contenuti in esso contenuti.

ARTICOLO 3 (Prezzo)

Il prezzo della presente compravendita è stato dalle parti convenuto in Euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero). Ai sensi della Legge 4 Agosto 2006 n. 248, le parti, consapevoli delle responsabilità penali cui sono soggette in caso di dichiarazione mendace, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano che l'intero prezzo è stato corrisposto come segue:

- quanto ad Euro 65.000,00 mediante assegno circolare n. 8.950.716.668 10 emesso dalla [REDACTED] [REDACTED] per la Casa S.p.A.;

- quanto ad Euro 15.000,00 mediante assegno bancario n. 3515384474-04 tratto sulla [REDACTED]

Dell'intero prezzo la parte venditrice rilascia alla parte acquirente quietanza di saldo, salvo il buon fine del predetto assegno bancario.

Ai fini fiscali e giusta il disposto di cui all'art. 1 comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266, la parte acquirente, dato atto che la presente cessione interviene tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commercia-



li, artistiche o professionali ed ha per oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, richiede a me Notaio che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore degli immobili determinato a sensi dell'articolo 52 commi quarto e quinto, del DPR. 131/1986 (T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), indipendentemente dal corrispettivo pattuito e quale sopra riportato.

Detto valore, sulla base delle rendite catastali attribuite agli immobili in oggetto, risulta ammontare a complessivi Euro 17.538,00 (diciassettemilacinquecentotrentotto virgola zero zero).

Le parti dichiarano di non essere legate da rapporto di coniugio, di parentela in linea retta od assimilato ai sensi del 1° comma dell'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

ARTICOLO 4

(Possesso, garanzie e provenienza)

La parte alienante:

- trasmette fin da questo momento il possesso di quanto in oggetto libero da persone e cose alla parte acquirente che da oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà gli oneri;
- garantisce che non vi sono soggetti aventi diritto a prelazione;
- garantisce la parte acquirente da ogni ipotesi di evizione sia totale che parziale, dichiarando all'uopo che su quanto in oggetto non gravano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli;
- garantisce inoltre di essere al corrente col pagamento di qualsiasi onere, imposta indiretta o diretta e tassa comunque afferente quanto oggetto del presente atto, impegnandosi altresì a corrispondere quelle eventualmente dovute sino ad oggi anche se accertate od iscritte al ruolo in epoca successiva alla data del presente atto.

La parte alienante dichiara di essere divenuta proprietaria di quanto in oggetto in virtù di atto di compravendita in data 12 ottobre 1994 repertorio n. 84.788 raccolta n. 25.331 ai rogiti del Notaio Arrigo Manavello di Treviso (TV), ivi registrato il 25 ottobre 1994 al n. 5437/V, atti pubblici e trascritto nei RR.II. di Treviso il 27 ottobre 1994 ai nn. 26630/19612.

ARTICOLO 5

(Dichiarazioni urbanistiche)

La parte alienante, consapevole delle responsabilità penali cui è soggetta in caso di dichiarazione mendace, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara che la costruzione di quanto in oggetto è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere o modifiche soggette a nuovo provvedimento autorizzativo o concessorio.

La parte venditrice dichiara che l'area circostante il fab-



bricato in oggetto ha natura strettamente pertinenziale e superficie inferiore a mq. 5.000, omettendosi pertanto la allegazione del certificato di destinazione urbanistica relativo a detta area.

ARTICOLO 6

(Rinuncia ipoteca legale)

La parte alienante rinuncia all'ipoteca legale di cui all'articolo 2817 Codice Civile.

ARTICOLO 7

(Dichiarazioni fiscali)

Si richiede l'applicazione delle agevolazioni per l'acquisto dell'abitazione principale ed all'uopo le parti rendono le seguenti dichiarazioni:

- la parte acquirente:

a) di essere residente nel comune ove è ubicato quanto in oggetto;

b) di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato quanto in oggetto;

c) di non essere titolare, neppure per quote, anche 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 dallo stesso o dal coniuge con le agevolazioni di cui all'art.3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549 ovvero di cui alle norme dallo stesso articolo richiamate al comma 131 lettera "c";

- entrambe le parti, che quanto compravenduto è destinato ad uso abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto ministeriale 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969.

ARTICOLO 8

(Mediazione)

Ai sensi della Legge 4 agosto 2006 n. 248, le parti, consapevoli delle responsabilità penali cui sono soggette in caso di dichiarazione mendace, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano di essersi avvalse, per la conclusione del presente contratto, della mediazione immobiliare mediazione immobiliare della signora SCAPIN Filomena, nata a Roncade (TV) il 29 maggio 1954, C.F. SCP FMN 54E69 H523F e domiciliata a Mogliano Veneto (TV) in Via Barbiero n. 18, titolare della ditta individuale denominata "Agenzia S. Michele di Scapin Filomena", corrente in Treviso (TV), Viale Burchiellati n. 56, partita I.V.A. 03347820262, con numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione presso la C.C.I.A.A. di Treviso 1179 e di aver corrisposto alla stessa:

- la parte venditrice la somma di Euro 2.340,00 a mezzo assegno bancario n. 3509423501-12 sulla [REDACTED], come da fattura n. 06/2008 del 24 ottobre 2008 intestata al signor [REDACTED]



- la parte acquirente la somma di Euro 2.340,00 a mezzo assegno bancario n. 3515384472-02 sulla [REDACTED] come da fattura n. 5/08 del 24 ottobre 2008 intestata al signor [REDACTED]

Le spese del presente atto sono a carico delle parti come per legge.

Le parti dispensano me notaio dalla lettura degli allegati che dichiarano di ben conoscere.

Del presente atto in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mio pugno su fogli tre per facciate nove con la presente, ho dato io notaio lettura ai comparenti che lo approvano. Indi il presente atto viene sottoscritto essendo le ore dieci ed undici minuti.

Firmato:

[REDACTED]

[REDACTED]

Oleg Nicola Acconcia, Notaio, impronta del sigillo.



ALLEGATO "A" AUA RACC. 12084

PROCURA SPECIALE

La sottoscritta:

-

, domiciliata in Treviso (TV) in Via Antonio Zanchi n.

22, C.F.

identificata con passaporto n. 01648970 rilasciato in data 19

agosto 2005 dal Consolato d'Algeria a Napoli;

con il presente atto nomina e costituisce suo procuratore

speciale il signor:

-

domiciliato in

affinchè in suo nome, vece e conto, abbia ad acquistare, dal

legittimo proprietario la quota di 1/2 (un mezzo) dell'unità

immobiliare ad uso civile abitazione al piano terra, facente

parte di un fabbricato a schiera sito in Comune di Treviso,

Viale IV Novembre, catastalmente individuato come segue:

Catasto dei Fabbricati

Comune di Treviso

Sezione F Foglio 2

- mappale 432 subalterno 2, Viale IV Novembre 22, piano T,

categoria A4, classe 4, vani 3 con rendita di Euro 151,84;

nonchè area scoperta di pertinenza, catastalmente individuata

come segue:

Catasto Terreni

IIIIIIII



Firmato Da: DALESSANDRI RAFFAELE Emesso Da: APUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a4e93c0f31780af6d72e84bdb73f797

Comune di Treviso

Foglio 32

- mappale 1841 (ex mappale 1131), ente urbano di ettari

00.00.68.

All'uopo il nominato procuratore è autorizzato a fare quanto necessario per l'espletamento della presente procura e fra l'altro, sottoscrivere l'atto di acquisto, farsi descrivere meglio gli immobili nella loro consistenza, estensione, confini e dati catastali, convenire il prezzo, pagarlo e farsi rilasciare quietanza di saldo, farsi dichiarare gli immobili liberi da debiti e da ipoteche e da altri vincoli pregiudizievole ed insomma fare quant'altro necessario come se fosse presente la stessa parte dante procura, senza che mai si possa opporre difetto od imprecisione dei poteri alla nominata procuratrice ed il tutto con promessa di rato e valido sotto gli obblighi di legge.

La presente procura è con obbligo di rendiconto e da esaurirsi in un unico contesto.

Treviso, li 16 ottobre 2008

[Empty box for signature]

REPERTORIO N. 104817

AUTENTICA DI FIRMA



REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto, Dottor Oleg Nicola Acconcia, Notaio in Treviso, con studio in Viale Monte Grappa n. 28 ed iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Treviso, che la firma in calce alla sujestesa scrittura privata è stata apposta alla mia presenza, dalla Signora: _____

-

domiciliata in Treviso (TV) in Via Antonio Zanchi n.

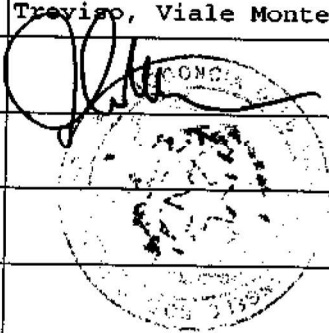
22, C.F. _____

identificata con passaporto n. 01648970 rilasciato in data 19

agosto 2005 dal Consolato d'Algeria a Napoli; _____

della cui identità personale, io Notaio sono certo. _____

Treviso, Viale Monte Grappa n.28, sedici ottobre duemilaotto.





MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1939 - XVI N. 652)

Planimetria degli Immobili urbani denunciati con la Scheda N° 15138104

Comune TREVISO

Ditta ISTITUTO FASCISTA AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI - TREVISO

Via le 4 Novembre 21

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ALLEGATO "B" ALLA RACC. 12084

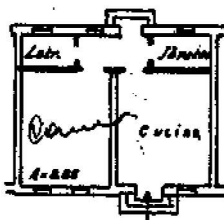
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D. L. 15 aprile 1939 - XVII, n. 652)

COMUNE
di TREVISO

Talco di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
15138104

AVVERTENZA: Il presente talco deve essere inserito a cura del dichiarante nella planimetria (riproducendo la scala immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi al catasto dell'art. 1 del R. D. L. 15 aprile 1939 - XVII, n. 652.

Scala di proprietà
ditta sopra intestata



Drop, della ditta
sopra intestata
P. T.

Drop, della ditta
sopra intestata

Scala di proprietà
ditta sopra intestata

ORIENTAMENTO



SCALA in 1:200

Compilata da:

INGEGNERE TECNICO DELL'ISTITUTO

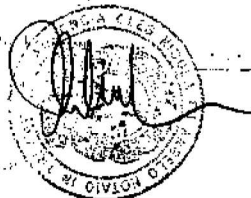
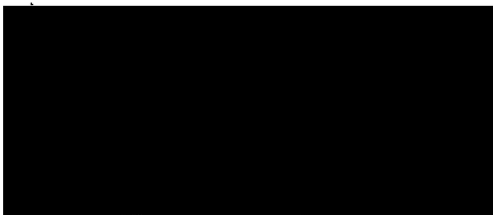
(titolo, nome e cognome del tecnico)

Incaricato all'Albo di
ditta ISTITUTO FASCISTA AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI

Firma

Data 20 DIC. 1939

[Handwritten signature]



Modello dei Fabbricati - Situazione al 03/10/2008 - Comune di TREVISO (L407) - < Sezione Urbana: F Foglio: 2 Particella: 432 - Subalterno 2 >
VIA LE 4 NOVEMBRE n. 22 piano: 1;

Firmato Da: DALESSANDRI RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a4e93c0f81780af6d72e84dbd73f797

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Cester Loris
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 2263

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Comune di Treviso

Protocollo n. TV0316864 del 17/10/2008

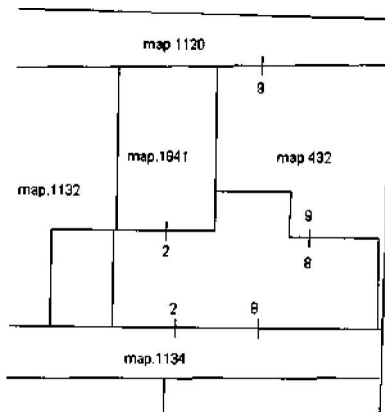
Sezione: F Foglio: 2 Particella: 1841

Tipo Mappale n. 309382 del 14/10/2008

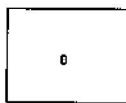
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

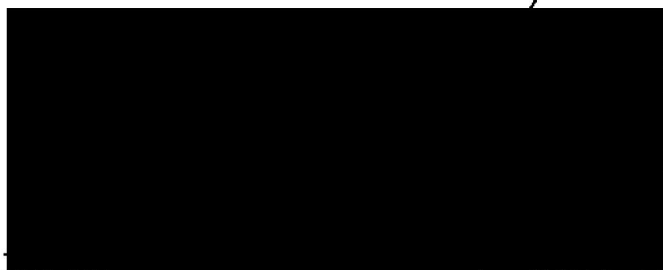
AUEGATO "C" AUA RACC. 12084



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Catasto dei fabbricati - situazione al 20/10/2008 - Comune di Treviso (L407) - < Sezione Urbana: F foglio: 2 Particella: 1841 - VIALE IV NOVEMBRE n. 22 piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Data: 20/10/2008 - n. TV0317930

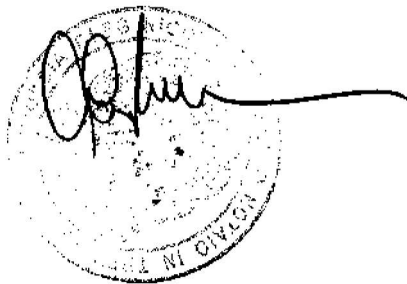
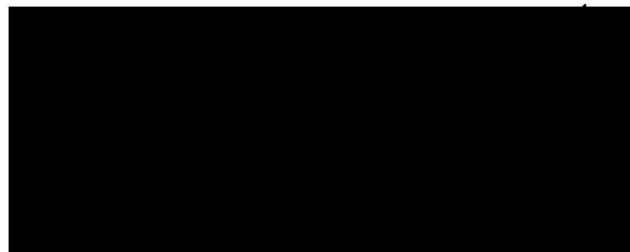
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:	
TREVISO		F		2		432		309382			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE					
1	viale iv novembre	22	T-1			ABITAZIONE					
2	viale iv novembre		T			ABITAZIONE					
3	viale iv novembre					UNITA' SOPPRESSA					
4	viale iv novembre		T			AREA SCOPERTA DI MQ .121 SOPPRESSO E					
5	viale iv novembre		T-1			SOSTITUITO DAL SUB .9 PER AMPLIAMENTO					
6	viale iv novembre		T			ABITAZIONE SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB .8					
7	viale iv novembre		T			PER AMPLIAMENTO ,RISTRUTTURAZIONE E					
8	viale iv novembre		T-1			FUSIONE .					
9	viale iv novembre		T			AUTORIMESSA SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB					
Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:	
TREVISO		F		2		1841		309382			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE					
	viale iv novembre	22	T			AREA URBANA DI MQ. 68					

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di TREVISO** Richiedente: **ESCI CLAUDIA**



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE MUNITO DELLE PRESCRITTE FIRME.
TREVISO, LI'



Geom. Raffaele Dalessandri

Via delle Absidi, 14 - 31100 Treviso

Tel.: 0422/410699 - fax: 0422/415877 - Email: raffdale@libero.it - PEC: raffaele.dalessandri@geopec.it

Tribunale di Treviso

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 518/2017

G.E.: dott. Marco SARAN

Udienza del 12.02.2020

ALL. E

Ispezioni ipotecarie aggiornate



Ispezione telematica

Ispezione n. T242844 del 09/01/2020

per dati anagrafici
Richiedente DLSRFL**Dati della richiesta**

Cognome:

Nome:

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	01/10/1988 al	09/01/2020
Periodo recuperato e validato dal	03/01/1977 al	30/09/1988

Elenco omonimi

1.

Luogo di nascita

Data di nascita

Sesso

M

Codice fiscale

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/11/2008 - Registro Particolare 27138 Registro Generale 43624
Pubblico ufficiale ACCONCIA OLEG NICOLA Repertorio 104877/12094 del 24/10/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in TREVISO(TV)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2008 - Registro Particolare 9655 Registro Generale 43625
Pubblico ufficiale ACCONCIA OLEG NICOLA Repertorio 104878/12095 del 24/10/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in TREVISO(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/10/2017 - Registro Particolare 23384 Registro Generale 33938
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7896/2017 del 03/08/2017



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

Data 09/01/2020 Ora 17:38:15
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente DLSRFL

Ispezione n. T242844 del 09/01/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in TREVISO(TV)

Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

Ispezione n. T243807 del 09/01/2020

per dati anagrafici
Richiedente DLSRFL**Dati della richiesta**

Cognome:

Nome:

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	01/10/1988 al	09/01/2020
Periodo recuperato e validato dal	03/01/1977 al	30/09/1988

Elenco omonimi

1.

Luogo di nascita

Data di nascita

Sesso

F

Codice fiscale

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/11/2008 - Registro Particolare 27138 Registro Generale 43624
Pubblico ufficiale ACCONCIA OLEG NICOLA Repertorio 104877/12094 del 24/10/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in TREVISO(TV)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2008 - Registro Particolare 9655 Registro Generale 43625
Pubblico ufficiale ACCONCIA OLEG NICOLA Repertorio 104878/12095 del 24/10/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in TREVISO(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/10/2017 - Registro Particolare 23384 Registro Generale 33938
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7896/2017 del 03/08/2017



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

Data 09/01/2020 Ora 17:40:06
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

per dati anagrafici
Richiedente DLSRFL

Ispezione n. T243807 del 09/01/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in TREVISO(TV)

Nota disponibile in formato elettronico



Geom. Raffaele Dalessandri

Via delle Absidi, 14 - 31100 Treviso

Tel.: 0422/410699 - fax: 0422/415877 - Email: raffdale@libero.it - PEC: raffaele.dalessandri@geopec.it

Tribunale di Treviso

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 518/2017

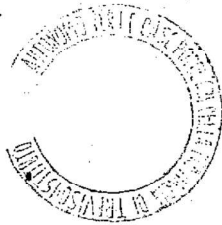
G.E.: dott. Marco SARAN

Udienza del 12.02.2020

ALL. F
Grafici reperiti presso l'ATER



Progetto di ripristino fabbricati dell'Istituto Case Popolari - Gruppo Fiera



26 GIU. 1946

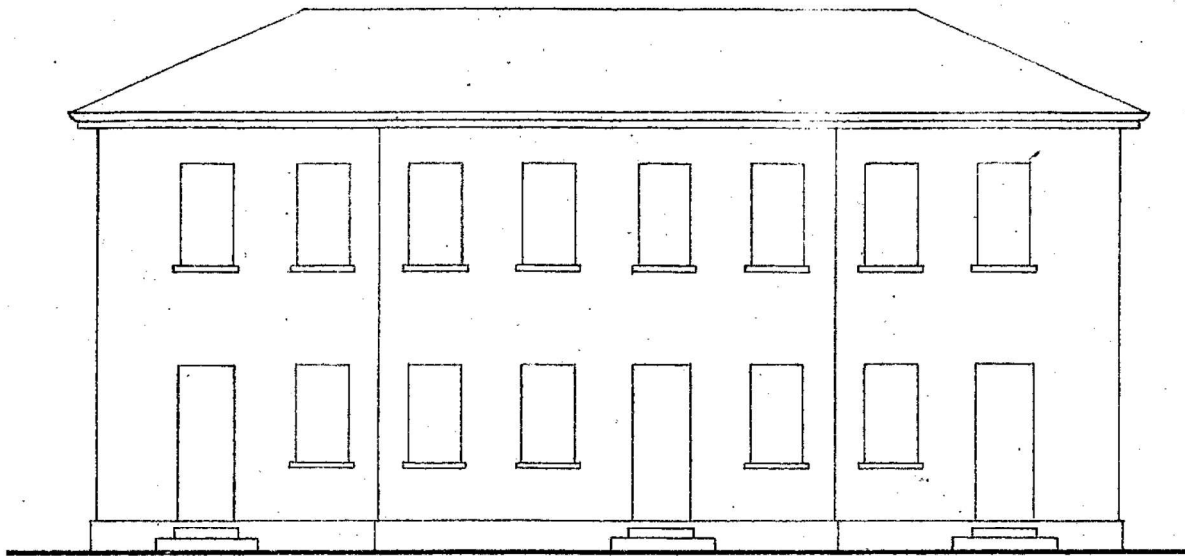
IL COMMISSARIO

Carbini

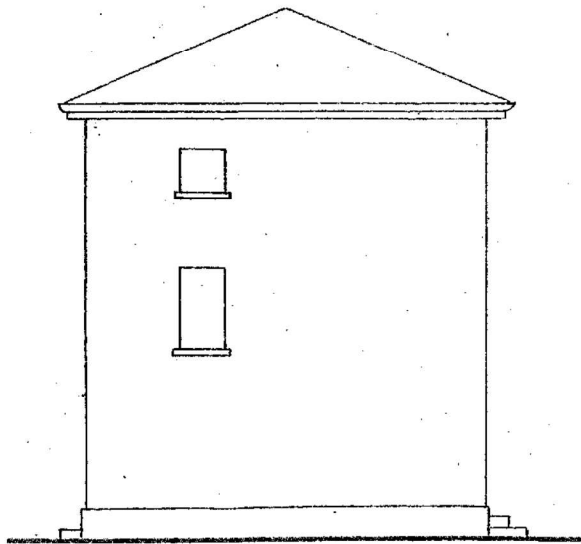
J. P. ...



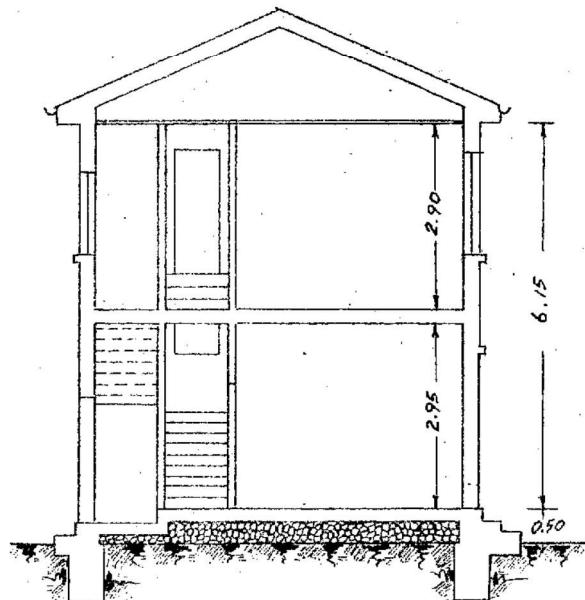
Facciata



Fianco

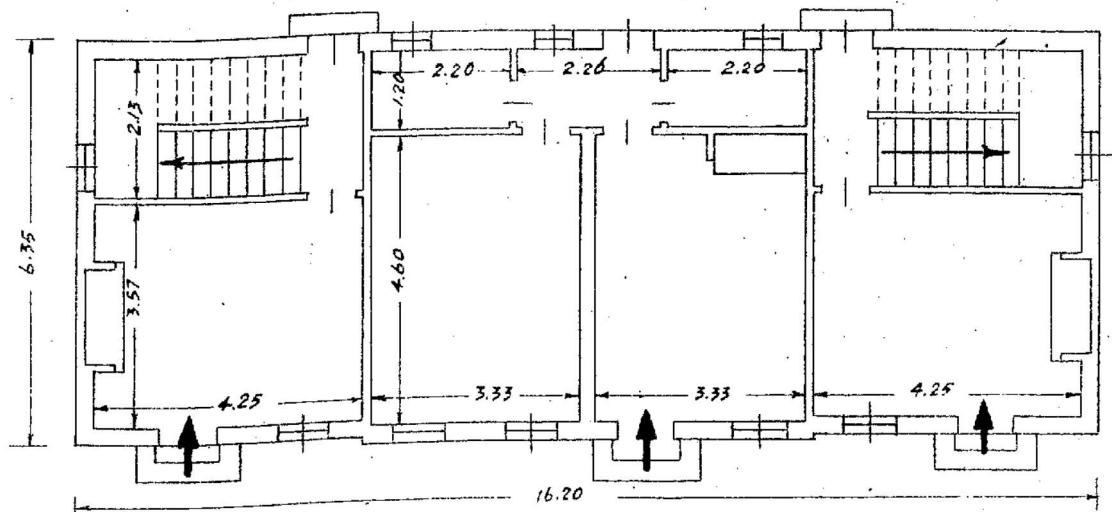


Sezione

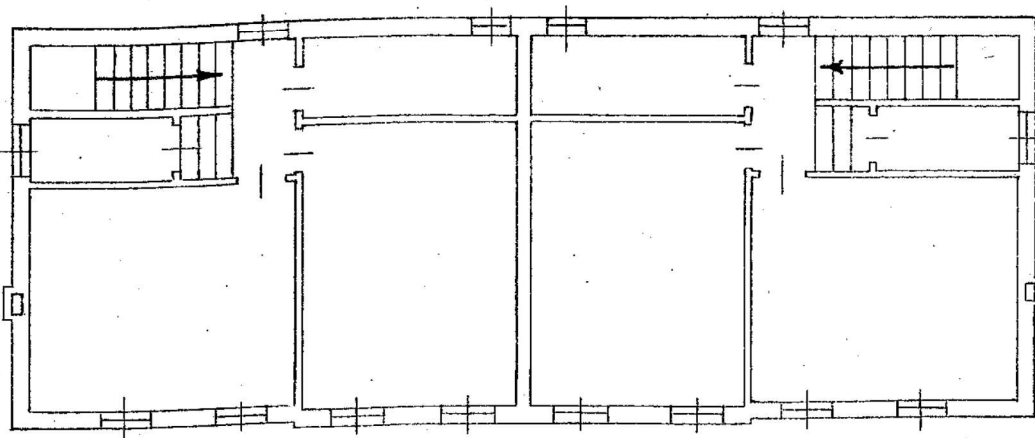


Fabbricato a 3 alloggi

Pianta piano terra



Pianta piano primo



Geom. Raffaele Dalessandri

Via delle Absidi, 14 - 31100 Treviso

Tel.: 0422/410699 - fax: 0422/415877 - Email: raffdale@libero.it - PEC: raffaele.dalessandri@geopec.it

Tribunale di Treviso

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 518/2017

G.E.: dott. Marco SARAN

Udienza del 12.02.2020

ALL. G

Planimetria con raffronto del rilevato



Geom. Raffaele Dalessandri

Via delle Absidi, 14 - 31100 Treviso

Tel.: 0422/410699 - fax: 0422/415877 - Email: raffdale@libero.it - PEC: raffaele.dalessandri@geopec.it

Tribunale di Treviso

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 518/2017

G.E.: dott. Marco SARAN

Udienza del 12.02.2020

ALL. H
Documentazione fotografica





Vista da accesso da mappale n. 1120



Vista da mappale n. 1134





Particolare sala



Sala da vista ingresso





Bagno

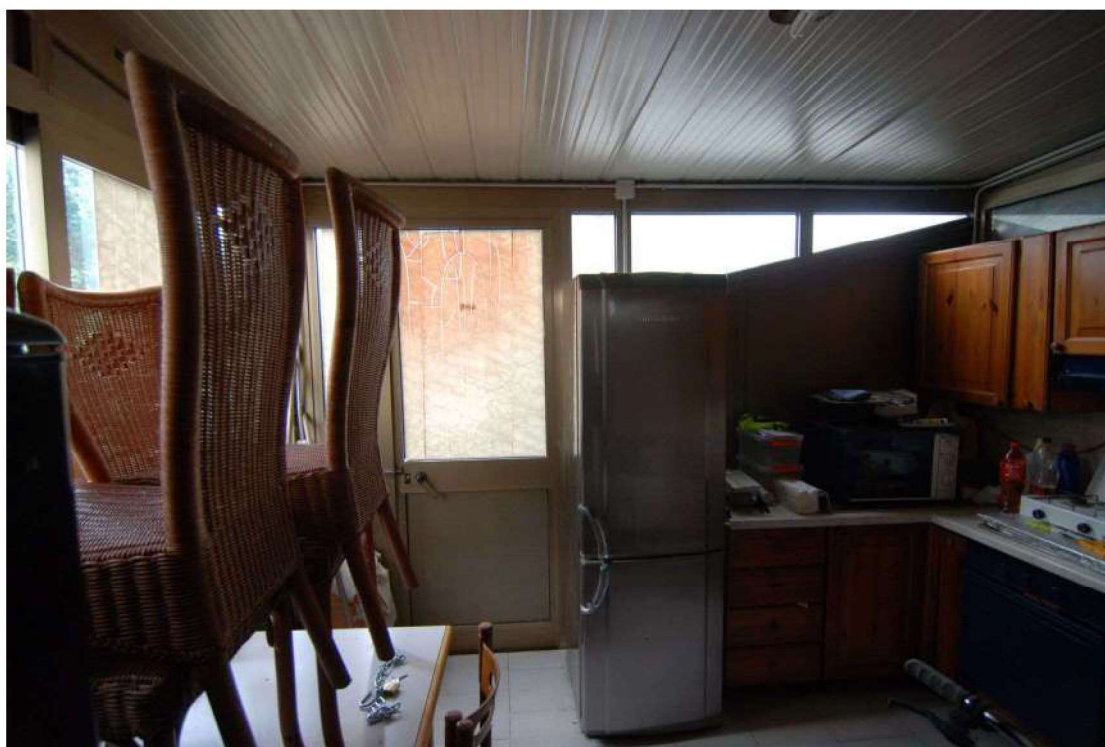


Camera





Disimpegno



Interno cucina su struttura prefabbricata





Particolare cucina



Particolare superfetazioni





Particolare area scoperta (m.n. 1841)



Particolare magazzino



Geom. Raffaele Dalessandri

Via delle Absidi, 14 - 31100 Treviso

Tel.: 0422/410699 - fax: 0422/415877 - Email: raffdale@libero.it - PEC: raffaele.dalessandri@geopec.it

Tribunale di Treviso

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 518/2017

G.E.: dott. Marco SARAN

Udienza del 12.02.2020

ALL. I

**Documento attestante l'invio della perizia alle
parti**



Geom. Raffaele Dalessandri

Da: Geom. Raffaele Dalessandri <raffaele.dalessandri@geopec.it>
Inviato: venerdì 10 gennaio 2020 17:38
A: fabio.agazzi@venezia.pecavvocati.it; studiolegale@agazzicaldera.it
Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 518/2017 R.E. TRIBUNALE DI TREVISO - INVIO BOZZA DI PERIZIA CON ALLEGATI
Allegati: All. A_E.I. 518_2017.pdf; All. B_E.I. 518_2017.pdf; All. C_E.I. 518_2017.pdf; All. D_E.I. 518_2017.pdf; All. E_E.I. 518_2017.pdf; All. F_E.I. 518_2017.pdf; All. G_E.I. 518_2017.pdf; All. H_E.I. 518_2017.pdf; All. J_E.I. 518_2017.pdf; All. K_E.I. 518_2017.pdf; E.I. 518_2017 RAPPORTO DI STIMA.pdf
Priorità: Alta
Riservatezza: Riservato

Gent.mo Avv. Agazzi,
alla presente si trasmette quanto in oggetto.
Resto a disposizione per ogni ulteriore integrazione in merito.
Cordiali saluti.
Geom. Raffaele Dalessandri

Studio Tecnico Geom. Raffaele Dalessandri

via delle Absidi, 14 - 31100 TREVISO - Italy
tel.: +39 0422/579864 - fax: +39 0422/415877
cell.: +39 339/6770925

Email: raffdale@libero.it – studio_dalessandri@virglio.it
pec: raffaele.dalessandri@geopec.it


Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono di natura confidenziale.

Qualsiasi pubblicazione, utilizzo o diffusione anche parziale dello stesso non può essere effettuata senza autorizzazione e potrebbe costituire un illecito penale ai sensi del Decreto Leggs.vo N°196/2003 sulla Protezione dei Dati Personali e del Codice Penale, Art. 617-621-635bis oltre che della legge 547/93.

Il presente messaggio e gli eventuali allegati sono stati controllati con sistemi di protezione antivirus avanzati ed aggiornati ai sensi della normativa vigente. Non possiamo altresì garantire, non essendo i proprietari dei server di posta sui quali i messaggi transitano, relativamente all'integrità degli stessi, né che questi giungano integri e non modificati. Vogliate controllare comunque con appropriati strumenti il presente messaggio e gli eventuali allegati. Il mittente non è responsabile per gli eventuali danni provocati da eventuali virus o malware eventualmente trasmessi con questa email.

Nel caso aveste ricevuto questo messaggio di posta elettronica per errore, siete pregati di segnalarlo immediatamente al mittente e distruggere quanto ricevuto (compresi i file allegati) senza farne copia. Grazie per la collaborazione.

Pursuant to Legislative Decree No. 196/2003, you are hereby informed that this message, including any attachments, contains confidential information intended only for the use of the addressee. If you are not the addressee, and have received this message by mistake, please delete it and immediately notify us. You may not copy or disseminate this message to anyone. Thank you.

 Prima di stampare questa email considera l'impatto ambientale



Geom. Raffaele Dalessandri

Da: posta-certificata@pec.aruba.it
Inviato: venerdì 10 gennaio 2020 17:38
A: raffaele.dalessandri@geopec.it
Oggetto: CONSEGNA: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 518/2017 R.E. TRIBUNALE DI TREVISO - INVIO BOZZA DI PERIZIA CON ALLEGATI
Allegati: daticert.xml; postacert.eml (5,69 MB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 10/01/2020 alle ore 17:38:10 (+0100) il messaggio "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 518/2017 R.E. TRIBUNALE DI TREVISO - INVIO BOZZA DI PERIZIA CON ALLEGATI" proveniente da "raffaele.dalessandri@geopec.it" ed indirizzato a "fabio.agazzi@venezia.pecavvocati.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec292.20200110173754.29453.572.1.86@pec.aruba.it



Geom. Raffaele Dalessandri

Da: Geom. Raffaele Dalessandri <raffaele.dalessandri@geopec.it>
Inviato: venerdì 10 gennaio 2020 17:42
A: 'Fabio Dal Negro'
Cc: astefallimenti@ivgtreviso.it
Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 518/2017 R.E. TRIBUNALE DI TREVISO - INVIO BOZZA DI PERIZIA CON ALLEGATI
Allegati: All. A_E.I. 518_2017.pdf; All. B_E.I. 518_2017.pdf; All. C_E.I. 518_2017.pdf; All. D_E.I. 518_2017.pdf; All. E_E.I. 518_2017.pdf; All. F_E.I. 518_2017.pdf; All. G_E.I. 518_2017.pdf; All. H_E.I. 518_2017.pdf; All. J_E.I. 518_2017.pdf; All. K_E.I. 518_2017.pdf; E.I. 518_2017 RAPPORTO DI STIMA.pdf
Priorità: Alta
Riservatezza: Riservato

Alla presente si trasmettono i documenti di cui alla procedura in oggetto.

Resto a disposizione per ogni ulteriore integrazione in merito.

Distinti saluti.

Geom. Raffaele Dalessandri

Studio Tecnico Geom. Raffaele Dalessandri

via delle Absidi, 14 - 31100 TREVISO - Italy
tel.: +39 0422/579864 - fax: +39 0422/415877
cell.: +39 339/6770925

Email: raffdale@libero.it – studio_dalessandri@virglio.it

pec: raffaele.dalessandri@geopec.it


Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono di natura confidenziale.

Qualsiasi pubblicazione, utilizzo o diffusione anche parziale dello stesso non può essere effettuata senza autorizzazione e potrebbe costituire un illecito penale ai sensi del Decreto Leggs.vo N°196/2003 sulla Protezione dei Dati Personali e del Codice Penale, Art. 617-621-635bis oltre che della legge 547/93.

Il presente messaggio e gli eventuali allegati sono stati controllati con sistemi di protezione antivirus avanzati ed aggiornati ai sensi della normativa vigente. Non possiamo altresì garantire, non essendo i proprietari dei server di posta sui quali i messaggi transitano, relativamente all'integrità degli stessi, né che questi giungano integri e non modificati. Vogliate controllare comunque con appropriati strumenti il presente messaggio e gli eventuali allegati. Il mittente non è responsabile per gli eventuali danni provocati da eventuali virus o malware eventualmente trasmessi con questa email.

Nel caso aveste ricevuto questo messaggio di posta elettronica per errore, siete pregati di segnalarlo immediatamente al mittente e distruggere quanto ricevuto (compresi i file allegati) senza farne copia. Grazie per la collaborazione.

Pursuant to Legislative Decree No. 196/2003, you are hereby informed that this message, including any attachments, contains confidential information intended only for the use of the addressee. If you are not the addressee, and have received this message by mistake, please delete it and immediately notify us. You may not copy or disseminate this message to anyone. Thank you.

 Prima di stampare questa email considera l'impatto ambientale



Geom. Raffaele Dalessandri

Da: posta-certificata@pec.aruba.it
Inviato: venerdì 10 gennaio 2020 17:43
A: raffaele.dalessandri@geopec.it
Oggetto: CONSEGNA: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 518/2017 R.E. TRIBUNALE DI TREVISO - INVIO BOZZA DI PERIZIA CON ALLEGATI
Allegati: daticert.xml; postacert.eml (5,69 MB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 10/01/2020 alle ore 17:42:41 (+0100) il messaggio "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 518/2017 R.E. TRIBUNALE DI TREVISO - INVIO BOZZA DI PERIZIA CON ALLEGATI" proveniente da "raffaele.dalessandri@geopec.it" ed indirizzato a "ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec292.20200110174229.11934.04.1.87@pec.aruba.it



Geom. Raffaele Dalessandri

Via delle Absidi, 14 - 31100 Treviso

Tel.: 0422/410699 - fax: 0422/579865 - Email: raffdale@libero.it - PEC: raffaele.dalessandri@geopec.it

Tribunale di Treviso

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 518/2017

G.E.: dr. Marco SARAN

Udienza del 12.02.2020

All. J

Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita



1. FORMAZIONE LOTTI

Come meglio si descriverà di seguito i beni oggetto di analisi di stima sono composti da abitazione con annessa area scoperta.

Il sottoscritto predispone la presente relazione in **Lotto Unico** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta, sia una migliore comprensione del bene esecutato.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di abitazione ed annessa area scoperta ubicati in Comune di Treviso, via Zanchi Antonio n. 22.

Gli immobili sono identificati all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di Treviso

- Sez. F – Foglio 2 – Particella n. 432 – sub. 2 – cat. A/4 – cl. 4 – vani 3 – RCL € 151,84 – viale IV Novembre n. 22 – P. T.

L'area scoperta di pertinenza è descritta come segue:

Catasto Terreni – Comune di Treviso

- Foglio 32 – Particella n. 1841 – Ha 0.00.68 – Ente Urbano;

La particella allibrata al Catasto Fabbricati corrisponde alla particella n. 1133 di mq 104 del foglio 32 del Catasto Terreni (Comune di Treviso).

Si precisa che l'abitazione è descritta alla planimetria presentata in data 29.12.1939 e la stessa riporta il nome della strada non corrispondente alla realtà in quanto non erano ancora state classificate le vie dell'allora costruendo compendio. L'esatta individuazione toponomastica è la Via Zanchi Antonio civico 22.

L'intestatario in ditta corrisponde agli esecutati 1 e 2 per l'intero della piena proprietà (1/2 ciascuno).

Si precisa che l'immobile comprende anche pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive. Enti e spazi comuni ai sensi di legge e dei titoli di provenienza ed in particolare re la quota di 1/3 (un terzo) del tetto e delle strutture portanti, nonché la quota di spettanza alle corti comuni a più fabbricati ai mappali 1120 di mq. 116 e 1134 di mq. 116, ed inoltre così come specificato nell'atto di compravendita



in data 12 ottobre 1994 reperto rio n. 84.788 raccolta n. 25.331 ai rogiti del Notaio Arrigo Manavello di Treviso (TV).

Confini: l'intero compendio, formante unico corpo, confina: Catasto Terreni, foglio 32, particelle nn. 432, 1134, 1132, 1120.

Descrizione: Trattasi di abitazione su unico livello su fabbricato di tre unità abitative.

Il fabbricato a due piani fuori terra ha tetto a due falde con manto in tegole, pluviali e grondaie in preverniciato tinta rame, finitura esterna ad intonaco civile e pittura.

La struttura portante è costituita da fondazioni e muri portanti in mattoni di cotto, orizzontamenti in struttura lignea.

E' così composta da sala, sbratta, disimpegno, bagno e camera.

L'accesso avviene direttamente dalla particella 1134.

Dal disimpegno si accede ad una struttura prefabbricata in alluminio anodizzato e vetro con copertura in pannelli sandwich ove si rileva la zona cucina dotata di mobilio ed elettrodomestici (cottura, frigo, lavello, ecc...). dalla stessa struttura si accede alla particella n. 1841 (area scoperta di pertinenza) la quale ha un ulteriore accesso, tramite cancello esterno, sulla particella n. 1120.

Le finiture sono pavimenti in piastrelle, muratura ad intonaco civile tinteggiato. Bagno e disimpegno con rivestimento in piastrelle. Serramenti in legno e vetro con scuri in legno. Struttura prefabbricata con pavimento in piastrelle.

Si rileva nel cortile pertinenziale, inoltre, una struttura in mattini e copertura in tavelloni adibita a magazzino con pavimento in battuto in cls.

L'impianto elettrico appare appena sufficiente.

Il riscaldamento è garantito da vetusti apparecchi ad aria calda posti sotto le finestre dei locali. Si rileva boiler elettrico per l'acqua calda.

Lo stato di manutenzione appare pessimo.

Nel computo della superficie netta e lorda sono esclusi sia la struttura prefabbricata in alluminio e vetro e sia il manufatto magazzino come si enuncerà nel dettaglio sul capitolo della conformità urbanistica.

La superficie netta dei locali è pari a circa mq 38,22.



La superficie catastale dell'area scoperta pertinenziale (m.n. 1841) è pari a mq 68.

La superficie lorda è pari a circa mq 45,47.

3. STATO DI POSSESSO

L'intero compendio immobiliare risulta libero da persone. Il Custode Giudiziale (I.V.G.) ha provveduto all'accesso tramite fabbro per l'apertura delle porte e sostituzione delle serrature.

Si è rilevato nell'immobile mobilio ed effetti personali (vestiario e suppellettili).

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Trattasi di parte di un più ampio ambito edificato negli anni 1930 dall'allora "Istituto Fascista Autonomo per le Case Popolari di Treviso".

A seguito dell'accesso atti presso il Comune di Treviso gli addetti agli Uffici Comunali non hanno potuto identificare con certezza le pratiche edilizie a cui fare riferimento.

Agli archivi dell'A.T.E.R. di Treviso (Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale) si sono reperiti dei progetti datati 26.06.1946 inerente il ripristino delle Case Popolari del gruppo Fiera. Intervento necessario, presumibilmente, per i danni provocati dai bombardamenti del secondo conflitto mondiale.

Dal sopralluogo effettuato si sono rilevate due costruzioni in aderenza al fabbricato consistenti e insistenti sull'area pertinenziale descritta al catasto terreni al foglio 32, m.n. 1841 di mq 68 (Ente Urbano) in:

- Struttura prefabbricata delle dimensioni di mt. 3,10 x 3,50 circa ed altezza medio di mt. 2,94 (attualmente cucina);
- Magazzino in muratura delle dimensioni di mt. 3,00 x 2,00 circa ed altezza media di mt. 1,90.

Dette strutture sono in aderenza al fabbricato ed a confine con altra proprietà.

Dall'accesso atti effettuato non risultano né titoli abilitativi, condoni, sanatorie od altro titolo. Né a nome degli attuali proprietari né a nome dei



precedenti proprietari. Delle superfetazioni su descritte non vi è traccia dai documenti catastali e/o cartografici.

Difficile attribuire alla struttura prefabbricata in alluminio e vetro l'epoca di costruzione ante 1967, come pure il magazzino in muratura.

Per quanto sopra, essendo l'immobile principale ante 01.09.1967 e a seguito della modificazione del Regolamento Edilizio comunale, avvenuto con D.C.C. N. 05 del 27/02/2018, all'art. 19, comma 5, lett. a) si può affermare che l'immobile, nell'impianto originario, risulta conforme anche se si sono rilevate piccole modifiche interne rispetto ai grafici depositati presso l'ATER.

Risulta difforme l'edificazione delle superfetazioni che lo scrivente ritiene di porle in stato di demolizione e non sanabili per la non conformità delle distanze dai confini e dai fabbricati.

5. ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti agli esecutati 1 e 2 in forza del seguente atto:

- Atto notarile pubblico – compravendita - del 24.10.2008 Rep. n. 104877 Racc. n. 12094 Notaio Oleg Acconcia di Treviso –Trascritto a Treviso il 12.11.2008 ai nn. 43624/27138.

6. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI ATTIVE

Si è proceduto a verificare, dalla data del rilascio del certificato ipo-catastale storico ventennale in atti, ulteriori gravami sugli immobili oggetto di perizia. Di seguito si elenca le Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli con l'aggiornamento alla data della presente relazione:

- Iscrizione nn. 43625/9655 del 12.11.2008 – Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo Fondiario del 24.10.2008 Rep. n. 104878 a favore della [REDACTED] contro gli esecutati 1 e 2 per la quota di proprietà di ½ ciascuno. Capitale Euro 80.000,00 e totale Euro 120.000,00 per la durata di anni 30. Immobili oggetto di Ipoteca: Catasto Fabbricati – Comune di Treviso - Sez. F – Foglio 2 – Particella n. 432 – sub. 2 – cat. A/4 –



cl. 4 – vani 3 – RCL € 151,84 – viale IV Novembre n. 22 – P. T.

- Trascrizione nn. 33938/23384 del 05.10.2017 - Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare – verbale pignoramento immobili del 03.08.2017 Rep. 7896 Ufficiale Giudiziario di Treviso – A favore [REDACTED] e contro gli esecutati 1 e 2 per la quota di proprietà di ½ ciascuno. dei seguenti immobili – Catasto Fabbricati – Comune di Treviso - Sez. F – Foglio 2 – Particella n. 432 – sub. 2 – cat. A/4 – cl. 4 – vani 3 – RCL € 151,84 – viale IV Novembre n. 22 – P. T.

Alla data del 09.01.2020 non risultavano ulteriori formalità pregiudizievoli in capo agli esecutati ed agli immobili oggetto di perizia.

7. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si rileva alcun A.P.E. in essere in capo alle unità.

8. RAPPORTO DI STIMA

Da quanto sopra esposto lo scrivente ha effettuato un'analisi attenta del mercato immobiliare della zona ove sono ubicati i beni contattando operatori della zona che hanno indicato dei prezzi, per immobili simili, scaturiti da vendite effettuate di recente. Si sono presi in esame, inoltre, i dati pubblicati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Trattasi, come sopra ampiamente descritto, di immobili in zona residenziale, costituito da abitazione abbinata con annessa area pertinenziale ubicati in Comune di Treviso via Antonio Zanchi n. 22.

L'immobile è caratterizzato da finiture di tipo normale per l'epoca ed il suo stato di manutenzione appare scadente.

L'immobile si trova nella periferia est della città in località "Fiera".

In base ad indagini effettuate nel mercato della compravendita di unità immobiliari analoghe, dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerati i valori desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, tenuto conto dell'ubicazione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, di tutte le peculiarità dell'immobile in oggetto di perizia, ed apportati gli adeguati correttivi si ritiene equo attribuire un valore pari a circa Euro 1.015/mq.



Detto valore è scaturito dal prezzo medio di abitazioni di tipo economico con stato normale indicato dall'OMI in Euro 1450/mq applicando il coefficiente di vetustà dello 0,700.

La superficie lorda commerciale è stata ricavata applicando i coefficienti di omogeneizzazione citati nel DPR 23/03/1998 n. 138 che di seguito si riassumono:

- Superficie alloggio mq 45,47,00 x 1,00= mq 45,47
- Superficie scoperta mq 68 x 0,15= mq 10,20

Per un totale di superficie commerciale pari a mq 55,67.

LOTTO UNICO PER L'INTERO

Catasto Fabbricati – Comune di Treviso

- Sez. F – Foglio 2 – Particella n. 432 – sub. 2 – cat. A/4 – cl. 4 – vani 3 – RCL € 151,84 – viale IV Novembre n. 22 – P. T.

L'area scoperta di pertinenza è descritta come segue:

Catasto Terreni – Comune di Treviso

- Foglio 32 – Particella n. 1841 – Ha 0.00.68 – Ente Urbano;

Valore lotto:

- Abitazione - mq 55,67 x € 1.015,00/mq = Euro 56.505,05;

Per un totale di **Euro 56.505,05**.

Detto importo è riferito al bene posto nell'ordinarietà (buono stato di manutenzione, collocazione nel territorio, assenza di vendita forzata, assenza di vizi occulti e/o abusi, ecc...). Per questi fattori il bene deve essere adeguato con i seguenti correttivi e/o spese: per la demolizione delle superfetazioni, per lo stato pessimo di manutenzione, per la vendita forzata.

Per tali premesse si espone il seguente calcolo:

Valore calcolato	Euro 56.505,05
Decurtazione per demolizioni	Euro 1.500,00
Decurtazione per stato di manutenzione (20%)	Euro 11.301,01
Decurtazione per la vendita forzata (10%)	Euro <u>5.650,50</u>
Totale base d'asta lotto unico	<u>Euro 38.053,54</u>

Si conclude che il prezzo base d'asta degli immobili facenti parte il lotto unico per la quota dell'intero della piena proprietà è pari, cifra arrotondata, ad **Euro 38.000,00 (Trentottomila/00)**.



Geom. Raffaele Dalessandri

Via delle Absidi, 14 - 31100 Treviso

Tel.: 0422/410699 - fax: 0422/415877 - Email: raffdale@libero.it - PEC: raffaele.dalessandri@geopec.it

Tribunale di Treviso

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 518/2017

G.E.: dott. Marco SARAN

Udienza del 12.02.2020

ALL. K
Lista esecutati



ELENCO ESECUTATI:

- 1.
- 2.

