

TRIBUNALE DI TREVISO**SEZIONE CIVILE****Cancelleria Esecuzioni Immobiliari***Esecuzione immobiliare:* **R.G.E. N° 624/2018***Nei confronti di:* **DITTA ESECUTATA***Promosso da:**Giudice dell'Esecuzione:* **DOTT.SSA FRANCESCA VORTALI***Custode Giudiziario:* **IVG DI TREVISO***Perito Stimatore:* **ARCH. MODESTO TONON****- RELAZIONE PERITALE -****Stima beni immobili siti in Comune di Treviso (TV) di proprietà della Ditta Esecutata****Sommario**

1. Premessa	2
2. Verifica completezza documentale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.	2
3. Criteri di formazione dei lotti	2
4. Descrizione dettagliata dei beni pignorati	2
4.1. Caratteristiche costruttive	3
5. Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento	5
6. Destinazione urbanistica della zona in cui risiedono gli immobili	5
7. Regolarità edilizia, urbanistica e agibilità degli immobili	5
8. Verifica della suddivisione dei beni pignorati in più lotti	6
9. Stato di possesso degli immobili pignorati	6
9.1. Convenzione matrimoniale	6
10. Servitù, vincoli, diritti demaniali, usi civici, ecc.....	6
12. Dati ipocatastali, vincoli e oneri giuridici	6
13. Provenienza in capo agli esecutati dei beni	7
14. Costo di cancellazione delle iscrizioni/ trascrizioni, sanatoria.	7
15. Assoggettamento ad IVA della vendita	7
16. Stima attuale dei beni.....	7
17. Schema riassuntivo di Perizia	9
18. Riepilogo per bando d'asta	10
19. Riepilogo commerciale per la pubblicità	11
20. Bozza per decreto di trasferimento	12
21. Allegati :	13



1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso, Rep. N. 9048 del 11/10/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso il 14.12.2018 ai nn. 45301/31825 R.G., , con sede legale in Milano (MI) richiede al Tribunale di Treviso l'espropriazione dei cespiti sotto indicati per la quota di piena proprietà della ditta esecutata.

Appartamento sito al secondo piano di un complesso condominiale denominato Quartiere Coordinato "San Liberale" di Monigo in Comune di Treviso (TV), Via Piemonte 17, con area scoperta parco/giardino di quartiere, annesso magazzino al piano terra e parti comuni.

In data 13.05.2019 (Pec del 14.05.2019) la S.V.Ill.ma, nominava quale Esperto Estimatore il sottoscritto Arch. Modesto Tonon, con Studio in Treviso in Via Zenson di Piave 5, che prestava giuramento il 13.06.2019, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera A).

Fa presente che il sopralluogo presso l'appartamento pignorato è stato effettuato in data 15.07.2019, in concomitanza col custode di I.V.G. (TV) nominato dal Tribunale di Treviso.

Durante la visita non si è constatata la presenza di alcun esecutato, in quanto l'accesso è avvenuto in modo forzoso con l'intervento del fabbro. (cfr. all. A)

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

L'Esperto Estimatore, dopo aver prestato giuramento di rito, ritirato in cancelleria copie degli atti di pignoramento e dei certificati notarili dell'esecuzione immobiliare n° 624/2018 R.G.E., nonché acquisiti l'estratto di mappa, le visure e le planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, ha verificato la completezza documentale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.. Dopo i necessari sopralluoghi per la verifica di regolarità amministrativa degli immobili presso l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Treviso (TV), le ispezioni ipocatastali e la verifica e il rilievo in sito dello stato di fatto, nonché rilevate le caratteristiche, la consistenza e l'uso del compendio immobiliare, l'esistenza in essere di contratti di affitto presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, l'Esperto riferisce sull'esito del proprio lavoro come in appresso.

3. Criteri di formazione dei lotti

Trattandosi di una unità immobiliare, un appartamento al piano secondo, con annesso magazzino al piano terra, siti in un complesso condominiale che beneficiano delle parti comuni, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

Descrizione degli immobili nel loro complesso

4. Descrizione dettagliata dei beni pignorati

Tipologia: L'alloggio oggetto di pignoramento è un appartamento che si trova in un fabbricato condominiale di blocchi a schiera con orientamento longitudinale nord-ovest/sud-est. L'appartamento si trova al secondo piano in posizione est del primo blocco di scale che hanno accesso a nord dalla strada pubblica di Via Piemonte al civico n. 17. Esso è composto da: Ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, corridoio, camera singola, camera doppia, bagno, ripostiglio e veranda, oltre a un magazzino sito al piano terra; Parti comuni: vano scale, portico e locale comune, nonché quelle richiamate dall'art. 1117 del c.c.

La copertura del condominio è a due falde per ogni blocco sfalsato. Il condominio fa parte, con numerosi altri corpi di fabbrica, del Quartiere Coordinato "San Liberale" di Monigo (TV) costruito dall'INA CASA nei primi anni sessanta del secolo scorso.



Area esterna: Il fabbricato condominiale si affaccia nella parte a sud su un'area a parco/giardino costituito da aiuole a verde e alberature che ne delimitano i percorsi carrabili e pedonali. Da un percorso di questi, lato est del fabbricato, attraverso un androne, è possibile accedere alle scale di piano, al locale comune di deposito attrezzature varie e al magazzino di uso esclusivo.

Proprietà: L'alloggio pignorato, che consiste in un'unica unità catastale, è di proprietà della ditta esecutata.

Dati Catastali: Facendo riferimento alle planimetrie catastali l'immobile risulta così descritto in catasto:

Catasto fabbricati - Comune di Treviso (TV) – Sezione A - Foglio 6

- Part. n. 1207 sub. 48- Via Cimitero di Monigo n.15, piano T-1, cat.A/3, cl.3, cons. 5,5 vani, RC. E 411,87

Parti comuni : Vano scale, portico e locale comune piano terra , nonché quelle richiamate dall'art. 1117 del c.c..

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

- l'appartamento posto al piano secondo confina a ovest e est rispettivamente con vano scale e altro appartamento, rimanendo libere le visuali a nord e sud.

- il magazzino posto al piano terra confina con altro magazzino, parete alloggio accanto, spazio libero e col portico.

- salvo altri e più precisi confini.

Descrizione Lotto:

L'alloggio, oggetto di esecuzione immobiliare, riguarda un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato condominiale in linea che si trova in un settore del Quartiere Coordinato "San Liberale" di Monigo (TV) in Via Piemonte civ. 17. Esso è ben collegato con i principali servizi di quartiere e la viabilità comunale permette un suo rapido collegamento con i centri contermini.

Esso si trova nel quadrante di nord/ovest del Comune di Treviso il cui centro dista circa 3,5 Km.

La superficie convenzionale dell' immobile riscontrata è di 90,07 mq

Destinazione	Superficie [mq]	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente	Superficie Convenzionale [mq]
Magazzino piano terra		9,36	0,50	4,68
Alloggio piano secondo		84,26	1,00	84,26
Terrazzino/Veranda		3,78	0,30	1,13
TOTALE SUPERFICI		97,40		90,07

Altezza utile piano terra 2,50 m

Altezza utile piano secondo 2,85 m

Superficie Lorda complessiva: 97,40 mq

Superficie Convenzionale complessiva: 90,07 mq

(cfr. all. 1.0 – 4.0)

4.1. Caratteristiche costruttive

Strutture verticali: Le fondazioni sono in cemento armato del tipo continuo, mentre le strutture portanti sono costituite da muratura in bimattone di laterizio e da pilastri, cordoli e poggiali di cemento armato.

Solai: I solai sono in latero-cemento dello spessore di H=16+4 cm, poggianti sulle strutture orizzontali.

Copertura: Il tetto è concepito a due falde con cornice a sporgere su tre lati.

Manto di copertura: Il manto di copertura è in coppi, completato da scossaline, grondaie e pluviali in lamiera.



Pareti esterne: Le pareti esterne in muratura di bimattoni, prive di coibentazione, sono intonacate a fondo ruvido (buccia d'arancia), e hanno una finitura con tinta ai silicati.

Pavimentazioni interne: I pavimenti dei locali dell'appartamento sono misti con piastrelle di graniglia di cemento di vario colore e mattonelle di klincher. I rivestimenti in maiolica sono presenti nelle pareti della cucina, del bagno e nella veranda. I battiscopa dei locali interni sono di legno.

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

Infissi esterni: I serramenti esterni, in profilato di metallo "tipo Secco", verniciati e privi di vetrocamera, sono del tipo monoblocco con oscuramento a tapparella di legno. Quasi tutti con una altezza media di 2,20 m hanno la parte superiore in vetro trasparente e la parte inferiore con vetro retinato opaco. Quelli che si trovano nella parete a nord sono dotati di un ulteriore serramento, montato sullo spigolo esterno, in alluminio e vetro per incrementare l'isolamento; Il terrazzino esterno trasformato in veranda, è dotato di un serramento metallico contenente vetro retinato nella parte bassa e di vetri apribili nella parte superiore.

Infissi interni: Le porte sono del tipo tamburato e tinteggiate con colore a olio bianco e dotate di imbotte di legno. Le porte della cucina e del soggiorno hanno specchiature a vetri. Il portoncino d'ingresso è di legno di colore bianco all'interno, mentre all'esterno è di legno a doghe verticali con vernice trasparente.

Scale: Il vano scale, che tiene unito due dei quattro blocchi di alloggi che formano questa unità condominiale del Quartiere Coordinato di Monigo, disimpegna 5 alloggi, uno per ogni pianerottolo di arrivo della rampa di scale. Le scale sono formate da gradini in graniglia di cemento costruiti fuori opera.

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

Impianto idrico: L'impianto idrico-sanitario è costituito da tubazioni sottotraccia per la Cucina e Bagno.

Impianto termico: L'impianto termico è a radiatori di ghisa con tubazioni a vista. La produzione di calore è costituita da una caldaia autonoma alimentata a gas che si trova all'interno dell'appartamento.

Altri impianti: Esiste la linea telefonica, TV, di adduzione dell'acquedotto, del gas e la fognatura è comunale.

Locali dell'appartamento: sono costituiti da ingresso, cucina, soggiorno, bagno e due camere, singola e doppia, nonché da un ripostiglio e da una veranda. Al piano terra vi è un locale di uso comune e un magazzino ad uso esclusivo.

Garage: Non c'è un garage, bensì ci sono parcheggi pubblici di servizio adiacenti.

Condizioni generali delle unità immobiliari: L'appartamento, che si trova al secondo piano, ha due affacci, uno a sud e il secondo a nord, mentre a est si affaccia con una camera e il bagno. Questa parte del Quartiere Coordinato è stato costruito negli anni 1961/1965.

Le condizioni attuali dell'appartamento sono mediocri e sono riconoscibili i segni dell'invecchiamento dovuto all'epoca di costruzione, nonché della intempestiva manutenzione delle opere edilizie e del verde di quartiere.

Tutti gli impianti risentono del degrado d'uso della costruzione datata e pertanto sarà necessario verificare e accertare la loro rispondenza alle norme tecniche vigenti.

Altro: L'area scoperta costituita dal parco/giardino con aiuole di verde alberato e da percorsi pedonali risulta interna all'isolato che vede nelle parti contermini i vari fabbricati condominiali che formano una delle tante zone che costituiscono il Quartiere Coordinato di Monigo (TV).



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

Dalle verifiche effettuate si può attestare che la descrizione dei beni, così come è stata indicata nell'atto di pignoramento non corrisponde all'attuale descrizione dell'immobile, pur tuttavia consente l'individuazione del fabbricato e delle aree contermini oggetto di Perizia. Nelle planimetrie catastali dell'epoca viene descritto un appartamento della medesima consistenza, però posto al piano primo, quando, invece, si trova al secondo piano. Tuttavia, è probabile che in seno all'accatastamento originario sia stato considerato l'alloggio sottostante, che si trova sopra i magazzini e il locale comune, sito al piano rialzato, per cui quello dell'esecutato potrebbe essere considerato posto al piano primo. In quanto, invece, alla particella indicata nel pignoramento col n. 627 sub 8 ora nella visura catastale tale particella è indicata col n. 1207 sub.48 per allineamento mappe del 13.10.2006.

6. Destinazione urbanistica della zona in cui risiedono gli immobili

Il Comune di Treviso (TV) è dotato di P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) approvato e il P.I. (Piano degli Interventi) vigente alla Tav. T.01.17 - scala 1:2000 classifica la zona in cui si trova il fabbricato principale quale Zona omogenea "B" Zona totalmente o parzialmente edificata" soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di cui all'art. 57 delle Norme Tecniche Operative (NTO).

(cfr. all. 2.0)

7. Regolarità edilizia, urbanistica e agibilità degli immobili

Il fabbricato in cui si trova l'appartamento esecutato, è stato costruito nel 1961/1965 a seguito di regolare Autorizzazione rilasciata dal Comune di Treviso (TV) in data 09.06.1961 n. 7159 di Prot.

In quanto al certificato di abitabilità non è stato possibile reperire presso l'archivio del Comune di Treviso il documento specifico. Tuttavia, dato il tempo trascorso e per il fatto che tale alloggio è sempre stato abitato, si presume che all'epoca sia stato regolarmente emesso.

L'ispezione ha accertato che, rispetto al progetto originario e varianti successive, lo stato attuale dell'appartamento non corrisponde a quanto regolarmente autorizzato. Rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali, si evidenzia la chiusura di una porta tra la cucina e il soggiorno/pranzo, la chiusura di una finestrella posta sul lato ovest della loggia e la chiusura con una parete finestrata della loggia stessa.

Si è appurato altresì che nell'atto di compravendita dell'alloggio medesimo viene richiamata la concessione edilizia in sanatoria n. 3416 del 25.05.1991 di cui tuttavia non si è riscontrata traccia presso gli Uffici del Comune.

Per regolarizzare la posizione edilizia è necessario presentare ai sensi dell'art. 6, comma 7 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria che comporta il pagamento di una sanzione di 1.000,00 euro, naturalmente oltre agli oneri della pratica edilizia e la presentazione di nuove planimetrie catastali aggiornate.

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

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



In base agli accertamenti in sito, all'esame della documentazione agli atti, alle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Treviso (TV) e il Catasto, il sottoscritto Esperto Stimatore ne attesta la regolarità amministrativa e catastale dell'unità immobiliare pignorata, salvo le lievi modifiche riscontrate, sanabili con una SCIA specifica con l'aggiornamento delle schede catastali.

(cfr. all. 3.0 -4.0)

8. Verifica della suddivisione dei beni pignorati in più lotti

Dalle indagini eseguite e dalle verifiche dei luoghi si è ritenuto di non dover distinguere i beni degli esecutati in più lotti, in virtù delle considerazioni di cui al punto 3) precedente.

9. Stato di possesso degli immobili pignorati

Dagli accertamenti si registra che l'appartamento di cui trattasi a uso abitazione attualmente non è occupato da alcuna persona, in quanto si è effettuato l'accesso forzoso.

La verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso ha registrato l'inesistenza di contratti di locazione in essere.

(cfr. all. 7.0)

9.1. Convenzione matrimoniale

Non si è riscontrata alcuna convenzione matrimoniale registrata.

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

A carico dell'appartamento di cui trattasi non esistono vincoli e servitù di sorta se non quelli derivanti dalle parti comuni come per legge e nel Regolamento di Condominio dell'atto di compravendita del 29.09.1966 del notaio Olivi di Treviso, al Rep. 5173.

12. Dati ipocatastali, vincoli e oneri giuridici

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

Catasto Fabbricati - Comune di Treviso – Sezione A - Foglio 6

- Mapp. n. 1207sub. 48- Via Cimitero di Monigo, 15, piano T-1, cat.A/3, cl.3, vani 5,5, tot. 90 mq, RC. E 411,87

Catasto Terreni - Comune di Treviso - Foglio 6

- Part. n. 1207- Ente Urbano Ha. 0.62.30

(cfr. all. 8.0 – 5.0-5.1)

Formalità di Trascrizioni, Iscrizioni e Annotazioni

In quanto alle formalità relative ai beni esecutati si è appurato che nulla è cambiato ad oggi rispetto a quanto è riportato nelle certificazioni agli atti.

A) Relativamente alle formalità di iscrizione:

IPOTECHE

- *Ipoteca volontaria* iscritta Treviso (TV) in data 14.01.2003 ai n.ri 1889/371, derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto del notaio [] (TV) in data 20.12.2002, di Rep. n. 76920 a favore di [] con sede a [] per la somma complessiva di €. 93.000,00 (capitale euro 62.000,00), a carico della ditta esecutata per la quota dell'intera proprietà;

B) Relativamente alle formalità di trascrizione:

PIGNORAMENTO Immobiliare



- Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Treviso Rep. 9048 del 11.10.2018, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso – in data 14.12.2018 ai nn. 45301/31825, a favore di sede contro la ditta esecutata per la quota dell'intera proprietà.

Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento del primo esecutato

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati - Comune di Treviso (TV) – Sezione A, Foglio 6

- Mapp. n. 627 sub. 8- Strada Cimitero di Monigo n. 15, piano T-1.

Descrizione dei beni risultante dai registri catastali

Catasto Fabbricati - Comune di Treviso (TV) – Sezione A - Foglio 6

Part. n. 1207 sub. 48- Via Cimitero di Monigo n.15, piano T-1, cat. A/3, cl.3, vani 5,5, sup.tot. 90 mq, RC. E 411,87.

12.1 Intervenuti nell'esecuzione immobiliare

Presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso non risultano depositati ricorsi per intervento.

12.2. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

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

13. Provenienza in capo agli esecutati dei beni

Compravendita del notaio in data 20.12.2002 Rep. 76919/17759 registrato a Treviso il 09.01.2003 al n. 428, atti pubblici serie 1/V e trascritto a Treviso 14.01.2003 al n. 1888/1430 e in virtù di variazioni e fusioni successive catastali; (cfr. all. 6.0)

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

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

- | | |
|--|-------------|
| - Oneri per cancellazione ipoteche e pignoramento | €. 1.000,00 |
| - Sanzione per sanatoria pratica edilizia | €. 1.000,00 |
| - Oneri per la redazione pratica edilizia di sanatoria, certificazioni, accatastamenti, ecc. | €. 1.500,00 |

Totale spese presunte	€. 3.500,00
------------------------------	--------------------

15. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita non è soggetta ad IVA, in quanto trattasi di beni posseduti dalla ditta esecutata a titolo personale.

16. Stima attuale dei beni

La stima dell'immobile è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

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

L'Esperto, non avendo trovato elementi di riscontro ufficiali, quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di compra-vendita di beni con analoghe caratteristiche nel Comune di Treviso (TV), ha elaborato la stima del fabbricato e delle aree contermini sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Nella valutazione si è



tenuto conto delle caratteristiche costruttive, della consistenza e dello stato manutentivo degli immobili, della destinazione urbanistica, della sua posizione rispetto ai servizi primari, nonché dell'attuale organizzazione e uso degli immobili.

Si è ritenuto, altresì, di applicare parametri di decremento nelle valutazioni delle unità immobiliari in relazione alla loro vetustà, alla vendita forzata del bene, alla loro fruibilità, nonché alle spese da sostenere per la pratica edilizia in sanatoria, ai collaudi e accatastamenti.

Si è pervenuti, pertanto, alle seguenti conclusioni:

Lotto Unico : Appartamento sito al secondo piano di un complesso condominiale denominato Quartiere Coordinato "San Liberale" di Monigo in Comune di Treviso (TV), Via Piemonte 17, con annesso magazzino al piano terra e parti comuni.

Superficie convenzionale:	90,07 mq
Costo parametrico unitario a nuovo:	1.300 €/mq
Coeff. di vetustà, finiture e manutenzione :	- 40%
Valore:	$90,07 \text{ mq} \times 1.300 \text{ €/mq} = 117.091,00 \text{ €}$
Detrazione per coefficiente di vetustà:	$117.091,00 \text{ €} \times 0.60 = 70.254,60 \text{ €}$
In ragione della vendita forzata del bene si considera un abbattimento del 20%:	$70.254,60 \text{ €} \times 0,80 = 56.203,68 \text{ €}$
Detrazione spese e oneri per regolarizzazione del bene:	$56.203,68 \text{ €} - 3.500,00 \text{ €} = 52.703,68 \text{ €}$
Valore finale di stima 52.703,68 €	arrotondato a 52.700,00 €

Valore finale di stima arrotondato a **€. 52.700,00**

(diconsi cinquantaduemilasettecento/00 euro).

La valutazione degli immobili, così com'è stata definita, risente delle attuali condizioni in cui si trova il settore edilizio che vede le quotazioni immobiliari segnare una flessione dovuta alla scarsa domanda di questo tipo di bene e dalle poche transazioni del mercato immobiliare della zona, nonché dovuta alla vendita forzata dell'immobile e alle sue condizioni di vetustà e irregolarità edilizie e alla sua posizione in aperta campagna..

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



17.0 Schema riassuntivo di Perizia

Lotto Unico

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 624/2018

Promossa da	
Nei confronti di	DITTA ESECUTATA

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

LOTTO	Unico	52.700,00 €	
Comune di:	Provincia:	Indirizzo:	Zona:
TREVISO (TV)	TV	Via Piemonte n. 17	Periferica

Diritti:

Piena proprietà	X	quota	1/1				
Altro		quota					
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni	X	Bene comune		Bene personale	X
		Separazione dei beni					

Immobile:			pertinenze:	
Appartamenti/Alloggi	X	Capannone	Aree scoperte comuni	X
Bar/Ristorazione		Autorimessa	Area scoperta a uso esclusivo	
Ufficio		Terreno edificabile	Garage	
Negozi		Terreno agricolo	Servitù	
Laboratorio		Altro	Magazzino	
Magazzino	X		Parti comuni	X

Esecutato

Dati catastali : Catasto Fabbricati

Identificativi attuali

Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Cat.Clas.	Superficie mq	Rend. Cat. Euro
A	6	1207	48	5,5	A/3-3	90,00	411,87

Dati catastali : Catasto Terreni

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup. Ha	RDE	RAE	Note
6	1207	Ente Urbano		0.62.30			



18. Riepilogo per bando d'asta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento dotato di magazzino e di parti comuni, posto al piano secondo di un fabbricato condominiale, sito in Comune di Treviso (TV). L'appartamento è costituito da: Ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, corridoio, camera singola, camera doppia, bagno, ripostiglio e veranda, oltre a un magazzino sito al piano terra; Parti comuni: vano scale, portico e locale comune e altro ai sensi dell'art. 1117 C.C..

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati - Comune di Treviso (TV) – Sezione A - Foglio 6

Part. n. 1207 sub. 48- Via Cimitero di Monigo n.15, piano T-1, cat. A/3, cl.3, vani 5,5, sup.tot. 90 mq, RC. E 411,87.

Catasto Terreni: Comune di Treviso - Foglio 6

Particella n. 1207 – Ente Urbano di Ha 0.62.30

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

Destinazione urbanistica: Residenziale.

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

- l'appartamento posto al piano secondo confina a ovest e est rispettivamente con vano scale e altro appartamento, rimanendo libere le visuali a nord e sud.

- il magazzino posto al piano terra confina con altro magazzino, parete alloggio accanto, spazio libero e col portico.

- salvo altri e più precisi confini.

Appartamento attualmente libero.

Vendita non soggetta a IVA.

PREZZO BASE D'ASTA: € 52.700,00.



19. Riepilogo commerciale per la pubblicità

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 624/2018			
Custode Giudiziario	ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE	recapito	TREVISO
LOTTO	UNICO	Prezzo base d'asta	52.700,00 euro
Comune di:	Prov.	Indirizzo :	Zona:
TREVISO	TV	Via Piemonte n. 17	Periferica
Diritto reale:	PIENA PROPRIETÀ'	quota	INTERA
Tipologia di immobile:	APPARTAMENTO DOTATO DI MAGAZZINO E PARTI COMUNI	Sup.cie comm.le mq	90,07
pertinenze:	AREA SCOPERTA COMUNE	Sup.cie comm.le mq	
	PARTI COMUNI ART. 1117 C.C.	superficie mq	
Stato conservativo:	MEDIocre		
Descrizione sintetica:	Appartamento di 5,5 vani della superficie commerciale di 90,07 mq con magazzino e parti comuni.		
Vendita soggetta Iva	non soggetta a IVA		

RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

LOTTO UNICO

In zona periferica in Comune di Treviso(TV) Monigo: Piena proprietà di un appartamento sito al secondo piano di un condominio, dotato di magazzino al piano terra, oltre alle parti comuni, della superficie commerciale di 90,07 mq.

Vendita: Non soggetta a IVA.

PREZZO BASE D'ASTA: €. 52.700,00



20. Bozza per decreto di trasferimento

BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

(PARTE A CURA DELLA CANCELLERIA)

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

(PARTE A CURA DELL'ESPERTO STIMATORE)

LOTTO UNICO :

(tipo di immobile) Appartamento posto al secondo piano, dotato di magazzino al piano terra, sito in Comune di Treviso (TV), in un fabbricato condominiale, oltre alle parti comuni della superficie commerciale di 90,07 mq.

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

Appartamento attualmente non occupato dall'esecutato.

Vendita: Non soggetta a IVA.

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

Catasto Fabbricati - Comune di Treviso – Sezione A - Foglio 6

- Mapp. n. 1207sub. 48- Via Cimitero di Monigo, 15, piano T-1, cat.A/3, cl.3, vani 5,5, tot. 90 mq, RC. E 411,87

Catasto Terreni - Comune di Treviso - Foglio 6

- Part. n. 1207- Ente Urbano Ha. 0.62.30

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

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

- l'appartamento posto al piano secondo confina a ovest e est rispettivamente con vano scale e altro appartamento, rimanendo libere le visuali a nord e sud.

- il magazzino posto al piano terra confina con altro magazzino, parete alloggio accanto, spazio libero e col portico.

- salvo altri e più precisi confini.

Gli immobili sono pervenuti in capo all'esecutato:

- In forza dell'atto di compravendita del notaio in data 20.12.2002 Rep. 76919/17759 registrato a Treviso il 09.01.2003 al n. 428, atti pubblici serie 1/V e trascritto a Treviso 14.01.2003 al n. 1888/1430.

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

Lotto unico.



21. Allegati :

A) – Verbale di nomina e giuramento;

1.0 - Viste satellitari fabbricato in Monigo di Treviso (TV);

2.0 - Estratti PI (Piano degli Interventi) e NTO;

3.0 - Autorizzazione edilizia del 09.06.1961 ;

4.0 - Estratto mappa – Piante Appartamento e Garage;

5.0 - Visure Catasto Terreni e dei Fabbricati;

5.1 – Planimetrie catastali;

6.0 - Copia atto di compravendita;

7.0 - Contratti di locazione in essere;

8.0 - Visura ipotecaria degli immobili in data 21.06.2019.

B) - N. 1 Scheda contenente documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili;

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

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

L'Esperto Stimatore ritiene, con la presente Relazione che si compone di n.13 pagine dattiloscritte e di n.13 allegati, di avere bene e fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

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

Precisa sin d'ora, nel caso venga richiesta dal Signor Giudice di redigere l' APE (Attestazione di Prestazione Energetica), di nominare quale ausiliario del sottoscritto il Studio in

La bozza della presente Relazione, è stata inviata all' alla Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso (TV) , assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni per far pervenire eventuali note di chiarimenti, nel qual caso l'Esperto riferirà entro i termini dell'udienza fissata.

Treviso, 10 Settembre 2019

L'Esperto Stimatore
Dott. Arch. Modesto Tonon

