

Esecuzione immobiliare: **R.G.E. N° 577/2018**

Nei confronti di: **ESECUTATO**

Promosso da: **[REDACTED]**

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT.SSA ALESSANDRA BURRA**

Custode Giudiziario: **ASTE 33 SRL**

Perito Stimatore: **ARCH. MODESTO TONON**

- RELAZIONE PERITALE -

Stima beni immobili siti in Comune di Ponte di Piave (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	4
5. Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento	5
6. Destinazione urbanistica della zona in cui risiedono gli immobili	6
7. Regolarità edilizia, urbanistica e agibilità degli immobili	6
8. Verifica della suddivisione dei beni pignorati in più lotti.....	6
9. Stato di possesso degli immobili pignorati	6
9.1. Convenzione matrimoniale	7
10. Servitù, vincoli, diritti demaniali, usi civici, ecc.....	7
11. Oneri di natura condominiale e spese pregresse	7
12. Dati ipocatastali, vincoli e oneri giuridici	7
12.1 Intervenuti nell'esecuzione immobiliare.....	8
12.2. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio	8
13. Provenienza in capo all'esecutato dei beni	8
14. Costo di cancellazione delle iscrizioni/ trascrizioni, sanatoria.	8
15. Assoggettamento ad IVA della vendita	9
16. Stima attuale dei beni.....	9
17. Schema riassuntivo di Perizia	11
18. Riepilogo per bando d'asta.....	12
19. Riepilogo commerciale per la pubblicità	13
20. Bozza per decreto di trasferimento	14
21. Allegati :	15



seminterrati del condominio. L'intera area risulta lambita a nord, est e ovest da proprietà private mentre a sud è prospiciente in parte alla via pubblica.

Proprietà: L'appartamento, sito in Comune di Ponte di Piave (TV) in Via G. Marconi civ.16/3, è di proprietà della ditta eseguita per la quota dell'intera proprietà.

Dati Catastali:

Comune di Ponte di Piave (TV): Catasto Fabbricati – Sezione D, Foglio 1 (uno)

- Mapp. n. 305 sub. 74- Via Guglielmo Marconi- p.4 - cat. A/2 - Cl. 2 - Vani 6 - superficie catastale 124 mq - R.C. Euro 490,53;

- Mapp. n. 305 sub. 34- Via Guglielmo Marconi - p. S1 - cat. C/6 - Cl. 2 – 20 mq, - R.C. Euro 33,05;

Catasto Terreni:

- Foglio 30 – Part. n. 305 - Ente Urbano - Ha. 0.36.59;

Parti comuni costituite da corridoi, corsie garage, area scoperta, l'ex locale centrale termica e rampe garage, spazio di manovra, ingresso, percorsi pedonali, area urbana e quanto altro richiamato nell'atto di compravendita del notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso (TV) in data 12.01.1994 Rep. 29.917 e trascritto a Treviso il 03.02.1994 ai nn. 3063/2446.

L'appartamento e il garage fanno parte del complesso condominiale che costituisce il Condominio “Al Paradiso”. Pertanto le spese comuni sono divise in base alle tabelle millesimali annesse al Regolamento Condominiale allegato B) all'atto 11.05.1976 del notaio Pellizzari Rep. 10.100/2026 registrato a Treviso il 26.05.1976 al n. 2447 Mod.71/M Pubblici. L'appartamento è assegnatario delle seguenti consistenze millesimali:

- Proprietà : mill. 37,20 - Scale : mill. 145,36 - Scala A : mill. 33,20 - Scala B : mill. 4,00

Confini:

- l'appartamento posto al piano quarto confina a ovest con scale e ascensore comuni e parte con altro appartamento analogo, mentre è libero su gli altri tre lati.

- il garage confina con due lati con altri garage , mentre gli altri due lati con lo spazio di manovra.

- salvo altri e più precisi confini.

Descrizione Lotto:

L'appartamento che si sviluppa al piano quarto (sottotetto), si trova in un complesso immobiliare costituito da un unico fabbricato in linea con orientamento est/ovest che contiene due blocchi scala denominato Condominio “Al Paradiso”. In quello di destra, verso est, si trovano 14 alloggi e tutta la fronte del piano terra è utilizzata a negozi. In totale il condominio conta 28 alloggi, 8 negozi e un vano deposito, oltre ai garage siti nel piano seminterrato.

Il condominio si trova lungo la SR n. 53 Postumia in Via G. Marconi, nel del capoluogo, in zona arretrata rispetto alla viabilità e strettamente connesso ai principali servizi di quartiere. I locali dell'appartamento, dell'altezza utile di 2,70 m, ma con soffitto in parte inclinato in alcuni locali, sono costituiti da ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, studiolo, due bagni e due camere doppie, nonché da un locale pluriuso e da terrazza posta a sud/est, terrazzino a sud e terrazza a nord/ovest. L'unità è dotata di garage che è posto al piano seminterrato.

La superficie scoperta condominiale è formata da un ampio spazio antistante con pavimentazione in ghiaio lavato e da una porzione di verde, nonché da una seconda area di manovra nella zona posteriore nord a livello del piano seminterrato .



La superficie convenzionale complessiva dell'appartamento misura 168,70 mq, così di seguito computata:

Destinazione	Superficie [mq]	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente	Superficie Convenzionale [mq]
Appartamento		115,07	1,00	115,07
Locale pluriuso		33,94	0,80	27,15
Terrazze		33,88	0,33	11,01
Garage		21,20	0,50	10,60
Superficie coperta comune su appartam.	660,00		0,10/32	2,06
Superficie scoperta comune su appartam.	2.999,00		0,03/32	2,81
TOTALE SUPERFICI	3.659,00	204,09		168,70

Appartamento

Altezza utile interna 2,70 m

Garage

Altezza utile interna 2,25 m

Superficie Lorda complessiva: 204,09 mq

Superficie Convenzionale complessiva: 168,70 mq

Oltre alle parti comuni

(cfr. all. 1.0)

4.1. Caratteristiche costruttive

Strutture verticali: Le strutture portanti del fabbricato sono costituite da fondazioni a plinti e da una pilastatura collegata a travi orizzontali in cemento armato. Le murature in bimattoni di laterizio sono esclusivamente di tamponamento. La parte interrata del fabbricato è costruita con murature in cemento armato dello spessore di 30 cm. Tutte le pareti, interne ed esterne, sono intonacate a civile con fondo ruvido e tinteggiate.

Solai: tutti i solai sono del tipo Bausta in latero-cemento dello spessore di H=20+4 cm, poggianti sulle strutture orizzontali, mentre il solaio di copertura forma una doppia pendenza che caratterizza la cimasa del complesso edilizio.

Copertura: Il tetto è concepito con solaio a doppia pendenza di falda ed è protetto da una guaina del tipo tegola canadese.

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

Pareti esterne: Le pareti esterne in muratura di bimattoni, prive di isolamento, 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 di legno parquet a incollare tinta rovere. I rivestimenti in maiolica sono presenti in una parete della cucina e in quelle dei bagni dove i pavimenti sono in piastrelle smaltate e di klincher. Tutte le pavimentazioni esterne delle terrazze sono dotate di piastrelle antigelive di diverso formato. Davanzali e soglie sono in marmo tipo botticino. 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, di legno con vernice trasparente e dotati di vetro-camera da 8 mm, sono del tipo monoblocco con oscuramento di tapparella di plastica; La terrazza sita a nord/ovest, risulta per tre quarti coperta con struttura mista di laterizio e serramenti in alluminio anodizzato con vetrocamera.

Infissi interni: Le porte sono del tipo tamburato e impiallaccio colore noce chiaro. Due di queste hanno specchiature di vetro. Il portoncino d'ingresso, del tipo blindato, è pure di legno tamburato con impiallaccio di noce.

Scale: Le scale interne che portano ai vari piani, i pianerottoli di arrivo e i corridoi sono rivestiti di marmo. Le rampe si snodano attorno al vano ascensore che serve i vari piani. Pure la scala interna, che dall'ingresso del corpo di destra (Il condominio è servito da due blocchi di scale) porta alle corsie di manovra dei garage, è rivestita di marmo.

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 Bagni.

Impianto termico: L'impianto termico è a radiatori di ghisa. La produzione di calore è costituita da una caldaia autonoma alimentata a gas che si trova nel terrazzino con accesso dal vano cucina. Esiste un condizionatore per la parte giorno.

Altri impianti: Esiste la linea telefonica, TV, di adduzione dell'acquedotto, del gas e impianti fognari comuni con vasche a svuotamento periodico.

Locali dell'appartamento: sono costituiti da ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, studiolo, due bagni e due camere doppie, nonché da un locale pluriuso e da terrazza posta a sud/est, terrazzino a sud e terrazza a nord/ovest.

Garage: Il garage che si trova al piano seminterrato è servito da una rampa di accesso scoperta, da uno spazio di manovra asfaltato ed è dotato di un basculante in lamiera zincata e di pavimentazione in mattonelle di klincher.

Condizioni generali delle unità immobiliari: Il fabbricato in cui si trova l'appartamento di cui trattasi, è stato costruito negli anni 1973/1975, mentre l'appartamento è stato sanato con concessione del 31.10.1989.

Le condizioni attuali dell'appartamento sono buone e non vi sono segni di degrado tranne che per la mancanza di una normale manutenzione soprattutto nelle zone a terrazza.

Le condizioni dell'intero condominio appaiono buone così come si presentano anche le aree esterne pavimentate e non. Le condizioni attuali esterne sono il risultato della carenza di una manutenzione periodica.

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

Altro: L'area scoperta risulta completamente recintata da murature per la parte seminterrata, mentre per la parte antistante il piano terra/rialzato risulta solo a tratti delimitata. Alle rampe dei garage si accede direttamente dalla Strada Regionale 53 di Via Guglielmo Marconi. L'accesso d'ingresso della rampa di destra e l'uscita della rampa di sinistra sono regolati da sbarre con apertura elettrica.

A detta dell'Amministratore di condominio, gli impianti elettrici comuni e l'ascensore della ditta Otis risultano tutti a norma.

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

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



6. Destinazione urbanistica della zona in cui risiedono gli immobili

Il Comune di Ponte di Piave (TV) è dotato di P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e di P.I. (Piano degli Interventi) approvato che, nella Tavola “Usi e Procedure” n.1/10 alla scala 1:2000, classifica la zona in cui si trova il fabbricato principale e quindi le unità immobiliari oggetto di perizia, quale RA/61 “Tessuto residenziale alto” soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di cui all’art. 5 delle Norme Tecniche Operative (NTO).

(cfr. all. 2.0)

7. Regolarità edilizia, urbanistica e agibilità degli immobili

Il complesso edilizio in cui si trova l’appartamento esecutato, è stato costruito nel 1973/1975 a seguito di regolare Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Ponte di Piave (TV) n. 1345/3555 del 14.06.1973; Licenza Edilizia di Variante n. 1345/7371/73 del 14.05.1974. A seguito di regolare richiesta il Comune di Ponte di Piave (TV) rilasciava il Permesso di abitabilità n. 1345 del 12.06.1975. Successivamente, nel sottotetto di tale complesso venivano eseguite opere di costruzione di quattro appartamenti tra cui quello in questione che venivano regolarizzati con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12/1835 (L.28.02.1985, n. 47 e s.m.) rilasciata dal Comune in data 10.05.1989.

L’ispezione ha accertato che, rispetto al progetto allegato alla pratica di sanatoria, lo stato attuale dell’appartamento non corrisponde a quanto regolarizzato col Condono Edilizio.

Pertanto, la loro regolarità potrà essere ottenuta mediante un progetto in sanatoria con il titolo edilizio CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) , allegando il progetto architettonico aggiornato e il versamento della sanzione di 1.000,00 euro (art.24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380). Successivamente dovrà essere presentata la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) corredata del collaudo, nonché le certificazioni di conformità degli impianti eseguiti e l’aggiornamento delle planimetrie catastali.

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 non troppo elevati, 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 il Comune di Ponte di Piave (TV) ed il Catasto, il sottoscritto Esperto Stimatore ne attesta la irregolarità amministrativa e catastale dell’unità immobiliare pignorata. (cfr. all. 3.0 -3.1-3.2)

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 quanto l’insieme costituisce un’unica unità di civile abitazione, comprendente il garage e le parti comuni.

9. Stato di possesso degli immobili pignorati

Gli accertamenti effettuati registrano che l’appartamento di cui trattasi a uso civile abitazione, attualmente risulta occupato dall’esecutato proprietario dell’immobile.



La verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, effettuata in data 23.05.2019 ha registrato l'inesistenza di contratti di locazione in essere. (cfr. all. 6.1)

9.1. Convenzione matrimoniale

Come risulta dalla certificazione (Estratto atto di matrimonio) del Comune di Jesolo del 06.11.2007 non appaiono convenzioni matrimoniali in essere.

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

A carico dell'appartamento di cui trattasi non esistono vincoli e servitù di sorta se non quelli derivanti dall'uso delle parti comuni di cui al Regolamento di condominio allegato B) all'atto 11.05.1976 del notaio Pellizzari Rep. 10.100/2026 registrato a Treviso il 26.05.1976 al n. 2447 Mod.71/M Pubblici.

11. Oneri di natura condominiale e spese pregresse

Gli accertamenti effettuati presso l'amministratore del Condominio "Al Paradiso" hanno portato al riscontro delle seguenti pendenze:

- quota di preventivo di gestione 2019 pari a 700,17 Euro.

12. Dati ipocatastali, vincoli e oneri giuridici

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

Catasto Terreni: Comune di Ponte di Piave - Foglio 30

Particella n. 305 – Ente Urbano di Ha 0.36.59

Comune di Ponte di Piave (TV): Catasto Fabbricati – Sezione D, Foglio 1

- Part. n. 305 sub. 74- Via G.Marconi – p.4 - cat. A/2 - Cl. 2 - Vani 6 – Sup. cat. 124 mq - R.C. Euro 490,53;

- Part. n. 305 sub. 34 - Via G.Marconi – p.S1 – cat.C/6 – cl. 2 – 20 mq - R.C. Euro 33,05;

(cfr. all. 4.0-5.0-5.1)

Relativamente alle formalità di iscrizione:

IPOTECHE

- *Ipoteca volontaria* iscritta a Treviso (TV) in data 03.10.2006 n.ri 49015/12644, con atto del notaio Antonio D'Urso del 21.09.2006 Rep. 194757, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo per la somma complessiva di €. 140.000,00 a garanzia di un finanziamento di €. 70.000, in linea capitale, a carico dell'esecutato e della moglie per la proprietà di ½ ciascuno e gravante per il primo sulla quota di proprietà dei subb.34-74, mentre per la moglie sulla quota di ½ della proprietà del sub. 74.

- *Ipoteca giudiziale* iscritta a Treviso (TV) in data 28.05.2012 n.ri 16000/2263 a fronte di sentenza emessa dal tribunale di Treviso in data 12.04.2012, n. 214 di Rep., per l'importo di 20.000 euro, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a carico dell'esecutato e gravante per la piena proprietà sui beni di cui trattasi.

Relativamente alle formalità di trascrizione:

PIGNORAMENTI Immobiliari

1) Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso – in data in data 15.09.2015 ai nn. 26115/18599, a favore dei Signori [REDACTED] contro l'esecutato per la quota intera della proprietà in comune di Ponte di Piave (TV) e altro.



- 2) Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Treviso, , trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso – in data in data 15.10.2018 ai nn. 35926/25264, a favore dei Signori [REDACTED] contro l’esecutato per la quota intera della proprietà.

A) Descrizione contenuta nell’atto di pignoramento

Dati Catastali:

Comune di Ponte di Piave (TV): Catasto Fabbricati – Sezione D, Foglio 1 (uno)

- Part. n. 305 sub. 34 - Via G.Marconi – p. S1, cat. C/6 – cl. 2 – consist. 20 mq – R.C. Euro 33,05;

- Part. n. 305 sub. 74 - Via G.Marconi – p. 4, cat. A/2 – cl. 2 – vani 6 – R.C. Euro 490,53;

B) Descrizione dei beni risultante dai registri catastali

Comune di Ponte di Piave (TV): Catasto Fabbricati – Sezione D , Foglio 1 (uno)

- Part. n. 305 sub. 34 - Via G.Marconi – p. S1, cat. C/6 – cl. 2 – consist. 20 mq – R.C. Euro 33,05;

- Part. n. 305 sub. 74 - Via G.Marconi – p. 4, cat. A/2 – cl. 2 – vani 6 – R.C. Euro 490,53;

Catasto Terreni: Comune di Ponte di Piave - Foglio 30

Particella n. 305 – Ente Urbano di Ha 0.36.59

12.1 Interventuti nell’esecuzione immobiliare

Presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso non appaiono 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 all’esecutato dei beni

Gli immobili sono pervenuti in capo all’esecutato:

- In forza dell’atto di compravendita del notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso (TV) in data 12.01.1994 Rep. 29.917 e trascritto a Treviso il 03.02.1994 ai nn. 3063/2446.

- In forza dell’atto di compravendita del notaio Antonio D’Urso di Treviso (TV) in data 21.12.2005 Rep. 182.082/6782 e trascritto a Treviso il 30.12.2005 ai nn. 59570/35560.

- In forza dell’Atto Giudiziario del 10.10.2006 del Tribunale di Treviso Rep. 2969 – Sentenza di Divorzio con trasferimento immobili.

In relazione alle verifiche della titolarità, a seguito dell’accertamento effettuato, si fa riferimento ai contratti di acquisto allegati. (cfr. all. 6.0)

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

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

- | | |
|---|-------------|
| - Oneri per cancellazione ipoteche e pignoramento | €. 1.000,00 |
| - Sanzione per pratica edilizia di sanatoria | €. 1.000,00 |
| - Oneri per la redazione pratica edilizia di sanatoria, agibilità, dichiarazioni di conformità, accatastamenti spese tecniche, ecc. | €. 8.000,00 |

Totale spese presunte €. 10.000,00



15. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita non è soggetta ad IVA, in quanto trattasi di beni posseduti dall'esecutato 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 Ponte di Piave (TV), ha elaborato la stima dell'appartamento sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Nella valutazione si è tenuto conto delle caratteristiche costruttive, della consistenza e dello stato manutentivo dell'appartamento, della destinazione urbanistica, della sua posizione rispetto ai servizi primari, nonché dell'attuale uso.

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

Si è pervenuti, pertanto, alle seguenti conclusioni:

Lotto unico : Appartamento su fabbricato condominiale dotato di area scoperta comune, garage e di parti comuni di cui all'art. 1117 C.C..

Superficie convenzionale:	168,70 mq
Costo parametrico unitario a nuovo:	1.300 €/mq
Coeff. di vetustà, finiture e manutenzione :	- 40%
Valore:	168,70 mq x 1.300 €/mq = 219.310,00 €
Detrazione per coefficiente di vetustà:	219.310,00 € x 0.60 = 131.586,00 €
In ragione della vendita forzata del bene si considera un abbattimento del 20%:	131.586,00 € x 0,80 = 105.268,80 €
Detrazione spese e oneri per regolarizzazione del bene:	105.268,80 € – 10.000,00 € = 95.268,80 €

Valore finale di stima arrotondato a €. **95.000,00**

IDENTIFICATIVO	Superficie Convenzionale [mq]	Valore Unitario [€/mq]	VALORE COMPLESSIVO [€]	Valore decrementi e arrotondamenti [€]	QUOTA LOTTO %	VALORE LOTTO [€]
UNITA' 01	168,70	1.300,00	219.310,00	124.310,00	piena proprietà	95.000,00
LOTTO UNICO						95.000,00

Valore di stima del lotto (Lotto unico) pari a **95.000,00 euro**

(diconsi euro novantacinquemila/00).



La valutazione dell'immobile, così com'è stata definita, risente delle attuali condizioni in cui si trova il settore edilizio che vede le quotazioni immobiliari segnare una flessione causata dalla stagnazione economica e dalle poche transazioni del mercato immobiliare della zona, nonché dovuta alla vendita forzata dell'immobile. Si precisa, altresì, che sarà onere di parte offerente verificare preventivamente a propria cura il bene sotto ogni profilo.



17. Schema riassuntivo di Perizia

Lotto Unico

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 577/2018

Promossa da	
Nei confronti di	ESECUTATO

G.E.	DOTT. SSA ALESSANDRA BURRA
Custode Giudiziario	ASTE 33 SRL
Esperto Stimatore	ARCH. MODESTO TONON

Recapito	TREVISO
Recapito	TREVISO

LOTTO	UNICO	Prezzo base d'asta	95.000,00 €	Zona:	Centrale
Comune di:		Provincia:	Indirizzo:		
PONTE DI PIAVE (TV)		TV	Via G. Marconi 16/3		

Diritti:

Piena proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	quota	INTERA				
Altro		quota					
Convenzione matrimoniale			<i>Comunione dei beni</i>		<i>Bene comune</i>		<i>Bene personale</i>
			<i>Separazione dei beni</i>				<input checked="" type="checkbox"/>

Immobile:

Appartamento	<input checked="" type="checkbox"/>
Villetta di civile abitazione	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

pertinenze:

Aree scoperte comuni	<input checked="" type="checkbox"/>
Area scoperta a uso esclusivo	
Garage	<input checked="" type="checkbox"/>
Servitù	
Magazzino	
Parti comuni	<input checked="" type="checkbox"/>

Dati catastali : Catasto Fabbricati

Identificativi attuali

Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Cat.Clas.	Superficie mq	Rendita Cat. Euro
D	1	305	74	6	A/2- 2	-	490,53
D	1	305	34		C/6-2	Mq 20	33,05

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati

Superficie commerciale	168,70 MQ						
Superfici delle pertinenze	AREA SCOPERTA						
Anno di costruzione	Anno 1973/1975						
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>pessimo</i>	
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>	
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	<i>non a norma</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	Impianto termico	<i>Autonomo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Centralizzato</i>
Destinazione urbanistica	<i>verde priv.</i>	<i>Agricola</i>		<i>Residenziale</i>			
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	attualmente occupato dall' esecutato		
Legge 47/85 e s.m.i.	Nessuno						
Vendite successive al pignoramento:	Nessuna						
Altri dati							



18. Riepilogo per bando d'asta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento dotato di garage e di parti comuni, posto al piano quarto di un fabbricato condominiale, (scala est) di quattordici appartamenti, sito in Comune di Ponte di Piave (TV). L'appartamento è costituito da ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, studiolo, due bagni e due camere doppie, nonché da un locale pluriuso, terrazza posta a sud/est, terrazzino a sud e terrazza a nord/ovest, con garage al piano seminterrato e parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C..

Identificazione catastale:

Comune di Ponte di Piave (TV): Catasto Fabbricati – Sezione D , Foglio 1 (uno)

- Part. n. 305 sub. 34 - Via G.Marconi – p. S1, cat. C/6 – cl. 2 – consist. 20 mq – R.C. Euro 33,05;

- Part. n. 305 sub. 74 - Via G.Marconi – p. 4, cat. A/2 – cl. 2 – vani 6 – R.C. Euro 490,53;

Catasto Terreni: Comune di Ponte di Piave - Foglio 30

Particella n. 305 – Ente Urbano di Ha 0.36.59

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 confina a ovest con scale e ascensore comuni e parte con altro appartamento analogo, mentre è libero su gli altri tre lati.

- il garage confina con due lati con altri garage , mentre gli altri due lati con lo spazio di manovra.

- salvo altri e più precisi confini.

Appartamento attualmente occupato dall'esecutato.

Vendita non soggetta a IVA.

PREZZO BASE D'ASTA: € 95.000,00.



19. Riepilogo commerciale per la pubblicità

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 577/2018			
Custode Giudiziario	ASTE 33 SRL		recapito TREVISO
LOTTO	UNICO	Prezzo base d'asta	95.000,00 euro
Comune di:	Prov.	Indirizzo :	Zona:
PONTE DI PIAVE	TV	Via G. Marconi civ 16/3	CENTRALE
Diritto reale:	PIENA PROPRIETA'	quota	INTERA
Tipologia di immobile:	APPARTAMENTO DOTATO DI GARAGE E PARTI COMUNI	Sup.cie comm.le mq	168,70
pertinenze:	AREA SCOPERTA COMUNE	Sup.cie comm.le mq	2.999,00
	PARTI COMUNI ART. 1117 C.C.	superficie mq	
Stato conservativo:	BUONO		
Descrizione sintetica:	Appartamento di 6 vani della superficie commerciale di 168,70 mq con garage e parti comuni.		
Vendita soggetta Iva	non soggetta a IVA		

RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

LOTTO UNICO

In zona centrale in Comune di Ponte di Piave (TV): Piena proprietà di un appartamento sito al quarto piano di un condominio, dotato di garage al piano seminterrato, oltre alle parti comuni, della superficie commerciale di 168,70 mq.

Vendita: Non soggetta a IVA.

PREZZO BASE D'ASTA: € **95.000,00**



20. Bozza per decreto di trasferimento

BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

(PARTE A CURA DELLA CANCELLERIA)

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

(PARTE A CURA DELL'ESPERTO STIMATORE)

LOTTO UNICO :

(*tipo di immobile*) Appartamento posto al quarto piano, dotato di garage al piano seminterrato, sito in Comune di Ponte di Piave (TV), in un fabbricato condominiale, oltre alle parti comuni della superficie commerciale di 168,70 mq.

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

Appartamento attualmente occupato dall'esecutato.

Vendita: Non soggetta a IVA.

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

Comune di Ponte di Piave (TV): Catasto Fabbricati – Sezione D, Foglio 1 (uno)

- Part. n. 305 sub. 34 - Via G.Marconi – p. S1, cat. C/6 – cl. 2 – consist. 20 mq – R.C. Euro 33,05;

- Part. n. 305 sub. 74 - Via G.Marconi – p. 4, cat. A/2 – cl. 2 – vani 6 – R.C. Euro 490,53;

Catasto Terreni: Comune di Ponte di Piave - Foglio 30

Particella n. 305 – Ente Urbano di Ha 0.36.59

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

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

L'appartamento confina a ovest con scale e ascensore comuni e parte con altro appartamento analogo, mentre è libero su gli altri tre lati.

- il garage confina con due lati con altri garage, mentre gli altri due lati con lo spazio di manovra.

- salvo altri e più precisi confini.

Gli immobili sono pervenuti in capo all'esecutato:

- In forza dell'atto di compravendita del notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso (TV) in data 12.01.1994 Rep. 29.917 e trascritto a Treviso il 03.02.1994 ai nn. 3063/2446.

- In forza dell'atto di compravendita del notaio Antonio D'Urso di Treviso (TV) in data 21.12.2005 Rep. 182.082/6782 e trascritto a Treviso il 30.12.2005 ai nn. 59570/35560.

In relazione alle verifiche della titolarità, a seguito dell'accertamento effettuato, si fa riferimento ai contratti di acquisto allegati.

Lotto unico.



21. Allegati :

A) – Verbale di nomina

- 1.0 - Viste satellitari fabbricato in Ponte di Piave (TV);
- 2.0 - Estratti PI (Piano degli Interventi);
- 3.0 - Licenza Edilizia n. 1345/73 del 14.06.1973 e Variante n. 7371/73 del 14.05.1974 ;
- 3.1 - Concessione Edilizia in sanatoria n. 12/1835 del 31.10.1989;
- 3.2 - Permesso di abitabilità n. 1345 del 12.06.1975;
- 4.0 - Estratto mappa – Pianta Appartamento e Garage;
- 5.0 - Planimetrie catastali degli immobili;
- 5.1 – Visure catastali;
- 6.0 - Copie atti di compravendita;
- 6.1 - Contratti di locazione in essere;
- 7.0 - Visura ipotecaria degli immobili in data 17.05.2019.

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.14 pagine dattiloscritte e di n.15 allegati, di avere bene e fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

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

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

La bozza della presente Relazione, è stata inviata all' Avv. Vittorio Lovato di Bassano del Grappa (VI), alla Società Aste 33 Srl di Treviso (TV) e all'esecutato, 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

