

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

Esecuzione immobiliare: **R.G.E. N°257/2020**
Nei confronti di: **DITTA ESECUTATA**
Promosso da: **BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA CON SEDE IN
BOLZANO (BZ)**

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT.SSA ALESSANDRA BURRA**
Custode Giudiziario: **I.V.G. DI TREVISO**
Perito Stimatore: **ARCH. MODESTO TONON**

- RELAZIONE PERITALE -**Stima beni immobili siti in Comune di Giavera del Montello (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.....	7
9. Stato di possesso degli immobili pignorati	7
10. Convenzione matrimoniale	7
11. Servitù, vincoli, diritti demaniali, usi civici, ecc.....	7
12. Dati ipocatastali, vincoli e oneri giuridici	7
13. Provenienza in capo agli esecutati dei beni	9
14. Costo di cancellazione delle iscrizioni/ trascrizioni, sanatoria.	9
15. Assoggettamento ad IVA della vendita	9
16. Stima attuale dei beni.....	10
17.0 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



1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso, Rep. N. 3941/2020 del 06/08/2020, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso il 14/09/2020 ai nn. 28767/19636 R.G., BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA, con sede legale in Bolzano (BZ) richiede al Tribunale di Treviso l'espropriazione dei cespiti sotto indicati per la quota di piena proprietà della ditta esecutata.

Appartamento posto al piano primo di una palazzina di due piani, per la quota intera, nonché di un magazzino al piano terra e della superficie coperta e scoperta per la quota di 1/3 degli immobili siti nel Comune di Giavera del Montello (TV), Via Italia civ.22.

In data 23/09/2021 la S.V.III.ma, nominava quale Esperto Stimatore il sottoscritto Arch. Modesto Tonon, con Studio in Maserada sul Piave, Via Dello Stadio 5, che prestava giuramento il 24/09/2021, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera A).

Fa presente che il sopralluogo presso l'alloggio pignorato è stato effettuato in data 11/02/2022, in concomitanza del custode di I.V.G. (TV) nominato dal Tribunale di Treviso.

Durante la visita non era presente l'esecutato e nemmeno un suo delegato. (cfr. all. A)

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

L'Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, prelevato copie degli atti di pignoramento e dei certificati notarili dell'esecuzione immobiliare R.G.E n° 257/2021, 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.. A seguito dei necessari sopralluoghi per la verifica di regolarità amministrativa degli immobili effettuata sulla scorta dei documenti rilasciati dal Comune di Giavera del Montello (TV) - l'Ufficio Edilizia Privata, 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 costituita da un alloggio in una palazzina a due piani, per la piena proprietà, e di un magazzino e area coperta e scoperta per la quota di 1/3 della piena proprietà, si ritiene opportuno la formazione di un unico lotto.

Descrizione degli immobili nel loro complesso

4. Descrizione dettagliata dei beni pignorati

Tipologia: Gli immobili pignorati riguardano l'appartamento sito al piano primo di una palazzina di due piani formata da quattro appartamenti, due per piano, oggetto di pignoramento e la quota parte di 1/3 della piena proprietà relativa a un magazzino posto al piano terra, nonché della superficie coperta e scoperta del lotto in cui insiste il fabbricato stesso sito in Comune di Giavera del Montello (TV) Via Italia 22. Il lotto si attesta sulla strada comunale di Via Italia, confinando a nord e sud con proprietà private e a ovest col Canale della Vittoria.

L'appartamento gode di un'area scoperta per la quota di 1/3 della proprietà posta a sud del fabbricato, completamente recintata e pavimentata, dotata di un accesso carraio e pedonale dalla Via pubblica. Su quest'area a ridosso del fabbricato una scala scoperta a due rampe dà accesso all'appartamento del piano



primo. L'abitazione è composta da: Ingresso, Soggiorno/Cucina, Veranda, Terrazzino, Corridoio, Tre Camere doppie e un Bagno.

La copertura del fabbricato è a due falde distinto in due corpi che derivano dai lavori di costruzione effettuati in tempi diversi.

Area esterna: Il fabbricato è stato costruito in fasi storiche diverse, per cui nel tempo ha subito dei rimaneggiamenti e ristrutturazioni, trasformandosi da edificio a un piano a fabbricato a due piani. Essendo il fabbricato costituito da quattro unità abitative distinte, mentre l'area scoperta è assegnata in quota parte, nel tempo i proprietari si sono accordati bonariamente di suddividere la superficie scoperta a fine di ottenere una privacy per l'uso quotidiano dello spazio esterno. Per cui si notano divisioni in rete metallica o muretti di delimitazione per suddividere tali spazi. Pertanto sul fronte stradale si contano tre cancelli pedonali e due carrai che danno accesso alle quattro unità abitative. Inoltre sul lato sud/ovest ove lo spazio libero è più consistente, sempre con accordi bonari sono stati realizzati una tettoia per due posti macchina all'aperto, tre box in lamiera per uso garage, due costruzioni precarie a ridosso dei box garage per deposito legna e una baracca tipo di cantiere per deposito di materiale vario, addossata alla parete di nord/ovest del fabbricato.

La recinzione fronte strada è costituita da zoccolatura in cemento e ringhiera metallica, mentre i tratti laterali sono formati da rete e siepi. I cancelli sono di ferro lavorato verniciato.

Esiste, altresì, un magazzino dotato di tre piccoli vani a uso centrali termiche e un vano antistante a uso magazzino che però, sempre per accordi bonari è utilizzato da un solo proprietario.

Proprietà: L'alloggio pignorato, costituito da una unità catastale, risulta di proprietà della ditta eseguita per l'intero, mentre l'area coperta e scoperta, nonché il magazzino risultano di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/3.

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

Per l'intera proprietà

Catasto fabbricati - Comune di Giavera del Montello (TV) – Sezione B - Foglio 2

- Part. n. 633 Sub 4, cat. A/3, cl. 3, cons. 5 vani, RC. E. 322,79

Per la quota di 1/3 della proprietà

Catasto fabbricati - Comune di Giavera del Montello (TV) – Sezione B - Foglio 2

- Part. n. 633 Sub 6, cat. C/2, cl. 2, mq 16, RC. E. 35,53

- Part. n. 633 Sub 1, area urbana di 590 mq

- **Confini:** L'area coperta e scoperta del fabbricato confina con i mapp.nn. 634, 618, 61 e 347

L'appartamento ha tre lati liberi e il quarto lato confina con l'appartamento adiacente.

- Salvo altri o variati confini.

Descrizione Lotto:

L'immobile, oggetto di esecuzione immobiliare, riguarda un appartamento in una palazzina a due piani che si trova al piano primo sul lato di sud/ovest del fabbricato prospiciente la Via Italia n.2. Esso si trova nel centro abitato di Giavera del Montello a nord della strada Schiavonesca, quasi ai piedi del Montello.

L'appartamento è collegato con i principali servizi del centro e la viabilità provinciale e comunale permette un suo rapido collegamento con i servizi dei centri contermini.



La superficie convenzionale dell' immobile riscontrata è di 130,15 mq

Destinazione	Superficie [mq]	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente	Superficie Convenzionale [mq]
Appartamento piano primo		101,96	1,00	101,96
Magazzino		20,90x1/3	0,50	3,48
Veranda e Terrazzino		10,84	0,30	3,25
Superf.coperta comune su appartamento	180		180/3x0,03	1,80
Superf. scoperta comune su appartamento	590		590/3x0,10	19,66
TOTALE SUPERFICI	770	119,76		130,15

Altezza utile piano primo 2,85-2,90 m

Superficie Lorda complessiva: 119,76 mq
Superficie Convenzionale complessiva: 130,15 mq

(cfr. all. 1.0 – 4.0)

4.1. Caratteristiche costruttive

Strutture verticali: Trattasi di un fabbricato realizzato in varie fasi le cui fondazioni sono in cemento armato del tipo continuo. I muri perimetrali sono in laterizio intonacato dello spessore di 30 cm intercalati da pilastri e cordoli in cemento armato, mentre le pareti divisorie, sono in laterizio dello spessore di 10/15 cm.

Solai: I solai sono in latero-cemento, poggianti sui muri portanti. Anche le falde del tetto sono formate da solai.

Scale: La scala esterna scoperta è formata da due rampe con gradini in cemento assai ammalorato e con ferri d'armo a vista arrugginiti e di un pianerottolo di arrivo costituito da un terrazzino di accesso all'appartamento che è protetto con un parapetto in ferro.

Le rampe della scala hanno parapetto e corrimano in ferro.

Copertura: Il tetto del fabbricato è concepito a due falde con cornice a sporgere e si distingue in due corpi realizzati in due tempi diversi.

Manto di copertura: Il manto di copertura è in tegole di cemento wierer completo di grondaie e pluviali in lamiera per la raccolta delle acque meteoriche.

Pareti esterne: Le pareti esterne, intonacate e tinteggiate, sono prive di isolamento. Un marciapiede non sempre delimita i piedi dei muri esterni e si accompagna a una pavimentazione di quadroni in ghiaino lavato che copre quasi tutta l'area scoperta.

Pavimentazioni interne: I pavimenti dell'ingresso, corridoio, cucina/soggiorno e di due camere sono in piastrelle monocottura di varie tinte e colori. Una camera ha pavimento in listoni a correre di legno. Il Bagno ha piastrelle maiolicate di pavimento e rivestimento. Con la stessa tipologia è il rivestimento dell'angolo cucina. Nel terrazzino e veranda il pavimento è in piastrelle di clinker.

I battiscopa dei locali interni sono di legno. I davanzali sono in marmo, così come lo sono le soglie.

La scala, il terrazzino e la veranda, a suo tempo terrazzino, hanno i parapetti costituiti da una ringhiera di ferro di colore testa di moro.

Pareti interne: I divisori sono di laterizio da 10-12 cm, intonacate a civile e con superfici tinteggiate. L'ingresso e il corridoio notte sono separati da un divisorio con porta tutto di legno di pino verniciato. Il rivestimento di legno si trova anche in due pareti e il soffitto del vano soggiorno/pranzo.



Infissi esterni: Tutti i serramenti esterni sono di legno, verniciati e privi di vetrocamera, e dotati di persiane che risultano in qualche caso deformate. Inoltre tutti i fori sono dotati di un serramento in alluminio anodizzato e vetro montato a filo esterno muro. Pure il terrazzino fronte strada, dotato di parapetto in ferro, ha due lati chiusi da un serramento di alluminio anodizzato e vetri, costituendo così una veranda.

Il piccolo magazzino che si trova nell'angolo nord/ovest al piano terra del fabbricato è dotato di un portone a due ante in ferro e all'interno si notano tre piccoli vani, adibiti un tempo a centrale termiche, muniti di tre porte metalliche.

Infissi interni: Le porte interne sono di legno tamburato con impiallaccio tinta noce. Alcune porte della parte giorno (ingresso, pranzo/terrazzino, cucina/veranda) sono dotate di specchiature di vetro.

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 il Bagno.

Impianto termico: L'appartamento è dotato di impianto termico con radiatori in acciaio, ma risulta privo di caldaia a gas.

Altri impianti: Esiste la linea elettrica e telefonica. L'impianto fognario privato è collegato direttamente alla fognatura consortile.

Locali dell'appartamento: sono costituiti da: - Ingresso, Soggiorno/Cucina – Terrazzino- Veranda – Corridoio - Tre Camere ddoppie e un Bagno.

L'appartamento è dotato, altresì, della proprietà, per la quota di 1/3, di un magazzino e della superficie coperta e scoperta del lotto.

In modo del tutto autonomo i proprietari degli appartamenti del fabbricato di sono suddivisi gli spazi esterni a seconda delle proprie esigenze. Per cui attualmente il magazzino è utilizzato esclusivamente da un inquilino, mentre nell'area esterna sita a sud/ovest sono stati realizzati tre Box per auto, una baracca addossata alla parete di nord/ovest e una tettoia posti macchina che usano in modo condiviso.

Condizioni generali delle unità immobiliari: L'appartamento si trova al piano primo di una palazzina a quattro appartamenti, due per piano e le sue condizioni sono discrete. Manca indubbiamente di una manutenzione che da anni non viene effettuata. Si notano alcune cavillature sulla parete esterna di sud/ovest, la scala esterna è completamente ammalorata e per la sua sicurezza avrebbe bisogno di una manutenzione/ristrutturazione urgente.

Questo stato di cose deriva anche dal fatto che esso è disabitato sicuramente da una decina d'anni, infatti all'interno risulta privo di qualsiasi mobile e attrezzatura da tempo.

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 è quasi completamente pavimentata tranne che per qualche piccola aiuola/siepe che delimita alcune aree. Essa è dotata di recinzione in cui si trovano i cancelli carrai e quelli pedonali di accesso al fabbricato.

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 Giavera del Montello (TV) è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) - Adottato con delibera del C.C. n. 3 del 29.04.2021- nel quale la zona in cui si trova insediato il fabbricato appartiene all'”area di urbanizzazione consolidata” regolata dall’art. 39 delle NTA.

Il PRG vigente (ora PI) alla Tavola 13.1.1.1 alla scala 1: 5000 classifica la zona in cui si trova il fabbricato principale quale Zona omogenea ZTO - B2 “ Zone residenziali di completamento semintensive” soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di cui all’art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione. Inoltre, nella Tavola del PAT “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale” tutta l’area in cui si trova il fabbricato principale è sottoposta al Vincolo Paesaggistico di cui all’art. 10 del D.Lgs 22/01/2004 n. 42. Così pure si evidenzia che nella tavola del PRG 13.3.1 parte dell’area scoperta del lotto e del fabbricato si trovano all’interno della zona di rispetto del corso d’acqua denominato Canale della Vittoria.

(cfr. all. 2.0)

7. Regolarità edilizia, urbanistica e agibilità degli immobili

In merito alla richiesta di accesso agli atti, il Comune di Giavera del Montello (TV) ha fornito la documentazione colà depositata relativa alla costruzione del fabbricato principale. Esso è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni: a) Autorizzazione Edilizia n. 271/1964 del 03/02/1964 e relativa Abitabilità n. 271/9/1964 del 28/12/1964; Licenza Edilizia n. 80/1968 per la costruzione di una Veranda e Magazzino; Licenza Edilizia n. 97/1973 del 19/05/1973 di ampliamento fabbricato urbano con sopraelevazione del fabbricato a seguire la Licenza di Agibilità del 11/12/1979; Concessione Edilizia n. 52/1981 del 29/12/1981 per nuova distribuzione interna.

Dall’esame delle schede catastali disponibili si evidenzia che i Sub 1-4 (area scoperta e appartamento) sono stati accatastati in data 11/03/1980 mentre il Sub 6 (magazzino) in data 01/07/1991. Non si è riscontrato l’Elaborato planimetrico.

L’ispezione ha accertato che, rispetto ai progetti autorizzati e alle planimetrie catastali registrate, lo stato attuale delle unità edilizie corrisponde a quanto regolarmente autorizzato, tranne che per le altezze interne attualmente 2,85-2,90 m rispetto a quelle catastali indicate tutte a 3,00 m.

Tuttavia, nell’ambito dell’area scoperta di proprietà per la quota di 1/3 che si trova a sud/ovest esistono, come si è riferito sopra, tre Box in lamiera utilizzati a garage, con addossata una legnaia, una baracca realizzata con materiali di recupero posta sul retro della palazzina e una tettoia sita in prossimità dell’accesso carraio sud, per due posti macchina, che sono stati costruiti abusivamente e che per accordo bonario questi manufatti sono utilizzati dagli inquilini della palazzina. Inoltre nell’ambito del magazzino (proprietà per la quota di 1/3) è stato chiuso un foro finestra e costruiti all’interno tre piccoli vani per centrali termiche, senza alcuna autorizzazione e solamente accatastati con scheda del 01/07/1991.

Per quanto verificato al punto 6) precedente non è possibile sanare tali manufatti, in quanto le norme di tutela vigenti non lo permettono, per cui dovrebbero essere demoliti. La richiesta di demolizione dovrà essere effettuata mediante una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata).

Non si riscontrano nelle pratiche comunali alcuna autorizzazione per procedimenti in sanatoria in corso.

Circa l’attestato di certificazione energetica, si fa presente che allegato all’atto di compravendita dell’immobile di cui trattasi vi è l’Attestato di Prestazione Energetica APE redatto in data 18/11/2014 della durata di 10 anni.



In base agli accertamenti in sito, all'esame della documentazione agli atti, alle ispezioni effettuate dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Giavera del Montello (TV) e il Catasto, il sottoscritto Esperto Stimatore, in via generale, ne attesta la regolarità amministrativa e catastale dell'unità immobiliare pignorata, salvo gli abusi che in parte potrebbero essere sanati (modifiche interne) e parte dovrebbero essere demoliti con una CILA specifica.

(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, poiché la proprietà dell'area scoperta rimane indivisa e quindi non frazionabile senza l'assenso dei proprietari contigui.

9. Stato di possesso degli immobili pignorati

Dagli accertamenti si registra che l'alloggio di cui trattasi a uso abitazione attualmente non è occupato dall'esecutato, tanto che in sede di sopralluogo si è accertato che non è abitato da diversi anni.

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

(cfr. all. 7.0)

10. Convenzione matrimoniale

Non si è riscontata alcuna convenzione matrimoniale registrata.

(cfr. all. 8.0)

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

A carico dell'alloggio di cui trattasi non sono stati riscontrati vincoli e servitù di sorta.

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:

Proprietario per la quota intera:

Catasto fabbricati - Comune di Giavera del Montello (TV) – Sezione B - Foglio 2

Part. n. 633 sub. 4 - Cat. A/3 - Cl. 3 - Cons. 5 vani - Sup.Cat. 105 mq - RC.E. 322,79

Proprietario per la quota di 1/3

Catasto fabbricati - Comune di Giavera del Montello (TV) – Sezione B - Foglio 2

Part. n. 633 Sub 1 – Area urbana di 590 mq

Part. n. 633 sub. 6 - Cat. C/2 - Cl. 2, Cons.a 16 mq - Tot. 21 mq - RC.E. 35,53

Al Catasto Terreni la Particella n. 633 è così descritta:

Catasto Terreni: Comune di Giavera del Montello –Foglio 9

Particella n. 633 – Ente Urbano di Ha 0.07.70

- **Confini:** L'area coperta e scoperta del fabbricato confina con i mapp.nn. 634, 618, 61 e 347

L'appartamento ha tre lati liberi e il quarto lato confina con l'appartamento adiacente.

- Salvo altri e più precisi confini.

(cfr. all. 9.0 – 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 a Treviso (TV) in data 11/12/2014 ai n.ri 5148/34760, derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto del notaio Forte Gianluca di (TV) in data 27/11/2014, di Rep. n. 205762/19190 a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige Società Cooperativa per Azioni. con sede in Bolzano (BZ) per la somma complessiva di €. 160.000,00 (capitale euro 100.000,00), a carico della ditta esecutata:

per la quota dell'intera proprietà su immobile: Comune di Giavera del Montello – Sez.B – Foglio2 – Particella 633 – Sub 4 – A/3 – Cl. 3 – Vani 5;

- *Ipoteca della riscossione* iscritta a Treviso (TV) in data 06/11/2018 n.ri 6721/39109 Agenzia delle Entrate-Riscossione Rep. 2488/11318 del 05/11/2018 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (RM) derivante da “Ruolo e avviso di addebito esecutivo” per la somma complessiva di €. 69.934,66, a carico dell'esecutato:

- in piena proprietà su immobile - Comune di Giavera del Montello – Sez.B – Foglio2 – Particella 633 – Sub 4 – A/3 – Cl. 3 – Vani 5;

- per la quota di 1/3 di proprietà su immobile - Comune di Giavera del Montello - Part. n. 633 sub. 6 - Cat. C/2 - Cl. 2 - Cons.a 16 mq - Tot. 21 mq ;

-per la quota di 1/3 di proprietà su immobile - Comune di Giavera del Montello (TV) – Sezione B - Foglio 2 - Part. n. 633 - Sub 1 – Area urbana di 590 mq

DECRETO INGIUNTIVO

- *Ipoteca giudiziale* iscritta a Treviso in data 05/12/2019, Reg. n. 47785/7777, derivante da decreto ingiuntivo in data 03/09/2019, Reg. n. 2849/2019 a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige Spa con sede in Bolzano (BZ) per la somma complessiva di €. 100.000,00 a garanzia della somma capitale di €. 68.951,60 a carico dell'esecutato per la piena proprietà.

-per la piena proprietà su immobile - Comune di Giavera del Montello – Sez.B – Foglio2 – Particella 633 – Sub 4 – A/3 – Cl. 3 – Vani 5;

- per la quota di 1/3 della piena proprietà su immobile - Part. n. 633 sub. 6 - Cat. C/2 - Cl. 2, Cons.a 16 mq - Tot. 21 mq

B) Relativamente alle formalità di trascrizione:

PIGNORAMENTO Immobiliare

- Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso sede di Treviso in data 14/09/2020 Rep. 28767/19636, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso – in data 06/08/2020 Rep.3941/2020, a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA con sede in Bolzano (BZ) contro la ditta esecutata:

- in piena proprietà su immobile: - Comune di Giavera del Montello – Sez.B – Foglio2 – Particella 633 – Sub 4 – A/3 – Cl. 3 – Vani 5;

- per la quota di 1/3 di proprietà su immobile - Comune di Giavera del Montello - Part. n. 633- Sub 6 - Cat. C/2 - Cl. 2, Cons.a 16 mq - Tot. 21 mq ;

- per la quota di 1/3 di proprietà su immobile - Comune di Giavera del Montello (TV) – Sezione B - Foglio 2 - Part. n. 633 - Sub 1 – Area urbana di 590 mq

Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento degli esecutati

Dati Catastali:

- in piena proprietà:

Catasto Fabbricati - Comune di Giavera del Montello(TV) – Sezione B - Foglio 2



- Mappale n. 633- Sub 4 – Natura A3- cons. 5 vani

- per la quota di 1/3 di proprietà:

Catasto Fabbricati - Comune di Giavera del Montello(TV) – Sezione B - Foglio 2

- Mappale n. 633, sub 6 – Natura C2 – Cons. 16 mq ;

- Mappale n. 633, sub 1 – Natura F1 – Area urbana ;

Descrizione dei beni risultante dai registri catastali

Proprietario per la quota intera:

Catasto fabbricati - Comune di Giavera del Montello (TV) – Sezione B - Foglio 2

Part. n. 633 sub. 4 - Cat. A/3 - Cl. 3 - Cons. 5 vani - Sup.Cat. 105 mq - RC.E. 322,79

Proprietario per la quota di 1/3

Catasto fabbricati - Comune di Giavera del Montello (TV) – Sezione B - Foglio 2

Part. n. 633 Sub 1 – Area urbana di 590 mq

Part. n. 633 sub. 6 - Cat. C/2 - Cl. 2, Cons.a 16 mq - Tot. 21 mq - RC.E. 35,53

Al Catasto Terreni la Particella n. 633 è così descritta:

Catasto Terreni: Comune di Giavera del Montello –Foglio 9

Particella n. 633 – Ente Urbano di Ha 0.07.70

12.1 Interventuti nell’esecuzione immobiliare

Presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso risulta depositato il seguente ricorso per intervento:

Agenzia delle entrate-Riscossione per la Provincia di Treviso che con nota in data 21/10/2021chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dell’immobile di cui trattasi.

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 Gianluca Forte di Treviso (TV) in data 27/11/2014 Rep. 205762/19190 registrato a Treviso il 10/12/2014 al n. 15762/IT, e trascritto a Treviso 11/12/2014 al n. 34759/25975 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
- Oneri per la redazione di pratiche di sanatoria e di demolizione, nonché di smaltimento materiali di risulta	€. 2.800,00
Totale spese presunte	€. 3.800 ,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 Giavera del Montello (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 forzosa del bene, alla loro fruibilità, nonché alle spese da sostenere per l'eventuale pratica edilizia in sanatoria, ai collaudi e accatastamenti.

Si è pervenuti, pertanto, alle seguenti conclusioni:

Lotto Unico : Appartamento sito al piano primo di una palazzina a due piani, con quota parte dell'area scoperta e magazzino, che si attesta a ovest del fabbricato prospiciente la strada comunale di Via Italia civ. 22 in Comune di Giavera del Montello (TV).

Superficie convenzionale:	130,15 mq
Costo parametrico unitario a nuovo:	1.300 €/mq
Coeff. di vetustà, finiture e manutenzione :	- 30%
Valore:	130,15 mq x 1.300 €/mq = 169.195,00 €
Detrazione per coefficiente di vetustà:	169.195,00 € x 0.70 = 118.436,50 €
In ragione della vendita forzosa del bene si considera un abbattimento del 25%:	118.436,50 € x 0,75 = 88.827,37 €
Detrazione spese e oneri per regolarizzazione del bene:	88.827,37 € - 3.800,00 € = 85.027,37 €

Valore finale di stima 85.000,00 € **arrotondato a 85.000,00 €**

Valore finale di stima arrotondato a **€. 85.000,00**

(diconsi ottantacinquemila/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 forzosa dell'immobile e alle sue condizioni di vetustà e irregolarità edilizie e alla sua posizione in fregio alla strada provinciale.

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. 257/2020

Promossa da	BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.p.A. con sede in Bolzano (BZ)
Nei confronti di	DITTA ESECUTATA

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

LOTTO	Unico	85.000,00 €	
Comune di:	Provincia:	Indirizzo:	Zona:
GIAVERA DEL MONTELLO (TV)	TV	Via Italia n. 22	Semiperiferica

Diritti:

Piena proprietà Sub 4	X	quota	1/1	
quota parte per Sub 1-6	X	quota	1/3	
Convenzione matrimoniale		<i>Comunione dei beni</i>		<i>Bene comune</i>
		<i>Separazione dei beni</i>	X	<i>Bene personale</i>
				X

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 (quota parte)	X		Parti comuni	

Esecutato

Dati catastali : Catasto Fabbricati – Piena proprietà

Identificativi attuali

Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Cat-.Clas.	Superficie mq	Rend. Cat. Euro
B	2	633	4	5	A/3-3	105,00	322,79

Dati catastali : Catasto Fabbricati – Proprietà quota di 1/3

Identificativi attuali

Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Cat-.Clas.	Superficie mq	Rend. Cat. Euro
B	2	633	1		Area urbana	590,00	
B	2	633	6		C/2-2	21,00	35,53

Dati catastali : Catasto Terreni

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup. Ha	RDE	RAE	Note
9	633	Ente Urbano		0.07.70			



18. Riepilogo per bando d'asta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento in una palazzina a due piani di quattro appartamenti, sito in Comune di Giavera del Montello (TV). L'appartamento è costituito da: - Ingresso, Soggiorno/Cucina – Terrazzino e Veranda – Corridoio - Tre Camere e un Bagno.

Identificazione catastale:

- in piena proprietà su immobile - Comune di Giavera del Montello – Sez.B – Foglio2 – Particella 633 – Sub 4 – A/3 – Cl. 3 – Vani 5;
- per la quota di 1/3 di proprietà su immobile - Comune di Giavera del Montello - Part. n. 633 sub. 6 - Cat. C/2 - Cl. 2 - Cons.a 16 mq - Tot. 21 mq ;
- per la quota di 1/3 di proprietà su immobile - Comune di Giavera del Montello (TV) – Sezione B - Foglio 2 - Part. n. 633 - Sub 1 – Area urbana di 590 mq

Destinazione urbanistica: Residenziale.

- **Confini:** L'area coperta e scoperta del fabbricato confina con mapp.nn. 634, 618, 61 e 347

L'appartamento ha tre lati liberi e il quarto lato confina con l'appartamento adiacente.

- Salvo altri o variati confini.

Appartamento attualmente è libero.

Vendita non soggetta a IVA.

PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00.



19. Riepilogo commerciale per la pubblicità

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 257/2020			
Custode Giudiziario	ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE	recapito	TREVISO
LOTTO	UNICO	Prezzo base d'asta	85.000,00 euro
Comune di:	Prov.	Indirizzo :	Zona:
GIAVERA DEL MONTELLO	TV	Via Italia n. 22	Semiperiferica
Diritto reale:	PIENA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO	quota	INTERA
Diritto reale:	MAGAZZINO E AREA SCOPERTA	quota	1/3
Tipologia di immobile:	APPARTAMENTO SU PALAZZINA A DUE PIANI	Sup.cie comm.le mq	130,15
Pertinenze:	AREA COPERTA/SCOPERTA PER LA QUOTA DI 1/3	Sup. cie catastale mq	770
	MAGAZZINO	Sup.cie comm.le mq	
Stato conservativo:	DISCRETO		
Descrizione sintetica:	Appartamento di 5 vani della superficie commerciale di 130,15 mq e quota di area coperta/scoperta e magazzino.		
Vendita soggetta Iva	non soggetta a IVA		

RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

LOTTO UNICO

In zona semiperiferica in Comune di Giavera del Montello (TV): Piena proprietà di un appartamento su palazzina a due piani di quattro alloggi, della superficie commerciale di 130,15 mq, nonché proprietà della quota di 1/3 della di superficie coperta/scoperta e di un magazzino, rispettivamente di 770 mq e di 20,90 mq.

Vendita: Non soggetta a IVA.

PREZZO BASE D'ASTA: € **85.000,00**



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) un alloggio su palazzina a due piani , nonché proprietà della quota di 1/3 di superficie coperta/scoperta e di un magazzino, rispettivamente di 770 mq e di 20,90 mq sito in Comune di Giavera del Montello (TV).

Appartamento attualmente risulta libero.

Vendita: Non soggetta a IVA.

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

- in piena proprietà su immobile –

Comune di Giavera del Montello – Sez.B – Foglio2 – Particella 633 – Sub 4 – A/3 – Cl. 3 – Vani 5;

- per la quota di 1/3 di proprietà su immobile –

Comune di Giavera del Montello - Part. n. 633 sub. 6 - Cat. C/2 - Cl. 2 - Cons.a 16 mq - Tot. 21 mq ;

-per la quota di 1/3 di proprietà su immobile –

Comune di Giavera del Montello (TV) – Sezione B - Foglio 2 - Part. n. 633 - Sub 1 – Area urbana di 590 mq

Destinazione urbanistica: Residenziale.

- **Confini:** L'area coperta e scoperta del fabbricato confina con mapp.nn. 634, 618, 61 e 347

L'appartamento ha tre lati liberi e il quarto lato confina con l'appartamento adiacente.

- Salvo altri o variati confini.

L'alloggio attualmente è libero.

Gli immobili sono pervenuti in capo all'esecutato:

Compravendita del notaio Gianluca Forte di Treviso (TV) in data 27/11/2014 Rep. 205762/19190 registrato a Treviso il 10/12/2014 al n. 15762/IT, e trascritto a Treviso 11/12/2014 al n. 34759/25975 e in virtù di variazioni e fusioni successive catastali;

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 aeree del fabbricato in Giavera del Montello(TV);
- 2.0 - Estratti PI (Piano degli Interventi) e NTO;
- 3.0 - Autorizzazioni edilizie del 03/08/1974 e 28/11/1994 ;
- 4.0 - Estratto mappa – Piante Appartamento e Magazzino, Abusi rilevati;
- 5.0 - Visure Catasto Fabbricati e Terreni;
- 5.1 - Planimetrie catastali;
- 6.0 - Copia atto di compravendita;
- 7.0 - Contratti di locazione in essere;
- 8.0 - Convenzione matrimoniale;
- 9.0 - Visura ipotecaria degli immobili.

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

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

La bozza della presente Relazione, è stata inviata allo Studio degli Avv. Rampini Boncori & Antonietti Studio Legale Associato di Treviso (TV), all'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso (TV), All'Agenzia delle Entrate-Riscossioni della Provincia di Treviso, nonché 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, 18 Febbraio 2022

L'Esperto Stimatore
Dott. Arch. Modesto Tonon

