

TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare R.G.E. 407/2020

Promossa da:

AMCO - Asset Management Company S.p.A. con sede in
Napoli, via Santa Brigida n. 39, rappresentata e difesa
dall'Avvocato Massimiliano Chiaventone del Foro di Treviso.

Contro:

N° 1 ESECUTATO

oooooooooooo

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare:

Dott.ssa Francesca Vortali

oooooooooooo

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI



INDICE

1.	Incarico	Pag.	1
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	2
3.	Ubicazione e accessibilità	Pag.	3
4.	Identificazione catastale dell'immobile	Pag.	3
5.	Atto di provenienza	Pag.	3
6.	Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudizievoli	Pag.	4
7.	Descrizione dell'immobile	Pag.	5
8.	Confini - Servitù	Pag.	6
9.	Potenzialità edificatoria residua	Pag.	6
10.	Conformità urbanistica	Pag.	6
11.	Abusi edilizi – Difformità	Pag.	7
12.	Disponibilità dell'immobile – Formazione lotti	Pag.	7
13.	Consistenza immobiliare	Pag.	7
14.	Metodi di stima	Pag.	8
	14.1 Aspetti generali e criteri di stima	Pag.	8
	14.2 Valore di mercato – Valore vendita forzata	Pag.	9
15.	Valutazione dell'immobile	Pag.	10
	15.1 Valore di mercato lotto unico	Pag.	10
	15.2 Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta	Pag.	11
16.	Indice allegati	Pag.	12

oooooooooooooooo

1. INCARICO

Lo scrivente, Dott. Geom. Claudio Merotto, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Treviso col n. 1831 e all'Albo dei



Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso dal 17 dicembre 1999 col n.307,

con studio in Farra di Soligo (TV) via Canonica 3/A/B, è stato nominato quale consulente esperto stimatore nella causa di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 407/2020, con provvedimento del 31 gennaio 2022 del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Alessandra Burra (ora Dott.ssa Francesca Vortali) con accettazione di incarico e giuramento trasmesso in forma telematica il 02 febbraio 2022.

L'incarico conferito ex art. 569 c.p.c. è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

In data 17 giugno 2022 è stata spedita alle parti tramite pec copia della perizia.

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, in assolvimento dell'incarico conferitogli, ha compiuto i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, l'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e l'Ufficio Tecnico del Comune di Salgareda (TV) ed ha inoltre eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione in data 12/05/2022 alla presenza del custode giudiziario; in tale sede sono state eseguite tutte le verifiche relative alle caratteristiche qualitative e quantitative dell'immobile, la rispondenza sotto il profilo edilizio ed urbanistico, lo stato di manutenzione e contestualmente sono stati eseguiti i rilievi dettagliati del fabbricato e la documentazione fotografica.

In seguito sono state assunte informazioni riguardanti i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche e ubicazione e sono state svolte indagini relative alla commerciabilità del bene ed ai valori correnti espressi dal



mercato immobiliare.

3. UBICAZIONE E ACCESSIBILITA'

Trattasi di un fabbricato residenziale con posto auto coperto e scoperto di pertinenza esclusiva in Comune di Salgareda (TV) via Benedetto Croce n. 52, servito da strada pubblica.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto d'esecuzione è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Salgareda (TV), Sez. A, Foglio 10, mappale 869 Sub. 4, graffato col Sub. 5, Via Benedetto Croce, piano T-1, Cat. A/2, classe 2, vani 4,00, RC € 263,39; mappale 869 Sub. 29, Via Benedetto Croce, piano T, Cat. C/6, classe U, mq. 16,00, RC € 45,45

Ai soli fini catastali, lo scrivente precisa che l'area coperta e scoperta, coincide con quanto individuato al catasto terreni del Comune di Salgareda, foglio 10, con il mappale 869 ente urbano di mq. 1680.

A seguito di acquisizione della documentazione catastale, lo scrivente accertava che vi è piena conformità tra lo stato di fatto e le schede catastali depositate in catasto.

L'intestatario catastale degli immobili sopra descritti e oggetto di esecuzione, è il Sig. Esecutato che ne ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà.

5. ATTO DI PROVENIENZA

Dalle risultanze del certificato Notarile del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), e dalle visure eseguite dallo scrivente, si certifica che dalla consultazione dei Registri Immobiliari e dalla visura ventennale dei Registri Ipotecari, risulta:

- **che** con atto di compravendita a rogito Dott. Zamberlan Andrea Notaio in



Feltre (BL), in data 14 agosto 2009 Rep. n. 977/750, trascritto a Treviso in

data 31/08/2009 ai n. 33175/20308, il Sig. Esecutato acquista la piena ed

esclusiva proprietà, delle unità immobiliari così descritte al Catasto

Fabbricati del Comune di Salgareda (TV), Sez. A, Foglio 10, mappale 869

Sub. 4, graffato col Sub. 5, Via Benedetto Croce, piano T-1, Cat. A/2, classe 2,

vani 4,00, RC € 263,39; mappale 869 Sub. 29, Via Benedetto Croce, piano T,

Cat. C/6, classe U, mq. 16,00, RC € 45,45. La vendita comprende tutti i

diritti, accessori, accessioni e pertinenze, e unitamente a quanto sopra viene

trasferita, ai sensi dell'art. 1117 c.c., la quota proporzionale di comproprietà

sulle parti comuni dell'intero edificio di cui le unità fanno parte e in

particolare sull'area scoperta comune di mq. 272 (mappale 869 Sub. 1).

Copia dell'atto di provenienza è allegato alla presente (Doc.7).

6. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure esperite dallo scrivente e dalle risultanze del certificato notarile

del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio del Distretto di Santa Maria Capua

Vetere (CE), in data 02/03/2021, sono presenti le seguenti trascrizioni ed

iscrizioni pregiudizievoli:

1- trascrizione a favore del 31/08/2009 ai n. 33175/20308 atto di

compravendita Notaio Andrea Zamperlan in data 14 agosto 2009 Rep. n.

977/750.

2- ipoteca volontaria iscritta a Treviso in data 31/08/2009 ai numeri

33176/7565 a favore di Veneto Banca SpA e contro il Sig. Esecutato, a seguito

di atto di mutuo fondiario.

3- verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del

Tribunale di Treviso in data 01/12/2020, trascritto presso l'Agenzia del



Territorio di Treviso in data 15/12/2020 ai n. 42068/28862 a favore di
Flaminia Spv Srl e a carico del Sig. Esecutato.

7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un fabbricato residenziale con posto auto coperto e scoperto di pertinenza esclusiva in Comune di Salgareda (TV) via Benedetto Croce n. 52, servito da strada pubblica. L'unità residenziale disposta al piano terra e primo è così composta: al piano terra (H ml.2,75) ingresso, soggiorno-cucina, scala di accesso al piano 1° e scoperto pertinenziale di mq. 139, al piano primo (Hmedia ml.3,00) zona notte con camera matrimoniale, ripostiglio, bagno e corridoio. L'unità immobiliare è comprensiva di posto auto coperto della superficie utile di mq. 16.

Tipologia costruttiva e finiture: le strutture portanti del fabbricato residenziale, sono costituite da fondazioni e strutture in elevazione (travi e pilastri) in cemento armato con caratteristiche sismiche, muri perimetrali piani terra e primo in laterizio con isolamento a cappotto esterno, intonacati a civile, solaio intermedio e di copertura in legno a due falde con sovrastante isolamento, impermeabilizzazione e manto di coppi tradizionali. Il posto auto esterno coperto è realizzato con pilastri in legno e copertura piana in legno impermeabilizzata.

La pavimentazione del piano terra e piano primo e del bagno è realizzata con pavimento di piastrelle in ceramica, mentre la scala di collegamento tra i piani è realizzata in c.a. con rivestimento in marmo.

L'intero edificio è finito internamente ed esternamente con intonaco tinteggiato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e i balconi esterni sempre in legno, le porte interne sono in legno tamburato con



portoncino d'entrata in legno munito di chiusura di sicurezza.

L'impianto di riscaldamento è realizzato con caldaia autonoma a metano e radiatori lamellari posti in ogni locale riscaldato, l'impianto elettrico è comprensivo di salvavita ed è conforme alla Legge 46/90.

Stato di conservazione: il fabbricato residenziale si trova in buone condizioni statiche e manutentive, in particolare, l'unità immobiliare oggetto di stima, presenta buone condizioni di agibilità, e non necessita di particolari lavori di manutenzione, gli impianti tecnologici risultano in buono stato di manutenzione.

8. CONFINI - SERVITU'

Descrizione confini: l'unità residenziale oggetto di stima identificata col mappale 869 Sub. 4 e 5 graffati confina a Nord col Sub. 6 e 7, a Sud e Est col Sub. 1, e ad Ovest con la strada di lottizzazione via Benedetto Croce, fatti salvi altri e/o variati.

Servitù: attive e passive come per legge e quelle derivanti dall'Art. 1117 C.C.
- la proprietà ricomprende la quota proporzionale di comproprietà sulle parti dell'intero edificio e in particolare sull'area scoperta di mq. 272, mappale 869 Sub. 1.

9. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Verificata la normativa urbanistica attualmente in vigore, ed in particolare le Norme Tecniche Operative (NTO) del Comune di Salgareda (TV), risulta che la potenzialità edificatoria è stata interamente sfruttata, pertanto gli immobili sono privi di possibilità edificatoria residua. Non viene richiesto e allegato il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di ente urbano.

10. CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE



Con riferimento alla vigente normativa urbanistica-edilizia e dalla verifica di corrispondenza effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Salgareda (TV), risulta che l'immobile è stato edificato con concessione edilizia n.33/92 del 23/07/1992 e successiva variante n. 163/94 del 07/03/1995, e reso abitabile con certificato n. 33/92 del 21/03/1996.

Non risultano effettuati altri interventi edilizi richiedenti autorizzazioni e non sono state presentate richieste di sanatorie.

A seguito di acquisizione della documentazione catastale e dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo, lo scrivente accertava la piena conformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale depositata in catasto.

11. ABUSI EDILIZI – DIFFORMITA'

Alla data del sopralluogo, non si rilevano difformità e abusi apparenti.

12. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE – FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto della presente perizia, costituiti da abitazione unifamiliare su due piani fuori terra con posto auto coperto, sito in Comune di Salgareda (TV), via Benedetto Croce n.52, risultano occupati dal Sig. Zanardo Lino nato a Noventa di Piave (VE) il 28/09/1958, con regolare contratto di locazione stipulato in data 29/07/2015, registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 31/07/2015 e con scadenza 31/07/2023.

Pur trattandosi di porzioni di fabbricato suddivise e ben definite (abitazione e posto auto coperto), aventi valore commerciale autonomo, le stesse sono inserite in un unico mutuo ipotecario ed inoltre, sono legate da norme edilizie-urbanistiche che, nel caso specifico, prevedono l'obbligo per ogni alloggio di avere un posto auto coperto, si predispose pertanto la presente relazione di vendita in un **Lotto Unico** con attribuzione di un unico valore.



13. CONSISTENZA IMMOBILIARE

SUPERFICIE INTERNA NETTA (S.I.N.) – sono di seguito riportate le superfici interne nette ai fini di fornire una maggiore descrizione dell'effettiva estensione calpestabile:

piano terra : ingresso, soggiorno-cucina mq. 35,00 con area esterna pertinenziale di mq. 139;

piano primo : corridoio mq.2,00, camera matrimoniale mq.18,00, ripostiglio mq.9,00, bagno mq. 5,00;

totale superficie interna netta abitazione mq. 69,00 e posto auto coperto al piano terra di mq. 16,00.

SUPERFICIE ESTERNA LORDA (S.E.L.) – ai fini estimativi sono di seguito riportate le superfici esterne lorde, comprensive cioè dello spessore dei muri perimetrali liberi, di un mezzo delle murature contigue confinanti con altre unità immobiliari, dei muri interni e dei tramezzi: **mq. 92,00 (superficie esterna lorda locali al piano terra e primo); mq. 139 (superficie area scoperta pertinenziale).**

SUPERFICIE COMMERCIALE – la superficie commerciale è la superficie ragguagliata nella quale sono comprese la superficie principale (S.E.L.) e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili:

S.E.L. locali al piano T e 1° mq. 92,00 - rapp. mercantile 1,00 = **mq. 92,00**

S.E.L. posto auto coperto mq. 16,00 – rapp. mercantile 0,50 = **mq. 8,00**

S.E.L. area scoperta mq. 139 – rapp. mercantile 0,10 = **mq. 13,90**

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: mq. 113,90

14. METODI DI STIMA

14.1 Aspetti generali e criteri di stima



La metodologia estimativa è l'insieme dei principi logici, dei criteri e dei metodi che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida stima del valore dei beni immobili.

Per determinare il più probabile valore di realizzo del bene immobile oggetto di stima (prezzo a base d'asta) si è adottato la seguente metodologia:

- Ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed il bene immobile interessato tenendo in considerazione lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza, la vetustà, l'ubicazione dello stesso, il contesto in cui sorge, nonché il fatto che la situazione del mercato immobiliare è in difficoltà;
- Formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico comparativo basato sul confronto tra i prezzi di beni immobili rilevati, determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile (valore di mercato), utilizzando la consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario individuato (espresso in €/mq), utilizzando le seguenti fonti d'informazione: agenzie immobiliari operanti sul territorio, banca dati Agenzia del Territorio e Agenzia delle Entrate, stampa specializzata.
- Applicazione percentuale di riduzione al valore di mercato in considerazione di tutti gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta (vendita forzata) rispetto ad un acquisto nel libero mercato.

14.2 Valore di mercato – Valore vendita forzata

Per **valore di mercato** s'intende l'importo di stima attribuito ad un immobile in una normale trattativa svolta tra venditore e acquirente, alle normali



condizioni di mercato, a seguito di una adeguata promozione commerciale,

nell'ambito di una trattativa svolta con cognizione di causa e senza costrizioni. Per applicare il metodo di stima comparativo si devono eseguire una serie di accertamenti e rilevamenti circa compravendite di immobili simili a quello oggetto di valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere/comparare i valori in zona da operatori immobiliari.

La formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato di un bene immobile consiste quindi nella definizione dell'ammontare stimato cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato.

Per *valore vendita forzata* si intende il valore di mercato decurtato di tutti gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta, rispetto ad un acquisto nel libero mercato, comprese le incombenze della procedura.

15. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è stato stimato applicando procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda/offerta nel mercato delle compravendite di beni similari.

L'attribuzione del valore di mercato è stato attribuito a seguito degli accertamenti eseguiti, dei sopralluoghi e rilievi, considerando la vetustà, le condizioni statiche e manutentive del bene e le condizioni generali del mercato riferito al Comune di Salgareda (TV); tale valore è stato determinato sulla scorta di tutte le considerazioni precedentemente elencate, riferito alla superficie commerciale, con unità di riferimento il metro quadrato



commerciale e come tipologia edilizia il valore di fabbricati residenziali.

15.1 Valore di mercato

Lotto Unico

La consistenza della superficie commerciale è stata calcolata in conformità alle linee guida della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della Provincia di Treviso; il valore unitario €/mq commerciale è stato stabilito con metodo comparativo a seguito di ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti e banche dati.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore a metro quadrato

dell'immobile oggetto di stima, risulta pari a: **€ 900,00/mq**

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:

Totale superficie commerciale = mq. 113,90

Valore di mercato: mq. 113,90 x €/mq 900,00 = € 102.510,00

15.2 Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta

Per ottenere il corretto valore di vendita forzata – prezzo base d'asta, dal valore di mercato è necessario detrarre gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta, che si possono così riassumere:

- Mancata attività di commercializzazione e marketing;
- Difficoltà di visionare l'immobile;
- Scarse garanzie sul bene;
- Maggiori imposte fiscali;
- Tempistiche maggiori per ottenere il possesso e la proprietà;
- Lavori di ordinaria manutenzione (tinteggiatura, manutenzione coperture ed impianti, ecc.);



Gli oneri sopra descritti comportano, a parere dello scrivente, una percentuale

di riduzione pari al 15% sul valore di mercato:

Valore vendita forzata: € 102.510,00 x 0,85 = € 87.133,50

Il valore di vendita forzata dell'immobile oggetto di esecuzione **LOTTO**

Unico risulta pari ad € 87.133,50 arrotondati ad € 87.000,00

(euroottantasettemila/00) da considerarsi prezzo a base d'asta proposto.

Farra di Soligo, Lì 04 luglio 2022

Dott. Geom. Claudio Merotto




16. INDICE ALLEGATI

Doc. 1) Incarico-Giuramento

Doc. 2) Localizzazione immobile

Doc.3) Certificazione Notarile

Doc. 4) Visura catastale

Doc. 5) Planimetrie identificative

Doc. 6) Copia atto di provenienza

Doc. 7) Documentazione fotografica

Doc. 8) Scheda sintetica per ordinanza di vendita Lotto Unico



Esperto stimatore. Accettazione di incarico e giuramento.

Io sottoscritto, **Dott. Geom. Claudio Merotto**, nominato perito stimatore con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione di data 31/01/2022,

DICHIARO

di accettare l'incarico,
prendo atto che l'incarico consiste nel rispondere con relazione scritta entro il termine assegnato ai quesiti di cui all'art.173-bis disp. att. c.p.c. in conformità alle indicazioni e disposizioni contenute nella circolare dei Giudici dell'Esecuzione del gennaio 2018 intitolata: "Chiarimenti relativi all'art. 173bis disp. att. cpc" a me nota;

ai sensi dell'art. 161 disp. att. cpc

GIURO

di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi.

Prendo atto che per ottenere la liquidazione del compenso e il rimborso delle sostenute dovrò attenermi alle spese disposizioni contenute nella circolare dei Giudici dell'Esecuzione del marzo 2018 intitolata "Criteri per la liquidazione dei compensi degli esperti stimatori".

Farra di Soligo, 02 febbraio 2022

(firma digitale)



Tribunale di Treviso

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Alessandra Burra,
visti gli atti della procedura esecutiva in epigrafe,
vista l'istanza di vendita;
rilevato che è stata depositata la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.;

ritenuta la necessità di nominare un esperto ai fini della determinazione del valore dei beni stessi;
visti gli artt. 568 e 569, comma 1, c.p.c.,

nomina

quale **esperto** per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. (v. chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. cpc in allegato 1)

geom. Merotto Claudio

dispone che l'esperto depositi con modalità telematica in Cancelleria entro 15 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento in conformità al modello "Giuramento stimatore", allegato sub. 2 e reperibile su www.tribunale.treviso.it;

visti i commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020 dispone che l'esperto stimatore accerti se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato;

ritenuta la necessità di sentire il custode ed il debitore al fine di accertare:

- **se l'immobile è adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione dal debitore e dai membri del suo nucleo familiare;**
- **se il debitore ha violato gli altri obblighi che la legge pone a suo carico;**
- **se l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare;**

con riserva all'esito di emettere ordine di liberazione;

visto l'art. 560, comma 6, c.p.c.,

fissa

l'udienza del **06.07.2022, ore 12:00**, per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., nonché del custode, qualora lo stesso non abbia depositato la relazione almeno 15 giorni prima dell'udienza, con specifica indicazione dell'eventuale esistenza dei presupposti di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. per la liberazione dell'immobile;

avvisa i creditori e il debitore che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo raccomandata a.r. o a mezzo posta elettronica, qualora le parti abbiano indicato nei rispettivi atti l'indirizzo di posta elettronica presso il quale intendono ricevere le comunicazioni;

avvisa il creditore procedente, gli intervenuti e il debitore che possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto almeno quindici giorni prima ad inviare dette note all'esperto a mezzo posta ordinaria o elettronica;

considerato che il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto;

ritenuta la necessità, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, di provvedere alla sostituzione del custode ex lege,

NOMINA

custode del compendio immobiliare pignorato, in sostituzione del debitore esecutato

ASTE 33 SRL

che dovrà depositare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 560, comma VI, c.p.c., la prima relazione non oltre 15 prima della data fissata per l'udienza ex art. 569 c.p.c..

ASSEGNA

previo deposito della dichiarazione di accettazione della nomina,

all'esperto un acconto di € 900,00,

al custode un acconto di € 700,00

oltre accessori di legge, che pone provvisoriamente a carico, quale spesa rimborsabile in privilegio ex art.2770 c.c.,

(X) - del creditore pignorante

() - di _____,

al quale assegna termine di giorni 15 per il pagamento, avvisandolo che, in difetto, su istanza di uno degli ausiliari, sarà disposta la sospensione delle operazioni peritali e, perdurando l'inadempimento dell'obbligato, la procedura potrà essere estinta;

DISPONE

che il custode oggi designato si attenga nello svolgimento del suo incarico a quanto previsto nelle "Disposizioni generali in materia di custodia";
visto l'art. 258 c.p.c.

DISPONE

che il custode contatti l'esecutato e, d'intesa con il perito stimatore, proceda, entro 45 giorni, all'ispezione dell'immobile pignorato, dando all'esecutato preavviso (a mezzo racc. a.r.), non inferiore a dieci giorni, del giorno e dell'ora in cui avverrà l'accesso; il custode è autorizzato a farsi assistere, se necessario e senza necessità di specifica autorizzazione, da fabbro e forza pubblica;

AVVISA

l'esecutato che, ove ostacoli in qualsiasi modo le attività dell'esperto e del custode, verrà immediatamente emesso e portato ad esecuzione l'ordine di liberazione dell'immobile; che, allo stesso modo, sarà emesso l'ordine di liberazione anche nel caso di sua assenza o ove lo stesso non provveda immediatamente a prendere contatti con il custode, concordando una nuova data non oltre i dieci giorni successivi.

AUTORIZZA

- il custode e l'esperto ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione ed a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utile allo svolgimento del loro incarico;
- il custode, nel caso in cui incassi delle somme, ad aprire un conto corrente bancario intestato alla procedura presso uno degli istituti di credito indicati nell'elenco periodicamente aggiornato delle Banche convenzionate con il Tribunale.

Il conto corrente dovrà essere dotato di servizio di home banking solo informativo. Il custode invierà immediatamente informativa al GE contenente l'indicazione della banca prescelta.

ORDINA

alla Pubblica Amministrazione di fornire ogni più ampia collaborazione agli ausiliari del giudice al fine di garantire un celere e proficuo svolgimento della procedura;

Dispone che nel fascicolo di ufficio siano inserite le sopra citate "Disposizioni Generali in materia di custodia" già depositate in Cancelleria e note al custode.

Avvisa il debitore che:

- sussistendone i presupposti, ha diritto di accedere alle procedure di sovraindebitamento previste dalla L. 3/2012;
- prima che sia fissata la vendita dell'immobile è sua facoltà proporre, a pena di decadenza, istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c. al fine di evitare la vendita stessa, con possibilità di pagamento dilazionato sino ad un massimo di 48 mesi; l'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti;

avvisa i comproprietari che, qualora il bene pignorato non risultasse divisibile in natura, è loro facoltà proporre l'acquisto della quota indivisa di proprietà del debitore esecutato; che, nel caso in cui non intendessero esercitare tale facoltà, potrà procedersi alla vendita del medesimo nella sua interezza a norma dell'art. 600 c.p.c.;

onera il creditore procedente di provvedere alla notificazione del presente provvedimento ai creditori iscritti non intervenuti e agli eventuali comproprietari nel termine di venti giorni prima dell'udienza sopra fissata per la determinazione delle modalità di vendita ex art. 569 c.p.c.

Manda alla cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento all'esperto, al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore, al custode.

La Cancelleria comunicherà al solo esperto stimatore un elenco dei creditori, precedenti ed intervenuti, che partecipano all'esecuzione, ai fini della verifica circa la eventuale incompatibilità del professionista.

Per il compenso il perito stimatore si atterrà a modalità e criteri riepilogati nell'allegato 3.

Allegati:

1. Chiarimenti relativi all'art. 173bis disp. att. cpc, versione marzo 2018,
2. Modello giuramento esperto stimatore, versione marzo 2018,
3. Circolare dei G.E. – Criteri per la liquidazione dei compensi dei periti stimatori, versione marzo 2018, con n. 2 modelli per la richiesta di liquidazione dei compensi e n. 2 modelli di liquidazione da parte del GE.

Treviso, 31/01/2022

Il G.E.
dott. Alessandra Burra

**CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE
VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI**
(Legge 302/98)

3

Procedura esecutiva promossa da

comie da Verbale Pignoramento Immobiliare

notificato a mezzo Uff. Giud. Unep del Tribunale di Treviso in data **1 dicembre 2020**
repertorio n. 5708 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità
Immobiliare di Treviso ai numeri di registro particolare **28862** e registro generale
42068 in data **15 dicembre 2020** a f.

Il sottoscritto Dottor Vincenzo CALDERINI iscritto nel Distretto Notarile di Santa
Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco
D'Assisi, n° 6, in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a
tutto il 15.12.2020, e dalle note rilevate presso i predetti Uffici Provinciale di Pubblicità
Immobiliare di Treviso, relativamente all'immobile di seguito descritto.

CERTIFICA

Comune di Salgareda (TV) l'immobile riportato nel catasto di Treviso;
Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 alla Via B. Croce, di vani 4 riportato nel NCEU al
Sezione Urbana A Foglio 10 Particella 869 Subalterno 4 graffata con Particella 869
Subalterno 5, rendita € 263,39.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via B.
Croce di mq 16 riportato nel NCEU al Sezione Urbana A Foglio 10 Particella 869
Subalterno 29, rendita € 45,45.

Titolarità	PIENA PROPRIETA'	Quota	1000/1000
------------	-------------------------	-------	------------------

Attuale Proprietario:

**CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE
VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI
(Legge 302/98)**

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili di cui

alla procedura sono pervenuti per scrittura privata di compravendita del Notaio

Zamberlan Andrea del 14 agosto 2009 repertorio n. 977/750 e trascritto presso

l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 31 agosto 2009 al

numero di registro generale 33175 e numero di registro particolare 20308 da

proprietà degli immobili siti nel comune di Salgareda (TV) di cui alla procedura.

C

**CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE
VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI
(Legge 302/98)**

	l'immobile di cui alla
	procedura è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione
	dell'Ufficio Del Registro del 11 novembre 2008 repertorio n. 1931/2008 e trascritto
	presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 23 febbraio
	2009 al numero di registro generale 6247 e numero di registro particolare 3989 da
	per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto in data 9
	ottobre 2008 degli immobili siti nel comune di Salgareda (TV) di cui alla procedura.
	Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.
	per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di
	comunione legale dei beni,
	per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in
	regime di comunione legale dei beni gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti
	per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Valvo Paolo del 12 ottobre
	2001 repertorio n. 268056 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità
	immobiliare di Treviso in data 23 ottobre 2001 al numero di registro generale 43009
	e numero di registro particolare 30804
	per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà,
	per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili siti
	nel comune di Salgareda (TV) di cui alla procedura.
	per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà,
	per i diritti pari a 1/2 di piena

**CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE
VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI**
(Legge 302/98)

proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto notarile pubblico di
compravendita del Notaio **Bianconi Maurizio** del **31 luglio 1997** repertorio n. **61351**
e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Treviso** in data **4**
agosto 1997 al numero di registro generale **24985** e numero di registro particolare
17863 da

per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** degli immobili siti nel comune
di **Salgareda (TV)** di cui alla procedura.

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI al	15/12/2020
---	-------------------

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio
Zamberlan Andrea del **14 agosto 2009** repertorio n. **978/751** ed iscritta presso gli
Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Treviso** in data **31 agosto 2009** al numero generale
33176 e al numero particolare **7565** a favore di

..... domicilio ipotecario eletto in Sede Di
Montebelluna, per capitale di € **148.000,00** oltre ad interessi e spese per una somma
complessiva di € **266.400,00**, durata **30** anni, a carico

per i diritti pari a **1/1** di
piena proprietà, degli immobili siti nel comune di **Salgareda (TV)** oggetto della
procedura.

Verbale Di Pignoramento Immobili atto **Uff. Giud. Unep Tribunale Di Treviso** del **1**
dicembre 2020 repertorio n. **5708** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità
Immobiliare di **Treviso** in data **15 dicembre 2020** al numero generale **42068** e al
numero particolare **28862** a favore di

..... per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà**, degli immobili
siti nel comune di **Salgareda (TV)** oggetto della procedura.

**CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE
VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI**
(Legge 302/98)

RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI A TUTTO IL

02/03/2021

Per gli immobili siti nel Comune di **Salgareda (TV)** come da visita storica allegata.

Maddaloni, Via San Francesco d'Assisi, 6.

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2022

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TREVISO



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 2



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **SALGAREDA (H706) (TV)**
• Sez. Urb. A Foglio **10** Particella **869** Subalterno **4**
• Sez. Urb. A Foglio **10** Particella **869** Subalterno **5**

COSTITUZIONE del 21/02/1996 in atti dal 16/03/1996
(n. 1447.2/1996)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SALGAREDA (H706) (TV)**
Foglio **10** Particella **869**

> Indirizzo

VIA B. CROCE Piano T - 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011
Pratica n. TV0244027 in atti dal 01/09/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL
COMUNE (n. 76635.1/2011)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 263,39**
Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **4 vani**

COSTITUZIONE del 21/02/1996 in atti dal 16/03/1996
(n. 1447.2/1996)

> **Dati di superficie**

Totale: 97 m²

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 87 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
21/02/1996, prot. n. 1447



Immobile di catasto fabbricati -
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **SALGAREDA (H706) (TV)**

• Sez. Urb. **A** Foglio **10** Particella **869** Subalterno **29**

COSTITUZIONE del 21/02/1996 in atti dal 16/03/1996
(n. 1447.2/1996)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SALGAREDA (H706) (TV)**

Foglio **10** Particella **869**

> **Indirizzo**

VIA B. CROCE Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011
Pratica n. TV0244045 in atti dal 01/09/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL
COMUNE (n. 76653.1/2011)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 45,45**

Categoria **C/6^e**, Classe **U**, Consistenza **16 m²**

COSTITUZIONE del 21/02/1996 in atti dal 16/03/1996
(n. 1447.2/1996)

> **Dati di superficie**

Totale: 16 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
21/02/1996, prot. n. 1447

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1**

>

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 14/08/2009 Pubblico ufficiale ZAMBERLAN
ANDREA Sede FELTRE (BL) Repertorio n. 977
registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata
con Modello Unico n. 20308.1/2009 Reparto PI di
TREVISO in atti dal 07/09/2009

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SALGAREDA (H706)

Numero immobili: 2 Rendita: euro 308,84 Vani: 4,0 Superficie: 16 m²

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 2 Rendita: euro 308,84 Vani: 4,0 Superficie: 16 m²

Catasto Terreni

Totale immobili: 0

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

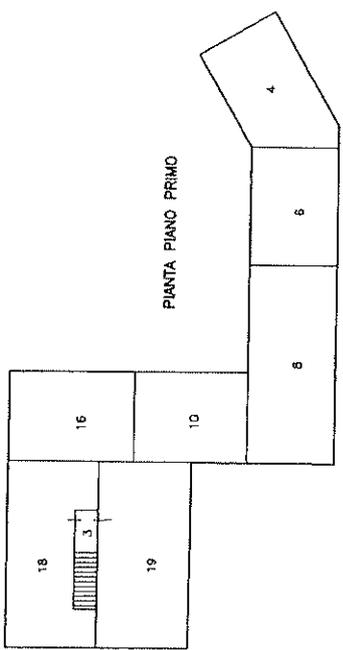
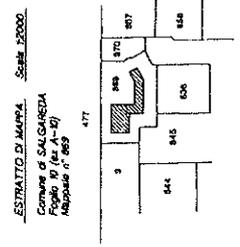
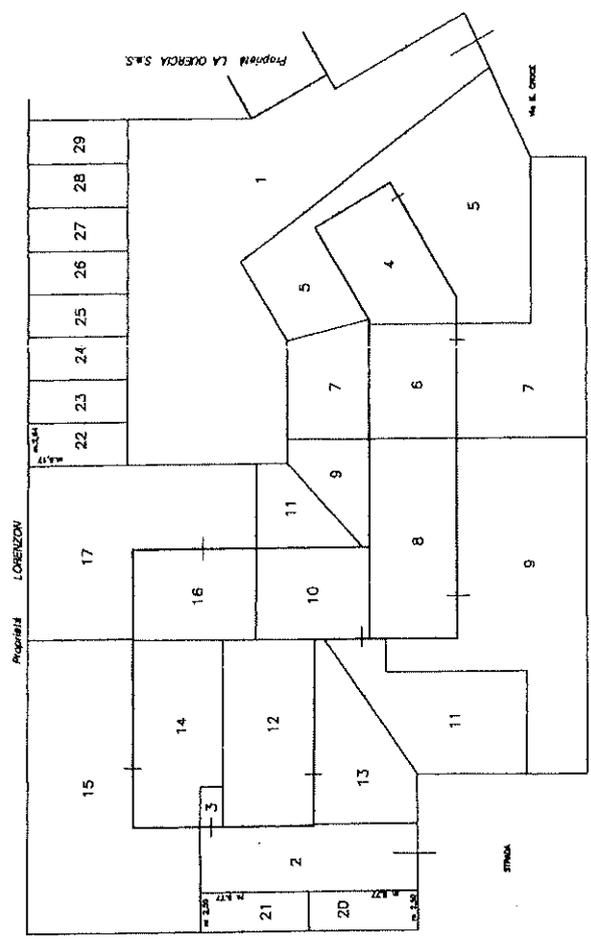
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

c) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Riferimento tipo Mappale prot. n. 36020 del 21-11-94

ELABORATO PLANIMETRICO PER LA DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI

- LEGENDA**
- sub. 1 B.C.N.C. di sub. 4-9-10-18-22-23-24-25-26-27-28-29 (Area Scoperta mq. 272)
 - sub. 2 B.C.N.C. di sub. 14-18-19-20-21 (Area Scoperta mq. 55)
 - sub. 3 B.C.N.C. di sub. 18-19 (Vano Scala)
 - sub. 4 ABRIAZIONE (p. 1-1)
 - sub. 5 Corte Esclusivo del sub. 4 (mq. 1339)
 - sub. 6 ABRIAZIONE (p. 1-1)
 - sub. 7 Corte Esclusivo del sub. 6 (mq. 1285)
 - sub. 8 ABRIAZIONE (p. 1-1)
 - sub. 9 Corte Esclusivo del sub. 8 (mq. 1772)
 - sub. 10 ABRIAZIONE (p. 1-1)
 - sub. 11 Corte Esclusivo del sub. 10 (mq. 85)
 - sub. 12 ABRIAZIONE (p. 1)
 - sub. 13 Corte Esclusivo del sub. 12 (mq. 48)
 - sub. 14 ABRIAZIONE (p. 1)
 - sub. 15 Corte Esclusivo del sub. 14 (mq. 148)
 - sub. 16 ABRIAZIONE (p. 1-1)
 - sub. 17 Corte Esclusivo del sub. 16 (mq. 109)
 - sub. 18 ABRIAZIONE (p. 1)
 - sub. 19 ABRIAZIONE (p. 1)
 - sub. 20 POSTO AUTO (mq. 17)
 - sub. 21 POSTO AUTO (mq. 17)
 - sub. 22 POSTO AUTO (mq. 16)
 - sub. 23 POSTO AUTO (mq. 16)
 - sub. 24 POSTO AUTO (mq. 16)
 - sub. 25 POSTO AUTO (mq. 16)
 - sub. 26 POSTO AUTO (mq. 16)
 - sub. 27 POSTO AUTO (mq. 16)
 - sub. 28 POSTO AUTO (mq. 16)
 - sub. 29 POSTO AUTO (mq. 16)



PIANO TERRA CON CORTI ANNESSE

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di valocazione
 Completata da: **Seppelitta**
SCARABELLO TIZIANO
 In nome ed a nome di **Seppelitta**
 della provincia di **TRENTO**
 data **28-01-96** Firma **Tiziano Scarabello**

SCARABELLO TIZIANO
 C.A.P. 38100
 PIAZZA S. GIUSEPPE 1
 38100 TRENTO
 Tel. 0461/221111

1447
 1448

5

MODULARIO
F. fig. rend. 407



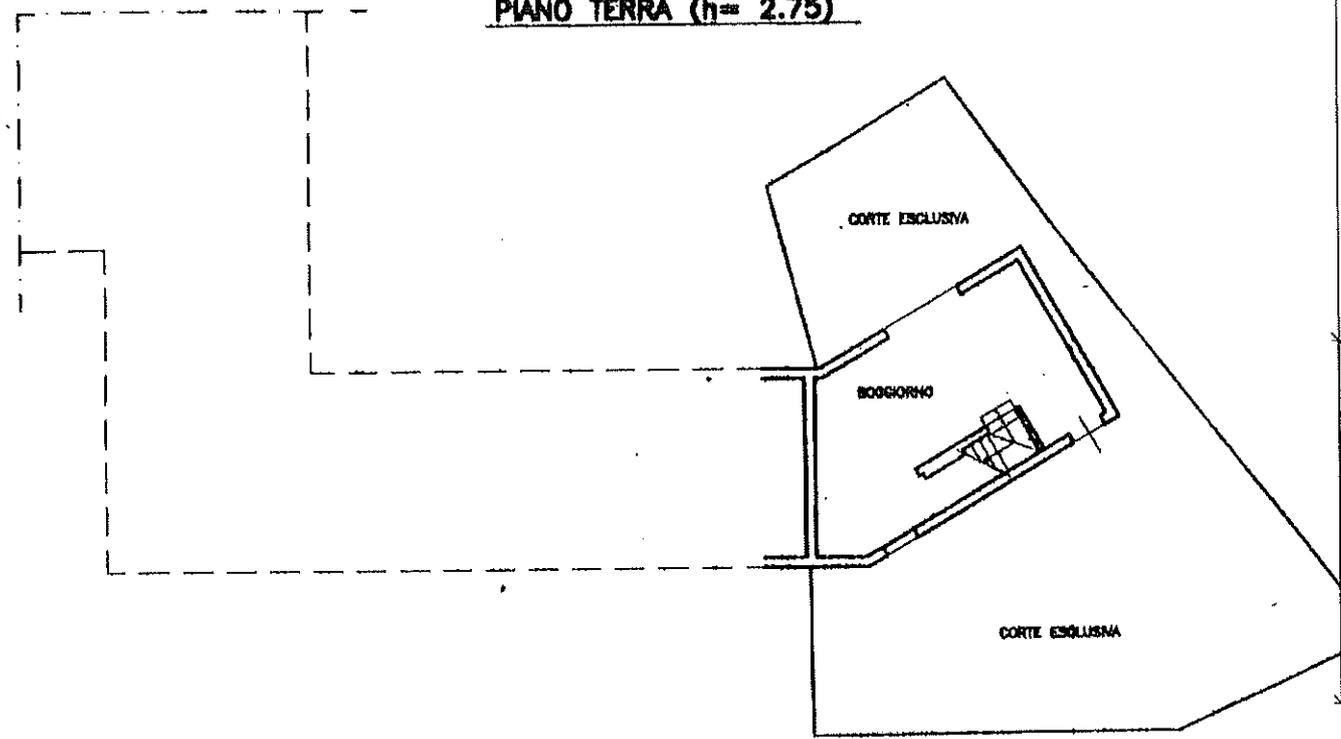
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. EM (CE)

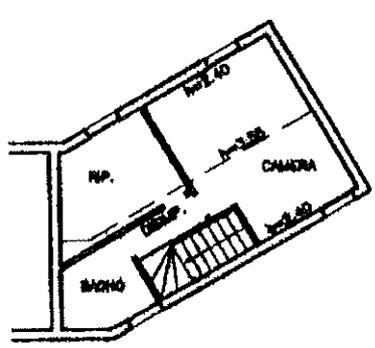
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di...**SALGAREDA**..... via **BENEDETTO CROCE**..... civ.....

PIANO TERRA (h= 2.75)



PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

in un 01
Foglio 10 - Particella 869 - Subalterno 5 > - Uiu graffiata
Comune di SALGAREDA (H706) - < Sez. urbana A

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **Geometra**
(Titolo, cognome e nome)
LUIGINO SCARDELLATO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 21/02/1996 - Data: 10/02/2022 - n. T124837 - Richiedente: MRTCLD56L08Z133F
Inscritto all'albo dei **GEOMETRI**
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)
della provincia di **TREVISO** n. **1594**



Catasto Edilizio Urbano

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

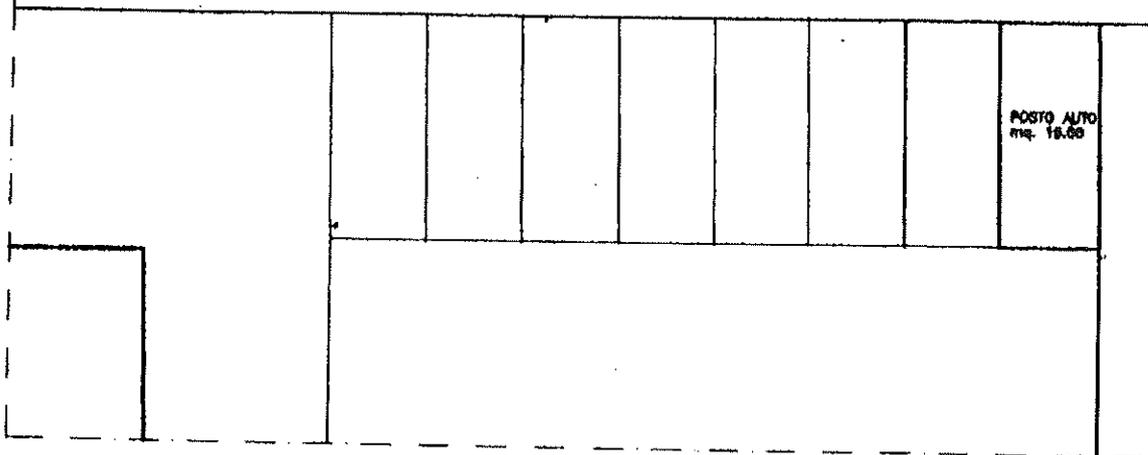
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **EN** (CE)

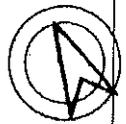
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **SALGAREDA** via **BENEDETTO CROCE** civ.

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto Edilizio Urbano al 10/02/2022 - Comune di SALGAREDA(H706) - < Sez. urbana A - Foglio 10 - Particella 869 - Subalterno 29 >

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **Geometra**
LUIGINO SCARDELLATO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

data presentazione: 21/02/1996 - Data: 10/02/2022 - n. T124847 - Richiedente: MRPCLD56L08Z133F
Identificativo catastale: **10**
Totale schede: **10** (di cui **10** di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297))
n. **869** sub. **29**
della provincia di **TREVISO**





6

Andrea Zamberlan
NOTAIO

FELTRE
Campo Giorgo, 4
Tel. 04391980394/5
Fax 04391980396

Repertorio n. 976-977

Raccolta n. 750
COMPRAVENDITA

Tra:

quale parte venditrice:

L

Il quale interviene non per se' ma in rappresentanza del signor:

Il quale, come sopra rappresentato, dichiara di essere vedovo autorizzato al presente atto in forza di procura speciale in data 12 novembre 2008 al n. 89.075 di repertorio del notaio Ada Stiz di Treviso che in originale si allega al presente atto sotto la lettera A);

la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni, e di intervenire a questo atto oltre che per se' anche in rappresentanza della sorella:

la quale, come sopra rappresentata, dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni, autorizzata al presente atto in forza di procura speciale in data 30 aprile 2009 del notaio pubblico Cono Spitale di Hamilton (Ontario, Canada), legalizzata dal Consolato d'Italia in Hamilton in data 30 aprile 2009 che in originale si allega al presente atto sotto la lettera B);

la quale dichiara di essere di stato libero;

Il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni;

quale parte acquirente:

L

Il quale interviene non per se' ma in rappresentanza del signor:

Il quale, come sopra rappresentato, dichiara di essere celibe, autorizzata al presente atto in forza di procura speciale in data 13 agosto 2009 al n. 972 di repertorio del notaio Andrea Zamberlan di Feltre che in originale si allega al presente atto sotto la lettera C);
si conviene e stipula quanto segue:

REGISTRATO A FELTRE

Il 26/08/2009

al N. 1591

serie 1T

Esatti € 1.406,00

TRASCritto A

BELLUNO

il 31 agosto 2009

reg. gen. 33175

reg. part. 20308



Firmato digitalmente da
ANDREA ZAMBERLAN
C: IT
O: DISTRETTO NOTARILE DI

Art. _____ per la quota di 20/24 e i s/

_____ in persona e
come sopra rappresentati, ciascuno per la quota di 1/24 ed in ogni caso
per ogni caso per ogni loro diritto e così congiuntamente per l'intero vendon-
no al signor _____ che, come sopra rappresentato, accetta ed
acquista il diritto di piena ed esclusiva proprietà di un appartamento di civili-
le abitazione in Comune di Salgareda, alla via Benedetto Croce n. 52, posto
su due piani (terra e primo) con annessi posto auto e area di pertinenza
esclusiva al piano terra,

il tutto catastalmente così descritto:

In Comune di SALGAREDA

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A Foglio 10 (dieci) mappali n.
869 (ottocentosessantanove) subalterno 4 (quattro) graffato col subalterno
5 (cinque), via Benedetto Croce, piani T-1, categoria A/2, classe 2, vani 4,
rendita catastale euro 263,39;

869 (ottocentosessantanove) subalterno 29 (ventinove), via Benedetto Cro-
ce, piano T, categoria C/6, classe U, metri quadrati 16, rendita catastale
euro 45,45.

Dette unità immobiliari fanno parte del fabbricato eretto sul terreno iscritto
nel Catasto Terreni, Foglio 10, mappale n. 869, ente urbano di are 16.80, de-
rivato dalla fusione dei mappali n. 634 di are 10.15, 865 di are 6.55 e 863 di
are 0.10, fusi nell'unico mappale 867 e variato nell'attuale 869 con denuncia
di cambiamento mod. 3SPC n. 35020 del 21 novembre 1994, confinante
nell'insieme con i mappali 477 - 870 - via Croce - mappali 636 - 645 - 9, sal-
vo più precisi.

Il tutto corrispondente alle planimetrie e all'estratto di mappa che in unico
fascicolo si allegano al presente atto sotto la lettera D), dichiarando le parti
che tali documenti sono rispondenti alla reale consistenza e configurazione
dei beni stessi.

Art.2) La vendita comprende tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e
pertinenze.

Unitamente a quanto sopra viene trasferita, ai sensi dell'art. 1117 c.c., la
quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio di
cui le unità in oggetto fanno parte e in particolare sull'area scoperta comu-
ne di mq. 272 (subalterno 1) e quant'altro in ragione della superficie utile agli
enti in oggetto.

Il tutto con riferimento ai seguenti titoli di provenienza:

- _____ sopra indicati e al signor _____ per la quota di
8/24: successione in morte di _____ apertasi il 9 ottobre 2008
(denuncia di successione n. 1931 volume 2008 presentata all'Agenzia delle
Entrate di Treviso, trascritta a Treviso il 23 febbraio 2009 al n.ri 6.247/3.989);

- al _____ per la quota di 12/24: atto in data 12 ottobre 2001 al n.
268.056 di repertorio del notaio Valvo Paolo di Conegliano, trascritto a Trevi-
so il 23 ottobre 2001 al n.ri 43.009/30.804.

Art. 3) Il prezzo effettivo della vendita è stato convenuto in complessivi euro
120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) somma che la parte venditrice
dichiara di aver ricevuto, secondo le modalità infra indicate, dalla parte
acquirente alla quale rilascia quietanza liberatoria di pieno saldo rinunciando
all'eventuale ipoteca legale.

Art. 4) Gli immobili vengono venduti e consegnati in data odierna nello stato

di fatto (come visti e piaciuti) e di diritto in cui attualmente si trovano con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e servitù attive e passive di ogni specie, con garanzia di proprietà e di libertà da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, vincoli, servitù passive non apparenti e diritti reali parziali a terzi spettanti, ma in ogni caso con le servitù determinate dalla struttura condominiale del fabbricato nonché con le servitù che derivano dall'inserimento del fabbricato stesso nell'ambito di un comparto (servitù di elettrodotto, di fognatura, di scarico etc.) con tutte le conseguenze relative.

La parte acquirente si dichiara edotta che il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto è oggetto della convenzione di lotizzazione a favore del Comune di Salgareda in data 13 gennaio 1984 al n. 6.854 di repertorio del notaio Dall'Armi di Treviso, ivi registrata il giorno 1 febbraio 1984 al n. 1327 atti pubblici ed ivi trascritta il 9 febbraio 1984 al n.ri 3.921/3.371.

Art. 5) La parte venditrice presta tutte le garanzie previste dalla legge per ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, dichiarando all'uopo:

- che sugli immobili alienati non gravano pesi, oneri, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, diritti reali spettanti a terzi, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli che ne limitino il pieno godimento e la libera disponibilità;
- che quanto alienato è conforme alle prescrizioni dettate dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente;
- di essere in regola con il pagamento di qualsiasi onere, tassa o imposta, diretta o indiretta, comunque relativa agli immobili in oggetto, e si obbliga a corrispondere quelle eventualmente dovute sino ad oggi, anche se accertate, accertabili o iscritte a ruolo in data successiva al presente contratto;
- si impegna a consegnare alla parte acquirente l'attestato di certificazione energetica relativo all'immobile in oggetto;
- che l'unità immobiliare in oggetto è dotata di impianti tecnologici ed energetici funzionanti e conformi alla vigente normativa: la documentazione relativa in possesso della parte venditrice verrà consegnata alla parte acquirente.

Art.6) I venditori dichiarano e attestano ai sensi della vigente normativa in materia urbanistico-edilizia:

- che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto è stato costruito in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Salgareda in data 23 luglio 1992 n. 33/92 e successiva variante in data 7 marzo 1995 n. 163/94;
- che lo stesso è stato dichiarato abitabile con il permesso n. 33/92 in data 21 marzo 1996;
- che quanto in oggetto ad oggi non presenta irregolarità di carattere urbanistico edilizio ed è costruito nel rispetto dei diritti di terzi.

Art. 7) Agli effetti fiscali si fa risultare:

- Le parti venditrice ed acquirente dichiarano che tra loro non sussistono i rapporti di cui all'articolo 26 - 1 comma - D.P.R. 26.04.1986 n. 131.
- La parte acquirente fa la richiesta di cui all'art. 1 comma 497 della legge 266/2005 (e successive modifiche ed integrazioni) e quindi indica il valore del fabbricato in oggetto in euro 35.671.02 trattandosi di compravendita, a favore di persone fisiche, di immobile ad

uso abitativo e relative pertinenze come pure conferma, per quanto di sua competenza, la parte venditrice.

La parte acquirente chiede le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa e dichiara a tal riguardo sotto la propria personale responsabilità che esistono tutti i presupposti di cui alla vigente tariffa allegata al D.P.R. n. 131/86 e così in particolare:

- di non essere titolare esclusiva (o in comunione con il coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile in oggetto;
- di non essere titolare neppure per quote, (anche in regime di comunione legale) su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa (o dal coniuge) con le agevolazioni fiscali previste dalla vigente tariffa allegata al D.P.R. 131/86 e leggi ivi richiamate - per l'acquisto della prima casa;
- che detto immobile non presenta le caratteristiche di lusso di cui al Decreto Ministeriale 2 Agosto 1969;
- di voler trasferire la propria residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile oggetto del presente atto entro 18 mesi da oggi.

La parte acquirente si dichiara edotta che il trasferimento entro cinque anni da oggi, a titolo oneroso o gratuito, del bene acquistato con il presente atto comporterà la decadenza dalle agevolazioni sopra richieste, salvo che non proceda entro i successivi dodici mesi ad acquistare un'altra abitazione da destinare a propria residenza principale.

Art. 8) I sottoscritti tutti, per se' e quali procuratori, richiamati, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false e reticenti dichiarano e attestano, ciascuno per quanto di relativa spettanza, ai sensi della Legge 04.08.2006 n. 248:

a) che il prezzo sopra indicato è stato pagato mediante i seguenti assegni circolari non trasferibili:

- n.

-

b) di non essersi avvalsa dell'attività di mediazione.

Art. 9) Le spese del presente atto e consequenziali, come le relative imposte, sono a carico della parte acquirente.

N. 976 di Repertorio

AUTENTICA DI FIRME

Certifico lo sottoscritto dr. ANDREA ZAMBERLAN Notaio residente in Feltre, iscritto nel ruolo del collegio notarile del distretto di Belluno che i signori:

della cui identita' personale e poteri io Notaio sono certo hanno firmato sia a margine che in calce l'atto che precede alla mia presenza e vista, previa lettura dello stesso da me notaio a loro data.

Attesto pure che i predetti signori richiamati (ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000), sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, hanno reso la relativa sopraestesa dichiarazione.

In Feltre, nel mio studio in via Roma n. 10 il giorno 14 (quattordici) agosto 2009 (duemilanove) alle ore 11,35 (ore undici e minuti trentacinque)

F.to Andrea Zamberlan

(impronta del sigillo)

N. 977 di Repertorio

N. 750 di Raccolta

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto dr. ANDREA ZAMBERLAN Notaio residente in Feltre, iscritto nel ruolo del collegio notarile del distretto di Belluno che i signori:

c

della cui identita' e poteri personale io Notaio sono certo hanno firmato sia a margine che in calce l'atto che precede alla mia presenza e vista, previa lettura dello stesso da me notaio a loro data.

Attesto pure che i predetti signori da me notaio richiamati (ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000), sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, hanno reso la relativa sopraestesa dichiarazione.

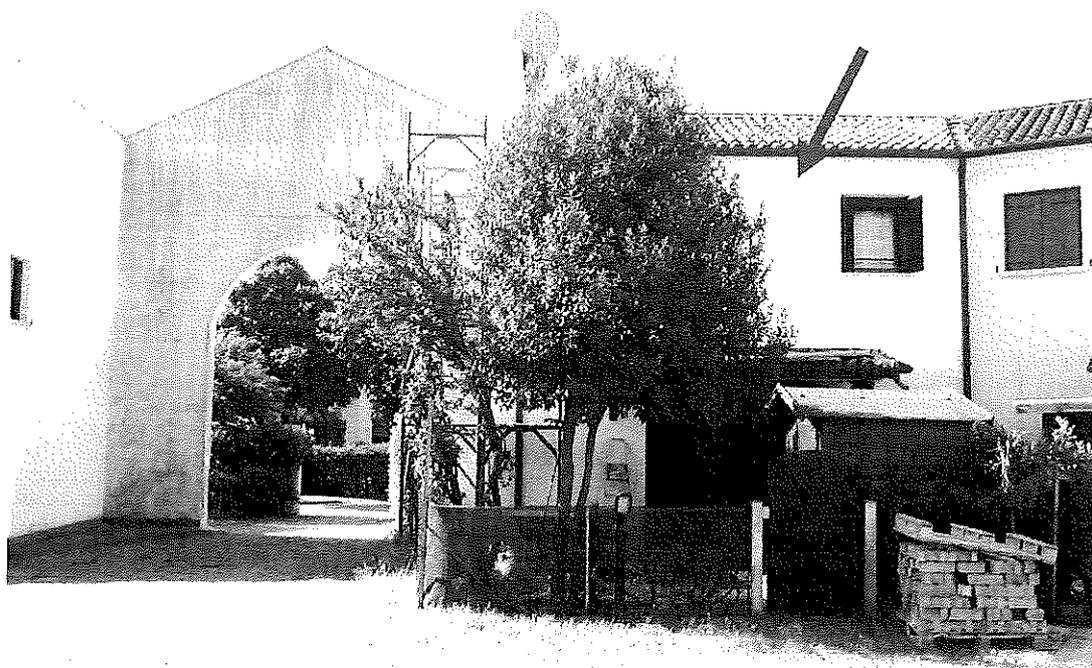
In Feltre, nel mio studio in via Roma n. 10 il giorno 14 (quattordici) agosto 2009 (duemilanove) alle ore 12.15 (ore dodici e minuti quindici).

F.to: Andrea Zamberlan

(impronta del sigillo)



Vista sud dalla strada di accesso



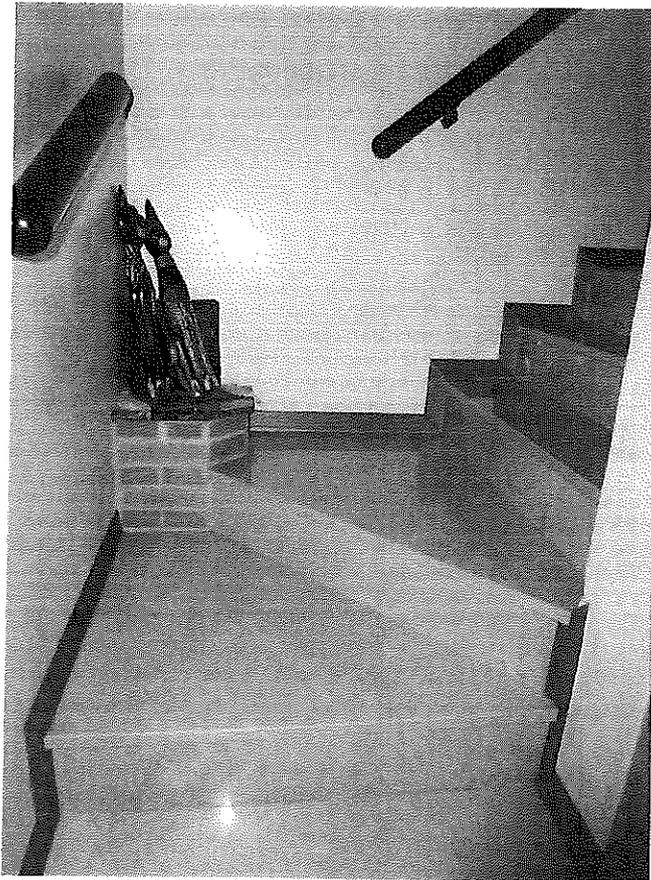
Vista fronte Nord dall'area scoperta comune



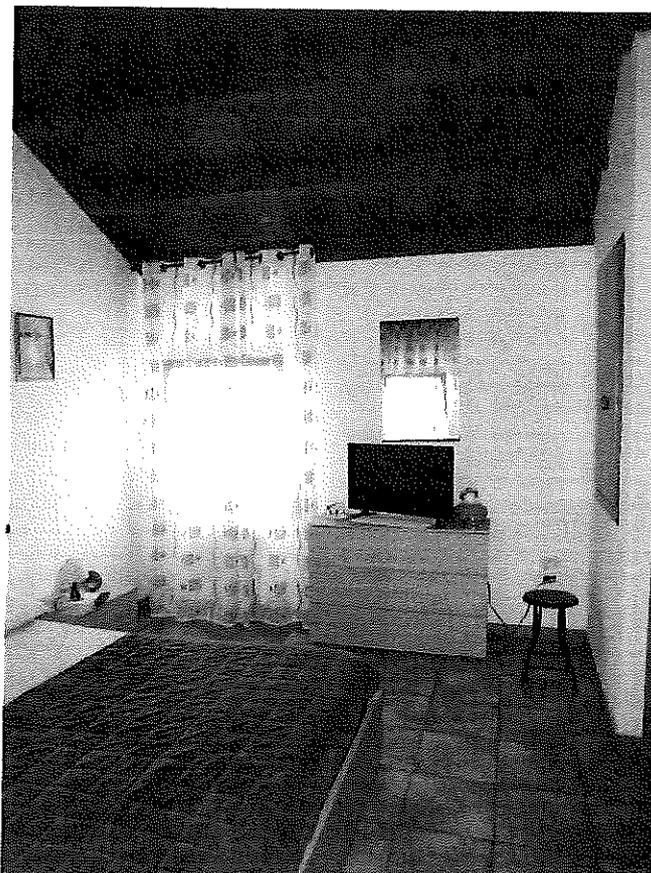
Vista interna locale zona giorno PT



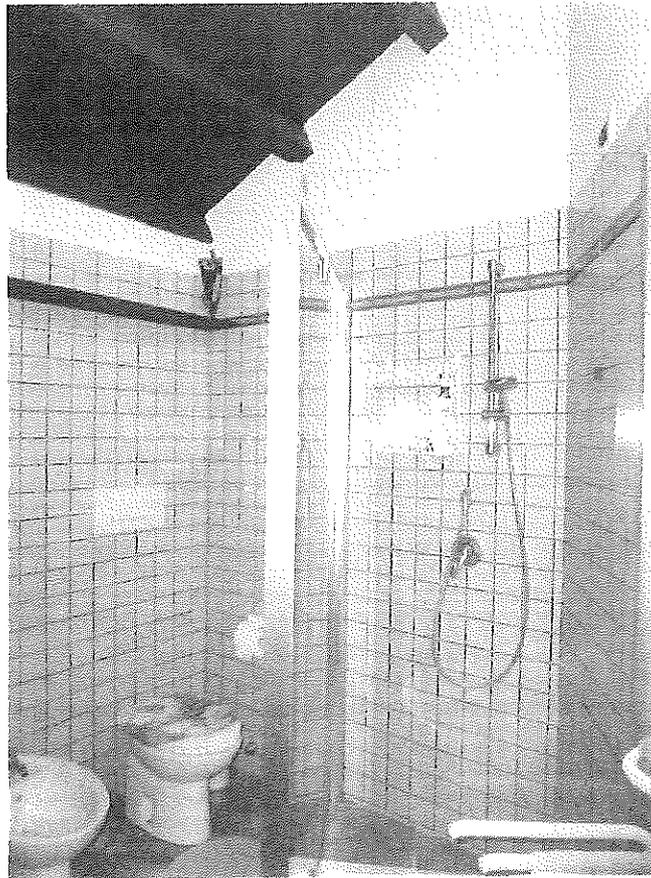
Vista angolo cottura PT



Vista scala di accesso al piano superiore



Vista interna locale camera matrimoniale P1



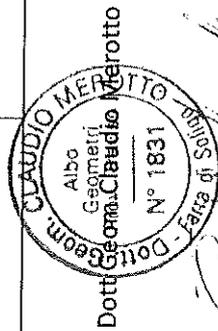
Vista interna locale bagno P1



SCHEDA SINTETICA per ORDINANZA di VENDITA lotto unico

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 407/2020: procedente AMCO – Asset Management Company SpA contro n. 1 Esecutato

indirizzo	descr. catastale	tipologia	visura conservatoria RR.II.	valore di stima	locazioni	abusi/irregolarità
Salgareda (TV) via Benedetto Croce n.52	Comune di Salgareda (TV) Catasto Fabbricati Sez. A - Foglio 10 Mappale 869, Sub.4 e Sub. 5 (graffati), via Benedetto Croce 52, Piano T-1 Cat A/2 cl.2 vani 4,00 RC €. 263,39; Mappale 869, Sub. 29, via Benedetto Croce, Piano T, Cat. C/6, cl. U, mq. 16, RC € 45,45.	Fabbricato residenziale al piano terra e primo con area scoperta pertinenziale eposto auto coperto al piano terra. sup. utile alloggio mq. 69,00 sup. utile posto auto mq.16,00 sup. commerciale totale mq. 113,90. alloggio composto da: ingresso, cucina, soggiorno e scala al piano terra, camera matrimoniale, ripostiglio, bagno, e disobllo al piano primo, con area scoperta di mq. 139; posto auto coperto al piano terra.	<u>Servitù</u> : attive e passive come per per legge e quelle derivanti dall'Art. 1117 C.C. - compreso la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio e in particolare sull'area scoperta di mq. 272 – mappale 869 Sub. 1. 1) Trascrizione a favore nota del 31/08/2009 al n.33175/20308 compravendita. 2) Iscrizione contro nota del 31/08/2009 al n. 33176/7565 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo. 3) trascrizione contro del 15/12/2020 al n. 42068/28862 verbale di pignoramento immobili.	Lotto UNICO Valore di mercato: Euro 102.510,00. Valore vendita forzata – prezzo a base d'asta: Euro 87.000,00 (euroottantasette milamila).	Immobile locato	Nessuno



Dott. Geom. Claudio Merotto