

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso Rep. 11827/2017 in data 18.12.2017, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso il 03.01.2018 ai nn. 210/276 R.G. la [REDACTED]

[REDACTED] richiede al Tribunale di Treviso l'espropriazione dei seguenti cespiti intestati all'esecutato per la quota dell'intera proprietà:

Unità residenziale di un fabbricato bifamiliare che si sviluppa sui piani terra, primo e piano interrato, sita in Via Campagne n. 21 di Pieve di Soligo (TV).

Accedendo a tale richiesta, la S.V.Ill.ma, con decreto del 30.09.1919, ha nominato quale Esperto Stimatore il sottoscritto Arch. Modesto Tonon, con Studio in Treviso in Via Zenson di Piave 5, che ha prestato giuramento il 09.10.2019, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera A), cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

Fa presente che il primo sopralluogo presso la villetta pignorata è stato effettuato in data 04.02.2020 in concomitanza con il Custode nominato dal Tribunale di Treviso Dott. Fabio Menoncello di Aste 33 Srl di Treviso.

(cfr. all. A)

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

L'Esperto Stimatore, dopo aver prestato giuramento di rito, ritirato in cancelleria la copia dell'atto di pignoramento e la copia del certificato notarile depositato per l'esecuzione immobiliare R.G.E., n° 783/2017, nonché acquisiti l'estratto di mappa, le visure catastali, le planimetrie degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, ha verificato la completezza documentale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.. Dopo i necessari sopralluoghi per la verifica degli immobili, le ispezioni ipocatastali e presso il Comune di Pieve di Soligo (TV) per la regolarità amministrativa del fabbricato, l'Esperto riferisce sull'esito del proprio lavoro come in appresso.

3. Criteri di formazione dei lotti

Trattandosi della metà di un fabbricato residenziale speculare del tipo bifamiliare a uso residenziale con al piano terra e primo locali abitabili e nella parte interrata locali accessori e il garage che costituiscono una sola abitazione, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO NEL SUO COMPLESSO

4. Descrizione dettagliata dei beni pignorati

Tipologia: Trattasi di una unità di fabbricato bifamiliare speculare sito in Via Campagne, civ. 21 di Pieve di Soligo (TV) che confina a nord-est con Via Campagne e a nord-ovest con Via Gorizia. Esso ha forma pressoché rettangolare con un porticato nella parte antistante e una loggia retrostante in corrispondenza del salotto. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli. Al piano interrato, con accesso da una scala interna a due rampe, si trovano locali accessori quali Legnaia, Cantina, Lavanderia, Wc, Sala pluriuso, Disimpegno, Sottoscala, Taverna e Garage, nonché un ripostiglio a metà rampa garage. Tutti i locali sono dotati di illuminazione/aerazione mediante bocche di lupo e griglia orso-griglia a livello di marciapiede. L'ampio garage è dotato di una rampa esterna che dal piano campagna scende nel porticato interrato in cui si trova il basculante di accesso. Lo spazio aperto in corrispondenza della loggia e sopra il porticato del garage risulta tutto pavimentato con ghiaio lavato di vario colore, avente nella parte centrale una figura geometrica rettangolare formata di tessere di vario colore che disegnano una losanga centrale, contornata da cornici di tessere di forma e colore diversi. Lo stesso motivo viene ripetuto su tutto il marciapiede del perimetro di base del fabbricato e nei camminamenti esterni di accesso dalla via pubblica all'ingresso dell'abitazione. Due lati del porticato antistante la fronte principale sono delimitati



da un muretto, alto circa un metro, interamente costruito con sassi di fiume colorati, con la sommità in andamento sinusoidale. I pavimenti del porticato e della loggia sono in mattonelle antigelive colore marrone. Tutti i pavimenti dei locali del piano terra sono in mattonelle da 30x30 cm del tipo cotto d'Este; le scale sono rivestite in cotto del tipo fiorentino con parapetto di legno. I pavimenti del piano interrato sono in mattonelle smaltate. I terrazzini del piano primo sono pavimentati con mattonelle antigelive posate in diagonale colore marrone contornate da un battiscopa. I muretti che li delimitano, così per tutti i muretti parapetto del piano terra, sono dotati di un terminale costituito da un tubo orizzontale che corre su tutta la sommità esterna. Tutta l'area scoperta sita su i lati nord/est e nord/ovest è delimitata da una recinzione formata da una mura di cinta costituita da roccia di forma squadrata con aperture delimitate da ringhiere in ferro lavorato. Alcune finestre del piano terra sono protette da inferriate ben ancorate alla muratura.

Proprietà: Il fabbricato residenziale sito in Comune di Pieve di Soligo (TV), in via Campagne, civ. 21, è di proprietà della ditta eseguita per la quota di piena proprietà;

Dati Catastali:

Comune di Pieve di Soligo (TV): Catasto Fabbricati - Sez. D, Foglio 2

- Mapp. N. 1855 subb. 1-2-3 - Via Trento p.T-1-S1- Cat. A/7 - Cl. 1 - Vani 10,5 - R.C. Euro 1.165,90;

- Mapp. N. 1855 sub. 4 - Via Trento p. S1- Cat. C/6- Cl. 3 - mq 48 - R.C. Euro 96,68;

Parti comuni non ci sono parti comuni.

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

- Il fabbricato è delimitato sui lati nord/ovest e nord/est dalle strade comunali di Via Gorizia e Via Campagne, mentre gli altri due lati confinano col fabbricato contiguo e altro fabbricato di proprietà privata.

- salvo altri più precisi confini.

Descrizione Lotto:

Trattasi della metà di un fabbricato bifamiliare isolato, che si trova esposto in posizione nord/est e nord/ovest delimitato su questi due lati dalle strade comunali di Via Gorizia e Via Campagne in località Barbisano del Comune di Pieve di Soligo (TV) e che risulta dotato di un'area scoperta a giardino delimitata da una recinzione. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli: piano interrato, composto da legnaia, cantina, vano pluriuso, disimpegno, lavanderia, Wc, scale e taverna, nonché garage dotato di rampa di accesso e di porticato antistante; Un piano terra in cui sul lato est si trova un porticato d'ingresso che immette nei vani soggiorno, salotto, cucina, disimpegno, Wc e scale per il piano superiore; un piano primo, composto da tre camere, disimpegno, bagno, scale e di due terrazzini.

LOTTO N. 1

La superficie convenzionale complessiva dell'edificio residenziale misura 290,42 mq, così di seguito computata:

| Destinazione | Superficie [mq] | Superficie Lorda [mq] | Coefficiente | Superficie Convenzionale [mq] |
|--|-----------------|-----------------------|--------------|-------------------------------|
| Piano interrato | | | | |
| scala, ripost., disimpegno, servizio igienico lavanderia, cantina, legnaia, sala pluriuso | | 91,16 | 0,50 | 45,58 |
| Locale Taverna | | 29,76 | 0,60 | 17,86 |
| Garage | | 37,80 | 0,50 | 18,69 |
| Piano terra | | | | |
| Ingresso, soggiorno, Salotto, Cucina, disimpegno, servizio igienico, scale | | 95,02 | 1,00 | 95,02 |
| Portico e loggia | | 30,89 | 0,35 | 10,81 |
| Lastrico solare | | 39,00 | 0,25 | 9,75 |
| Piano primo | | | | |



| | | | | |
|--------------------------------------|---------------|---------------|------------------------|---------------|
| Scale, disimpegno, tre camere, Bagno | | 78,72 | 1,00 | 78,72 |
| Terrazzini | | 9,63 | 0,35 | 3,37 |
| Area scoperta | 431,00 | | 25 mqx10% 406 mqx2% | 2,50 8,12 |
| TOTALE SUPERFICI | 431,00 | 411,98 | | 290,42 |

Abitazione piano terra

Altezza utile interna: 2,70 m

Abitazione piano primo

Altezza utile interna: 2,70 m

Piano interrato

Altezza utile interna: 2,55 m

2,80 m

Superficie Lorda complessiva: 411,98 mq

Superficie Convenzionale complessiva: **290,42 mq** (cfr. all. 1.0-2.0)

4.1. Caratteristiche costruttive

Strutture verticali: Le strutture portanti sono costituite da un telaio con pilastri e travi in cemento armato. Le fondazioni dell'interrato sono del tipo a platea, con muri perimetrali entroterra in c.a. dello spessore di 30 cm. Le murature perimetrali fuori terra sono in bimattone dello spessore 26 cm e sono tutte isolate e finite internamente con contro parete in forate di cotto dello spessore di 8 cm.

Le scale del piano interrato e del piano terra sono in c.a. con gradini e pianerottoli rivestiti in piastrelle di cotto fiorentino e in parte protette da parapetto di legno.

Solai: I solai di piano sono del tipo bausta in latero-cemento dello spessore di 20+4 cm.

Copertura: Il tetto a due falde con una parte più bassa che si collega al porticato antistante e la loggia è formato da un impalcato di muretti e tavelloni con soprante il manto di copertura e con grondaie e pluviali di rame.

Manto di copertura: Il manto di copertura è formato da tegole di cemento colore rosso scuro.

Pareti esterne: Le pareti esterne, intonacate a civile, hanno una finitura ruvida e con tinta ai silicati.

Pavimentazioni interne: I pavimenti dei locali interrati sono di piastrelle di monocottura di colore chiaro; Quelli del piano terra sono in mattonelle di cotto d'Este. Il bagno, i Wc e la lavanderia hanno pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle maiolicate. I pavimenti del piano primo, sono tutti in parchetti di legno a incollare tinta noce.

I pavimenti delle terrazze e terrazzini sono in mattonelle di grés. Davanzali e soglie sono di marmo.

Pareti interne: I divisori sono formati da pareti di laterizio dello spessore di 10/12 cm, tinteggiati.

Infissi esterni: I serramenti esterni sono di legno pitch-pine con vetro-camera e apertura a due ante. Gli scuri sono di legno verniciati con apertura a libro.

Infissi interni: Le porte di colore noce nazionale sono del tipo tamburato. Il portoncino d'ingresso di legno ha intarsi di vetro colorato.

Scale: Le scale interne, che danno accesso ai vari piani sono costituite da gradini rivestiti di mattonelle in cotto tipo fiorentino, in parte con parapetto di legno.

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 tutti i bagni, Wc e cucine.

Impianto termico: L'impianto termico è a pavimento per tutti i locali, tranne per i bagni e wc in cui ci sono i radiatori. Termoconvettori sono presenti nei locali del piano interrato.

Altri impianti: Esiste l'impianto, citofonico, televisivo, gas metano e un climatizzatore. L'impianto fognario è del tipo vasca Imhoff a svuotamento periodico.



Garage: Il fabbricato risulta dotato di un garage doppio con porticato antistante, posto al piano interrato.

Vani del fabbricato:

- Fabbricato residenziale costituito da: Piano terra: Ingresso/Soggiorno, Salotto, Cucina, Disimpegno, Wc, scala di accesso al piano primo e Ripostiglio sottoscala, Portico antistante la fronte principale e Loggia retrostante; Piano primo: Tre Camere, Corridoio, Bagno e due Terrazzini; Piano interrato: Legnaia, Cantina, Vano pluriuso, Lavanderia/Centrale termica, Wc, Taverna, Garage, Sottoscala, Scala di accesso al piano interrato, Porticato antistante il garage e Rampa di accesso con Ripostiglio a metà rampa.

Condizioni generali del fabbricato: L'unità abitativa, costituita da metà di un fabbricato bifamiliare isolato, ha la fronte principale orientata in senso nord-est e risulta libera su tre lati e contigua nel quarto lato. L'area scoperta adibita a giardino si trova sui lati di Nord/est e di Nord/ovest, mentre quella sul lato Sud/ovest è completamente occupata dalla rampa del garage e pavimentazione sopra il portico del garage. Le condizioni attuali sono buone, sia per quanto riguarda pavimenti, rivestimenti, serramenti e tinteggiature. Si nota la mancanza di una manutenzione periodica, sia per le tinte che per i marciapiedi esterni, che essendo pavimentati con ghiaio lavato e tessere di vario genere risultano intrisi di polveri sedimentatesi nel tempo. Alcuni tratti dei muretti che delimitano lo spazio pavimentato del piano terra retrostante e del marciapiede afferente la rampa del garage presentano l'intonaco deteriorato.

Altro: Il fabbricato risulta recintato su due lati liberi con accesso pedonale su via Campagna e carraio su Via Gorizia.

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 Pieve di Soligo (TV) è dotato di P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e di P.I. (Piano degli Interventi) approvati e la Tavola n. 3/E del PI alla scala 1:2000 "Zone Significative" comprende il fabbricato di cui trattasi nella Zona C1/34 "Zone di espansione edilizia già compromesse", con i vincoli e le prescrizioni di cui all'art. 32 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del vigente strumento urbanistico.

Inoltre nella medesima Tavola n. 3/E il fabbricato risulta compreso nella fascia di rispetto idraulico di cui all'art. 11 delle NTO. Il Comune è annoverato tra le zone sismiche di categoria 2.

(cfr. all. 3.0)

7. Regolarità edilizia, urbanistica e agibilità degli immobili

A seguito della verifica condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve di Soligo, in merito ai permessi edilizi rilasciati per lavori inerenti il fabbricato dell'esecutato, si evidenzia quanto segue:

- Concessione Edilizia n. 83/1993 del 01.03.1993 e Varianti con Concessione Edilizia n. 226 rilasciata il 01.07.1994 e n. 269 del 18.09.1995;
- Permesso di Abitabilità n. 269 rilasciato in data 05.10.1995.

In data 16.06.1994 Denuncia n. 19885 l'intero fabbricato veniva accatastato con la registrazione delle particelle 1856 - sub. nn. 1-2-3 graffiati e n. 1856 - sub. 4.

L'ispezione ha accertato che il porticato antistante e la loggia sono stati in parte delimitati con muretti divisorii, mentre nel soggiorno è stato costruito una porzione di parete che divide il vano dal corridoio delle scale interne.



Inoltre nel piano interrato sono state chiuse due porte, aperta una nuova e delimitato con un divisorio uno spazio attribuito originariamente a garage.

Si è ritenuto di soprassedere alla redazione di nuove planimetrie catastali, in quanto sono opere realizzate all'interno della medesima unità abitativa. Naturalmente in ossequio al c.14 dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010, per le parti costruite, sarà necessario effettuare la sanatoria e successivamente aggiornare le schede catastali come prescritto.

La regolarizzazione della posizione edilizia ai sensi dell'art. 6, comma 7 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, avverrà mediante un progetto in sanatoria con il titolo edilizio CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) allegando il progetto architettonico aggiornato e il versamento della sanzione di 1.000,00 euro (art.24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), nonché le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

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

Circa l'attestato di certificazione energetica, si registra che il fabbricato, essendo stato realizzato in epoca antecedente il 08.10.2005, non è provvisto di alcuna certificazione energetica. Per cui, data la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica inferiori alla media, appartenendo alle classi di categoria prossima alle "E/D".

In base agli accertamenti in sito e all'esame della documentazione agli atti il sottoscritto CTU ne attesta la regolarità amministrativa e catastale del fabbricato pignorato, salvo quanto richiamato circa la sanatoria del lieve abuso edilizio e l'aggiornamento delle schede catastali. (cfr. all. 4.0-1-2-3)

8. Verifica della suddivisione dei beni pignorati in più lotti

Dalle indagini eseguite e dalle verifiche dei luoghi non si è ritenuto di dover distinguere i beni dell'esecutato in più lotti, ritenendo l'insieme un'unica unità abitativa costituita da un alloggio, dotato di garage e giardino esclusivo.

9. Stato di possesso degli immobili pignorati

Gli accertamenti effettuati registrano che l'intero fabbricato casa di civile abitazione, attualmente è occupata dall'esecutato.

La verifica presso l'Ufficio del Registro di Treviso ha evidenziato l'inesistenza di contratti di locazione in essere. (cfr.all. 5.0)

9.1. Convenzione matrimoniale

Non si è riscontrata alcuna convenzione matrimoniale registrata. (cfr.all. 6.0)

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

A carico del fabbricato di cui trattasi non si sono riscontrati vincoli e servitù di sorta, tranne la servitù di elettrodotto costituita con atto in data 25.10.1976 n. 15017 di Rep. autenticata dal notaio Vascellari.

11. Oneri di natura condominiale e spese pregresse

Non esiste alcuna convenzione condominiale.

12. Dati ipocatastali, vincoli e oneri giuridici

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

Catasto Fabbricati: Comune di Pieve di Soligo (TV) – Sezione D – Foglio 2



- Mapp. n. 1855 sub. 1-2-3 graffati - Via Trento, p.T-1-S1- Cat. A/7 – Cl. 1^ - Vani 10,5 – R.C. Euro 1.165,90;
- Mapp. n. 1855 sub. 4- Via Trento, p. S1- Cat. C/6– Cl. 3^ - Mq 48 – R.C. Euro 96,68;
Catasto Terreni: Comune di Pieve di Soligo (TV) – Catasto Terreni – Foglio 18
Mapp. n. 1855 – Ente Urbano di Ha 0.06.05 (cfr. all. 7.0-8.0)

Relativamente alle formalità di iscrizione:

IPOTECHE

- *Ipoteca volontaria* iscritta Treviso in data 13.06.2001 ai n.ri 22916/4057, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del notaio Ferretto Lorenzo (TV) in data 07.06.2001, di Rep. n. 50029 a favore di [REDACTED] per L. 350.000.000 a garanzia della somma capitale di L. 700.000.000 a carico del bene esecutato;

- *Ipoteca giudiziale* iscritta Treviso in data 24.02.2016 ai n.ri 5573/899, derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 03.08.2015 Rep. n.ro 3480/2015 a favore di [REDACTED] contro l'esecutato per la piena proprietà 1/1 dei beni catasto fabbricati, Comune di Pieve di Soligo – Sezione D - Foglio 2, particella n. 1855 Sub. 1-2-3 graffati, e stessi sezione e foglio n. 1855 sub. 4.

Relativamente alle formalità di trascrizione:

PIGNORAMENTO Immobiliare

- Atto Giudiziario in data 18.12.2017, Rep. n.ro 11827/2017 del Tribunale di Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 03.01.2018 ai n.ri 210/276, a favore di [REDACTED] con sede a Padova (PD) a carico dell'esecutato, relativo alle unità immobiliari seguenti: (cfr. all. 10.0)

A) Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento

Dati Catastali: Piena proprietà

Catasto Fabbricati: Comune di Pieve di Soligo (TV) , Sez. D, Foglio 2

- Mapp. n. 1855 sub. 1 - Via Trento, p.TE/01- Cat. A/7 – Cl. 1^ - Vani 10,5;
- Mapp. n. 1855 sub. 2 - Via Trento, Graffato al mappale 1855 sub 1;
- Mapp. n. 1855 sub. 3 - Via Trento, Graffato al mappale 1855 sub 1;
- Mapp. n. 1855 sub. 4 - Via Trento - Piano S1- Cat. C/6 mq 48;

Parti comuni non sono costituite parti comuni.

B) Descrizione dei beni risultante dai registri catastali

Catasto Fabbricati: Comune di Pieve di Soligo (TV) , Sez. D, Foglio 2

- Mapp. n. 1855 sub. 1 - Via Trento, p.T-1-S1- Cat. A/7 – Cl. 1^ - Vani 10,5 – RE. 1.165,90;
- Mapp. n. 1855 sub. 2 - Via Trento, Graffato al mappale 1855 sub 1;
- Mapp. n. 1855 sub. 3 - Via Trento, Graffato al mappale 1855 sub 1;
- Mapp. n. 1855 sub. 4 - Via Trento – p. S1- Cat. C/6 – Cl 3^ - mq 48 – RE. 96,68;

12.1 Interventuti nell'esecuzione immobiliare

Dalle verifiche effettuate presso la Cancelleria del Tribunale si è potuto constatare che alla [REDACTED]

[REDACTED] è subentrata la [REDACTED]



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, come risulta dalla documentazione notarile agli atti.

13. Provenienza in capo agli esecutati dei beni

Il terreno su cui è stata costruita l'unità immobiliare di cui trattasi è pervenuta all'esecutato in forza dell'atto di compravendita del Notaio Licia Brescacin di Follina (TV) in data 14.09.1989 Rep. n. 1705/706 registrato a Vittorio Veneto il 28.09.1989 ai nn. 1141 mod.IV e trascritto a Treviso in data 23.09.1989 ai nn. 17514/23557; In relazione alle verifiche dei titoli di acquisto, a seguito dell'accertamento effettuato, si fa riferimento ai documenti allegati. (cfr. all. 9.0)

14. Costo di cancellazione delle iscrizioni/ trascrizioni, sanatoria, oneri catastali e ripristini

La cancellazione delle formalità, la sanatoria, l'allineamento catastale e gli oneri di ripristino, comporterà i seguenti costi presunti:

| | |
|--|--------------------|
| Oneri cancellazione ipoteche e pignoramento | €. 1.000,00 |
| Sanatoria edilizia (sanzione e pratica edilizia) | € . 3.500,00 |
| Oneri per l'allineamento catastale | €. 800,00 |
| Spese di rimessa in pristino garage | <u>€. 500,00</u> |
| Totale spese presunte | €. 5.800,00 |

15. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita non è soggetta ad IVA, in quanto trattasi di beni posseduti dall'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 locale 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 Pieve di Soligo (TV) località Barbisano, ha elaborato la stima del fabbricato 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 vetustà del fabbricato, dello stato manutentivo, della destinazione urbanistica, della sua posizione rispetto ai servizi primari, nonché dell'attuale uso.

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

Si è pervenuti, pertanto, alle seguenti conclusioni:

Lotto n.1 : Fabbricato a uso residenziale

| | |
|---|--|
| Superficie convenzionale: | 290,42 mq |
| Costo parametrico unitario a nuovo: | 1.500 €/mq |
| Coeff. di vetustà, finiture e manutenzione : | - 30% |
| Valore: | 290,42 mq x 1.500 €/mq = 435.630,00 € |
| Detrazione per coefficiente di vetustà: | 435.630,00 € x 0.70 = 304.941,00 € |
| In ragione della vendita forzata del bene si considera un abbattimento del 20%: | 304.941,00 € x 0,80 = 243.952,80 € |
| Detrazione spese e oneri per regolarizzazione del bene quota | 243.952,80 € - 5.800,00 € = 238.152,80 € |



parte:

Valore finale di stima € 238.152,80

arrotondato a € **238.000,00**

| IDENTIFICATIVO | Superficie Convenzionale [mq] | Valore Unitario [€/mq] | Valore decrementi e arrotondamenti [€] | VALORE COMPLESSIVO [€] | QUOTA LOTTO % | VALORE LOTTO [€] |
|----------------|-------------------------------|------------------------|--|------------------------|-----------------|------------------|
| UNITA' 01 | 290,42 | 1.500,00 | 197.630,00 | 435.630,00 | piena proprietà | 238.000,00 |
| LOTTO UNICO | | | | | | 238.000,00 |

Valore di stima complessivo (Lotto 1) pari a 238.000,00 euro

(diconsi euro duecentotrentottomila/00).

La valutazione dell'immobile, così com'è stata definita, risente delle attuali condizioni in cui si trova il settore edilizio che vede le quotazioni immobiliari segnare una flessione 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.

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



17. Schema riassuntivo di Perizia

Lotto 1

SCHEMA RIASSUNTIVO

| |
|---|
| ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 783/2017 |
|---|

| | |
|-------------------------|------------------|
| Promossa da | |
| Nei confronti di | ESECUTATI |

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| G.E. | DOTT. MARCO SARAN |
| Custode Giudiziario | ASTE 33 SRL |
| Esperto Stimatore | ARCH. MODESTO TONON |

| | |
|----------|----------------|
| Recapito | TREVISO |
| Recapito | TREVISO |

| | | | |
|------------------------|----------|---------------------------|------------------------|
| LOTTE | 1 | Prezzo base d'asta | 238.000,00 € |
| Comune di: | | Provincia: | Indirizzo: |
| PIEVE DI SOLIGO | | TV | Via Campagna 21 |

| | |
|--------------|------------------|
| Zona: | Periferia |
|--------------|------------------|

Diritti:

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

| Immobile: | | | pertinenze: | |
|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------------|
| Appartamento | | Capannone | Aree scoperte | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Villetta di civile abitazione | <input checked="" type="checkbox"/> | Autorimessa | Annesso rustico | |
| Ufficio | | Terreno edificabile | Garage | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Negozi | | Terreno agricolo | Servitù | |
| Laboratorio | | Altro | Magazzino | |
| Magazzino | | | Parti comuni | |

Dati catastali : Catasto Fabbricati

Identificativi attuali

| Sezione | Foglio | Particella | Sub. | Vani | Cat.Clas. | Superficie mq | Rendita Cat. Euro |
|---------|--------|------------|------|-------------------|------------|---------------|-------------------|
| D | 2 | 1855 | 1 | 10,5 | A/2- CL. 1 | 209 | 1.165.90 |
| | | | 2 | graffato al sub 1 | | | |
| | | | 3 | graffato al sub 1 | | | |
| D | 2 | 1855 | 4 | | C/6-CL 3 | 48 | 96,68 |

Dati catastali : Catasto Terreni

Identificativi attuali

| Sezione | Foglio | Particella | Ha | Descrizione |
|---------|--------|------------|---------|-------------|
| | 18 | 1855 | 0.06.05 | ENTE URBANO |

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| Superficie commerciale | 290,42 MQ | | | | | | |
| Superfici delle pertinenze | AREA SCOPERTA 431,00 MQ – LASTRICO SOLARE 39,00 MQ – RAMPA GARAGE | | | | | | |
| Anno di costruzione | Anno 1993/1995 | | | | | | |
| Stato di manutenzione | <i>Ottimo</i> | <i>buono</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <i>sufficiente</i> | <i>Scarso</i> | <i>pessimo</i> | |
| Qualità delle finiture | <i>Ottimo</i> | <i>buono</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <i>Sufficiente</i> | <i>Scarso</i> | <i>Pessimo</i> | |
| Impianto elettrico | <i>a norma</i> | <i>non a norma</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | Impianto termico | <i>Autonomo</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <i>Centralizzato</i> |
| Destinazione urbanistica | <i>Residen.le</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <i>Agricola</i> | | | | |
| Stato dell'immobile | <i>Libero</i> | <i>Locato</i> | | <i>Altro</i> | Occupato dall'esecutato | | |
| Legge 47/85 e s.m.i. | Abuso lieve | | | | | | |
| Vendite successive al pignoramento: | Nessuna | | | | | | |
| Altri dati | Sanatoria e aggiornamento schede catastali; | | | | | | |



18. Riepilogo per bando d'asta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di una unità di fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Pieve di Soligo (TV) facente parte di un unico edificio bifamiliare, così distribuito:

- Piano terra: formato da ingresso/soggiorno, salotto, cucina, disimpegno, Wc ,scale, portico e loggia;
- Piano primo: scala di accesso, corridoio, tre camere, bagno e due terrazzini;
- Piano interrato costituito da: scala di accesso, sottoscala, disimpegno, Wc, lavanderia, legnaia, cantina, vano pluriuso, garage , corsia e rampa di accesso al garage.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati: Comune di Pieve di Soligo (TV) , Sez. D, Foglio 2

- Mapp. n. 1855 sub. 1 - Via Trento, p.T-1-S1- Cat. A/7 – Cl. 1[^] - Vani 10,5 – RE. 1.165,90;
- Mapp. n. 1855 sub. 2 - Via Trento, Graffato al mappale 1855 sub 1;
- Mapp. n. 1855 sub. 3 - Via Trento, Graffato al mappale 1855 sub 1;
- Mapp. n. 1855 sub. 4 - Via Trento – p. S1- Cat. C/6 – Cl 3[^] - mq 48 – RE. 96,68;

Catasto Terreni: Comune di Pieve di Soligo (TV) - Foglio 18

- part. n. 1855 – Ente Urbano – Ha 0.06.05

Destinazione urbanistica: Zona C1/34 “Zona Residenziale di espansione edilizia già compromessa da esistenze”, con i vincoli e le prescrizioni di cui all’art. 32 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del vigente strumento urbanistico.

Confini: La villetta confina in senso N.E.S.O.,

- a Nord/Ovest-Nord-Nord/Est con Via Gorizia e Via Campagna, con fabbricato contiguo e part.1856 e 1754;
- salvo altri più precisi confini.

Fabbricato residenziale occupato dell’esecutato.

Vendita non soggetta a I.V.A.

PREZZO BASE D’ASTA: Lotto 1: € 238.000,00;



19. Riepilogo commerciale per la pubblicità

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 783/2017R.G

| | | | |
|---------------------|---|----------|---------|
| Custode Giudiziario | ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI TREVISO | recapito | TREVISO |
|---------------------|---|----------|---------|

| | | | |
|-------|---|--------------------|--------------|
| LOTTI | 1 | Prezzo base d'asta | 238.000,00 € |
|-------|---|--------------------|--------------|

| | | | |
|-----------------|-------|-----------------|------------|
| Comune di: | Prov. | Indirizzo : | Zona: |
| PIEVE DI SOLIGO | TV | Via Campagna 21 | Periferica |

| | | | |
|------------------------|---|--------------------|--------|
| Diritto reale: | PIENA PROPRIETA' | quota | INTERA |
| Tipologia di immobile: | VILLETTA RESIDENZIALE | Sup.cie comm.le mq | 290,42 |
| pertinenze: | AREA SCOPERTA | superficie mq | 431,00 |
| Stato conservativo: | BUONO | | |
| Descrizione sintetica: | Villetta residenziale della superficie commerciale di 290,42 mq | | |
| Vendita soggetta Iva | NON SOGGETTA | | |

RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

In zona periferica in Comune di Pieve di Soligo (TV):

LOTTO N.1

Piena proprietà di un fabbricato residenziale di unità bifamiliare distribuito su tre livelli: terra, primo, interrato, oltre alla superficie scoperta di 431 mq, della superficie commerciale di **290,42 mq**.

Vendita non soggetta a I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA:

- Lotto 1 : **238.000,00 €**



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 N 1 :

(tipo di immobile) Villetta di unità bifamiliare di civile abitazione sita in Comune di Pieve di Soligo (TV) , composta di quattro tre livelli: terra, primo, interrato, oltre all'area scoperta, della superficie commerciale di 290,42 mq.

Confini: Confini: La villetta confina in senso N.E.S.O.,

- a Nord/Ovest-Nord-Nord/Est con Via Gorizia e Via Campagna, con fabbricato contiguo e part.1856 e 1754;

- salvo altri più precisi confini.

Vendita non soggetta a I.V.A.

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

Catasto Fabbricati: Comune di Pieve di Soligo (TV) , Sez. D, Foglio 2

- Mapp. n. 1855 sub. 1 - Via Trento, p.T-1-S1- Cat. A/7 – Cl. 1^ - Vani 10,5 – RE. 1.165,90;

- Mapp. n. 1855 sub. 2 - Via Trento, Graffato al mappale 1855 sub 1;

- Mapp. n. 1855 sub. 3 - Via Trento, Graffato al mappale 1855 sub 1;

- Mapp. n. 1855 sub. 4 - Via Trento – p. S1- Cat. C/6 – Cl 3^ - mq 48 – RE. 96,68;

Catasto Terreni: Comune di Pieve di Soligo (TV) - Foglio 18

- Mapp. n. 1855 – Ente Urbano – Ha 0.06.05

di proprietà dell'esecutato:

Il terreno su cui è stata costruita l'unità immobiliare di cui trattasi è pervenuta in forza dell'atto di compravendita del Notaio Licia Brescacin di Follina (TV) in data 14.09.1989 Rep. n. 1705/706 registrato a Vittorio Veneto il 28.09.1989 ai nn. 1141 mod.IV e trascritto a Treviso in data 23.09.1989 ai nn. 17514/23557;

Lotto nn. 1 .



21. Allegati :

- A) – Verbali di nomina e di giuramento;
- 1.0 - Viste satellitari fabbricato in Pieve di Soligo (TV);
 - 2.0 - Estratto mappa, piante del fabbricato e rilievo;
 - 3.0 - Estratti PAT-PI- NTO e Vincoli;
 - 4.0 - C.E. n. 83 in data 01.03.1993;
 - 4.1 - Variante C.E. n. 226 in data 01.07.1994;
 - 4.2 - Variante C.E. n. 269 in data 18.09.1995;
 - 4.3 - Permesso di Abitabilità in data 05.10.1995;
 - 5.0 - Contratti di locazione in essere;
 - 6.0 - Convenzione matrimoniale;
 - 7.0 – Planimetrie catastali;
 - 8.0 – Visure Catasto Terreni e Fabbricati;
 - 9.0 - Copia atto di proprietà;
 - 10.0 – Visure ipotecarie;
- B) - N. 1 Scheda contenente documentazione fotografica esterna e interna dell'immobile;
- C) - N. 1 Copia cartacea della Relazione di Perizia;
- D) – N. 1 CD-Rom, comprendente Documentazione fotografica, Allegati in formato Pdf e Relazione in formato doc.

L'Esperto Stimatore ritiene, con la presente Relazione che si compone di n.14 pagine dattiloscritte e di n.17 allegati, di avere bene e fedelmente assolto l'incarico ricevuto al solo scopo di fare conoscere la verità.

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

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

La presente Relazione, oltre che depositata in Cancelleria, viene inviata all' Avv. Enrico Spina di Pieve di Soligo (TV) a Aste 33 Srl di Treviso (TV), a mezzo di posta elettronica, 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, 20 Marzo 2020

L'Esperto Stimatore
Dott. Arch. Modesto Tonon

