

**TRIBUNALE DI TREVISO****SEZIONE CIVILE**

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione immobiliare: R.G.E. N°444/2022****Nei confronti di: DITTA ESECUTATA****Promosso da: I.N.P.S. Istituto Nazionale di Previdenza Sociale con sede in ROMA (Rm)****Giudice dell'Esecuzione: DOTT. LEONARDO BIANCO****Custode Giudiziario: I.V.G. DI TREVISO****Perito Stimatore: ARCH. MODESTO TONON****- RELAZIONE PERITALE -****Stima beni immobili siti in Comune di Paese (TV) di proprietà della Ditta Esecutata****Sommario**

1.0 Premessa .....	2
2.0 Verifica completezza documentale di cui all'art. 567, 2 <sup>o</sup> comma c.p.c. ....	2
3.0 Criteri di formazione dei lotti .....	2
4.0 Descrizione dettagliata dei beni pignorati.....	2
4.1. Caratteristiche costruttive .....	4
5.0 Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento .....	6
6.0 Destinazione urbanistica della zona in cui risiedono gli immobili .....	6
7.0 Regolarità edilizia, urbanistica e agibilità degli immobili .....	6
8.0 Verifica della suddivisione dei beni pignorati in più lotti .....	7
9.0 Stato di possesso degli immobili pignorati .....	7
10.0 Convenzione matrimoniale .....	7
11.0 Servitù, vincoli, diritti demaniali, usi civici, ecc.....	7
12.0 Dati ipocatastali, vincoli e oneri giuridici .....	8
12.1 Intervenuti nell'esecuzione immobiliare.....	9
12.2 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio .....	9
13.0 Provenienza in capo agli esecutati dei beni .....	9
14.0 Costo di cancellazione delle iscrizioni/ trascrizioni, sanatoria. ....	9
15.0 Assoggettamento ad IVA della vendita .....	9
16.0 Stima attuale dei beni.....	9
17.0 Schema riassuntivo di Perizia .....	11
18.0 Riepilogo per bando d'asta.....	12
19.0 Riepilogo commerciale per la pubblicità .....	13
20.0 Bozza per decreto di trasferimento .....	14
21.0 Allegati : .....	15



## **1.0 Premessa**

Con atto di pignoramento immobiliare emesso dall’Ufficiale Giudiziario di Treviso, Rep. N. 7249/2022 del 09/11/2022, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso il 05/12/2022 ai NN. 48331/33533 R.G., I.N.P.S.- ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE, con sede in Roma (Rm) richiede al Tribunale di Treviso l’espropriaione dei cespiti sotto indicati per la quota di piena proprietà della ditta esecutata:

**Appartamento posto al piano primo di un fabbricato condominiale a due piani e di un garage, comprese le parti comuni, per l’intera quota di proprietà, degli immobili siti in Comune di Paese (TV), Via Postumia, civ.107/2.**

In data 08/10/2023 la S.V.Ill.ma, nominava quale Esperto Stimatore il sottoscritto Arch. Modesto Tonon, con Studio in Maserada sul Piave, Via Dello Stadio 5, che prestava giuramento il 17/10/2023, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera A).

Fa presente che il primo sopralluogo presso l’alloggio pignorato è stato effettuato in data 07/02/2024, in concomitanza del custode dell’ I.V.G. (TV), nominato dal Tribunale di Treviso.

Durante la prima visita era presente uno dei due esecutati.

(cfr. all. A)

## **2.0 Verifica completezza documentale di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c.**

L’Esperto Stimatore, dopo aver accettato l’incarico e prestato giuramento di rito, prelevate copie degli atti di pignoramento e dei certificati notarili dell’esecuzione immobiliare R.G.E n° 444/2022, nonché acquisiti l’estratto di mappa, le visure e le planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, ha verificato la completezza documentale di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c.. A seguito dei necessari sopralluoghi per la verifica di regolarità amministrativa degli immobili effettuata sulla scorta dei documenti ottenuti mediante accesso agli atti dal Comune di Paese (TV) - l’Ufficio Edilizia Privata; Nonché le ispezioni ipocatastali e la verifica e il rilievo in sito dello stato di fatto, nonché rilevate le caratteristiche, la consistenza e l’uso del compendio immobiliare, l’esistenza in essere di contratti di affitto presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso, l’Esperto riferisce sull’esito del proprio lavoro come in appresso.

## **3.0 Criteri di formazione dei lotti**

Trattandosi di un alloggio costituito da un appartamento sito al piano primo in un fabbricato in linea a due piani e di un garage sito al piano terra in piena proprietà, nonché di area coperta e scoperta e di altre parti comuni di proprietà condominiale, si ritiene opportuno la formazione di un unico lotto.

### **Descrizione degli immobili nel loro complesso**

## **4.0 Descrizione dettagliata dei beni pignorati**

**Tipologia:** Gli immobili pignorati, che si trovano in comune di Paese (TV) in Via Postumia al civ. 107/2, riguardano l’appartamento sito al piano primo e un garage posto al piano terra, nonché quota parte delle aree coperta e scoperta del lotto in cui insiste il fabbricato condominiale denominato “Condominio Dose”. Il lotto si attesta sulla Strada Regionale N. 53 di Via Postumia, confinando a nord con area scoperta e altro fabbricato e mappale N.205, a est con i mappali NN. 741-1155-236-235, a sud con la Via Postumia e a ovest con i mappali NN. 2683-2016.

Il fabbricato condominiale, di cui l’appartamento e il garage fanno parte, gode di un’area scoperta antistante prospiciente la Strada di Via Postumia, di un percorso laterale sito a est che permette alle autovetture di raggiungere l’area di manovra e i garage retrostanti posti a nord-ovest, nonché di un marciapiede che corre su tutto il lato esterno sito a ovest. Gli appartamenti del fabbricato sono disimpegnati da due vani scala che si

trovano sul lato est. Il primo, a servizio di quattro appartamenti, il secondo più interno disobbliga tre appartamenti in cui si trova l'alloggio oggetto di perizia. Vi si accede al fabbricato e alle aree scoperte direttamente dalla strada di Via Postumia. Sul lato est si trova un percorso sterrato carrabile di accesso ai due vani scala e dell'area di manovra dei garage condominiali.

L'appartamento è composto da: Ingresso, Cucina/Pranzo/Soggiorno, Disimpegno, Bagno, Camera doppia, Ripostiglio e Terrazzino. La recinzione in muratura che divide l'area scoperta antistante il fabbricato condominiale contiene gli alloggiamenti dei contatori del Metano da cui si diramano le tubazioni di acciaio zincato fino in prossimità della centrale termica comune, ora disattivata, che si trova sul lato ovest.

Il fabbricato è costituito da un corpo in linea a due piani con tetto a falde inclinate e manto di copertura in coppi.

**Area esterna:** L'area scoperta lambisce il fabbricato condominiale su tutti i quattro lati e la pavimentazione risulta in parte finita con asfalto alquanto ammalorato e in parte è sterrata. Essa è delimitata da una recinzione costituita da zoccolatura in calcestruzzo e rete plastificata e da murature di fabbricati adiacenti sul lato est, da un fabbricato con i garage sul lato nord, da una zoccolatura in cemento, rete plastificata e siepe sul lato ovest. Mentre il fronte stradale è delimitato da una recinzione formata da zoccolatura in calcestruzzo e rete metallica zincata dell'altezza di due metri nella quale trovano alloggio i contatori del Gas.

Sul lotto in cui insiste il fabbricato condominiale si trova pure un secondo fabbricato a due piani posizionato sul confine nord del lotto stesso che si affaccia sullo spazio di manovra del fabbricato principale. Al piano terra si notano dei vani adibiti a garage e magazzino mentre al piano primo vi è un'abitazione. E' verosimile che queste unità immobiliari abbiano la proporzionale quota di comproprietà delle aree di accesso e degli spazi di manovra del lotto in cui insistono i due edifici.

**Proprietà:** L'alloggio pignorato, costituito da due unità catastali e parti comuni condominiali, è di proprietà della ditta esecutata per l'intero.

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

#### Per l'intera proprietà

Catasto Terreni - Comune di Paese (TV) – Foglio 29

- Part. n. 232 - Ente urbano - Ha. 0.09.87

Catasto fabbricati - Comune di Paese (TV) – Sez. Urb. D - Foglio 7

- Part. n. 232 Sub 7, Via Postumia, Piano 1, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, sup.cat. mq 70, R.C.€ 278,89

- Part. n. 232 Sub 10, Via Postumia n.18, p. T, cat. C/6, cl. 4, mq 20, sup.cat. mq 20, R.C.€ 51,65

- **Confini:** L'area coperta e scoperta del fabbricato principale confina a nord col MN 205 a est con i mappali NN. 741-1155-236-235, a sud con la Strada Regionale N. 53 di Via Postumia e a ovest con i mappali NN. 2683-2016.

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

- Salvo altri o variati confini.

#### Descrizione Lotto:

L'immobile, oggetto di esecuzione immobiliare, così come in precedenza descritto, riguarda un appartamento sito al piano primo e un garage al piano terra di un fabbricato condominiale in linea a due piani.

Esso si trova nel centro urbano di Paese lungo la Strada Regionale N. 53 Postumia civ. n.107/2.

La posizione dell'appartamento gode dei principali servizi del centro e la viabilità regionale e comunale permette un suo rapido collegamento con i servizi dei centri contermini.

La superficie convenzionale dell'immobile riscontrata è di 96,76 mq

Destinazione	Superficie [mq]	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente	Superficie Convenzionale [mq]
Appartamento piano primo		70,45	1,00	70,45
Garage piano terra		23,45	0,50	11,73
Terrazzino		10,64	0,35	3,72
Superf. coperta comune su appartamento	381,68		381,68/7x0,03	1,63
Superf. scoperta comune su appartamento	863		863,00/1000x107x0,10	9,23
<b>TOTALE SUPERFICI</b>		<b>104,54</b>		<b>96,76</b>

Altezza utile piano primo 2,94 - 2,96 m  
 Altezza Garage 2,97 m  
 Superficie Lorda complessiva 104,54 mq  
**Superficie Convenzionale complessiva: 96,76 mq**

(cfr. all. 1.0 – 4.0)

#### 4.1. Caratteristiche costruttive

**Strutture verticali:** Trattasi di un fabbricato realizzato alla fine degli anni sessanta su fondazioni in cemento armato del tipo continuo. I muri perimetrali sono in laterizio intonacato dello spessore di 26/30 cm intercalati da pilastri e cordoli in cemento armato, mentre le pareti divisorie sono in laterizio dello spessore di 10/15 cm e di 30 cm.

**Solai:** I solai sono in laterocemento, poggianti sui muri portanti.

**Copertura:** Il tetto del fabbricato è concepito a quattro falde con cornice a sporgere.

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

**Pareti esterne:** Le pareti esterne del fabbricato, intonacate e tinteggiate, sono prive di isolamento, tranne per alcuni tratti dell'appartamento oggetto di perizia come si evince dal rilievo della pianta. Gli intonaci esterni del fabbricato denunciano la necessità di una manutenzione, così pure tutta la cornice del condominio ha bisogno di un intervento manutentivo soprattutto per eliminare l'infiltrazione di acqua dal tetto.

**Scale:** Le due rampe di scale che salgono dal piano terra al primo sono costituite di struttura in cemento armato con alzate e pedate, pianerottoli d'ingresso e di arrivo rivestiti di marmo. I parapetti sono formati da una ringhiera di ferro lavorato finita con un corrimano di legno.

**Pavimentazioni interne:** I pavimenti dell'Ingresso, Cucina, e Bagno, nonché del Garage sono in piastrelle di monocottura di varie dimensioni, mentre il Soggiorno, Disimpegno, Camera doppia e Ripostiglio sono pavimentate in parchetti di legno. Il Bagno e il vano Cucina hanno pareti rivestite in piastrelle di colore chiaro. I battiscopa dei locali interni sono di legno. La terrazza che corre su tutto il lato nord-ovest è dotata di ringhiera in ferro lavorato e pavimentata con mattonelle di klincher. I davanzali sono in marmo, così come lo sono le soglie.

**Pareti interne:** I divisorii sono di laterizio da 10-12 e 30-35 cm, intonacate a civile e con superfici tinteggiate.

**Infissi esterni:** Tutti i serramenti esterni sono di legno, tinteggiati di bianco e con vetrocamera da 10 mm. Tutti i fori sono dotati di persiane in pvc e di zanzariere. Sulla parete esterna del soggiorno là dove era

posizionata una stufa a Pellet è stata ricavata una piccola porta di servizio con accanto una canna fumaria in acciaio.

**Infissi interni:** Le porte interne sono di legno tinteggiate con colore bianco. Mentre il portoncino d'ingresso, dotato di congegni di protezione antintrusione, risulta impiallacciato all'esterno di colore noce e di colore bianco verso l'interno. Il foro a arco tra la parte giorno e notte è privo di porta e ha imbotte rivestita in legno colore bianco. Il muretto ribassato che divide l'ingresso dalla zona giorno è finito con un piano di legno noce.

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

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

**Impianto termico:** L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori. Tuttavia da quando è stata dismessa la centrale termica centralizzata, il riscaldamento è stato sostituito da una stufa a Pellet ora asportata, che si trovava nella zona giorno. L'acqua sanitaria calda viene fornita da un bollitore elettrico posto nel vano garage. Al momento della dismissione della centrale termica centralizzata l'impianto dei radiatori venne alimentato da una caldaia a gas, ora dismessa, posta nel Garage. E' verosimile che quando i condomini decisero di rinunciare alla centrale termica centralizzata ciascuno si sia dotato di riscaldamento autonomo. Infatti nel caso concreto dapprima si è passati all'installazione di una caldaia a gas posta nel garage sottostante l'appartamento con una bombola posizionata all'esterno per cui si presume che il riscaldamento funzionasse utilizzando le tubazioni dell'impianto originario.

In un secondo momento la fonte di calore è stata sostituita installando una stufa a Pellet, appunto nel locale soggiorno, che produceva aria riscaldata immessa in tutti i locali con apposite canalizzazioni e bocchette all'altezza del soffitto. Infatti il soffitto della zona giorno e quello notte risulta in parte modanato per occultare le canalizzazioni dell'aria calda mentre gli alloggiamenti dei radiatori sono stati chiusi con una paretina isolante.

**Altri impianti:** Si registra un climatizzatore costituito da uno split posto nel vano disimpegno e da una pompa di calore posta all'esterno sulla parete nord. Sono presenti le linee elettrica, telefonica e il citofono. L'impianto fognario privato è collegato direttamente alla fognatura consortile pubblica.

**Locali dell'appartamento:** sono costituiti da: Ingresso, Cucina/Pranzo/Soggiorno, Disimpegno, Bagno, Camera doppia, Ripostiglio e Terrazzino, oltre alle parti condominiali comuni.

**Condizioni generali delle unità immobiliari:** L'appartamento che si trova al piano primo occupa la parte più a nord del fabbricato condominiale. Esso è servito da un vano scale che disabbliga l'appartamento al piano terra e mediante due rampe di scale dà accesso ai due appartamenti del piano primo. Il garage di pertinenza si trova nella parte sottostante sita a nord-ovest.

Le sue condizioni sono discrete e gode di una esposizione libera su tre lati. Si riscontrano tuttavia alcune anomalie dovute al fatto che risulta disabitato da qualche anno per cui al esempio una piccola parte del pavimento in legno del soggiorno è divelto per effetto dell'assorbimento di umidità in assenza di un arieggiamento costante. Anche le tinte interne hanno bisogno di una manutenzione per cui in alcuni tratti si notano degli aloni in chiaro scuro. Inoltre per effetto di un'infiltrazione di acqua dal tetto il soffitto del vano ripostiglio presenta evidenti tracce di umidità. Inoltre risultano divelte alcune placche degli interrutori e prese dell'impianto elettrico. Pure divelta è la stufa a Pellet, installata nel locale soggiorno per cui, come si nota dalle foto, l'isolamento interno rimane sbrecciato e nella parete esterna si trova una porta metallica usata per caricare la caldaia a Pellet direttamente dal terrazzino.

Inoltre i davanzali dei fori delle pareti esterne interessate dall'isolamento hanno subito un deterioramento delle finiture dovuto alla mancanza di perizia di chi ha eseguito i lavori.

In quanto poi al fabbricato condominiale questo si manifesta con murature e intonaci che hanno bisogno di un intervento di manutenzione sia a livello di basamento sia per qualche cavillatura che si nota nelle pareti esterne. Così pure dicasi del manto di copertura poiché quasi tutta la cornice esterna del tetto è segnata da infiltrazioni d'acqua.

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

**Altro:** L'area scoperta è prevalentemente adibita a spazi di sosta, di manovra e di percorsi carrabili.

Essa è dotata di recinzione con muretti e rete verso strada e i lati est e ovest, mentre l'accesso dalla Strada pubblica di Via Postumia risulta privo di cancellata.

## **5.0 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.

## **6.0 Destinazione urbanistica della zona in cui risiedono gli immobili**

Il Comune di Paese (TV) è dotato di Piano degli Interventi (PI) approvato che qualifica la zona in cui si trova il fabbricato quale area urbanizzata : ZTO B1/21 – “Aree consolidate”, soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di cui agli artt. 50-51 delle Norme Tecniche Operative (NTO). Si precisa altresì che una porzione dell'area sita a nord-est, in cui si trova il piccolo fabbricato staccato adibito a garage e abitazione al primo piano, è compresa nella ZTO A3/4 “Centro Storico”, così come indicato nella cartografia del PI Tav. 2/2D.

(cfr. all. 2.0)

## **7.0 Regolarità edilizia, urbanistica e agibilità degli immobili**

In merito alla richiesta di accesso agli atti, il Comune di Paese (TV) ha fornito la documentazione colà depositata relativa alla costruzione dei fabbricati del condominio di cui trattasi. Essi sono stati realizzati con le seguenti autorizzazioni: Autorizzazione per costruzioni Edilizie prot. N. 5757 del 31/08/1968 relativa alla costruzione di 5 alloggi e negozi; Con pari data veniva approvata dalla Commissione Edilizia la costruzione di un fabbricato per abitazione e magazzini sullo stesso lotto; In data 09/12/1969 N. ce/2332 veniva rilasciata la Dichiarazione di Abitabilità del fabbricato a 8 Alloggi (38 vani); In data 30/03/1990 N. 8561 Il Comune rilasciava il Permesso di Abitabilità all'alloggio staggito per opere interne eseguite ai sensi dell'art. 26 della Legge 28/02/1985 n. 47; Infine in data 16/11/1998 veniva rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria relativa alla ristrutturazione e ampliamento del fabbricato residenziale a 7 alloggi in difformità alla L.E. N. 2332 del 31/08/1968.

Dall'esame delle schede catastali disponibili si evidenzia che il Sub 7 (Garage) è stato registrato in Catasto in data 25/10/1975, mentre il Sub10 (appartamento p.I° con parti comuni relative alla Centrale Termica, Scale, aree esterne) è stato registrato in data 07/04/1989.

L'ispezione ha accertato che, rispetto ai progetti autorizzati e alle planimetrie catastali registrate, lo stato attuale delle unità edilizie corrispondono in parte a quanto regolarmente autorizzato. Infatti si evidenzia una discrepanza tra la pianta dell'appartamento oggetto di perizia di cui alla C.E. in Sanatoria del 16/11/1998 e la

pianta della scheda catastale depositata in funzione del Permesso di Abitabilità rilasciato in data 30/03/1990 n. 8561 di prot. a seguito dell'esecuzione di opere interne di cui art. 26 Legge 47/85.

Per tali motivi e per il fatto che all'atto dell'ispezione sono state riscontrate delle irregolarità dimensionali, l'apertura di una porta sulla parete nord dell'appartamento, così come si evince dall'elaborato di rilievo che si unisce alla presente relazione, sarà necessario regolarizzare le opere abusive mediante una pratica edilizia CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 col pagamento di un'oblazione di 516 Euro oltre al versamento di 180 Euro al Comune di Paese per Diritti di Segreteria.

Non si è riscontrato l'Attestato di Prestazione Energetica APE. Per cui, data la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e di isolamento si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica considerevoli, appartenendo alle classi "G/F" sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

In base agli accertamenti in situ, all'esame della documentazione agli atti, alle ispezioni effettuate alla documentazione rilasciata dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Paese (TV) e il Catasto, il sottoscritto Esperto Stimatore, in via generale, ne attesta la regolarità amministrativa e catastale dell'unità immobiliare pignorata, salvo gli abusi che possono essere sanati (modifiche interne) e parte regolarizzati mediante opere di messa in pristino di opere abusive.

(cfr. all. 3.0 - 4.0)

## **8.0 Verifica della suddivisione dei beni pignorati in più lotti**

Dalle indagini eseguite e dalle verifiche dei luoghi si è ritenuto di non dover distinguere i beni dell'esecutato in più lotti, poiché l'appartamento al piano primo, il garage al piano terra e le aree scoperte risultano complementari per l'uso cui è destinato l'immobile.

## **9.0 Stato di possesso degli immobili pignorati**

Dagli accertamenti si registra che l'alloggio di cui trattasi a uso abitazione attualmente è libero da persone e cose, tranne per il ricovero di materiali vari depositati nel vano Garage.

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

(cfr. all. 7.0)

## **10.0 Convenzione matrimoniale**

A seguito della sentenza di divorzio non si è riscontata alcuna convenzione matrimoniale registrata.

(cfr. all. 8.0)

## **11.0 Servitù, vincoli, diritti demaniali, usi civici, ecc..**

A carico dell'alloggio di cui trattasi non sono stati riscontrati vincoli e servitù di sorta se non quelle derivanti dalle parti condominiali comuni.

Il fabbricato condominiale denominato "Condominio Lose" sito in Via Postumia , civ.105/107 di Paese (TV), di cui fa parte l'appartamento staggito, non è dotato di un Regolamento condominiale. L'attuale Amministratore ha precisato che la ripartizione delle spese condominiali viene effettuata in base a una tabella millesimale condivisa in cui l'appartamento in questione detiene la quota di 107,70 millesimi calcolata su una superficie totale su due piani del fabbricato di 608 mq.

## **11.1 Oneri di natura condominiale e spese pregresse**

Gli accertamenti effettuati presso l'Amministratore del "Condominio Lose", alla data del 17/02/2024, hanno evidenziato l'esistenza di rate condominiali insolute pari al valore di 1.007,49 Euro.

## **12.0 Dati ipocatastali, vincoli e oneri giuridici**

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

*Proprietario per la quota intera:*

Catasto Terreni - Comune di Paese (TV) – Foglio 29

- Part. n. 232 - Ente urbano - Ha. 0.09.87

Catasto fabbricati - Comune di Paese (TV) – Sez. Urb. D - Foglio 7

- Part. n. 232 Sub 7, Via Postumia, Piano 1, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, sup.cat. mq 70, R.C.€ 278,89

- Part. n. 232 Sub 10, Via Postumia n.18, p. T, cat. C/6, cl. 4, mq 20, sup.cat. mq 20, R.C.€ 51,65

**- Confini:** L'area coperta e scoperta del fabbricato principale confina a nord col MN 205 a est con i mappali NN. 741-1155-236-235, a sud con la Strada Regionale n. 53 di Via Postumia e a ovest con i mappali NN. 2683-2016.

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

- Salvo altri o variati confini.

(cfr. 5.0-5.1)

## **Formalità di Trascrizioni, Iscrizioni e Annotazioni**

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

A) Relativamente alle formalità di iscrizione:

### **IPOTECHE**

1- *Ipoteca volontaria* iscritta a Treviso (TV) in data 22/10/2003 ai n.ri 44952/10097, derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto del notaio Talice Paolo di Treviso (TV) in data 15/10/2003, di Rep. n. 56338 a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano (MI) per la somma complessiva di €. 222.000,00 (capitale euro 110.000,00), a carico della ditta eseguitata per la quota dell'intera proprietà;

2- *Ipoteca volontaria* iscritta a Treviso (TV) in data 20/07/2006 n.ri 36926/9351 derivante mutuo ipotecario con atto del notaio Vitantonio Laterza in data 22/06/2006 di Rep. n.21734 a favore di l'allora I.N.P.D.A.P. ora I.N.P.S. per la somma complessiva di €. 156.750,00 (capitale euro 107.000,00), a carico della ditta eseguitata per la quota dell'intera proprietà.

B) Relativamente alle formalità di trascrizione:

### **PIGNORAMENTO Immobiliare**

1) - Verbale di pignoramento immobili emesso da Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI UNEP TREVISO in data 05/12/2022 Rep. 7249 del 09/11/2022, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso – in data 05/12/2022 Rep. 48331/33533, a favore di I.N.P.S. sede di Roma (Rm) contro la ditta eseguitata. (cfr. all. 9.0)

### **Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento dell'esecutato**

Dati Catastali:

- in piena proprietà 1/1:

Catasto Fabbricati - Comune di Paese (TV) – Sezione D - Foglio 7

- Part. n. 232 Sub 7, Via Postumia, Piano 1, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, sup.cat. mq 70, R.C.€ 278,89

- Part. n. 232 Sub 10, Via Postumia n.18, p. T, cat. C/6, cl. 4, mq 20, sup.cat. mq 20, R.C.€ 51,65

#### **Descrizione dei beni risultante dai registri catastali**

*Proprietario per la quota intera:*

Catasto fabbricati - Comune di Paese (TV) – Sez. Urb. D - Foglio 7

- Part. n. 232 Sub 7, Via Postumia, Piano 1, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, sup.cat. mq 70, R.C.€ 278,89

- Part. n. 232 Sub 10, Via Postumia,n.18, p. T, cat. C/6, cl. 4, mq 20, sup.cat. mq 20, R.C.€ 51,65

#### **12.1 Intervenuti nell'esecuzione immobiliare**

Presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso non risulta depositato alcun ricorso per intervento;

#### **12.2 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio**

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

#### **13.0 Provenienza in capo agli esecutati dei beni**

Compravendita del notaio Talice Paolo (TV) in data 15/10/2003 Rep. 56337//12747 registrato a Treviso (TV) il 31/10/2003 al n. 7382/serie IT, e trascritto a Treviso 22/10/2003 al n. 30201/44951. (cfr. all. 6.0)

#### **14.0 Costo di cancellazione delle iscrizioni/ trascrizioni, sanatoria.**

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

- Oneri per cancellazione ipoteche e pignoramento	€. 1.000,00
- Sanzione per sanatoria e Diritti di Segreteria	€. 696,00
- Oneri per la redazione pratica edilizia di sanatoria certificazioni, accatastamenti, ecc.	€. 2.500,00
<b>Totale spese presunte</b>	<b>€. 4.196,00</b>

#### **15.0 Assoggettamento ad IVA della vendita**

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

#### **16.0 Stima attuale dei beni**

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

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

L'Esperto, non avendo trovato elementi di riscontro ufficiali, quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di compra-vendita di beni con analoghe caratteristiche nel Comune di Paese (TV), ha elaborato la stima delle unità immobiliari staggiate, comprese le parti comuni sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Nella valutazione si è tenuto conto delle caratteristiche costruttive, della consistenza e dello stato manutentivo degli immobili, della destinazione urbanistica, della sua posizione rispetto ai servizi primari, nonché dell'attuale organizzazione e uso degli immobili.

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

Si è pervenuti, pertanto, alle seguenti conclusioni:

Lotto Unico: **Appartamento sito al piano primo di un fabbricato in linea a due piani, provvisto di garage e delle relative parti comuni, sito in Comune di Paese (TV), Via Postumia civ. 107/2.**

Superficie convenzionale:	<b>96,76 mq</b>
Costo parametrico unitario a nuovo:	1.800 €/mq
Coeff. di vetustà, finiture e manutenzione :	- 30%
Valore:	$96,76 \text{ mq} \times 1.800 \text{ €/mq} = 174.168,00 \text{ €}$
Detrazione per coefficiente di vetustà:	$174.168,00 \text{ €} \times 0,70 = 121.917,60 \text{ €}$
In ragione della vendita forzosa del bene si considera un abbattimento del 15%:	$121.917,00 \text{ €} \times 0,85 = 103.629,96 \text{ €}$
Detrazione spese e oneri per regolarizzazione del bene:	$103.629,96 \text{ €} - 4.196,00 \text{ €} = 99.433,96 \text{ €}$
Valore finale di stima 99.433,96 €	<b>arrotondato a 99.500,00 €</b>

Valore finale di stima **€. 99.500,00**

(diconsi novantanovenmilacinquecento/00 euro).

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

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

## 17.0 Schema riassuntivo di Perizia

**Lotto Unico**

### SCHEMA RIASSUNTIVO

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 444/2022</b>	
---	--

<b>Promossa da</b>	<b>I.N.P.S. – ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA SOCIALE CON SEDE IN ROMA</b>
<b>Nei confronti di</b>	<b>DITTA ESECUTATA</b>

<b>G.E.</b>	<b>DOTT. LEONARDO BIANCO</b>		
<b>Custode Giudiziario</b>	<b>ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI TREVISO</b>	Recapito	<b>TREVISO</b>
<b>Esperto Stimatore</b>	<b>ARCH. MODESTO TONON</b>	Recapito	<b>MASERADA SUL PIAVE</b>

<b>LOTTO</b>	<b>Unico</b>	<b>99.500,00 €</b>		
<b>Comune di:</b>	<b>Provincia:</b>	<b>Indirizzo:</b>		<b>Zona:</b>
<b>PAESE (TV)</b>		<b>TV</b>	<b>Via Postumia n. 107/2</b>	

#### Diritti:

Piena proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	quota	<b>1/1</b>				
		quota					
Convenzione matrimoniale			<i>Comunione dei beni</i>		<i>Bene comune</i>		<i>Bene personale</i>
			<i>Separazione dei beni</i>				<input checked="" type="checkbox"/>

<b>Immobile:</b>				<b>pertinenze:</b>	
Appartamenti/Alloggi	<input checked="" type="checkbox"/>	Capannone		Aree scoperte comuni	<input checked="" type="checkbox"/>
Bar/Ristorazione		Autorimessa		Area scoperta a uso esclusivo	
Ufficio		Terreno edificabile		Garage posto macchina	<input checked="" type="checkbox"/>
Negozio		Terreno agricolo		Servitù	
Laboratorio		Altro		Magazzino	
Magazzino (quota parte)				Parti comuni	<input checked="" type="checkbox"/>

#### Esecutato

**Dati catastali: Catasto Fabbricati – Piena proprietà**

**Identificativi attuali**

Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Cat.-Clas.	Superficie mq	Rend. Cat. Euro
D	7	232	7	4,5	A/3	70	278,89
D	7	232	10		C/6	20	51,65

**Dati catastali: Catasto Terreni**

**Identificativi attuali**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup. Ha	RDE	RAE	Note
29	232	Ente Urbano		0,09.87			

## **18.0 Riepilogo per bando d'asta**

### **RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

#### **LOTTO UNICO**

Piena proprietà di un appartamento sito al piano primo di un fabbricato in linea a due piani, nonché di un garage e delle parti comuni condominiali, sito in Via Postumia civ. 107/2 in Comune di Paese (TV). L'appartamento è costituito da: Ingresso, Cucina/Pranzo/Soggiorno, Disimpegno, Bagno, Camera doppia, Ripostiglio e Terrazzino

#### *Identificazione catastale:*

Catasto Terreni - Comune di Paese (TV) –Foglio 29

- Part. n. 232 - Ente urbano - Ha. 0.09.87

Catasto fabbricati - Comune di Paese (TV) – Sez. Urb. D - Foglio 7

- Part. n. 232 Sub 7, Via Postumia, Piano 1, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, sup.cat. mq 70, R.C.€ 278,89
- Part. n. 232 Sub 10, Via Postumia 18, p. T, cat. C/6, cl. 4, mq 20, sup.cat. mq 20, R.C.€ 51,6

#### *Destinazione urbanistica:* Residenziale.

- **Confini:** L'area coperta e scoperta del fabbricato principale confina a nord col MN 205 a est con i mappali NN. 741-1155-236-235, a sud con la Strada Regionale N. 53 di Via Postumia e a ovest con i mappali NN. 2683-2016.

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

- Salvo altri o variati confini.

L'appartamento attualmente risulta libero da persone e cose, tranne per il garage che contiene materiale in deposito.

Vendita non soggetta a IVA.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 99.500,00.**

## 19.0 Riepilogo commerciale per la pubblicità

### SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 444/2022			
Custode Giudiziario	ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE		recapito TREVIS
LOTTO	UNICO	Prezzo base d'asta	99.500,00 euro
Comune di: PAESE	Prov. TV	Indirizzo : Via Postumia 107/2	Zona: Centrale
Diritto reale:	APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO	quota	INTERA
Diritto reale:	GARAGE E PARTI COMUNI	quota	INTERA
Tipologia di immobile:	APPARTAMENTO A UN PIANO E GARAGE	Sup.cie comm.le mq	96,76
Pertinenze:	PARTI COMUNI CONDOMINIALI AREA COPERTA E SCOPERTA	Sup.cie catastale mq	987
Stato conservativo:	DISCRETO		
Descrizione sintetica:	Appartamento di 4,5 vani della superficie commerciale di 96,76 mq , compreso il Garage e parti comuni.		
Vendita soggetta Iva	non soggetta a IVA		

### RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

#### LOTTO UNICO

In zona centrale in Comune di Paese (TV): Piena proprietà di un appartamento al piano primo con garage in un fabbricato in linea a due piani, comprese le parti comuni condominiali, sito in Comune di Paese (TV) Via Postumia al civ. 107/2 .

Vendita: Non soggetta a IVA.

PREZZO BASE D'ASTA: €. 99.500,00

## 20.0 Bozza per decreto di trasferimento

### BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

#### (PARTE A CURA DELLA CANCELLERIA)

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

#### (PARTE A CURA DELL'ESPERTO STIMATORE)

##### LOTTO UNICO :

(*tipo di immobile*) Appartamento sito al piano primo di un fabbricato in linea a due piani compreso il garage, nonché le parti comuni condominiali, sito in Comune di Paese (TV) Via Postumia civ. 107/2  
Appartamento attualmente risulta libero da persone e cose.

Vendita: Non soggetta a IVA.

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

- in piena proprietà su immobile –

Catasto Terreni - Comune di Paese (TV) –Foglio 29

- Part. n. 232 - Ente urbano - Ha. 0.09.87

Catasto fabbricati - Comune di Paese (TV) – Sez. Urb. D - Foglio 7

- Part. n. 232 Sub 7, Via Postumia, Piano 1, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, sup.cat. mq 70, R.C.€ 278,89

- Part. n. 232 Sub 10, Via Postumia 18, p. T, cat. C/6, cl. 4, mq 20, sup.cat. mq 20, R.C.€ 51,6

*Destinazione urbanistica:* Residenziale.

- **Confini:** L'area coperta e scoperta del fabbricato principale confina a nord col MN 205 a est con i mappali NN. 741-1155-236-235, a sud con la Strada Regionale N. 53 di Via Postumia e a ovest con i mappali NN. 2683-2016.

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

- Salvo altri o variati confini.

*Destinazione urbanistica:* Residenziale.

Gli immobili sono pervenuti in capo all'esecutato:

Compravendita in data 15/10/2023, repertorio n. 56337, a rogiti del notaio Talice Paolo di Treviso, trascritto a Treviso in data 22/10/2003 ai nn. 44951/30201.

In relazione alle verifiche della titolarità, a seguito dell'accertamento effettuato, si fa riferimento ai dati sopra riportati.

Lotto unico.

## **21.0 Allegati :**

- A) – Verbale di nomina e giuramento;
- 1.0 - Inquadramento territoriale e vista aerea del fabbricato in Paese (TV);
  - 2.0 - Estratti PI (Piano degli Interventi) e NTO;
  - 3.0 - Autorizzazioni Edilizie, Abitabilità e C.E. in Sanatoria ;
  - 4.0 - Estratto mappa – Piante Appartamento e Garage, Abusi rilevati;
  - 5.0 - Visure Catasto Terreni e Fabbricati;
  - 5.1 - Planimetrie catastali;
  - 6.0 - Atto di proprietà;
  - 7.0 - Contratti di locazione in essere;
  - 8.0 - Convenzione matrimoniale;
  - 9.0 - Visura ipotecaria degli immobili.
- B) - N. 1 Scheda contenente documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili;
- C) - N. 1 Copia cartacea della Relazione di Perizia;
- D) – N. 1 CD-Rom, comprendente Documentazione fotografica, Allegati in formato Pdf e Relazione in formato Doc.

L'Esperto Stimatore ritiene, con la presente Relazione che si compone di n.15 pagine dattiloscritte e di n.14 allegati, di avere bene e fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

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

La bozza della presente Relazione, è stata inviata all' Avv. Filippo Doni "Avvocatura I.N.P.S." di Treviso (TV), all'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso (TV), 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.

Maserada sul Piave, 28 Marzo 2024

L'Esperto Stimatore

Dott. Arch. Modesto Tonon