

TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA FRANCESCA VORTALI

\*\*\*

N. 585/2013

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 19/07/2017

PROCEDENTI

Ore 10.00

contro

**N. 2 ESECUTATI**

\*\*\*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data 19/12/2016, nominava lo scrivente arch. Alessandro Caronia, con recapito professionale in Treviso, via Zermanese n. 44/c, Esperto Stimatore. Il giorno 20 febbraio 2017, il sottoscritto arch. Alessandro Caronia, innanzi al Cancelliere, accettava l'incarico di stima dei beni pignorati come disposto nel provvedimento di cui sopra, e prestava il giuramento di rito. Sono state contestualmente allegare al verbale del giuramento, e consegnate al sottoscritto, le istruzioni impartite dal Giudice dell'Esecuzione per la redazione della Perizia di Stima.

L'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provvederà a:

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria:
- 2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle

iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte c.p.c.. In ogni caso l'esperto allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua

univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

10) dire se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura;

11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del

pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;

13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la

trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;

16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene;

17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;

18) allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizie, necessità di variazione catastale, il tutto con

indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

20) successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti, e lo depositerà, sia in formato digitale che cartaceo.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Breda di Piave (TV) e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, espone quanto segue:

\* \* \*

#### **PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C. (2)
- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI E SUDDIVISIONE DEI LOTTI (9)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (3)
- CONFINI (3)

- VERIFICA CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (4)
- DESCRIZIONE DEI BENI (3)
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE (11)
- VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O INDIVISIBILITA', DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI (12)
- VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE (A CARICO DELL'ACQUIRENTE, DA CANCELLARSI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE) E INFORMAZIONI DI CUI ALL'ART. 173 bis PUNTO 9 DISP. ATT. C.P.C. (13)
- PROVENIENZA DEL BENE (2)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (2)
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA (6, 7, 8)
- STIMA DEI BENI (14)

\* \* \*

**VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE****ART. 567 COMMA 2 C.P.C. (2)**

In base all'esame della documentazione in atti, si è verificata la sua idoneità secondo quanto previsto dall'ex art. 567 cod. proc. civ.

**DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 20/09/2013, Reg.

Part. 19105, Reg. Gen. 27953, n.° rep. 3856/2013 del 02/08/2013, sono state

pignorate le seguenti quote di proprietà sul bene immobile sotto indicato, a

favore del procedente [REDACTED]:

- Intero del diritto di proprietà del seguente immobile:

**Catasto Fabbricati del Comune di Breda di Piave (TV), piazza Vittorio**

**Veneto, beni intestati a:**

(OMISSIONE NOME), [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/2;

(OMISSIONE NOME), [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/2.

Catasto Fabbricati del Comune di Breda di Piave (TV) - Sezione B - Foglio 4

o Particella 164 Sub 15, piazza Vittorio Veneto, cat. A/2, vani 5.

(appartamento al primo piano di edificio a uso residenziale e commerciale)

o Particella 164 Sub 22, piazza Vittorio Veneto, cat. C/6, consistenza 14 mq.

(autorimessa al piano terra dell'edificio a uso residenziale e commerciale di cui sopra)

o Particella 164 Sub 38, piazza Vittorio Veneto, consistenza 13 mq

(posto auto scoperto accessibile dall'area cortiliva comune)



dell'edificio a uso residenziale e commerciale di cui sopra)

\* \* \*

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI E

#### SUDDIVISIONE DEI LOTTI (9)

L'Esperto Stimatore, in seguito all'esame dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, ha ritenuto conveniente, al fine di favorire la vendibilità dei beni, la formazione di un Lotto Unico, così composto:

#### LOTTO UNICO

Intera proprietà di appartamento al primo piano di edificio a uso residenziale e commerciale, ubicato nel Comune di Breda di Piave (TV), piazza Vittorio Veneto n. 12/C, di autorimessa al piano terra dello stesso edificio e di posto auto scoperto accessibile dall'area cortiliva comune dell'edificio di cui sopra.

Superficie commerciale dell'appartamento di ca. mq 95,30

Superficie lorda dell'autorimessa di ca. mq 15,15

Superficie del posto auto scoperto di ca. mq 12,10

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE (3)

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

#### LOTTO UNICO

Catasto Fabbricati del Comune di Breda di Piave (TV), beni intestati a:

(OMISSIONE NOME),

proprietà per 1/2;

(OMISSIONE NOME),

– proprietà per 1/2.

Sezione Urbana B - Foglio 4

- Particella 164 Sub 15, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 95 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 93 mq, Rendita Euro 413,17.  
(appartamento al primo piano di edificio a uso residenziale e commerciale)
  - Particella 164 Sub 22, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 15 mq, Rendita Euro 36,88.  
(autorimessa al piano terra dell'edificio a uso residenziale e commerciale di cui sopra)
  - Particella 164 Sub 38, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale 13 mq, Rendita Euro 28,87.  
(posto auto scoperto accessibile dall'area cortiliva comune dell'edificio a uso residenziale e commerciale di cui sopra)
- N.B.: l'area costituente il terreno di sedime del fabbricato nel quale è ubicata la porzione immobiliare oggetto di perizia è identificata al Catasto Terreni del Comune di Breda di Piave al Foglio 18, Particella 164.

**CONFINI (3)****LOTTO UNICO**

- Appartamento al primo piano di edificio a uso residenziale e commerciale  
(Foglio 4, Particella 164 Sub 15)

Da Nord in senso orario: M.N. 164 Sub 16; M.N. 164 Sub 7 (disimpegno -

vano scala comune); M.N. 164 Sub 14; vuoto sul M.N. 164 Sub 5 (area cortiliva comune).

- Autorimessa al piano terra dell'edificio a uso residenziale e commerciale di cui sopra (Foglio 4, Particella 164 Sub 22)

Da Nord in senso orario: M.N. 164 Sub 21; M.N. 164 Sub 5 (area cortiliva comune); M.N. 164 Sub 23; M.N. 164 Sub 24; M.N. 164 Sub 10.

- Posto auto scoperto accessibile dall'area cortiliva comune dell'edificio a uso residenziale e commerciale di cui sopra (Foglio 4, Particella 164 Sub 38)

Da Nord in senso orario: M.N. 164 Sub 39; M.N. 164 Sub 5 (area cortiliva comune); M.N. 164 Sub 37; M.N. 606.

#### **VERIFICA CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE**

#### **CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (4)**

Si riscontra la corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale (come da visure storiche per immobile in data 07/03/2017) e l'identificazione catastale dell'immobile riportata nell'Atto di Pignoramento Immobiliare.

#### **DESCRIZIONE DEI BENI (3)**

#### **DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI, DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI**

#### **LOTTO UNICO**

Il fabbricato nel quale è ubicata la porzione immobiliare oggetto di perizia è situato in un'area urbana del Comune di Breda di Piave, in piazza Vittorio Veneto n. 12. L'edificio, che sorge su un terreno a giacitura pianeggiante, ha

una localizzazione che consente l'accesso ai servizi e alle attrezzature di base del capoluogo comunale. In base alla documentazione acquisita, la costruzione del fabbricato risulta essere stata realizzata nel 2001- 2002, con intervento di demolizione di fabbricati esistenti e di ricostruzione con ampliamento di fabbricato.

Il fabbricato, a uso attuale residenziale e commerciale, presenta due elevazioni fuori terra (piano terra, primo piano), e ha coperture a falde inclinate con manto in coppi. Al piano terra dell'edificio si trovano due unità immobiliari commerciali, un'unità immobiliare residenziale, e otto autorimesse di pertinenza delle abitazioni, tra cui quella oggetto di perizia; al primo piano sono ubicate sette unità immobiliari residenziali, tra cui quella oggetto di perizia.

Gli impaginati dei prospetti del fabbricato sono semplici, con le aperture disposte secondo allineamenti verticali, un portico al piano terra sul prospetto Nord verso piazza Vittorio Veneto, e balconi-logge che caratterizzano i prospetti Nord e Ovest. Al piano terra, sul prospetto Ovest, si trova l'ingresso - vano scala comune senza ascensore per l'accesso alle unità immobiliari del fabbricato, accessibile, provenendo dalla piazza Vittorio Veneto, attraverso l'area cortiliva comune perimetrale all'edificio. Detta area cortiliva è sistemata con aree pavimentate in marmette autobloccanti, che consentono l'accesso ai posti auto scoperti ubicati nella porzione Sud del lotto, alcune aiuole, e recinzioni di confine con cordoli in cemento, pali e reti metalliche, e siepi su parte del perimetro esterno. L'ingresso - vano scala comune è pavimentato in marmo, con battiscopa nello stesso materiale (tale

pavimento è presente anche nel portico di accesso); le pareti d'ambito sono intonacate e tinteggiate. L'edificio ha quattro esposizioni, a Nord (verso piazza Vittorio Veneto), a Est, a Sud e a Ovest. La struttura portante del fabbricato è mista in muratura portante e calcestruzzo armato. Le finiture dei prospetti sono in parte a intonaco civile, sul quale si riscontrano delle cavillature, e in parte con muratura esterna a faccia vista in cotto e sasso; i pluviali e le gronde sono in rame; le ringhiere dei balconi a petto sono in ferro verniciato. Lo stato generale di conservazione e manutenzione delle parti esterne dell'edificio è discreto, così come lo stato generale di manutenzione e conservazione delle parti comuni.

L'appartamento oggetto di perizia è ubicato al primo piano dell'edificio, ed è accessibile mediante il vano scala comune senza ascensore (con accesso esterno, provenendo da piazza Vittorio Veneto, attraverso l'area cortiliva comune). L'unità immobiliare è così composta: primo piano: soggiorno-pranzo dalla superficie utile di ca. 23,10 mq; disimpegno dalla superficie utile di ca. 3,00 mq; camera dalla superficie utile di ca. 14,15 mq; camera dalla superficie utile di ca. 15,35 mq; bagno con vasca dalla superficie utile di ca. 5,85 mq; cucina dalla superficie utile di ca. 9,60 mq; ripostiglio dalla superficie utile di ca. 4,30 mq; balcone-loggia dalla superficie calpestabile di ca. 4,90 mq. La superficie commerciale dell'appartamento è di ca. 95,30 mq.

La qualità generale delle finiture interne dell'appartamento è media; lo stato generale di conservazione e manutenzione delle finiture interne è sufficiente.

Nella sommità dei rivestimenti a parete in piastrelle ceramiche della cucina si rileva la presenza di una fascia superiore di coronamento, formata da due

filari di piastrelle di tipo diverso da quelle sottostanti, e incompleta; si rileva inoltre la mancanza del battiscopa su buona parte della parete divisoria tra il soggiorno-pranzo e la cucina e il ripostiglio; in sede di sopralluogo si è riscontrato che il ripiano lavabo in marmo del bagno e la relativa rubinetteria sono smontati, e si trovano all'interno dell'appartamento; anche le porte interne delle due camere sono attualmente smontate e si trovano all'interno dell'unità immobiliare, così come un'unità esterna per il condizionamento, la cui predisposizione per l'installazione si trova sul prospetto prospiciente il balcone-loggia.

Segue una descrizione sintetica delle finiture interne e degli impianti dell'appartamento.

- Le pareti del bagno presentano un rivestimento perimetrale in piastrelle ceramiche; dei rivestimenti in piastrelle ceramiche sono presenti anche in corrispondenza delle pareti della cucina con le predisposizioni impiantistiche; le porzioni superiori di tali pareti, e tutte le altre pareti interne, sono intonacate e tinteggiate.

- I locali dell'unità immobiliare presentano soffitti piani intonacati e tinteggiati.

- I pavimenti del soggiorno – pranzo, del ripostiglio e del disimpegno sono in piastrelle ceramiche con battiscopa in legno; i pavimenti delle due camere sono in parquet in legno con battiscopa in legno; il pavimento della cucina è in piastrelle ceramiche; il pavimento del bagno è in piastrelle ceramiche; la pavimentazione del balcone è in piastrelle ceramiche di piccolo formato con battiscopa nello stesso

o materiale.

o Le porte interne sono in tamburato impiallacciato finitura legno naturale.

o I serramenti esterni sono in legno finitura naturale con vetrocamera, e scuri esterni in legno verniciato finitura naturale.

o La porta d'ingresso è impiallacciata finitura legno naturale.

o Il bagno è dotato di doccia, con sanitari completi di rubinetterie.

Come detto il ripiano lavabo in marmo e la relativa rubinetteria sono attualmente dismessi, e si trovano all'interno dell'appartamento;

o L'impianto elettrico è sottotraccia, con punti luce e prese per ogni ambiente;

o Impianto di riscaldamento autonomo per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, con caldaia murale ubicata nel balcone-loggia, e radiatori;

o Impianto videocitofonico;

o Presa TV.

L'autorimessa oggetto di perizia è ubicata al piano terra dell'edificio, ed è accessibile attraverso l'area cortiliva comune. L'unità immobiliare è così composta: piano terra: locale unico a uso autorimessa dalla superficie calpestabile di ca. 13,35 mq. La superficie lorda dell'autorimessa è di ca. 15,15 mq.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione delle finiture interne dell'unità immobiliare è sufficiente. Segue una descrizione sintetica delle finiture interne e degli impianti dell'autorimessa.

- Le pareti sono intonacate e tinteggiate.
- Soffitto piano intonacato e tinteggiato.
- Pavimento in marmo, con battiscopa nello stesso materiale.
- Portone esterno da garage in lamiera verniciata, ad apertura manuale.
- L'impianto elettrico è sottotraccia, con un punto luce a parete.

Il posto auto scoperto oggetto di perizia è accessibile attraverso la porzione Sud dell'area cortiliva comune, e, come l'area di manovra comune, è pavimentato in mattoni in cemento autobloccanti. Il posto auto è adiacente, a Ovest, alla recinzione di confine di proprietà, realizzata in cordolo in cemento con pali e rete metallica. Le condizioni generali di manutenzione e conservazione del posto auto sono sufficienti. La superficie calpestabile del posto auto scoperto è di ca. 12,10 mq.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

#### **LOTTO UNICO**

**(Piazza Vittorio Veneto n. 12/C, Breda di Piave)**

La superficie commerciale dell'appartamento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Sup. comm. dell'appartamento (primo piano di edificio ad uso residenziale e commerciale) ca. mq 95,30;

La superficie lorda dell'autorimessa, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Sup. lorda dell'autorimessa (piano terra dell'edificio ad uso residenziale e commerciale di cui sopra) ca. mq 15,15;



La superficie del posto auto scoperto, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Sup. del posto auto scoperto (accessibile dall'area cortiliva di pertinenza dell'edificio ad uso residenziale e commerciale di cui sopra) ca. mq 12,10.

**PROPRIETÀ**

**LOTTO UNICO**

(OMISSIONE NOME),

– proprietà per 1/2;

(OMISSIONE NOME),

– proprietà per 1/2.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE (11)**

**LOTTO UNICO**

In base all'ispezione effettuata in data 21/03/2017 presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Treviso, non risultano esservi contratti di locazione registrati a nome dei sig.ri esegutati relativi alla porzione immobiliare oggetto di perizia.

In base al Certificato di Residenza e Stato di Famiglia rilasciato all'Esperto Stimatore dal Comune di Breda di Piave in data 13/05/2017, i sig.ri esegutati (OMISSIONE NOME) e (OMISSIONE NOME) risultano residenti nell'appartamento oggetto di perizia, assieme al loro nucleo familiare (vedere Allegato 13 - Certificato Anagrafe).

In base al sopralluogo effettuato in data 05/04/2017 assieme all'incaricato del

Custode degli immobili oggetto di esecuzione Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso per l'ispezione giudiziale degli immobili, l'appartamento pignorato non risulta attualmente abitato.

**VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI,  
ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O INDIVISIBILITA',  
DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI (12)**

In base alla documentazione acquisita, non risultano esservi vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o usi civici gravanti sugli immobili oggetto di perizia.

**VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA  
CONDOMINIALE (A CARICO DELL'ACQUIRENTE, DA  
CANCELLARSI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE),  
INFORMAZIONI DI CUI ALL'ART. 173 bis PUNTO 9 DISP. ATT.  
C.P.C. (13)**

In base alle informazioni e alla documentazione acquisita dall'amministratore del condominio in cui è ubicata la porzione immobiliare oggetto di perizia, risulta che il condominio ha iniziato un'azione legale volta al recupero dell'importo dovuto relativo al compendio oggetto di esecuzione per spese condominiali non pagate, con Ingiunzione di Pagamento in data 03/02/2015, e Atto di Precetto in data 20/02/2015. Il debito attuale per spese condominiali non pagate risulta pari a € 5.113,31. La quota delle spese condominiali su base annua relativa al compendio oggetto di esecuzione

risulta pari a ca. € 840.

Vedere Allegato 12 - Informazioni Art. 173 bis Punto 9 Disp. Att. C.P.C.

### **PROVENIENZA DEL BENE (2)**

#### **LOTTO UNICO**

Con atto di compravendita Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano

Repertorio n.° 105957/29775 del 11/07/2007, trascritto a Treviso in data

07/07/2007, Reg.Part. n.° 20398, Reg. Gen. n° 36406, i signori eseguiti

(OMISSIONE NOME) e (OMISSIONE NOME), acquistavano,

"...congiuntamente, ed in parti uguali fra loro,..." la piena proprietà della

porzione immobiliare oggetto di perizia nel Comune di Breda di Piave.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI (2)**

In base alle visure sintetiche per soggetti effettuate presso l'Agenzia del

Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 14-03-2017

(vedere Allegato 08-Visure Conservatoria), non si riscontrano iscrizioni e

trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili oggetto di perizia in data

successiva a quella del Pignoramento Immobiliare in oggetto:

Verbale di Pignoramento Immobili Rep. 3856/2013 del 02/08/2013,

trascritto a Treviso il 20/09/2013, Reg. Part. 19105, Reg. Gen. 27953.

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'****LOTTO UNICO**

Nell'atto di compravendita di cui sopra, Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano Repertorio n.° 105957/29775 del 11/07/2007, trascritto a Treviso in data 07/07/2007, Reg. Part. n.° 20398, Reg. Gen. n.° 36406, viene dichiarato che la compravendita avviene "...con ogni annesso, infisso e pertinenza, con ogni azione, ragione e servitù attiva e passiva inerente, apparente e non, anche se non risultasse dai pubblici registri o dai titoli di provenienza, ed in particolare con quelle venutesi a creare a seguito del frazionamento dell'intero edificio e stabilite e poste in essere dalla Legge e dal regolamento di condominio a carico di ciascun condomino;".

Nell'atto di compravendita di cui sopra viene inoltre dichiarato che per il funzionamento del condominio le parti "... fanno espresso riferimento al relativo regolamento di condominio, ed alle annesse tabelle millesimali, che trovasi allegato all'atto in data 1 luglio 2002, al n. 62.374 di Repertorio del Notaio dr. Francesco Giopato di Treviso, registrato a Treviso in data 11 luglio 2002, al n. 6070/V, Mod. 71/M Pubb.

**VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

(6, 7, 8)

**LOTTO UNICO**

In base all'ispezione effettuata presso il Comune di Breda di Piave, la costruzione dell'edificio in piazza Vittorio Veneto, nel quale è ubicata la porzione immobiliare oggetto di perizia (appartamento al primo piano,

autorimessa al piano terra e posto auto scoperto accessibile dall'area cortiliva	
comune), è stata realizzata nel 2001/2002. In base all'ispezione effettuata	
l'edificio risulta essere stato costruito in forza della Concessione Edilizia	
N. 44 in data 21/04/2001, per "demolizione di fabbricati esistenti e	
ricostruzione con ampliamento di fabbricato ad uso commerciale, direzionale	
e residenziale". Risultano inoltre essere state presentate la D.I.A. in data	
21/12/2001 Prot. 15659, e la D.I.A. in data 29/03/2002 Prot. 3716. In data	
17/06/2002 risulta essere stato rilasciato il Certificato di Abitabilità/Agibilità	
N. 25 del fabbricato.	
In base all'esame della documentazione agli atti prodotta dal Comune di	
Breda di Piave relativa alle pratiche edilizie di cui sopra, e delle planimetrie	
catastali, non si riscontrano difformità planimetriche distributive tra i grafici	
del progetto approvato e lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di	
perizia.	
In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato all'Esperto	
Stimatore dal Comune di Breda di Piave in data 17/03/2017, il terreno su cui	
sorge il fabbricato nel quale è ubicata la porzione immobiliare oggetto di	
perizia, identificato al Catasto Terreni di Breda di Piave al Foglio 18	
Mappale N. 164, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:	
ricade parzialmente in zona territoriale omogenea di tipo <u>C-1</u> e parzialmente	
in zona territoriale omogenea di tipo <u>A</u> ; rientra inoltre interamente nell'area	
golenale definita "ambito soggetto ad esondazione" (ambito C) di cui all'art.	
30 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.	
(vedere Allegato 6 – C.D.U.).	

**STIMA DEI BENI (14)****LOTTO UNICO**

Il valore commerciale del bene, ossia il più probabile valore di mercato, è stato determinato mediante procedimento sintetico pluriparametrico, considerando, quali caratteri significativi, le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche tecnologiche e le caratteristiche qualitativo - architettoniche. E' stata effettuata un'indagine di mercato avente come oggetto un campione di immobili simili a quello da stimare, e si è ricavato un prezzo unitario per l'immobile oggetto di perizia pari a 1.221 €/mq. L'immobile ha caratteristiche omogenee rispetto al campione, i cui prezzi unitari oscillano da 1.105 €/mq a 1.550 €/mq, con un valore medio di 1.274 €/mq. Il prezzo unitario di 1.221 €/mq, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione, fornisce il valore di € 116.361. Si è poi proceduto a detrarre da tale valore l'importo per opere di ripristino interne, quantificato in complessivi € 800. Il valore di stima dell'immobile oggetto di perizia è dunque pari a € 116.361 - € 800 = € 115.561.

Su tale valore si è applicata la seguente riduzione correttiva:

- Riduzione del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:  
 $€ 115.561 \times 0,05 = € 5.778.$

- Si sono inoltre quantificate le spese condominiali che presumibilmente rimarranno a carico dell'aggiudicatario (ultimo biennio prima del trasferimento), pari a € 1.680, da detrarre al valore del bene ai fini della vendita.

- Per quanto concerne l'adeguamento correttivo per lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di stima, si precisa che il procedimento di stima sintetica pluriparametrica applicato tiene conto dello stato di manutenzione confrontando direttamente il bene da stimare con i beni di confronto a mezzo degli adeguati prezzi parametrici, come già indicato nella descrizione del procedimento, in cui tra le caratteristiche prese in considerazione compaiono quelle tecnologiche, che includono lo stato manutentivo.

Il prezzo dell'immobile così determinato è pari a € 115.561 - € 5.778 - € 1.680 = € 108.103 = € 108.000 in cifra tonda.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in un Lotto Unico. Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di:

Lotto Unico: piena proprietà di appartamento al primo piano e autorimessa al piano terra di edificio a uso residenziale e commerciale, e posto auto scoperto accessibile dall'area cortiliva comune dell'edificio di cui sopra, nel Comune di Breda di Piave (TV), piazza Vittorio Veneto n. 12/C.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche tecnologiche e qualitativo - architettoniche, e delle risultanze delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene oggetto di perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

**VALORE DELL'INTERO BENE (LOTTO UNICO) € 108.000,00**

\* \* \*

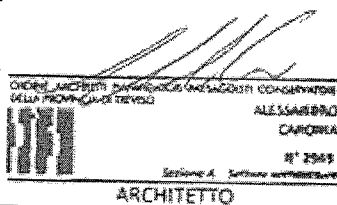
Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento che fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Treviso, 20/05/2017

L'ESPERTO STIMATORE

Alessandro Caronia architetto





**Elenco Allegati:**

- 02 - Foto
- 03a - Piante - Planimetrie Catastali
- 03b - Piante - Rilievo Stato di Fatto
- 04 - Scheda Sintetica
- 05 - Concessioni Comunali - Abitabilità
- 06 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- 07 - Mappa e Visure Catastali
- 08 - Visure Conservatoria
- 09 - Copia Atto di Provenienza
- 10 - Verbale del Sopralluogo
- 11 - Certificato Anagrafe
- 12 - Informazioni Art. 173 bis Punto 9 Disp. Att. C.P.C.
- 13 - Verifica Locazioni

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. 000182800 del 31/05/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Breda Di Piave  
Piazza Vittorio Veneto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: B  
Foglio: 4  
Particella: 164  
Subalterno: 15

Compilata da:  
Catto Andrea

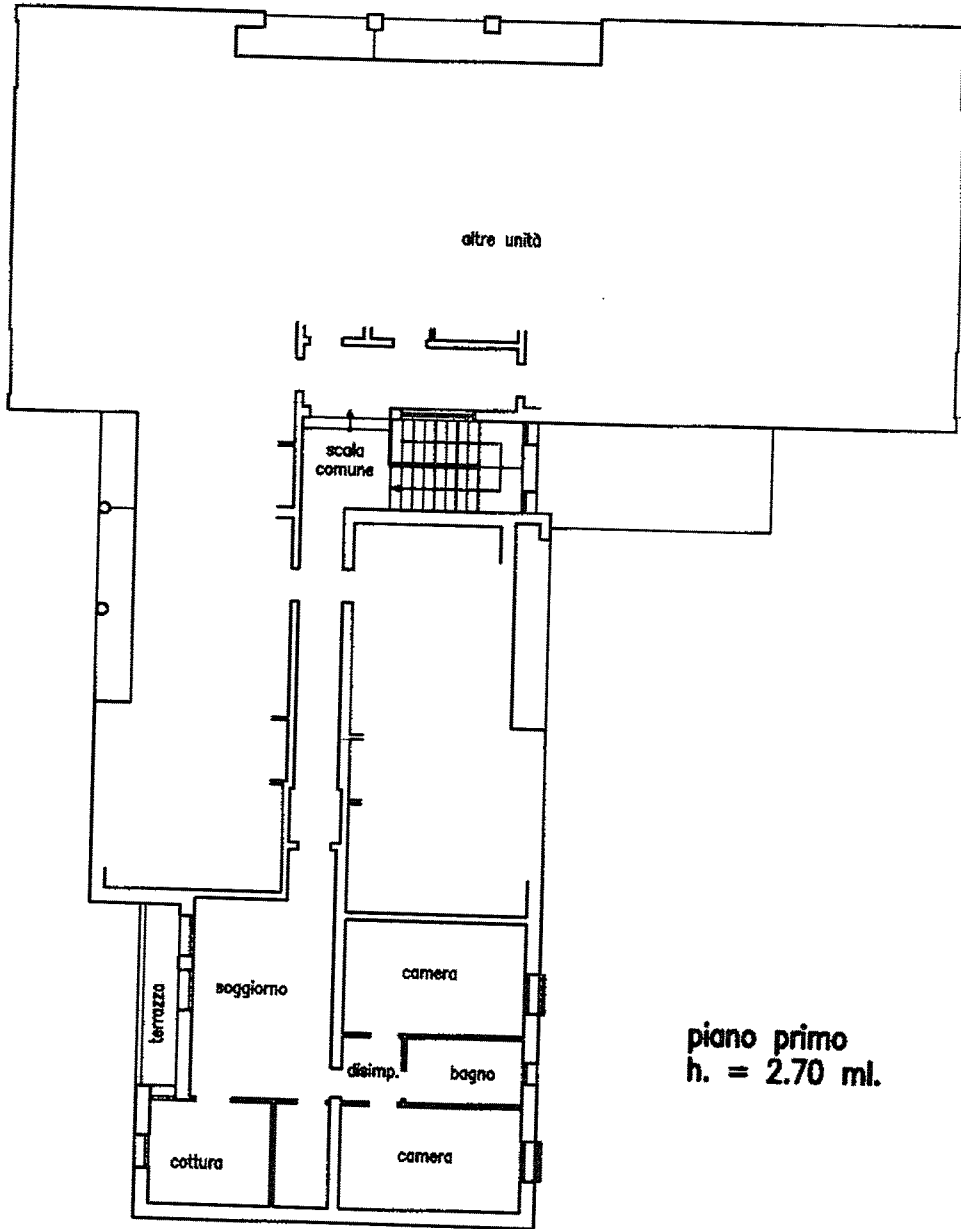
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

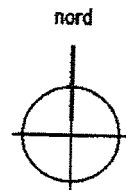
N. 2381

Scheda n. 1

Scala 1:200



**piano primo  
h. = 2.70 ml.**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/03/2017 - Comune di BREDA DI PIAVE (B128) - Sez. Urb.: B - Foglio: 4 - Particella: 164 - Subalterno: 15 >  
PIAZZA VITTORIO VENETO piano: 1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. 000182800 del 31/05/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Breda Di Piave

Piazza Vittorio Veneto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: B  
Foglio: 4  
Particella: 164  
Subalterno: 22

Compilata da:  
Catto Andrea

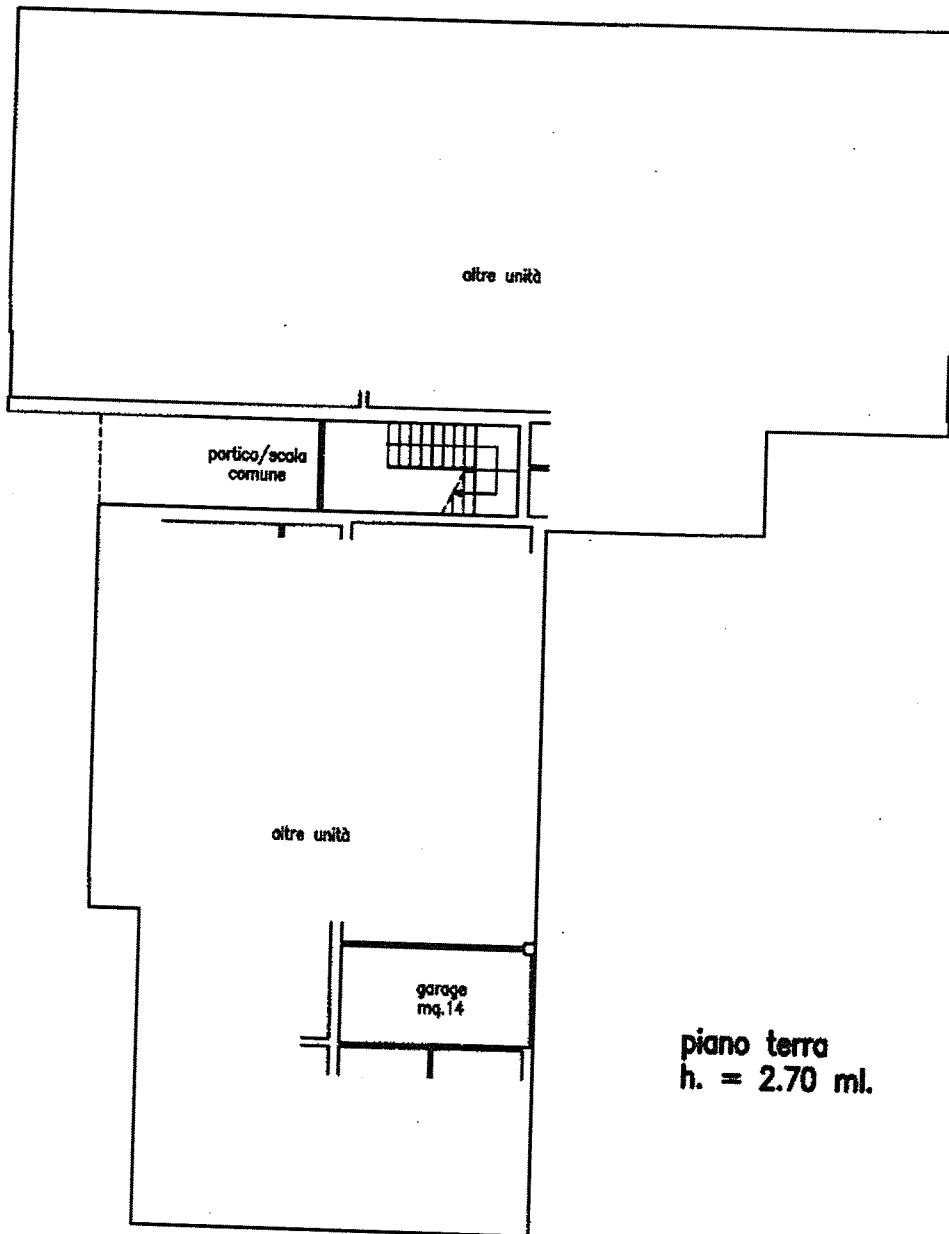
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

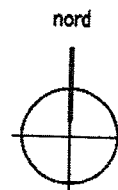
N. 2381

Scheda n. 1

Scala 1:200



**piano terra  
h. = 2.70 ml.**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/03/2017 - Comune di BREDA DI PIAVE (B128) - Sez. Urb.: B - Foglio: 4 - Particella: 164 - Subalterno: 22 >  
PIAZZA VITTORIO VENETO piano: T;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. 000182800 del 31/05/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Breda Di Piave

Piazza Vittorio Veneto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: B  
Foglio: 4  
Particella: 164  
Subalterno: 38

Compilata da:  
Catto Andrea

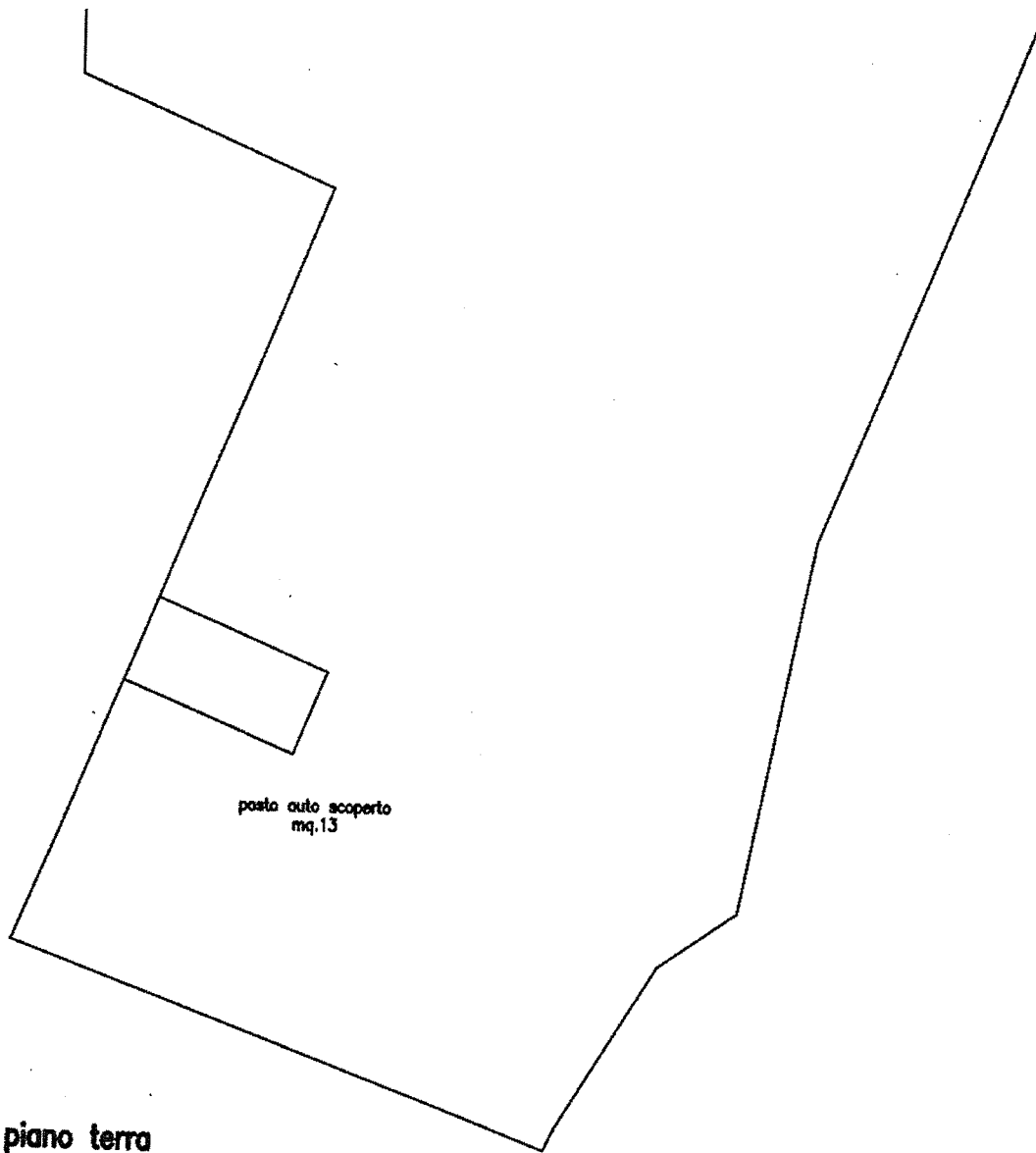
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

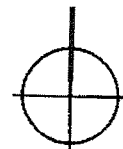
N. 2381

Scheda n. 1

Scala 1:200



nord



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/03/2017 - Comune di BREDA DI PIAVE (B128) - Sez.Urb.: B - Foglio: 4 - Particella: 164 - Subalterno: 38 >

Ultima planimetria in atti

Data: 07/03/2017 - n. T340605 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)