TRIBUNALE DI TREVISO **SEZIONE CIVILE**

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare: **R.G.E. N° 390/2020**
Nei confronti di: **DITTA ESECUTATA**
Promosso da: **INTESA SANPAOLO SPA con sede legale in Torino (TO)**

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT.SSA PAOLA TORRESAN**
Custode Giudiziario: **ASTE 33 TREVISO**
Perito Estimatore: **ARCH. MODESTO TONON**

- R E L A Z I O N E P E R I T A L E -
Stima beni immobili siti in Comune di Breda di Piave (TV) di proprietà della Ditta Esecutata

Sommario

1. Premessa 2
2. Verifica completezza documentale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. 2
3. Criteri di formazione dei lotti 2
4. Descrizione dettagliata dei beni pignorati 2
4.1. Caratteristiche costruttive 4
5. Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento 6
6. Destinazione urbanistica della zona in cui risiedono gli immobili 6
7. Regolarità edilizia, urbanistica e agibilità degli immobili 6
8. Verifica della suddivisione dei beni pignorati in più lotti 7
9. Stato di possesso degli immobili pignorati 7
9.1. Convenzione matrimoniale 7
10. Servitù, vincoli, diritti demaniali, usi civici, ecc 7
12. Dati ipocatastali, vincoli e oneri giuridici 7
12.1 Intervenuti nell'esecuzione immobiliare 8
12.2. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio 8
13. Provenienza in capo all'esecutato dei beni 9
14. Costo di cancellazione delle iscrizioni/ trascrizioni, sanatoria. 9
15. Assoggettamento ad IVA della vendita 9
16. Stima attuale dei beni 9
17. Schema riassuntivo di Perizia 11
18. Riepilogo per bando d'asta 12
19. Riepilogo commerciale per la pubblicità 13
20. Bozza per decreto di trasferimento 14
21. Allegati : 15

Firmato Da: TONON MODESTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d0b2c0fc6a5603c8126 14fb849590de

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso, Rep. n. 5846 del 12/11/2020, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso il 09/12/2020 ai nn. 41252/28327 R.G., la Società INTESA SANPAOLO SPA. con sede in Torino (TO) richiede al Tribunale di Treviso l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà degli esecutati per la piena proprietà di 1/1 dei seguenti immobili:

Monolocale in Comune di Breda di Piave (TV) sito al piano secondo del fabbricato n.1 del "Condominio Iside" e annesso garage al piano Interrato.

In data 10/10/2022 la S.V.Ill.ma, nominava quale Esperto Stimatore il sottoscritto Arch. Modesto Tonon, con Studio in Maserada sul Piave in Via Dello Stadio 5, che accettava l'incarico e giuramento il 11/10/2022, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera A).

Fa presente che il I° sopralluogo presso l'appartamento pignorato è stato effettuato in data 02/03/2023, in concomitanza col custode nominato dal Tribunale di Aste 33 di Treviso. In sede di sopralluogo si è accertata la presenza di una signora e di due minorenni, che occupava l'appartamento in forza di un regolare contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in data successiva all'atto di pignoramento.

(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 copie dell'atto di pignoramento e del certificato notarile dell'esecuzione immobiliare R.G.E n° 390/2020., 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.. Dopo i necessari sopralluoghi per la verifica di regolarità amministrativa degli immobili mediante accesso agli atti presso il Comune di Breda di Piave (TV), le ispezioni ipocatastali e la verifica in sito dello stato di fatto mediante tre sopralluoghi, nonché rilevate le caratteristiche, la consistenza e l'uso del compendio immobiliare, l'esistenza in essere di contratti di affitto presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, l'Esperto riferisce sull'esito del proprio lavoro come in appresso.

3. Criteri di formazione dei lotti

Trattandosi di due unità immobiliari, un monolocale al piano secondo, con annesso garage al piano interrato, siti nel fabbricato n.1 di un condominio costituito da due fabbricati residenziali che beneficiano di un'area scoperta destinata a verde piantumato e percorsi comuni, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

4. Descrizione dettagliata dei beni pignorati

Tipologia: L'appartamento si trova in Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, civ. 21/14, al piano secondo del fabbricato n.1 che con altro analogo costituiscono il "Condominio Iside". Tale fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre al piano interrato, in cui si trovano i garage e locali accessori. Il fabbricato n.1, dotato di ascensore e scala comuni, si compone di 15 unità abitative, costituite da n. 11 alloggi e n. 4 monolocali. L'ingresso principale del fabbricato condominiale si trova sulla fronte nord, protetto in loggia, che comunica direttamente col corpo scale principale e l'ascensore. Da questa posizione mediante una rampa di scale si scende direttamente al piano interrato dei garage. A questi, oltre che dall'interno, vi si accede direttamente anche dall'esterno mediante una rampa e corsia di manovra per l'alloggiamento delle auto. L'area esterna che è

Firmato Da: TONON MODESTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d0b2c0fc6a5603c8126 14fb849590de

condominiale risulta piantumata e inerbita ed è dotata di cancelli pedonali e carrai distinti per ogni fabbricato, nonché delimitata lungo i confini da un muretto in calcestruzzo e ringhiera metallica prestampata sorretta da astanti in acciaio. Gli accessi carraio e pedonale alle aree esterne sono posizionati su tre fonti: lato nord direttamente dal parcheggio, lato ovest di Via C.A. Dalla Chiesa, lato sud di Via Dei Bersaglieri.

Il fabbricato è dotato di percorsi pedonali con pavimentazioni in betonelle di cemento e di aree esterne inerbite e piantumate con alcuni posti auto pavimentati con grigliati di plastica. Altre aree esterne sono di proprietà privata connesse con gli appartamenti posti al piano terra. Ci sono poi le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e sug. del C.C..

L'unità abitativa staggita è un monolocale che si trova al piano secondo, con il lato esterno e terrazzino siti sulla fronte nord del fabbricato n.1 con esposizione verso l'ampio parcheggio. Esso è costituito da un vano adibito a ingresso, soggiorno e cucina collegato direttamente al bagno. Nella zona soggiorno si trova una scala che dà accesso al piano del sottotetto nel quale sono stati ricavati alcuni vani adibiti a due camere e a un bagno. Il piano del sottotetto risulta mansardato. Le falde sono formate da una trave di colmo su cui poggiano le travature in legno, ancorate ai muri perimetrali, che sostengono un tavolato, sul quale è stato fissato un massetto isolante, guaina impermeabilizzante e manto di copertura in tegole. I locali del sottotetto ricevono luce da due lucernari apribili e da finestrelle a livello del pavimento, pure apribili e dotate di vetro-camera e di inferriate esterne.

Area esterna: Il fabbricato, in cui si trova il monolocale di cui trattasi, e il suo gemello, sono costruiti in un unico lotto della superficie di circa 3.000 mq che confina sui lati nord e ovest, rispettivamente con un ampio parcheggio e con la strada di lottizzazione di Via Carlo Alberto Dalla Chiesa e sui lati est e sud, rispettivamente con area privata e lo scoperto condominiale piantumato.

Il passo carraio che immette ai garage sotterranei e quello pedonale sono accessibili dall'ampio parcheggio adiacente. Inoltre, vi è un secondo accesso dal parcheggio a servizio maggiormente del fabbricato n. 1.

Proprietà: Il monolocale posto al piano secondo e il garage al piano interrato, siti in Comune di Breda di Piave (TV) in Via Carlo Alberto Dalla Chiesa al civ. 21 int.14, sono di proprietà per la quota di 1/1 della ditta esecutata.

Dati Catastali:

Comune di Breda di Piave (TV): Catasto Fabbricati – Sezione A - Foglio 9 (nove)

- Part. 1567 sub 31, - Via Carlo Alberto Dalla Chiesa - Piano 2 – Cat. A2 – Cl. 2 – Vani 1,5 - R.C. Euro 123,95;
- Part. 1567 sub 17 - Via Carlo Alberto Dalla Chiesa - Piano S1 – Cat. C6 – Cl 2 - 17 mq - – R.C. Euro 44,78;

Parti comuni costituite da percorsi pedonali, area esterna, ingresso, vano scale, Ascensore, corridoi, vano comune, contatori e quanto altro descritto nel Regolamento condominiale ai sensi di legge.

Il monolocale e il garage fanno parte del "Condominio Iside". Pertanto le spese comuni sono divise in base alle tabelle dei millesimi annesse al Regolamento Condominiale vigente. (cfr. all. A)

Confini:

- monolocale: a nord, con muro comune e area libera, a sud con corridoio comune, a est e ovest con appartamenti adiacenti.
- garage: a nord con spazio di manovra, a est con analogo garage, a sud e ovest con murature interrate.
- lotto: mappale n. 1567 in senso NESO, Part. nn. 1240,1231,149,1398 e 938.
-salvo altri e più precisi confini.

Firmato Da: TONON MODESTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d0b2c0fc6a5603c8126 14fb849590de

Descrizione Lotto:

Trattasi di un monolocale al piano secondo del fabbricato n. 1 del condominio "Iside", costituito da un corpo di fabbrica a tre livelli, in cui si trovano 15 alloggi, oltre ai relativi garage interrati, nonché le parti comuni ai sensi di legge quali scale, corridoi, ascensore, vano pluriuso, area scoperta e quanto previsto dal Regolamento condominiale.

Il fabbricato si trova in zona centrale del capoluogo con l'affaccio su Via Carlo Alberto Dalla Chiesa civ. 21/14. Il monolocale ha un'altezza utile di 2,70 m; Esso è costituito da un vano adibito a ingresso, soggiorno e cucina collegato direttamente al bagno. Nella zona soggiorno si trova una scala che dà accesso al piano del sottotetto nel quale sono stati ricavati alcuni vani adibiti a due camere e a un bagno. Sul lato nord, in corrispondenza della cucina, vi è un terrazzino. Il garage, accessibile direttamente dall'area esterna, comunica col vano scale e ascensore mediante un corridoio interno comune a altri garage.

La superficie scoperta è completamente recintata mediante una zoccolatura in calcestruzzo e soprastante rete elettrosaldata. Sui lati nord, est e ovest si attestano i passi, pedonali e carrai, per gli accessi agli appartamenti e ai garage. Nell'area insistono spazi per la sosta degli autoveicoli dei condomini, piantumazioni di verde e parti inerbite.

La superficie convenzionale complessiva dell'appartamento misura 63,10 mq, così di seguito computata:

Destinazione	Superficie [mq]	Superf. lorda [mq]	Coefficiente	Superficie Convenzionale [mq]
Monolocale		33,84	1,00	33,84
Terrazzino		8,08	0,25	2,02
Garage		18,00	0,50	9,00
Sottotetto		40,86	0,40	16,34
Superficie coperta comune su appartam.	326,00		0,03X44,77/1000	0,44
Superficie scoperta comune su appartam.	932,00		0,035X44,77/1000	1,46
TOTALE SUPERFICI	**1.248,00**	**100,31**		**63,10**

Appartamento
Altezza utile interna 2,70 m
Garage
Altezza utile interna 2,60 m

Superficie Lorda : 100,31 mq
Superficie Convenzionale : 63,10 mq
Oltre alle parti comuni

(cfr. all. 1.0- 6.0)

4.1. Caratteristiche costruttive

Strutture verticali*:* Le strutture portanti del fabbricato sono costituite da muratura in calcestruzzo armato per la parte interrata e in mattoni di laterizio tipo "Poroton" dello spessore di 30 cm (con isolamento 5 cm) e cordoli in cemento armato. I poggioli e le pensiline a sbalzo sono in cemento armato.

Solai*:* I solai di piano sono del tipo bausta in latero-cemento dello spessore di 20 + 4 cm e del tipo Predalles da 5+20+4 per il solaio dei garage.

Copertura*:* Il tetto è formato con pendenza a due falde ed è costruito con struttura in legno, tavolato e massetto con guaina impermeabilizzante. I locali del sottotetto hanno quindi il tetto mansardato con travi e tavolato di legno verniciato a vista.

Firmato Da: TONON MODESTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d0b2c0fc6a5603c8126 14fb849590de

***Manto di copertura**:* Il manto di copertura è in tegole tipo coppo e le scossaline, grondaie e pluviali sono in lamiera verniciata.

***Pareti esterne**:* Le pareti esterne in muratura sono intonacate a civile e tinteggiate con pittura ai silicati.

Pavimentazioni interne/esterne: Le pavimentazioni dell'ingresso principale e tutte le parti comuni, corridoi e scale interne al fabbricato sono in granito colore grigio. Le pavimentazioni esterne quali marciapiedi e percorsi pedonali sono in mattonelle di cemento. Il pavimento del monolocale costituito da ingresso, soggiorno cucinotto e bagno sono di piastrelle di monocottura colore chiaro, mentre i rivestimenti dei bagni e della zona cucina sono di piastrelle di maiolica di vario colore. Pure il terrazzino ha pavimentazione di mattonelle per esterni di colore chiaro. I locali del sottotetto hanno pavimentazione con listoni di legno che rappresentano parquet prefinito. Davanzali, soglie e la finitura del terrazzino sono di marmo tipo botticino. Tutti i locali hanno battiscopa di legno.

***Pareti interne**:* I divisori sono formati da pareti di laterizio dello spessore di 10/12 cm, intonacate a civile e con superfici finite a tinte lavabili. Le pareti divisorie tra le unità abitative sono formate da due laterizi e isolante di (8+3+8 cm) intonacate, mentre i divisori dei locali del sottotetto sono di cartongesso.

***Infissi esterni**:* I serramenti esterni sono di legno verniciati e dotati di vetrocamera con scuri di legno a libro verniciato tinta oliva. Le finestrelle del sottotetto sono di legno con vetrocamera e dotare di inferriate esterne, Vi sono nelle due falde del tetto due velux apribili con struttura portante di legno e vetrocamera.

***Infissi interni**:* Le porte sono del tipo tamburato con impiallaccio tinta noce. Il portoncino d'ingresso del monolocale è pure di legno dotato di ferramenta di sicurezza.

***Scale**:* La scala interna del fabbricato che mette in comunicazione i vari piani, è costituita da gradini rivestiti di granito grigio e le rampe sono dotate di corrimano in legno. Le scale avvolgono la tromba dell'ascensore che porta a tutti i piani fino a scendere a metà del piano interrato al quale vi si accede mediante una piccola rampa di scale.

L'ingresso principale del fabbricato è dotato di un portoncino in alluminio anodizzato e vetro antisfondamento.

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

Impianto idrico: L'impianto idrico-sanitario è costituito da tubazioni sottotraccia per la Cucina e i Bagni.

Impianto termico: L'impianto termico è formato da tubazioni sottotraccia e radiatori di acciaio addossati alle pareti. La caldaia autonoma alimentata a gas è situata in un vano accessibile dal terrazzino. Pure i locali del sottotetto sono dotati di radiatori in acciaio.

Altri impianti: Esistono le linee del telefono, citofono, televisione, acquedotto, gas e impianto fognario del tipo condominiale collegato alla fognatura consortile. I locali del sottotetto sono dotati di un condizionatore con la pompa di calore situata nel terrazzino.

Locali dell'appartamento: Esso è costituito da un vano adibito a ingresso, soggiorno e cucina collegato direttamente al bagno. Nella zona soggiorno si trova una scala che dà accesso al piano del sottotetto nel quale sono stati ricavati alcuni vani adibiti a due camere e a un bagno. In corrispondenza della Cucina vi è un terrazzino con parapetto di muro pieno finito con terminale in marmo tipo botticino.

Garage: Il garage si trova al piano interrato e vi si può accedere sia dall'interno, mediante ascensore e scala che comunica con le parti comuni, che dall'esterno mediante la rampa che si affaccia sull'area scoperta interna al lotto. Il garage è dotato di basculante metallico, impianto di illuminazione e di una apertura con griglia per l'areazione del vano interrato. Il pavimento e di cemento lisciato così come lo spazio di manovra.

Firmato Da: TONON MODESTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d0b2c0fc6a5603c8126 14fb849590de

Condizioni generali delle unità immobiliari: Il fabbricato in cui si trova il monolocale del secondo piano in questione è stato costruito negli anni 2003/2004. Le condizioni attuali dell'appartamento sono buone, sia per il tipo di finiture, sia per l'uso che se ne è fatto nel tempo dalla costruzione ad oggi. Avrebbe ora bisogno di una manutenzione corrente. A detta dell'inquilino quando piove dal tetto della mansarda entrano gocce d'acqua, forse dal serramento velux. Inoltre precisa che anche il bagno della mansarda ha bisogno di un intervento di manutenzione.

Le condizioni dell'intero condominio appaiono buone, così come si presentano anche le aree esterne e il verde condominiale.

Tutti gli impianti risentono del degrado d'uso e dell'epoca di costruzione e pertanto sarà necessario verificare e accertare la loro rispondenza alle norme tecniche vigenti. Si registra che nella parete esterna del garage di cui trattasi (sub 17) si trova una griglia di aerazione del piano garage la cui funzione rimane vanificata dalla presenza del basculante quando è chiuso.

Altro: L'area scoperta del condominio risulta completamente recintata e dotata di tre cancelli carrai e di passi pedonali di accesso dalla strada pubblica di Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, di Via Dei Bersaglieri e dal parcheggio a nord.

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 Breda di Piave (TV) è dotato di P.R.G. (Piano Regolatore Generale) e di N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione). La Tavola n.2.2 Breda di Piave Zonizzazione alla scala 1:2000 classifica la zona in cui si trova il fabbricato principale e quindi le unità immobiliari oggetto di perizia, quale ZTO C1/70 "Area residenziale – Sottozona C1" soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni dell'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

(cfr. all. 2.0-2.1)

7. Regolarità edilizia, urbanistica e agibilità degli immobili

Il fabbricato di cui alle unità immobiliari esecutate, è stato costruito nel 2003/2004 a seguito di regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Breda di Piave (TV) n. 75 del 12/08/2002; Permesso di costruire n. 63 del 18/11/2003 (1^ variante); Permesso di Costruire n. 54 del 05/05/2004 (2^variante); D.I.A. Prot. n. 9954 del 20/07/2004 per variante finale al fabbricato n. 1. Alla fine dei lavori è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 39 del 23/07/2004 per i due fabbricati che formano il "Condomino Iside". Successivamente, mediante comunicazioni di edilizia libera sono stati eseguite opere di manutenzione su entrambi i fabbricati del condominio.

L'ispezione ha accertato che, rispetto al progetto originario e varianti successive, lo stato attuale del monolocale corrisponde a quanto regolarmente autorizzato, tranne per la presenza di una scala fissa che porta all'utilizzo dei locali del sottotetto, mai assentiti da regolari autorizzazioni edilizie.

Non si riscontra traccia nelle pratiche comunali di alcuna autorizzazione per lavori di ristrutturazioni o interventi di manutenzione straordinaria, ovvero di procedimenti in sanatoria in corso, tranne per i due interventi di edilizia libera.

Firmato Da: TONON MODESTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d0b2c0fc6a5603c8126 14fb849590de

Circa l'attestato di certificazione energetica, si precisa che il monolocale, essendo stato realizzato in epoca antecedente la data del 08.10.2005, è sprovvisto di certificazione energetica. Tuttavia dalle indagini effettuate si presume che il fabbricato non essendo dotato di massetti di isolamento importanti appartenga alle classi medio alte di consumo energetico.

In base agli accertamenti in sito, all'esame della documentazione agli atti, alle ispezioni effettuate presso il Comune di Breda di Piave (TV) ed il Catasto, il sottoscritto Esperto Stimatore ne attesta la regolarità amministrativa e catastale delle unità immobiliari pignorate, tranne che per la parte del sottotetto che potrà essere sanata ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, mediante la presentazione di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria che comporta il pagamento di una sanzione di 1.000,00 euro, naturalmente oltre agli oneri della pratica edilizia comunale e la presentazione di nuove planimetrie catastali aggiornate. (cfr. all. 3.0 -3.1)

8. Verifica della suddivisione dei beni pignorati in più lotti

Dalle indagini eseguite e dalle verifiche dei luoghi si è ritenuto di non dover distinguere i beni degli esecutati in più Lotti, in quanto l'insieme costituisce un'unica unità di civile abitazione, dotata di garage, comprendente le parti comuni.

9. Stato di possesso degli immobili pignorati

Gli accertamenti effettuati registrano che l'appartamento di cui trattasi a uso civile abitazione risulta occupato dal conduttore con tre minori in base a un contratto di locazione stipulato in data 09/05/2022 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 11/05/2022 al n.004212 serie 3T. (cfr. all. 4.0)

9.1. Convenzione matrimoniale

Dagli accertamenti effettuati presso l'Anagrafe del Comune di Breda di Piave (TV) non si riscontra alcuna convenzione matrimoniale registrata. (cfr. all. 4.1)

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

A carico delle unità immobiliari di cui trattasi non esistono vincoli e servitù di sorta, tranne quelli derivanti dalla convenzione di lottizzazione in data 26/06/1992 Rep. 47207 del notaio Gianfranco Spinelli di Treviso, registrata il 07/07/1992 al n. 2459; oltre a quelli derivanti dall'uso delle parti comuni ai sensi del Regolamento Condominiale vigente.

L'appartamento fa parte del Fabbricato n. 1 del "Condominio Iside" sito in Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, civ.21/int.14 di Breda di Piave (TV).

11. Oneri di natura condominiale e spese pregresse

L'Amministratore del Condominio ha fornito la tabella di divisione delle competenze per la gestione dell'anno 2021/22 e di gestione 2022/23, in cui si rileva che la proprietà ammonta a 44,77 millesimi del Fabbricato n.1 del condominio e che il pregresso insoluto degli ultimi due anni ammonta a euro 1.230,38.

(cfr. all. 5.0)

12. Dati ipocatastali, vincoli e oneri giuridici

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

Firmato Da: TONON MODESTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d0b2c0fc6a5603c8126 14fb849590de

Comune di Breda di Piave (TV): Catasto Fabbricati – Sezione A - Foglio 9 (nove)

- Part. 1567 sub 31, - Via Carlo Alberto Dalla Chiesa - Piano 2 – Cat. A2 – Cl. 2 – Vani 1,5 - R.C. Euro 123,95;

- Part. 1567 sub 17 - Via Carlo Alberto Dalla Chiesa - Piano S1 – Cat. C6 – Cl 2 - 17 mq - – R.C. Euro 44,78;

Parti comuni costituite da percorsi pedonali, area esterna, ingresso, vano scale, Ascensore, corridoi, vano comune, contatori e quanto altro descritto nel Regolamento condominiale ai sensi di legge.
Le suddette unità catastali risultano in piena proprietà degli esecutati per la quota di ½ ciascuno in forza dell' atto di compravendita del notaio Dott. Vitantonio Laterza Rep. n.22028/3386 stipulato in data 02/08/2006 Registrato a Treviso il 01/09/2006 al n.12616 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 01/09/2006 ai nn. 44683/25802.

Relativamente alle formalità di iscrizione:

IPOTECA

- *Ipoteca volontaria* iscritta a Treviso (TV) in data 01/09/2006 ai n.ri 44684/11410, derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto del notaio Laterza Vitantonio di Treviso in data 02/08/2006, di Rep. n. 22029/3587 a favore di Veneto Banca con sede in Montebelluna (TV) per la somma complessiva di €. 270.000,00 (capitale euro 150.000,00), a carico della ditta esecutata:

PIGNORAMENTO Immobiliare

- Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Treviso Rep. 5846 del 12/11/2020, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso – in data 09/12/2020 ai nn. 41252/28327, a favore di INTESA SANPAOLO SPA. con sede in Torino (TO) contro gli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione.

(cfr. all. 8.0)

A) Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento

Dati Catastali:

Comune di Breda di Piave (TV): Catasto Fabbricati – Sezione A - Foglio 9 (nove)

- Mapp. n. 1567 Sub 31 –Piano 2 – Cat. A/2 - Vani 1,5 – Via Carlo Alberto Dalla Chiesa;

- Mapp. n. 1567 Sub 17 – Piano S1. - Cat. C/6 - mq 17 Via Carlo Alberto Dalla Chiesa;

B) Descrizione dei beni risultante dai registri catastali

Comune di Breda di Piave (TV): Catasto Fabbricati – Sezione A - Foglio 9 (nove)

- Part. n. 1567 Subalterno 31 – Categoria A2 – Classe 2- Consistenza 1,5 vani; Totale escluse aree scoperte 34 mq - Via C.A. Dalla Chiesa – Piano 2

- Part. n. 1567 Sub 17– Categoria C6 – Classe 2- Consistenza 17 mq - Via C.A. Dalla Chiesa – Piano S1

Totale: immobili 2 - Rendita euro 168,73; (cfr. all. 7.0 – 7.1)

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 e a quella allegata.

Firmato Da: TONON MODESTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d0b2c0fc6a5603c8126 14fb849590de

13. Provenienza in capo all'esecutato dei beni

Il monolocale e il garage, per la quota di 1/1 della piena proprietà, sono pervenuti in capo all'esecutato in forza dell'atto di compravendita del notaio Dott. Vitantonio Laterza Rep. n.22028/3386 stipulato in data 02/08/2006 Registrato a Treviso il 01/09/2006 al n.12616 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 01/09/2006 ai nn. 44683/25802.

Si fa presente che l'art. 1 di tale contratto precisa … "che il sottotetto, non praticabile, è assegnato in uso esclusivo alle sottostanti unità del piano secondo". Tuttavia, dal rilievo dello stato di fatto, si registra che il perimetro del sottotetto non coincide esattamente con la pianta del monolocale sottostante. (cfr. all. 6.0-6.1)

In relazione alle verifiche della titolarità, a seguito dell'accertamento effettuato, si fa riferimento alle visure ipotecarie allegate.

14. Costo di cancellazione delle iscrizioni/ trascrizioni, sanatoria.

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

- Oneri per cancellazione ipoteche e pignoramento	€. 500,00
- Sanzione per sanatoria pratica edilizia e demolizioni abusive	€. 1.000,00
- Oneri per la redazione pratica edilizia di sanatoria, certificazioni, accatastamenti , ecc.	€. 2.500,00
Totale spese presunte	**€. 4.000 ,00**

15. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita non è soggetta IVA in quanto trattasi di beni posseduti dall'esecutato a titolo personale.

16. Stima attuale dei beni

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

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

L'Esperto, non avendo trovato elementi di riscontro ufficiali, quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di compra-vendita di beni con analoghe caratteristiche nel Comune di Breda di Piave (TV), ha elaborato la stima dell'appartamento 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 dell'appartamento, 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'unità immobiliare in relazione alla sua vetustà e alla vendita forzosa del bene.

Si è pervenuti, pertanto, alle seguenti conclusioni:

Lotto unico: **Monolocale su fabbricato condominiale, dotato di garage e di parti comuni di cui all'art. 1117 C.C., nonché di sottotetto.**

Superficie convenzionale:	**63,10 mq**
Costo parametrico unitario a nuovo:	2.500 €/mq
Coeff. di vetustà, finiture e manutenzione :	- 25%
Valore:	63,10 mq x 2.500 €/mq = 157.750,00 €
Detrazione per coefficiente di vetustà:	157.750,00 € x 0.75 = 118.312,50 €
In ragione della vendita forzosa del bene si considera	118.312,50 € x 0,75 = 88.734,38 €

Firmato Da: TONON MODESTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d0b2c0fc6a5603c8126 14fb849590de

un abbattimento del 25%:
Detrazione spese e oneri per regolarizzazione del bene: 88.734,38 € – 4.000,00 € = 84.734,38 €
Valore finale di stima delle unità immobiliari 84.734,38 Euro
arrotondato a 85.000,00 Euro
(diconsi ottantacinquemila/00 euro).

La valutazione degli immobili, così com'è stata definita, risente delle attuali condizioni in cui si trova il settore edilizio che vede le quotazioni immobiliari delle nuove costruzioni segnare un'impennata dei costi dovuta alla scarsa offerta delle materie prime e, di contro, la contrazione del valore dei fabbricati residenziali con scarse qualità di isolamento dei suoi componenti, nonché dalle poche transazioni del mercato immobiliare della zona. Nella valutazione si è tenuto conto delle detrazioni dovute alla vendita forzosa dell'immobile e alle sue condizioni di vetustà, nonché della sua posizione nel contesto urbano.

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

Firmato Da: TONON MODESTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d0b2c0fc6a5603c8126 14fb849590de

17. Schema riassuntivo di Perizia

Lotto Unico

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 390/2020

Promossa da	**INTESA SANPAOLO SPA CON SEDE IN TORINO (TO)**
Nei confronti di	**DITTA ESECUTATA**

G.E.	**DOTT. SSA PAOLA TORRESAN**
Custode Giudiziario	**ASTE 33**
Esperto Stimatore	**ARCH. MODESTO TONON**

Recapito	**TREVISO**
Recapito	**MASERADA SUL PIAVE (TV)**

LOTTO	**UNICO**
Comune di:	
BREDA DI PIAVE (TV)	

Prezzo base d'asta	**85.000,00 €**
Provincia:	**Indirizzo:**
TV	**Via C.A.DALLA CHIESA 21**

Zona:
Centrale

Diritti:

Piena proprietà	**X**	quota						
Altro		quota						
Convenzione matrimoniale	*Comunione dei beni*	**-**	*Bene comune*	**-**	*Bene personale*	**X**		
	Separazione dei beni	**-**						

Immobile:						**pertinenze:**	
Appartamento	**X**		Capannone			Aree scoperte comuni	**X**
Villetta di civile abitazione			Autorimessa			Area scoperta a uso esclusivo	
Ufficio			Terreno edificabile			Garage	**X**
Negozio			Terreno agricolo			Servitù	
Laboratorio			Altro			Magazzino	
Magazzino						Parti comuni	**X**

Dati catastali: Catasto Fabbricati
Identificativi attuali

Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Cat.Clas.	Superficie mq	Rendita Cat. Euro
A	9	1567	31	1,5	A/2 -2	34	123,95
A	9	1567	17		C/6-2	17	44,78

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati

Superficie commerciale	**63,10 MQ**												
Superfici delle pertinenze	**AREA SCOPERTA COMUNE 920,00 MQ**												
Anno di costruzione		**Anno 2003/2004**											
Stato di manutenzione	*Ottimo*		*buono*	**X**	*sufficiente*		*Scarso*		*pessimo*				
Qualità delle finiture	*Ottimo*		*buono*	**X**	*Sufficiente*		*Scarso*		*Pessimo*				
Impianto elettrico	*a norma*		*non a norma*		Impianto termico		*Autonomo*	**X**	*Centralizzato*				
Destinazione urbanistica	*verde priv.*		*Residenziale*	**X**									
Stato dell'immobile	*Libero*		*Locato*		*Altro*	**Occupato da un conduttore con tre figli**							
Legge 47/85 e s.m.i.	**Nessuno**												
Vendite successive al pignoramento:	**Nessuna**												
Altri dati	**Da verificare le certificazioni degli impianti**												

Firmato Da: TONON MODESTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d0b2c0fc6a5603c8126 14fb849590de

18. Riepilogo per bando d'asta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un monolocale, dotato di garage, parti comuni e di sottotetto, posto al piano secondo di un fabbricato condominiale di quindici appartamenti sito in Comune di Breda di Piave (TV). Il monolocale è costituito da un vano adibito a ingresso, soggiorno e cucina collegato direttamente al bagno. Nella zona soggiorno si trova una scala che dà accesso al piano del sottotetto nel quale sono stati ricavati, abusivamente, alcuni vani adibiti a due camere e a un bagno. In corrispondenza della Cucina sita a nord vi è un terrazzino con parapetto di muro pieno finito con terminale in marmo tipo botticino.

Parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C..

Identificazione catastale:

Comune di Breda di Piave (TV): Catasto Fabbricati – Sezione A - Foglio 9 (nove)

- Part. n. 1567 Subalterno 31 – Categoria A2 – Classe 2- Consistenza 1,5 vani; Totale escluse aree scoperte 34 mq - Via C.A. Dalla Chiesa – Piano 2;
- Part. n. 1567 Sub 17– Categoria C6 – Classe 2- Consistenza 17 mq - Via C.A. Dalla Chiesa – Piano S1

Totale: immobili 2 - Rendita euro 168,73;

Sono comprese le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Destinazione urbanistica: Zona Residenziale.

Confini: Gli immobili confinano:

- monolocale: a nord, con muro comune e area libera, a sud con corridoio comune, a est e ovest con appartamenti adiacenti.
- garage: a nord con spazio di manovra, a est con analogo garage, a sud e ovest con murature interrate.
- lotto: mappale n. 1567 in senso NESO, Part. nn. 1240,1231,149,1398 e 938.

salvo altri e più precisi confini.

Le unità immobiliari attualmente sono occupate da un conduttore con tre figli.

Vendita non soggetta a I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 85.000,00.**

Firmato Da: TONON MODESTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d0b2c0fc6a5603c812614fb849590de

19. Riepilogo commerciale per la pubblicità

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 390/2020			
Custode Giudiziario	**ASTE 33**	**recapito**	**TREVISO**

LOTTO	**UNICO**	**Prezzo base d'asta**	**85.000,00 euro**

Comune di:	**Prov.**	**Indirizzo :**	**Zona:**
BREDA DI PIAVE	**TV**	**Via C.A. Dalla Chiesa 21**	**CENTRALE**

Diritto reale:	**PIENA PROPRIETA'**	quota intera	
Tipologia di immobile:	**MONOLOCALE DOTATO DI GARAGE E SOTTOTETTO**	Sup.cie comm.le mq	**63,10**
pertinenze:	**AREA SCOPERTA COMUNE**	Sup.cie comm.le mq	
	PARTI COMUNI ART. 1117 C.C.	superficie mq	
Stato conservativo:	**BUONO**		
Descrizione sintetica:	Appartamento di 1,5 vani della superficie commerciale di **63,10 mq** e parti comuni.		
Vendita soggetta Iva	**BENE PERSONALE**		

RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

LOTTO UNICO

In zona centrale in Comune di Breda di Piave (TV): Piena proprietà della quota di **1/1** di un monolocale sito al piano secondo, con sottotetto da sanare, dotato di garage al piano interrato, oltre alle parti comuni, della superficie commerciale di 63,10 mq.

Vendita: non soggetta a IVA.

PREZZO BASE D'ASTA: **85.000,00 €**

Firmato Da: TONON MODESTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d0b2c0fc6a5603c8126 14fb849590de

20. Bozza per decreto di trasferimento

BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

(PARTE A CURA DELLA CANCELLERIA)

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

(PARTE A CURA DELL'ESPERTO STIMATORE)

LOTTO UNICO :

(tipo di immobile) Monolocale, dotato di garage, sito in Comune di Breda di Piave (TV), posto al piano secondo di un fabbricato condominiale, oltre al sottotetto da sanare e alle parti comuni della superficie commerciale di 63,10 mq.

Sono comprese le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Vendita: non soggetta a IVA.

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

Comune di Breda di Piave (TV): Catasto Fabbricati – Sezione A- Foglio 9 (nove)

- Part. n. 1567 Subalterno 31 – Categoria A2 – Classe 2- Consistenza 1,5 vani; Totale escluse aree scoperte 34 mq - Via C.A. Dalla Chiesa – Piano 2

- Part. n. 1567 Sub 17– Categoria C6 – Classe 2- Consistenza 17 mq - Via C.A. Dalla Chiesa – Piano S1 - Totale: immobili 2 - Rendita euro 168,73;

Sono comprese le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Confini: Gli immobili di cui trattasi:

- monolocale: a nord, con muro comune e area libera, a sud con corridoio comune, a est e ovest con appartamenti adiacenti;

- garage: a nord con spazio di manovra, a est con analogo garage, a sud e ovest con murature interrate;

- lotto: mappale n. 1567 in senso NESO, Part. nn. 1240,1231,149,1398 e 938.

salvo altri e più precisi confini.

Appartamento attualmente occupato da un conduttore con tre figli.

Gli immobili sono pervenuti in capo agli esecutati:

L'appartamento e il garage, per la quota di 1/1 della piena proprietà, sono pervenuti in capo agli esecutati in forza dell'atto di compravendita del notaio Dott. Vitantonio Laterza Rep. n.22028/3386 stipulato in data 02/08/2006 Registrato a Treviso il 01/09/2006 al n.12616 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 01/09/2006 ai nn. 44683/25802.

In relazione alle verifiche della titolarità, a seguito dell'accertamento effettuato, si fa riferimento al contratto di acquisto allegato.

Lotto unico.

Firmato Da: TONON MODESTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d0b2c0fc6a5603c8126 14fb849590de

21. Allegati :

A) – Verbale di accettazione e giuramento

1.0 - Inquadramento territoriale;

2.0 - Estratto PI (Piano degli Interventi);

2.1 - Estratto NTA (Norme Tecniche di Attuazione)

3.0 - Concessione edilizie n. 75 del 12/08/2002, P.di C. n. 63 del 18/11/2003, P.di C.n. 54 del 05/05/2004

3.1 - Certificato di Agibilità n. 39 del 23/07/2004;

4.0 - Copia contratto di locazione;

4.1 - Convenzione matrimoniale;

5.0 - Oneri di natura condominiale;

6.0 – Estratto di mappa e piante monolocale e sottotetto;

6.1 - Copia atto di compravendita;

7.0 - Planimetrie catastali degli immobili;

7.1 - Visure catastali;

8.0 - Visura ipotecaria degli immobili.

B) - N. 1 Scheda contenente documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili;

C) - N. 1 Copia cartacea della Relazione di Perizia;

D) – N. 1 CD-Rom, comprendente Documentazione fotografica, Allegati in formato Pdf e Relazione in formato doc.

L'Esperto Stimatore ritiene, con la presente Relazione che si compone di n.15 pagine dattiloscritte e di n.17 allegati, di avere bene e fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

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.

La bozza della presente Relazione, è stata inviata all' Avv. Enrico Spina di Pieve di Soligo (TV), al custode Aste 33 di Treviso (TV) e 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, 30 Marzo 2023

L'Esperto Stimatore

Dott. Arch. Modesto Tonon

Firmato Da: TONON MODESTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d0b2c0fc6a5603c8126 14fb849590de