

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 675/2018**

promossa da

**CREDITORE PROCEDENTE e CREDITORE INTERVENUTO**

contro **ESECUTATO1 ed ESECUTATO2**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Alessandra Burra**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE**

Perito incaricato: **Ing. Giulio Contini**

**INDICE**

ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI.....	3
VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE (Rif.art. 567, 2 Comma C.P.C.)...	7
IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:.....	7
VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI SUDDIVISIONE IN LOTTI:.....	7
RECUPERO ULTERIORE DOCUMENTAZIONE TECNICA – Lotti I e II .....	9
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTI I e II .....	9
LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI I E II) .....	11
TITOLI EDILIZI ABILITATIVI PER LA COSTRUZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AI LOTTI I e II.....	11
<b>1. LOTTO 1 (Ponte di Piave – Via San Romano – negozio al piano rialzato)</b>	<b>12</b>
1.1. LOTTO 1 - INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' .....	12
1.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI .....	12
1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA .....	12
1.3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO .....	13
1.3.1. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE.....	13
1.3.2. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO .....	13
1.4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE .....	13



1.4.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE .....	13
1.4.2. DESCRIZIONE DEL BENE .....	14
1.4.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE .....	14
1.4.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	14
1.5. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA .....	15
1.5.1. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	15
1.5.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA .....	16
1.6. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....	16
1.6.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA .....	16
1.6.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE .....	17
1.6.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO. ....	17
1.6.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE. ....	18
1.6.5. DETERMINAZIONE VALORE DI VENDITA FORZATA .....	18
<b>2. LOTTO II (Ponte di Piave – via San Romano – magazzino al piano seminterrato) .....</b>	<b>19</b>
2.1. LOTTO 2 - INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' .....	19
2.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE, STORIA CATASTALE E CONFINI .....	19
2.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA .....	19
2.3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO .....	20
2.3.1. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	20
2.3.2. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO .....	20
2.4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE .....	20
2.4.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE .....	21
2.4.2. DESCRIZIONE DEL BENE .....	21
2.4.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE .....	21
2.4.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	21
2.5. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA .....	22
2.5.1. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	22
2.5.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA .....	22
2.6. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....	23
2.6.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA .....	23
2.6.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE .....	24



2.6.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO. ....	24
2.6.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE. ....	25
2.6.5. DETRAZIONI DA APPORTARE AL VALORE DI STIMA E DETERMINAZIONE VALORE DI VENDITA.....	25
<b>ALLEGATI VALIDI PER IL LOTTO I e II (negozi ed abitazione a Ponte di Piave)</b>	<b>26</b>
ALLEGATI LOTTO I e II – Unità immobiliari in Comune di Ponte di Piave (TV) ...	26
<b>3. RIEPILOGO VALORI DI VENDITA FORZATA DEI LOTTI.....</b>	<b>27</b>

### **ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI**

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Alessandra Burra, in data 26.08.2019 nominava il sottoscritto ing. Giulio Contini, nato a Treviso il 15.03.1959 con studio professionale in Treviso – Via Piave n. 6 – Treviso, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A1089, quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173.bis disp. att. c.p.c. nell'ambito della presente esecuzione immobiliare. Il sottoscritto ha accettato l'incarico e ricevuto le seguenti indicazioni per la redazione della relazione di stima ex art. 173.bis disp. att. c.p.c., anche in considerazione delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015:

*“CHIARIMENTI RELATIVI ALL' ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015*

*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'articolo 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 indicati 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 se 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'articolo 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 edilizi, 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;

....omissis....



**VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE (Rif.art. 567, 2  
Comma C.P.C.)**

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente procedeva a recuperare ed analizzare la documentazione presente agli atti. Considerato che il certificato ipotecario speciale relativo agli immobili di cui trattasi (vedasi Allegato 04), risale al gennaio 2019, per verificare che non risultassero ulteriori e nuove formalità ha provveduto ad effettuare un accesso presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso (si veda ispezione ipotecaria riportata in coda al succitato Allegato 04) constatando che dalla data di trascrizione del pignoramento al giorno 20.01.2020 non sono state presentate ulteriori formalità (si veda anche il paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTI I e II").

Riscontrava altresì la mancanza di documentazione tecnica (piante catastali, concessioni edilizie, ecc.) nonché del titolo di provenienza originario dell'immobile e dunque si attivava per il recupero di tale necessaria documentazione.

**IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI  
PIGNORAMENTO:**

Il pignoramento colpisce i seguenti beni:

Intera proprietà delle unità immobiliari così catastalmente individuate:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di Ponte di Piave (TV) –  
Sezione A - Foglio 7

Particella 98, Sub 3, categoria C/1 negozio - Classe 3 – consistenza mq  
99, – R.C. 1.053,26 €

Particella 98, Sub 14, categoria C/2 magazzino - Classe 1 – consistenza  
mq 63, – R.C. 19,52 €

**VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI SUDDIVISIONE IN LOTTI:**

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione la quale



precisa (Cass. 30.07.2004 n. 14540) come *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l’art. 720 c.c. postula, sotto l’aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”*.

Ciò premesso, per un’ottimizzazione dell’esecuzione immobiliare, considerato che le unità immobiliari di cui trattasi sono autonome ed indipendenti tra loro, si ritiene opportuno effettuare una suddivisione dei beni pignorati in due lotti (I, II), come descritti nel seguito:

**LOTTO I (Ponte di Piave – via San Romano – negozio al piano rialzato)**

**Intera proprietà** dell’unità immobiliare così catastalmente individuata:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di Ponte di Piave (TV) –  
Sezione A - Foglio 7

Particella 98, Sub 3, categoria C/1 negozio - Classe 3 – consistenza mq  
99, – R.C. 1.053,26 €

**LOTTO II (Ponte di Piave – via San Romano – magazzino al piano seminterrato)**

**Intera proprietà** dell’unità immobiliare così catastalmente individuata:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di Ponte di Piave (TV) –  
Sezione A - Foglio 7

Particella 98, Sub 14, categoria C/2 magazzino - Classe 1 – consistenza  
mq 63, – R.C. 19,52 €



## **RECUPERO ULTERIORE DOCUMENTAZIONE TECNICA – Lotti**

### **I e II**

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e l'eventuale sussistenza di vincoli, il sottoscritto ha effettuato i seguenti accertamenti:

- acquisizione di copia dell'Atto di provenienza: Compravendita del 10.12.1991 del notaio Giovanni Battista Dall'Armi con cui ESECUTATO1 ed ESECUTATO2 sono entrati in possesso delle unità immobiliari - che costituiscono il lotto I e II);
- accesso telematico agli uffici dell'Agenzia delle Entrate – (Servizio pubblicità immobiliare) di Treviso, per verifica e aggiornamento ispezioni ipotecarie agli atti;
- accesso telematico e presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – (Servizi catastali) di Treviso, per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie catastali e per l'effettuazione delle “visure” relative agli immobili;
- accesso agli atti presso il Comune di Ponte di Piave per verifica situazione urbanistico-edilizia degli immobili di cui ai lotti I e II e recupero documentazione tecnica relativa ai titoli edilizi abilitativi.

Le unità immobiliari, in occasione dei sopralluoghi, sono risultate non occupate; non sono quindi risultate necessarie verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro) di Treviso per la verifica di eventuali atti privati (contratti di locazione, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, comodato, ecc.) in essere e/o, stante la destinazione non residenziale, presso l'Ufficio Anagrafe per la verifica di soggetti residenti negli immobili.

## **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTI I e II**

Come riportato nella documentazione depositata dal creditore pignorante ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. (riportata in copia nell'allegato 04), alla data di trascrizione del pignoramento, i beni oggetto di perizia



risultano liberi di trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti in base ai titoli di provenienza e Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, all'infuori di quanto sotto indicato:

#### TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Data	Reg Gen	Reg part	Titolo	Creditore	Tot. ipoteca/ iscrizione	Capitale	Controparte
24.12.1991	35006	4931	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva.	Cassa Rurale ed Artigiana di Salgareda (TV)	127.000.000 lire	80.000.000 lire	ESECUTATO1 ed ESECUTATO2
03.03.1993	5352	642	Atto giudiziario – Decreto ingiuntivo gravante sulla porzione di proprietà di ESECUTATO1 dei beni oggetto della presente procedura esecutiva	Cassa Rurale ed Artigiana di Salgareda (TV)	30.000.000 lire		ESECUTATO1
03.03.1993	5353	643	Atto giudiziario – Decreto ingiuntivo gravante sulla porzione di proprietà di ESECUTATO2 dei beni oggetto della presente procedura esecutiva	Cassa Rurale ed Artigiana di Salgareda (TV)	20.000.000 lire		ESECUTATO2
21.02.2005	6943	4678	Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili gravante sulla porzione di proprietà di ESECUTATO1 dei beni oggetto della presente procedura esecutiva	Richiedente ESECUTATO2			ESECUTATO1
24.03.2005	12217	2855	Ipoteca legale derivante da ruolo esecutivo gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva	A favore di UNIRISCOSSIONI S.p.A.	36.494,44 €	13.263,99 €	ESECUTATO2
16.11.2005	51556	12270	Ipoteca legale gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva	A favore di UNIRISCOSSIONI S.p.A.	15.265,76 €	7.632,88 €	ESECUTATO1
19.02.2007	8124	2014	Ipoteca legale gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva	A favore di RISCOSSIONE UNO S.p.A.	18.061,40 €	9.030,70 €	ESECUTATO2
13.08.2007	40667	11262	Ipoteca legale gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva	A favore di EQUITALIA NOMOS S.p.A.	26.297,36 €	13.148,68 €	ESECUTATO2

- **verbale di pignoramento immobili** emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 10250/2018, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 19.12.2018 ai numeri Gen.46021/Part.32365, a favore del CREDITORE PROCEDENTE, contro ESECUTATO1 ed ESECUTATO2 per l'intero di proprietà (50% ciascuno in comunione dei beni), e gravante su tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Considerato che il succitato certificato notarile fornisce informazioni valide sino alla trascrizione del pignoramento, al fine di verificare che non



risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso telematico presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (20.01.2020 – si veda ispezione ipotecaria - Allegato 04). Dalle verifiche svolte non sono emerse nuove formalità.

### **LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI I E II)**

Dalle verifiche inerenti l'esistenza di vincoli, servitù, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità, o diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, non sono emerse particolarità. Trattandosi di unità immobiliari inserite in fabbricato di tipologia condominiale, vi sono tutte le servitù di fatto e comproprietà di parti comuni tipiche dei condomini.

### **TITOLI EDILIZI ABILITATIVI PER LA COSTRUZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AI LOTTI I e II**

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari che costituiscono i lotti I e II è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- domanda per ottenere il permesso di esecuzione opere edili prot. 5371 del 07.11.1977;
- concessione edilizian.2006 rilasciata in data 07.05.1979;
- Concessione in variante (in corso d'opera ) n.2006bis del 08.11.1982 (di cui si allega estratto delle piante di progetto – v. ALL.05).

Per il fabbricato nel suo complesso è stato rilasciato il permesso di abitabilità n. 2006, n. 7132 di prot. datato 26.11.1982, di cui si allega copia (v.ALL.05).

----- °°° -----

Tutto ciò premesso, nel prosieguo della presente relazione di stima vengono riportate le caratteristiche peculiari di ogni singolo lotto ed i relativi valori di stima e valori di vendita forzata.



**1. LOTTO 1 (Ponte di Piave – Via San Romano – negozio al piano rialzato)**

**1.1. LOTTO 1 - INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'**

**1.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI**

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, facente parte del presente lotto, sita in via San Romano a Ponte di Piave, è così catastalmente individuata:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di Ponte di Piave (TV) – Sezione A - Foglio 7

Particella 98, Sub 3, categoria C/1 negozio - Classe 3 – consistenza mq 99, – R.C. 1.053,26 €

Il pignoramento di cui alla presente esecuzione immobiliare colpisce la piena proprietà della succitata unità immobiliare.

I dati catastali indicati nel pignoramento, per quanto riguarda il Nuovo Catasto Edilizio Urbano sono conformi a quelli attualmente riscontrabili ed individuano l'unità immobiliare di cui trattasi.

Come visibile nell'estratto di mappa allegato (ALL.03), il mappale 98 del Foglio 7 del Comune di Ponte di Piave (ove si trovano le unità immobiliari di cui al presente lotto) al Catasto Terreni confina con i seguenti mappali: 216, 299, 470, 99, 338, e strade.

**1.2. INTESAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA**

L'unità immobiliare di cui al presente lotto è di proprietà di ESECUTATO1 ed ESECUTATO2, in regime di comunione dei beni, in forza dell'Atto di Divisione del notaio Giovanni Battista Dall'Armi in data 10.12.1991 – Repertorio n. 34102, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il giorno 24.12.1991 ai nn.35005 registro generale e 26316 registro particolare (vedasi copia – All.01) .



### **1.3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO**

Si rinvia alla lettura dei precedenti paragrafi "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI I-II)" e "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITU' (LOTTI I-II)".

#### **1.3.1. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE**

All'interno del negozio di cui trattasi non viene esercitata attualmente alcuna attività commerciale.

Non risulta evidenza di contratti di locazione/affitto aventi per oggetto il negozio di cui trattasi, né di altri titoli sulla cui base ulteriori soggetti terzi possano vantare diritti di possesso sull'immobile.

#### **1.3.2. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO**

L'unità immobiliare fa parte del condominio S. Romano e, da quanto si è potuto verificare con l'Amministratore del condominio, ad oggi l'esecutato ha un debito complessivo di 32.464,00 € verso il condominio.

Le spese annue (in carico al negozio) sono di circa 1.500,00 Euro, pertanto si stima un onere a carico dell'aggiudicatario di circa 3.000,00 Euro che verranno detratti in sede di formazione del prezzo a base d'asta.

### **1.4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE**

#### **1.4.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE**

L'unità immobiliare oggetto di stima (negozio al piano rialzato) è situata a Negrisia, frazione del Comune di Ponte di Piave (TV), in Via S. Romano n. 38, al piano rialzato di un edificio all'angolo con via del Chilo.

Le superfici e le caratteristiche dell'immobile vengono meglio descritte nei paragrafi seguenti.



#### *1.4.2. DESCRIZIONE DEL BENE*

In data 05.12.2019, alla presenza del custode nominato dal Tribunale (ASTE 33 s.r.l. di Treviso), il sottoscritto ha effettuato un accesso all'immobile durante il quale ha visionato i locali ed ha prodotto la documentazione fotografica riportata nell'allegato ALL. 07.

Trattasi di un negozio (sub 3), situato al piano rialzato di un fabbricato a destinazione residenziale e commerciale, denominato condominio "San Romano" (via San Romano n. 36), costruzione terminata nel 1982.

L'unità immobiliare è accessibile da un piccolo piazzale pubblico a uso parcheggio, fronteggiante il fabbricato all'angolo tra via S. Romano e via del Chilo, tramite una scalinata di otto gradini.

All'interno il negozio è costituito da un locale "open space" di superficie catastale pari a 110 mq, con quattro vetrine di cui due con affaccio sul piazzale, e dotato di servizio igienico finestrato con antibagno. L'altezza utile interna è di 3,50 metri.

#### *1.4.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE*

Il negozio presenta pareti e soffitto intonacati a civile e tinteggiati ed una pavimentazione in piastrelle su tutta la superficie calpestabile. Le pareti del servizio igienico sono parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro-singolo, dotati di saracinesche scorrevoli e necessitano di intervento per mettere le vetrate a norma in materia di sicurezza antinfortunistica.

Le finiture interne (pitture, rivestimenti e pavimentazioni) necessitano di un rifacimento generalizzato

Il fabbricato, nel suo complesso, considerata l'epoca di costruzione, si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

#### *1.4.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA*

Gli impianti dell'unità (luce, forza motrice, riscaldamento e idrotermosanitario) sono sottotraccia ed hanno una dotazione e

caratteristiche in linea con l'epoca di costruzione dell'edificio (primi anni '80) e pertanto necessitano di messa a norma.

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che l'immobile è stato edificato in data anteriore all'entrata in vigore della succitata normativa ed è quindi sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Considerati inoltre l'epoca di realizzazione (primi anni '80), la tipologia, dimensione, caratteristiche costruttive e dimensione dell'unità e sua ubicazione nel fabbricato, l'unità immobiliare avrà un basso rendimento energetico con costi di gestione energetica alti.

## **1.5. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA**

### **1.5.1. DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'area sulla quale insiste l'immobile oggetto di perizia, identificata al Catasto Terreni del Comune di Ponte di Piave, Foglio 7, mappale n. 98, è classificata dal Piano degli Interventi del Comune di Ponte di Piave, come zona "RA - Tessuto residenziale alto", normata dall'art. 5 delle Norme Tecniche Operative (vedasi estratto TAV. 1.6 "Usi e procedure – Negrizia" contenuto nell'ALL. 06.

Dette zone sono destinate dal P.I. alla funzione residenziale e ai servizi con essa compatibili (tra le quali le attività commerciali), pertanto la destinazione dell'immobile in oggetto è compatibile con le destinazioni ammesse dal Piano degli Interventi vigente.

Per le ulteriori norme di zona previste dal P.I. si rinvia agli estratti di normativa contenuti nell'allegato ALL. 06.

Si precisa che, trattandosi di unità immobiliari già esistenti, inserite in un fabbricato comprendente anche altre proprietà, ai fini della presente stima, non vengono prese in considerazione le potenzialità edificatorie derivanti dalla L.R. n.14/2019 e s.m.i. (cosiddetta legge "Veneto 2050") e/o le eventuali volumetrie residue permesse dal Piano degli Interventi (qualora presenti).



### *1.5.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA*

Per quanto riguarda i titoli edilizi abilitativi relativi alle unità immobiliari, si rinvia al precedente paragrafo "TITOLI EDILIZI ABILITATIVI PER LA COSTRUZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AI LOTTI I e II".

Dai rilievi speditivi eseguiti in loco, le planimetrie catastali ed i titoli edilizi abilitativi sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

## **1.6. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

### *1.6.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA*

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata con il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto deriva dai prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio o altre fonti autorevoli e dal confronto degli stessi con quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di pregiudizi, il valore reale del bene



verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione dei pregiudizi.

La superficie commerciale viene calcolata, per il negozio, comprendendo la superficie di pavimento ed il 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva.

L'area scoperta antistante, condominiale, non viene considerata nel calcolo della superficie commerciale.

### *1.6.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE*

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui trattasi viene calcolata con i criteri esposti al precedente paragrafo 1.7.1.

Ne deriva una consistenza di 110 mq di superficie commerciale (coincidente con la superficie lorda del negozio al piano rialzato).

### *1.6.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.*

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*, emerge che il valore medio di compravendita nella zona suburbana del Comune di Ponte di Piave, aggiornato al primo semestre 2019, per negozi con stato conservativo "ottimo" (stato conservativo prevalente nella zona omogenea), è compreso tra 970,00 – 1.250,00 €/mq (vedasi allegato ALL.08).

Considerato che l'immobile in oggetto necessita di lavori di ripristino e sistemazione, ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile periziato, si ritiene di assumere il valore di 800,00 €/mq come parametro unitario di riferimento per la stima.



#### 1.6.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE.

Per tutto quanto sopra esposto, il **valore di stima** del presente lotto è il seguente:

Sup. commerciale mq 110 x €/mq 800,00 = € 88.000,00.

A detto valore, per tenere in considerazione l'onere relativo alle spese condominiali degli ultimi due anni, viene detratto l'importo forfettario di 3.000,00 €, ottenendo l'**importo di € 85.000,00 € (valore di stima)**.

#### 1.6.5. DETERMINAZIONE VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), nonché il momento di particolare crisi del mercato immobiliare, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del 15% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "**VALORE DI VENDITA FORZATA**" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato: valore di mercato € 85.000,00 – € 12.750,00 (riduzione valore per vendita forzata) = € 72.250,00 e quindi arrotondato **a corpo pari ad € 72.000,00** (diconsi Euro settantaduemila/00).



**2. LOTTO II (Ponte di Piave – via San Romano – magazzino al piano seminterrato) LOTTO 2 - INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'**

**2.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE, STORIA CATASTALE E CONFINI**

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, facente parte del presente lotto, sita in via San Romano a Ponte di Piave, è così catastalmente individuata:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di Ponte di Piave (TV) – Sezione A - Foglio 7

Particella 98, Sub 14, categoria C/2 magazzino - Classe 1 – consistenza mq 63, – R.C. 19,52 €

Il pignoramento di cui alla presente esecuzione immobiliare colpisce la piena proprietà della succitata unità immobiliare.

I dati catastali indicati nel pignoramento, per quanto riguarda il Nuovo Catasto Edilizio Urbano sono conformi a quelli attualmente riscontrabili ed individuano l'unità immobiliare di cui trattasi.

Come visibile nell'estratto di mappa allegato (ALL.03), il mappale 98 del Foglio 7 del Comune di Ponte di Piave (ove si trovano le unità immobiliari di cui al presente lotto) al Catasto Terreni confina con i seguenti mappali: 216, 299, 470, 99, 338, e strade.

**2.2. INTESAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA**

L'unità immobiliare di cui al presente lotto è di proprietà di ESECUTATO1 ed ESECUTATO2, in regime di comunione dei beni, in forza dell'Atto di Divisione del notaio Giovanni Battista Dall'Armi in data 10.12.1991 – Repertorio n. 34102, trascritto presso la Conservatoria dei Registri



Immobiliari di Treviso il giorno 24.12.1991 ai nn.35005 registro generale e 26316 registro particolare (vedasi copia – All.01) .

### **2.3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO**

Si rinvia alla lettura dei precedenti paragrafi "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI I-II)" e "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITU' (LOTTI I-II)".

#### **2.3.1. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

L'unità immobiliare non risulta utilizzata e non sono emersi contratti di locazione/affitto aventi per oggetto l'immobile periziato, né altri titoli sulla cui base ulteriori soggetti terzi possano vantare diritti di possesso sull'immobile.

Attualmente il locale risulta pieno di materiali di risulta privi di valore, che per il lievo e smaltimento a discarica richiederanno un onere economico stimabile in circa 2.000,00 €, che verranno detratti in sede di determinazione del valore commerciale del bene.

#### **2.3.2. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO**

L'unità immobiliare fa parte del condominio S. Romano e, da quanto si è potuto verificare con l'Amministratore del condominio, ad oggi l'esecutato ha un debito complessivo di 32.464,00 € verso il condominio.

Le spese annue (in carico al magazzino) sono stimabili in circa 750,00 Euro, pertanto si stima un onere a carico dell'aggiudicatario di circa 1.500,00 Euro che verranno detratti in sede di formazione del prezzo a base d'asta.

### **2.4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE**



#### *2.4.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE*

L'unità immobiliare oggetto di stima (magazzino) è situata a Negrisia, frazione del Comune di Ponte di Piave (TV), in Via S. Romano n. 36, al piano seminterrato di un fabbricato all'angolo con via del Chilo.

Le superfici e le caratteristiche dell'immobile vengono meglio descritte nei paragrafi seguenti.

#### *2.4.2. DESCRIZIONE DEL BENE*

In data 05.12.2019, alla presenza del custode nominato dal Tribunale (ASTE 33 s.r.l. di Treviso), il sottoscritto ha effettuato un accesso all'immobile durante il quale ha visionato i locali ed ha prodotto la documentazione fotografica riportata nell'allegato ALL. 07.

Trattasi di un ampio locale ad uso magazzino (sub 14), di superficie catastale pari a 63 mq, situato al piano seminterrato di un edificio a destinazione residenziale e commerciale (denominato condominio "San Romano") dove dispone di un'autorimessa con vani adibiti a garage e magazzini.

L'immobile in oggetto è accessibile da una rampa carrabile coperta con accesso dal cortile dell'edificio su via del Chilo. Il locale ha un'altezza interna utile di circa 2,10 m ed è dotato di areazione naturale per mezzo di tre finestre ribassate.

#### *2.4.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE*

L'unità presenta pavimentazione industriale in calcestruzzo, pareti in calcestruzzo a vista e soffitto intonacato.

Attualmente il locale risulta pieno di materiali di risulta privi di valore, che per il lievo e smaltimento a discarica richiederanno un onere economico stimabile in circa 2.000,00 €, che verranno detratti in sede di determinazione del valore commerciale del bene.

#### *2.4.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA*



L'unità immobiliare è dotata di impianto di illuminazione che ha dotazione e caratteristiche in linea con l'epoca di costruzione dell'edificio (primi anni '80) e pertanto necessita di messa a norma.

Trattandosi di locale ad uso magazzino non riscaldato, l'immobile non necessita di attestato di Attestato di Prestazione Energetica.

Trattandosi di unità che nasceva in abbinamento con il negozio al piano terra, vi sarà la necessità di effettuare un nuovo allacciamento alla rete Enel con contatore. Di quest'onere si è tenuto conto nella valutazione del prezzo unitario al mq dell'unità immobiliare.

## **2.5. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA**

### **2.5.1. DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'area sulla quale insiste l'immobile oggetto di perizia, identificata al Catasto Terreni del Comune di Ponte di Piave, Foglio 7, mappale n. 98, è classificata dal Piano degli Interventi del Comune di Ponte di Piave, come zona "RA - Tessuto residenziale alto", normata dall'art. 5 delle Norme Tecniche Operative (vedasi estratto TAV. 1.6 "Usi e procedure – Negrizia" contenuto nell'ALL. 06.

Dette zone sono destinate dal P.I. alla funzione residenziale e ai servizi con essa compatibili (annessi alla residenza), pertanto la destinazione dell'immobile in oggetto è compatibile con le destinazioni ammesse dal Piano degli Interventi vigente.

Per le ulteriori norme di zona previste dal P.I. si rinvia agli estratti di normativa contenuti nell'allegato ALL. 06.

Si precisa che, trattandosi di unità immobiliare già esistente, inserita in un fabbricato comprendente anche altre proprietà, ai fini della presente stima, non vengono prese in considerazione le potenzialità edificatorie derivanti dalla L.R. n.14/2019 e s.m.i. (cosiddetta legge "Veneto 2050") e/o le eventuali volumetrie residue permesse dal Piano degli Interventi (qualora presenti).

### **2.5.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA**



Per quanto riguarda i titoli edilizi abilitativi relativi alle unità immobiliari, si rinvia al precedente paragrafo "TITOLI EDILIZI ABILITATIVI PER LA COSTRUZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AI LOTTI I e II".

Dai rilievi speditivi eseguiti in loco, le planimetrie catastali ed i titoli edilizi abilitativi sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

## **2.6. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

### **2.6.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA**

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata con il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto deriva dai prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio o altre fonti autorevoli e dal confronto degli stessi con quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di pregiudizi e/o irregolarità, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del



bene "libero da pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione dei pregiudizi e/o delle irregolarità.

La superficie commerciale viene calcolata comprendendo la superficie di pavimento ed il 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva.

Non viene considerata l'incidenza delle parti comuni condominiali (es. corsia di accesso e manovra dell'autorimessa del condominio e/o aree esterne condominiali).

### *2.6.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE*

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare di cui trattasi viene calcolata con i criteri esposti al precedente paragrafo 2.6.1. Ne deriva una consistenza di 69 mq di superficie commerciale (coincidente con la superficie lorda del magazzino al piano seminterrato).

### *2.6.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.*

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), emerge che il valore medio di compravendita nella zona suburbana del Comune di Ponte di Piave, aggiornato al primo semestre 2019, per autorimesse con stato conservativo "normale" (stato conservativo prevalente nella zona omogenea), è compreso tra 550,00 – 810,00 €/mq (vedasi allegato ALL.08).

Considerate le caratteristiche, l'ubicazione, la tipologia, vetustà e dimensione del magazzino di cui trattasi, nonché gli oneri per l'allacciamento Enel, ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile periziato, si ritiene di assumere un valore unitario per la stima di 400 €/mq.



#### 2.6.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE.

Per tutto quanto sopra esposto, il **valore di stima** del presente lotto è il seguente:

Sup. commerciale mq 69 x €/mq 400,00 = € 27.600,00.

A detto valore, per tenere in considerazione l'onere per pulizia e sgombero dei materiali (circa 2.000,00 €) e l'onere relativo alle spese condominiali degli ultimi due anni (circa 1.500,00 €), viene detratto l'importo forfettario di 3.500,00 €, ottenendo l'importo di € 24.100,00 € che **viene arrotondato, per difetto, ad € 24.000,00.**

#### 2.6.5. DETRAZIONI DA APPORTARE AL VALORE DI STIMA E DETERMINAZIONE VALORE DI VENDITA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), nonché il momento di particolare crisi del mercato immobiliare, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del 15% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "**VALORE DI VENDITA FORZATA**" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato: valore di mercato € 24.000,00 – € 3.600,00 (riduzione valore per vendita forzata) = € 20.400,00 e quindi arrotondato **a corpo pari ad € 20.000,00** (diconsi Euro ventimila/00).



## **ALLEGATI VALIDI PER IL LOTTO I e II (negozi ed abitazione a Ponte di Piave)**

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti che sono da ritenersi comuni al lotto I e II (quindi da consultare unitamente alla descrizione dei singoli lotti):

### ***ALLEGATI LOTTO I e II – Unità immobiliari in Comune di Ponte di Piave (TV)***

<b>Allegato</b>	<b>Contenuti</b>
<b>ALL.01</b>	Atto di provenienza immobili
<b>ALL.02</b>	Visure catastali
<b>ALL.03</b>	Estratto di mappa con individuazione beni oggetto di pignoramento e planimetrie catastali
<b>ALL.04</b>	Documentazione depositata dal creditore pignorante ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c ed ispezione ipotecaria di aggiornamento del 20.01.2020
<b>ALL.05</b>	Documentazione amministrativa
<b>ALL.06</b>	Estratto Piano degli interventi Comune di Treviso e Norme Tecniche Operative
<b>ALL.07</b>	Documentazione fotografica
<b>ALL.08</b>	Scheda O.M.I. dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari Anno 2019 – Semestre I - Comune di Ponte di Piave (TV) – riferita ai Lotti da I a II ed individuazione superfici commerciali dei Lotti I e II
<b>ALL.09</b>	Scheda sintetica immobile Lotto I
<b>ALL.10</b>	Scheda sintetica immobile Lotto II
<b>ALL.11</b>	Scheda nominativi perizia



### 3. RIEPILOGO VALORI DI VENDITA FORZATA DEI LOTTI

A conclusione delle verifiche e valutazioni svolte, si riporta il quadro riepilogativo dei valori di vendita forzata assegnati ai singoli lotti:

LOTTO	Valore di vendita forzata
LOTTO I	72.000,00 €
LOTTO II	20.000,00 €

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Treviso, li 25 gennaio 2020

Il perito  
Ing. Giulio Contini

