

TRIBUNALE DI TREVISO – Fallimento n. 125/2018

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

1) AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Curatore del Fallimento n. 125/2018 (anche “Fallimento”), dichiarato dal Tribunale di Treviso con sentenza n. 127/2018, rende noto che il giorno 6.9.2024 alle ore 16,00 presso lo Studio Notarile Associato Bianconi – Pin – Talice (anche “Studio Notarile”) in 31100 Treviso (TV), Via Silvio Pellico n. 1, avanti il Notaio che si renderà disponibile (anche “Notaio incaricato”), procederà, come di seguito indicato, alla vendita mediante procedura competitiva, in unico lotto, del compendio immobiliare (anche “immobili” o “beni immobili”) di seguito specificato.

2) OGGETTO DELLA VENDITA COMPETITIVA

Il compendio immobiliare posto in vendita è così catastalmente identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali:

a) Catasto Terreni: Comune di BREDA DI PIAVE

Foglio 26

M.n. 404 sem. arb. 3<sup>^</sup> 336 m.q. Rd Euro 2,16 Ra Euro 1,13;

M.n. 439 sem. arb. 3<sup>^</sup> 29 m.q. Rd Euro 0,19 Ra Euro 0,10;

M.n. 440 relit. strad. 209 m.q.;

Foglio 27

M.n. 165 Ente Urbano di 1.644 m.q. (area di enti urbani e promiscui);

b) Catasto dei Fabbricati: Comune di BREDA DI PIAVE - Sezione D - Foglio 4:

M. n. 165 sub. 4, via Capitello p. S1-T-1, cat. A/7, cl. 1<sup>^</sup>, 14 vani, sup. cat. tot. 331 m.q., rend. Euro 1.373,78;

M. n. 165 sub. 5, via Capitello p. S1, cat. C/6, cl. 1<sup>^</sup>, 38 m.q., sup. cat. tot. 44 m.q., rend. Euro 84,39;

M. n. 165 sub. 6, via Indipendenza n. 98 p. T, cat. C/2, cl. 2<sup>^</sup>, 10 m.q., sup. cat. tot. 11 m.q., rend. Euro 14,46;

M. n. 165 sub. 7, via Indipendenza n. 98 p. T, Bene Comune Non Censibile (area scoperta di 1.410 m.q.) comune ai sub. 4, 5 e 6.

Il compendio immobiliare è posto in Breda di Piave (TV), Via Indipendenza n. 98, ed è costituito da una abitazione in villino, e relative pertinenze, insistente su un lotto di terreno di circa 1.644 m.q. catastali, così come censito al Catasto dei Fabbricati, oltre a quanto censito al Catasto Terreni.

I beni immobili sono meglio descritti nella perizia tecnica con giudizio di stima e nella sua integrazione (d'ora innanzi cumulativamente dette anche solo “perizia”) redatte dal Geom. Pio Pasqualetto, depositate in Cancelleria Fallimentare unitamente ai relativi allegati, alle quali, a tutti gli effetti, si rimanda, e ciò anche per l'individuazione e la consistenza degli stessi, per la loro situazione di fatto e di diritto compresa la loro occupazione, nonché per la loro regolarità urbanistica e catastale. La perizia e i relativi allegati si intendono integralmente riportati nel presente avviso e sono disponibili presso lo studio del Curatore a disposizione di chiunque ne abbia interesse.

L'Allegato “A” del presente avviso contiene la perizia senza i relativi allegati.

3) PREZZO BASE DELLA VENDITA COMPETITIVA

Il compendio immobiliare sopra descritto viene posto in vendita, in lotto unico, al prezzo base ribassato di Euro 144.750,00= (centoquarantaquattromilasettecentocinquanta/00). È ammessa la possibilità di presentare offerte per un prezzo, comunque, non inferiore ad Euro 110.000,00= (centodiecimila/00) pari all'offerta d'acquisto pervenuta.

4) CONDIZIONI DELLA VENDITA COMPETITIVA

La vendita del compendio immobiliare avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si troverà al momento della stipula del rogito notarile di trasferimento della sua proprietà, con gli annessi, le pertinenze, le accessioni, i diritti, le azioni, servitù attive e passive esistenti apparenti o meno. Trattandosi di vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o catastali o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'aggiudicatario rinuncia alla garanzia sulla conformità degli impianti alla normativa sulla sicurezza.

È esclusivo onere dei partecipanti alla vendita competitiva (i) svolgere, anche tramite propri consulenti tecnici di fiducia, ogni verifica sui beni immobili posti in vendita, anche in relazione al loro stato di occupazione, al loro contenuto e su quanto sugli stessi presente, (ii) verificare presso i competenti Uffici quanto indicato nella perizia e nei relativi allegati, nonché (iii) assumere ogni informazione sugli stessi comprese le eventuali variazioni delle normative urbanistiche-edilizie che dovessero riguardare i beni immobili in questione, esonerata la Curatela da ogni attività ed incombenza al riguardo.

L'aggiudicatario assume a suo esclusivo carico le conseguenze di eventuali variazioni delle normative urbanistiche-edilizie che dovessero riguardare i beni immobili oggetto della presente vendita.

Gli oneri fiscali (quali imposte, ipotecarie, catastali, bolli) e le spese (quali quelle per la trascrizione e per la voltura catastale) inerenti e conseguenti il trasferimento della proprietà del compendio immobiliare, nonché le spese e gli onorari del Notaio incaricato della stipula del relativo rogito, sono a carico dell'aggiudicatario.

Per gli oneri fiscali e tributari di legge inerenti e conseguenti il trasferimento della proprietà del compendio immobiliare, troveranno applicazione le disposizioni e le aliquote che saranno vigenti alla data della stipula del rogito notarile di trasferimento della proprietà del compendio immobiliare in questione, e ciò anche con riferimento ad eventuali agevolazioni richieste (quali quelle per la "prima casa" o altre agevolazioni previste dalla legge).

Spese ed oneri relativi e conseguenti ad eventuali regolarizzazioni edilizie-urbanistiche e/o catastali dei beni immobili saranno a carico dell'aggiudicatario che vi provvederà a sua cura.

È posto a carico dell'aggiudicatario, che vi provvederà a sua cura e spese, lo smaltimento a norma di legge di eventuali beni mobili e di eventuali rifiuti presenti nei (o sui) beni immobili oggetto della presente vendita.

Gli immobili risultano occupati; attività, incombenze, spese ed oneri per la loro liberazione, compreso lo soggio anche forzoso, sono posti a esclusivo carico dell'aggiudicatario che vi provvederà a sua cura.

Restano a carico del Fallimento le sole spese per la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli che avverrà una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo della vendita stessa.

#### 5) PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I soggetti che intendono partecipare alla procedura competitiva per la vendita del compendio immobiliare sopra descritto dovranno predisporre un'offerta d'acquisto in busta chiusa, recante esternamente gli estremi dell'offerente e la dicitura "FALLIMENTO N. 125/2018 TRIBUNALE DI TREVISO - VENDITA COMPETITIVA IMMOBILI 6.9.2024", che deve essere presentata (o deve pervenire se presentata in maniera diversa dalla consegna a mano) entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 6.9.2024, presso lo Studio Notarile Associato Bianconi – Pin – Talice in 31100 Treviso (TV), Via Silvio Pellico n. 1, che provvederà a numerare progressivamente le buste secondo l'ordine cronologico di presentazione apponendo sulle stesse anche la data e l'ora di consegna.

## 6) CONTENUTO DELLE OFFERTE

L'offerta, debitamente sottoscritta, dovrà contenere quanto segue:

- a) se trattasi di offerente persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva, se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio e lo stato civile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerta dovrà altresì contenere la fotocopia di documento di identità dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni), l'indicazione di un recapito telefonico e dell'indirizzo di posta elettronica certificata e/o dell'indirizzo e-mail, nonché, se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa, il certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese aggiornato;
- b) se trattasi di società: la ragione o denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita I.V.A., le generalità del legale rappresentante, l'indicazione di un recapito telefonico e dell'indirizzo di posta elettronica certificata. L'offerta dovrà altresì contenere il certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese aggiornato unitamente agli eventuali ulteriori documenti attestanti i poteri di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società nonché fotocopia del documento di identità di quest'ultimo;
- c) se trattasi di altri enti: la documentazione della competente Autorità autorizzata a rilasciare la certificazione sull'esistenza dell'ente e del legale rappresentante nonché fotocopia del documento di identità di quest'ultimo, il codice fiscale dell'ente, eventuali delibere autorizzative, l'indicazione di un recapito telefonico e dell'indirizzo di posta elettronica certificata e/o dell'indirizzo e-mail;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, pena l'esclusione, essere inferiore ad Euro 110.000,00= (centodiecimila/00);
- e) una cauzione pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto da costituire tramite uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "FALLIMENTO N. 125/2018 TRIBUNALE DI TREVISO";
- f) l'eventuale dichiarazione di voler beneficiare, sussistendone i presupposti, delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge.

Le offerte presentate sono da ritenersi irrevocabili ed incondizionate.

Non è ammessa la partecipazione alla gara a mezzo di procuratori o per persona da nominare.

È ammessa la possibilità di presentare offerta congiunta da parte di più soggetti, in via solidale tra loro, per l'acquisto in comproprietà indivisa dei beni immobili oggetto della presente vendita competitiva secondo le quote che verranno indicate dai medesimi soggetti nell'offerta o al momento della stipula del rogito notarile di trasferimento della loro proprietà.

Chi ha già presentato offerta d'acquisto per il compendio immobiliare oggetto della presente gara è ammesso di diritto a partecipare alla procedura competitiva di vendita di cui al presente avviso senza necessità di presentazione di una nuova offerta o cauzione.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita del compendio immobiliare implica per il partecipante: a) la sua dichiarazione di aver preso visione dei beni immobili posti in vendita e di quanto in essi contenuto e/o sugli stessi presente, della perizia con i relativi allegati e di quanto nella stessa richiamato e/o ad essa connesso; b) la sua dichiarazione di ben conoscere i beni immobili posti in vendita e di averne piena e diretta conoscenza, e ciò anche in riferimento al loro stato di occupazione, al loro contenuto e/o a quanto sugli stessi presente; c) la sua dichiarazione di aver svolto ogni verifica sui beni immobili, anche tramite propri consulenti tecnici di fiducia, all'esito della quale si è

determinato a partecipare alla presente vendita competitiva, avendo comunque trovato i beni immobili conformi alle proprie esigenze; d) la sua conoscenza ed accettazione del contenuto del presente avviso e di quanto in esso richiamato e/o ad esso connesso; e) la sua rinuncia nei confronti del Fallimento e della Curatela a qualsiasi eccezione e/o contestazione e/o pretesa relativamente a quanto posto in vendita.

#### 7) MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA ED INDIVIDUAZIONE DELL'AGGIUDICATARIO PROVVISORIO

Le offerte pervenute in tempo utile, previa lettura dell'offerta d'acquisto già pervenuta alla Curatela, saranno aperte ed esaminate nello Studio Notarile Associato Bianconi – Pin – Talice in 31100 Treviso (TV), Via Silvio Pellico n. 1, a cura del Notaio incaricato, alle ore 16,00 del giorno 6.9.2024 alla presenza di tutti gli offerenti.

L'offerta più alta tra quelle validamente presentate costituirà il prezzo base della vendita competitiva. Gli scatti in aumento dei rilanci rispetto al prezzo base della vendita competitiva o a quello risultante dall'ultimo rilancio, per essere validi, dovranno essere di misura non inferiore ad Euro 4.000,00= (quattromila virgola zero zero). Trascorsi sessanta secondi dall'ultimo dei rilanci senza che ne segua un altro maggiore, il prezzo di vendita sarà definitivamente individuato in base all'ultima offerta in aumento. In caso di parità di offerte senza successivi rialzi, i beni immobili saranno aggiudicati al partecipante che ha depositato l'offerta per prima secondo l'ordine cronologico indicato nella busta, dovendo comunque intendersi come offerta precedente alle altre quella già pervenuta alla Curatela. Ove entro il termine indicato per la consegna delle buste chiuse nessuna offerta sia pervenuta, il Curatore darà atto che l'aggiudicatario provvisorio dei beni immobili è chi ha già consegnato alla Curatela l'offerta d'acquisto al prezzo dallo stesso offerto. La medesima regola si applicherà ove il Curatore, all'esito della verifica del rispetto da parte degli offerenti delle condizioni soggettive e oggettive di partecipazione alla vendita competitiva, escludesse tutti gli offerenti e/o i partecipanti dalla vendita competitiva stessa.

All'esito della vendita competitiva, ai soggetti non aggiudicatari per qualsivoglia motivo sarà immediatamente resa la cauzione prestata. Nel caso la cauzione prestata sia stata versata nel conto corrente del Fallimento, essa verrà restituita ai non aggiudicatari, senza maggiorazioni a qualsiasi titolo, mediante assegno circolare non trasferibile o bonifico bancario nei tempi richiesti per l'ottenimento del mandato di pagamento del Giudice Delegato.

Nel caso insorgano contrasti o dubbi, deciderà il Curatore, salva l'applicazione delle puntuali regole di partecipazione e di svolgimento della vendita competitiva fissate nel presente avviso.

Delle suddette operazioni il Notaio incaricato redigerà apposito verbale.

#### 8) INDIVIDUAZIONE DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario provvisorio, individuato secondo quanto previsto al punto 7) che precede, diverrà aggiudicatario allorché, entro dieci giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria di cui al punto 7) che precede, non siano pervenute offerte irrevocabili d'acquisto migliorative per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione come determinato al punto 7) che precede e non sia intervenuto decreto di sospensione da parte del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 della Legge Fallimentare entro il termine ivi previsto. Le offerte irrevocabili d'acquisto migliorative (i) dovranno essere depositate in busta aperta con consegna a mano presso lo Studio Notarile Associato Bianconi – Pin – Talice in 31100 Treviso (TV), Via Silvio Pellico n. 1, e (ii) cauzionate, tramite uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "FALLIMENTO N. 125/2018 TRIBUNALE DI TREVISO", per l'intero prezzo offerto (prezzo di aggiudicazione più importo in aumento). Laddove pervengano, nel termine e nei modi qui sopra fissati sotto pena d'inammissibilità, offerte irrevocabili d'acquisto migliorative, la Curatela promuoverà una gara

informale tra l'aggiudicatario provvisorio e chi ha presentato (o coloro che hanno presentato) offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa.

#### 9) PAGAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

Il pagamento del saldo del prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario entro il trentesimo giorno successivo alla sua individuazione, come precisata al punto 8) che precede, direttamente nelle mani del Curatore del Fallimento mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "FALLIMENTO N. 125/2018 TRIBUNALE DI TREVISO".

Il trasferimento della proprietà dei beni immobili, conseguente all'aggiudicazione, avverrà per rogito notarile da stipularsi, avanti il Notaio dello Studio Notarile che si renderà disponibile, entro il decimo giorno successivo al pagamento del saldo del prezzo.

Gli oneri fiscali e le spese posti a carico dell'aggiudicatario, nonché le spese e gli onorari del Notaio dello Studio Notarile incaricato della stipula del rogito di trasferimento della proprietà dei beni immobili, dovranno essere versati dall'aggiudicatario stesso, entro la data di stipula del rogito stesso, direttamente al Notaio incaricato che provvederà a comunicare all'aggiudicatario, a seguito richiesta tempestiva di quest'ultimo, il relativo importo e le modalità di versamento.

#### 10) INADEMPIMENTI DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario alle obbligazioni tutte conseguenti l'aggiudicazione, l'aggiudicatario stesso dovrà ritenersi decaduto e tutte le somme percepite dal Fallimento, ed in particolare l'importo cauzionale, saranno trattenute dal Fallimento stesso a titolo di danno, con riserva dei danni ulteriori.

\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*

Gli Organi della Procedura si riservano la facoltà, a proprio esclusivo ed insindacabile giudizio senza obbligo di motivazione ed in qualsiasi momento, di sospendere o interrompere la procedura di vendita e/o di aggiudicazione, sia temporaneamente che definitivamente, e senza che per ciò gli offerenti possano avanzare nei confronti del Fallimento e/o dei suoi Organi alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo e/o a qualsiasi altro titolo.

\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*

Per la visione di quanto posto in vendita e per ogni altra informazione ci si potrà rivolgere al Curatore, telefono 0422 1570708, PEC del Fallimento [f125.2018treviso@pecfallimenti.it](mailto:f125.2018treviso@pecfallimenti.it), e-mail [giulianocaldo2020@gmail.com](mailto:giulianocaldo2020@gmail.com).

Oderzo, 5.6.2024



- dott. Giuliano Caldo -  
*nella qualità*

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Fallimento [redacted] con sede in San Biagio di Callalta (TV) - Via Postumia Ovest n. 57, codice fiscale [redacted] e, di conseguenza, del socio illimitatamente responsabile [redacted] nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted]

Giudice Delegato: Dott. Petra ULIANA.

Curatore: Dott. Giuliano CALDO.

Tribunale di Treviso Reg. Fall. n. 125//2018.

\*\*\*\*\*

**PERIZIA TECNICA CON GIUDIZIO DI STIMA**

per individuazione, descrizione e verifica dello stato complessivo e valutazione dei beni immobili di proprietà del signor [redacted], siti in Comune di Breda di Piave (TV) - Via Indipendenza n. 98 e n. 115.

A seguito incarico ricevuto dal Curatore Fallimentare Dott. Giuliano CALDO avente studio professionale in Oderzo (TV) - Riviera Mons. Visintin n. 9, il sottoscritto Pio Pasqualetto geometra con studio corrente in Oderzo (TV) - via Spinè n. 17, libero professionista regolarmente iscritto - dal 1985 - alla posizione n° 2159 del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso, in data 30/03/2019 s'è recato in sopralluogo per prendere visione dei beni immobili oggetto della presente perizia. Ha poi assunto le debite informazioni, ricercato e raccolto l'inerente documentazione tecnica, anche con accessi agli atti negli Uffici pubblici preposti, effettuato - per quanto possibile - le verifiche e ricognizioni del caso al fine di relazionare circa la situazione giuridica ed effettiva dei beni sotto descritti - nello stato e grado in cui si trovano - a buona evasione del mandato affidatogli.

**Descrizione sintetica degli immobili.**

Trattasi di beni immobili in proprietà esclusiva di [redacted], ubicati in Comune di BREDA DI PIAVE - località San Bartolomeo - via Indipendenza n. 98, costituiti da lotto edificato con sopraeretta villetta residenziale e relative pertinenze.

Il lotto di terreno, completamente recintato, ha forma abbastanza regolare (pressoché rettangolare) ed è posto ad angolo tra: la strada comunale Via Indipendenza, dalla quale vi si accede - sia con passo carraio che pedonale - a mezzo di consolidata servitù di passaggio; e la strada comunale Via Capitello, ove sussiste un secondo accesso ancorché solo pedonale. Detto lotto sviluppa una superficie (catastale) pari a 2.218 m<sup>2</sup>, e si trova a circa 1,5 km dal centro frazionale di San Bartolomeo nonché a circa 7 km dal centro comunale di Breda di Piave.

L'edificio principale copre una superficie di circa 250 m<sup>2</sup>; sviluppa una volumetria (VxP) di circa 800 m<sup>3</sup> fuori terra, nonché 365 m<sup>3</sup> interrati. Il corpo staccato accessorio (magazzino per attrezzi) copre una superficie di circa 16 m<sup>2</sup>. L'area scoperta pertinenziale di circa 1978 m<sup>2</sup> è perlopiù sistemata a giardino e percorsi pavimentati.

Poi si registra nelle vicinanze - sempre di proprietà [redacted] e sempre in Via Indipendenza (civ. 115) ancorché accessibile a mezzo servitù di passaggio - la presenza di una piccola porzione d'edificio di datato impianto rurale, con relativo scoperto pertinenziale. Questa, che un tempo ragionevolmente fungeva da abitazione centrale su tre

[redacted]

piani fuori terra di un fabbricato a schiera, appare ora fatiscente ed in stato di semiabbandono.

**Identificazione e corrispondenza catastale.**

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano così identificati presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali:

a) Catasto Terreni: Comune di BREDÀ DI PIAVE

Foglio 26

M.n. 404 sem. arb. 3<sup>^</sup> ha 0.03.36 Rd € 2,16, Ra € 1.13;

M.n. 439 sem. arb. 3<sup>^</sup> ha 0.00.29 Rd € 0,19, Ra € 0,10;

M.n. 440 relit. strad. ha 0.02.09;

Foglio 27

M.n. 165 Ente Urbano di ha 0.08.89 (*area di enti urbani e promiscui*);

M.n. 466 relit. strad. ha 0.01.78;

M.n. 467 Ente Urbano di ha 0.05.77 (*area di enti urbani e promiscui*).

Sommano ha 0.22.18

Foglio 27

M.n. 116 Ente Urbano di ha 0.00.22 (*area di enti urbani e promiscui*);

M.n. 125 seminativo 2<sup>^</sup> ha 0.02.20, Rd € 2,03, Ra € 1.02;

Sommano ha 0.02.42

L'intestazione catastale di quanto sopra elencato risulta aggiornata.

b) Catasto dei Fabbricati: Comune di BREDÀ DI PIAVE – Sezione D - Foglio 4:

M.n. 165 sub. 3, via Capitello, p. T, area urbana di 665 m<sup>2</sup>;

M.n. 165 sub. 4, via Capitello, p. S1-T-1, cat. A/7, cl. 1<sup>^</sup>, 14 vani, sup. cat. tot. 331 m<sup>2</sup>, rend. € 1.373,78;

M.n. 165 sub. 5, via Capitello, p. S1, cat. C/6, cl. 1<sup>^</sup>, 38 m<sup>2</sup>, sup. cat. tot. 44 m<sup>2</sup>, rend. € 84,39;

M.n. 467, via Capitello n. 2, piano T, area urbana di 577 m<sup>2</sup>;

M.n. 116 sub.1, via Indipendenza n. 115, piano T, cat. A/5, cl. 1<sup>^</sup>, 2,5 vani, sup. cat. tot. 65 m<sup>2</sup>, rend. € 67,14;

L'intestazione catastale di quanto sopra elencato risulta aggiornata, eccetto quella del mappale 116 sub. 1, che si dovrà aggiornare con apposita istanza o voltura catastale.

Sulla base delle vigenti disposizioni normative, si precisa che i dati su enunciati per il mappale 165 sub. 4, si riferiscono all'unità immobiliare raffigurata nella attinente planimetria depositata in Catasto, la quale - a discrezione dello scrivente - non è conforme allo stato di fatto; a meno che non venga ripristinata la situazione, riportata nella stessa planimetria catastale.

Infatti, la verifica in loco evidenzia l'avvenuta occlusione di una comunicazione interna (porta), che di fatto provoca la suddivisione dell'originaria abitazione unifamiliare in due distinti alloggi. Inoltre mancano alcuni ampliamenti (più o meno regolari) nonché l'accatastamento della pertinenza su corpo staccato ad uso magazzino attrezzi, derivante da istanza di condono edilizio presentata in data 31/03/1995.

Pertanto, a giudizio di questo perito, il carattere delle difformità è tale da incidere in forma sostanziale sulla consistenza e, di conseguenza, sulla rendita dell'unità immobiliare.

Per la regolarizzazione catastale si presume una spesa di € 2.000,00 (più oneri fiscali di fatturazione).

A corredo di quanto sopra vengono allegati:

- ✓ estratto di mappa catastale;
- ✓ copia dell'*elaborato planimetrico con elenco dei subalterni*;
- ✓ copia delle *planimetrie catastali* raffiguranti le unità immobiliari descritte;
- ✓ *visure catastali per soggetto e per mappali*.

### **Confini.**

Gli immobili aggregati al mappale n. 165, formano un corpo unico confinante con (partendo da nord in senso orario): strada pubblica (via Indipendenza), strada pubblica (via Capitello), mappali 122 e 465 del foglio 27; mappali 441 e 438 del Foglio 26 della mappa terreni, salvo altri e diversi.

Gli immobili aggregati al mappale n. 116, formano un corpo confinante con (partendo da nord in senso orario): strada pubblica (via Indipendenza), mappali 117, 126 119, 448 e 469 del foglio 27 della mappa terreni, salvo altri e diversi.

### **Destinazione urbanistica e parametri edilizi.**

Attualmente nel Comune di Breda di Piave vige la "Variante Generale al P.R.G.", esecutiva dal 02/02/2005, ove l'area in esame è compresa in Zona Agricola tipo "E3" - *aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario*, disciplinata dagli artt. 14, 15, 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione; nonché - per una parte - in *fascia di rispetto stradale*: vincolo disciplinato dall'art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Invero, con delibera di C.C. n. 41 del 09/10/2019 è stata *adottata* anche la " Variante specifica al P.R.G. per adeguamento cartografico e per vincoli decaduti", che però non comporta nessuna modifica per il sito in esame

La destinazione d'uso *residenziale* qui in essere, è compatibile con la citata zona urbanistica.

Sulla scorta della consistenza e configurazione di quanto già edificato, lo scrivente ritiene esigua la possibilità di ampliamento e - nel caso - occorrerà ragionare solo in ambito di *riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* previsti dagli artt. 6, 7 e 8 della L.R. 04/04/2019, n. 14 (VENETO 2050), emanata anche in luogo dei precedenti "Piani Casa".

### **Regolarità edilizia e conformità urbanistica.**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Breda di Piave, si è potuto rilevare che l'originaria edificazione risale a data anteriore al 1 settembre 1967, per poi addivenire allo stato attuale in forza dei seguenti titoli abilitativi, rilasciati dallo stesso Comune di Breda di Piave:

- a) per ampliamento di fabbricato urbano esistente autorizzazione per costruzione edilizia del 16/04/1970, perfezionata da *permesso di abitabilità* rilasciato in data 30/12/1971;
- b) per ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato ad uso civile abitazione concessione edilizia n. 43/87 (prot. n. 1750) del 10/06/1987;
- c) per variante in corso d'opera a concessione di cui al punto precedente concessione edilizia n. 119 (prot. n. 88/1292) del 09/09/1988;
- d) *permesso di abitabilità* n. 119 rilasciato in data 06/10/1992;
- e) per costruzione casetta in legno ad uso magazzino-ricovero attrezzi istanza di condono edilizio n. 48/95 presentata in data 31/03/1995 e risultante NON ANCORA DEFINITA;

- f) per costruzione di magazzino concessione in sanatoria n. 39 (prot. 86/6591) del 14/05/1996 a definizione di istanza di condono edilizio presentata in data 22/09/1986, con la seguente prescrizione: il fabbricato ad uso magazzino è stato demolito come da progetto di ristrutturazione ed ampliamento di cui alla concessione n. 119 del 9.9.88 e n. 43 del 10.6.87;
- g) per costruzione di portico aperto su tre lati e copertura della rampa di accesso al garage interrato concessione edilizia n. 75 (prot. n. 97/4994) del 20/06/1997;
- h) per realizzazione di recinzione e accesso carraio D.I.A. n. 58/07 (prot. n. 7587) del 01/06/2007.

In base a quanto sopra elencato, il sopralluogo mette in rilievo le seguenti difformità in rapporto ai progetti visionati in Ufficio Tecnico:

1. al piano terra è stata occlusa, su ambedue i paramenti, la porta interna che negli elaborati grafici progettuali assentiti comunicava con il disimpegno che dava sul reparto notte di un'unica unità abitativa; ingenerando di fatto la suddivisione di tale abitazione in due alloggi distinti (anche per quanto concerne gli accessi pedonali): uno abitato dallo stesso [REDACTED], l'altro dalla figlia e relativa famiglia;
2. a protezione di quello che era considerato l'ingresso principale della villetta, sul lato nord, è stata realizzata una tettoia aperta su due lati avente dimensioni 3,00x3,00 m circa che, ancorché di modesta entità, determina comunque un ampliamento del volume assentito in zona impropria.

Le difformità riscontrate, qualora non fosse deciso di eliminarle radicalmente tramite messa in pristino dello stato assentito, andranno distinte e considerate come segue.

Il frazionamento di unità immobiliare di cui al punto 1. è eventualmente sanabile a mezzo C.I.L.A. in sanatoria per opere interne ai sensi dell'art. 6-bis, D.P.R. 380/2001, con costi presunti in € 2.750,00, comprensivi di sanzione minima amministrativa presumibile in € 1.250,00, escluso quanto già specificato per l'aggiornamento catastale, e più oneri fiscali di fatturazione.

Il seppur modesto ampliamento sul fronte nord di cui al punto 2. - a giudizio dello scrivente - non è sanabile in quanto ricadente entro i 20,00 m di fascia di rispetto stradale, e lo stesso ampliamento si propaga proprio verso il fronte stradale tutelato. Quindi per questo rimane solo la riduzione in pristino (demolizione).

Nulla da eccepire invece per quanto concerne la fatiscante costruzione di cui al mappale 116, che è rimasta invariata rispetto l'originale edificazione ante 1 settembre 1967.

#### Diritti reali e provenienza degli immobili, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

La piena proprietà dei beni immobili in esame appartiene a:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].

Ciò, in base alle consultazioni eseguite presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE - Direzione Provinciale di TREVISO - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché Servizi Catastali, accade in forza di:

- atto di DONAZIONE rep. n. 32720 stipulato in data 11/05/1984 dal Notaio A. MANAVELLO di Treviso, trascritto a Treviso in data 05/06/1984 ai nn. 10835 part. e 13062 gen.;

[REDACTED]

- atto di COMPRAVENDITA rep. n. 49285 stipulato in data 17/11/1987 dal Notaio A. MANAVELLO di Treviso, trascritto a Treviso in data 14/12/1987 ai nn. 23264 part. e 30547 gen.;
- atto di COMPRAVENDITA rep. n. 73034 stipulato in data 14/04/1992 dal Notaio A. MANAVELLO di Treviso, trascritto a Treviso in data 12/05/1992 ai nn. 10953 part. e 14239 gen.;
- SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE Rep. n. 867 emessa dal PRETORE DI TREVISO in data 24/06/1998, trascritta a Treviso in data 31/12/1998 ai nn. 27866 part. e 40708 gen.;
- atto di COMPRAVENDITA rep. n. 95641 stipulato in data 24/05/2007 dal Notaio Enrico FUMO di Treviso, trascritto a Treviso in data 29/05/2007 ai nn. 14544 part. e 25659 gen.;
- atto di COMPRAVENDITA rep. n. 95642 stipulato in data 24/05/2007 dal Notaio Enrico FUMO di Treviso, trascritto a Treviso in data 29/05/2007 ai nn. 14546 part. e 25661 gen.

Salvo altri.

Sulla scorta della stessa ispezione, a carico del suddetto soggetto intestatario e della piena proprietà degli immobili oggetto di perizia, grava la seguente *trascrizione contro*:

- ✓ SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Rep. n. 125/2018 emessa dal TRIBUNALE DI TREVISO in data 10/10/2018, trascritta a Treviso in data 23/04/2019 ai n.ri 10792 part. e 15241 gen., a favore della MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO [REDACTED] E DEL SOCIO ILLIM.TE RESPONSABILE [REDACTED].

Nonché la seguente *iscrizione* ancora attiva:

- ✓ IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Treviso in data 25/06/2015 ai nn. 2915 part. e 17355 gen., a favore di (congiuntamente per la piena proprietà):  
 [REDACTED] nata a [REDACTED] (C.A.) il [REDACTED];  
 [REDACTED] nata a [REDACTED] (C.A.) il [REDACTED];  
 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con domicilio eletto presso le rispettive residenze, per la somma totale di € 300.000,00 - di cui capitale € 270.000,00 ed interessi € 30.000,00, derivante da COSTITUZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA rep. n. 96554 stipulato in data 18/06/2015 dal notaio Ada STIZ di Treviso.

A corredo di quanto sopra viene allegato *elenco sintetico delle formalità* derivante da ispezione ipotecaria a nome [REDACTED].

#### Descrizione e consistenza degli immobili.

Come sopra rilevato, l'edificio principale - che nasce come villetta unifamiliare - risulta "abusivamente" suddiviso in due alloggi, pur aventi stessa titolarità.

Al pianterreno, di altezza 2,70 m, del primo alloggio si accede attraverso un piccolo portico (anch'esso abusivo), sul fronte nord, che immette nell'ingresso, e da qui in un'ampia zona pranzo con angolo cottura e caminetto. Detta zona giorno comunica con il soggiorno e con un porticato di generose dimensioni realizzato sul fronte sud, oltreché con lastrico solare. Una scala interna, rivestita in granito, disimpegna in locali di servizio quali lavanderia, servizio igienico, centrale termica e stanza, ricavati al piano interrato di altezza utile pari a 2,40 m. Sempre al piano interrato si trova un ampio garage (per minimo due posti auto), avente altezza utile pari a 2,20 m, munito di larga rampa

d'accesso. La stessa scala conduce anche al piano superiore, di altezza utile 2,70 m, dove allogano una camera matrimoniale, con bagno padronale e poggiolo, nonché un locale ad uso ripostiglio.

Eseguiti i conteggi a parte, la superficie lorda di tale appartamento è di circa 138 m<sup>2</sup> tra piano terra e primo (più circa 34 m<sup>2</sup> di portico). Il piano interrato dello stesso sviluppa una superficie lorda di circa 66 m<sup>2</sup>. Il garage registra superficie lorda di circa 42 m<sup>2</sup>.

Il secondo alloggio, così derivato, si sviluppa unicamente al pianterreno con altezza utile di 2,70 m e, pur beneficiando del medesimo scoperto pertinenziale, ha accesso pedonale indipendente da Via del Capitello. Infatti vi si accede dal fianco est, immettendosi in un ampio corridoio/disimpegno centrale, il quale dà a sua volta su una cucina abitabile, soggiorno, due camere matrimoniali, camera singola e bagno.

Eseguiti i conteggi a parte, la superficie lorda di tale secondo alloggio è di circa 133 m<sup>2</sup>.

Tutti i vani principali del su descritto edificio hanno una superficie finestrata che apporta un buon grado di luminosità ed aerazione naturale: talvolta perfino eccessivo.

L'aspetto strutturale dell'intero edificio in esame è caratterizzato da: murature d'ambito e portanti in laterizio intonacato, solai di calpestio e soffittatura in latero-cemento, tetto "alla padovana" con manto in coppi, tramezze di ripartizione interna in cotto intonacato a civile. Non si scorgono particolari criticità di ordine statico-strutturale.

Le finiture esterne si dimostrano in buono stato conservativo, salvo qualche sporadica traccia d'umidità. In particolare si osservano davanzali di granito, serramenti in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC, percorsi pedonali pavimentati con piastrelle di varia natura. E' intuibile la carenza di coibentazione termica.

Anche le finiture interne appaiono in buono stato e si dimostrano più che decorose. I pavimenti del primo alloggio descritto sono in piastrelle ceramiche e/o gres porcellanato al piano interrato e terra, in legno al piano primo. Quelli del secondo alloggio sono in laminato plastico finto legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'accennata pertinenza ad uso magazzino attrezzi da giardino è ricavata su corpo accessorio isolato avente struttura e tamponamenti in legno. Tale pertinenza sviluppa una superficie lorda di circa 16 m<sup>2</sup> per un'altezza utile media di 2,60 m. Essa appare in discreto stato manutentivo.

Come accennato la fatiscante porzione edificata di cui al mappale n. 116 si sviluppa su tre piani fuori terra, per una superficie lorda totale di 65 m<sup>2</sup>. Attualmente funge da pollaio e locali di deposito.

### Impianti.

L'edificio residenziale in oggetto è dotato dei sotto elencati impianti, da considerarsi unificati in quanto non nettamente suddivisi fra i due alloggi "abusivamente" ricavati.

Si riscontrano quindi i seguenti impianti:

- a) impianto elettrico (illuminazione, forza motrice, e collegati) sotto traccia alimentato in Bassa Tensione (220V monofase). Il quadro elettrico generale, ove è installato l'interruttore magnetotermico differenziale e "salvavita" (che sembra presentare adeguato grado di protezione), si trova nel locale adibito a centrale termica. nelle vicinanze del soggiorno si distingue la centralina dell'impianto antieffrazione con sensori sui serramenti esterni. Sussistono anche gli impianti telefonico, videocitofono e televisivo. Nella pratica edilizia che contiene il succitato *permesso di abitabilità* rilasciato in data 06/10/1992, è insita la

*dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte* prodotta in data 24/02/1992 dall'impiantista elettrico SIMONAGGIO GIUSEPPE avente sede in Carbonera (TV);

- b) impianto idrico-sanitario che appare normalmente funzionante ed eseguito secondo le normative di riferimento. Si evidenzia che l'approvvigionamento idrico non avviene in forza di allacciamento all'acquedotto comunale, bensì da pozzo artesiano di proprietà le cui acque, secondo il referto di analisi eseguito dall'U.L.S.S. n. 10 in data 01/10/1992 (presente sulla pratica di *agibilità*), non sono potabili per eccesso di ammoniaca;
- c) lo scarico dei reflui domestici avviene con recapito in vasche IMHOFF, per poi finire nel fosso fronte strada. Pur segnalando che il sito non è servito da linea fognaria pubblica, a parere dello scrivente, detta rete interna di scarico dei reflui andrebbe adeguata alle normative vigenti in quanto, per esempio, manca una vasca condensagrassi per il trattamento dei reflui provenienti dalle cucine/lavanderie;
- d) impianto centralizzato di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria costituito da una datata, ancorché funzionante, caldaia (UNICAL mod. Secal S3 matricola 0134) di tipo tradizionale a basamento alimentata da gasolio, di potenza nominale pari a 44 kW, installata nel 1988 su apposito locale interrato adibito a centrale termica. Si segnala che detta caldaia sembra essere priva di specifico libretto d'impianto e non mantenuta. Questa fa capo a termosifoni in ghisa presenti in tutti i locali. Nella pratica edilizia che contiene il succitato *permesso di abitabilità* rilasciato in data 06/10/1992, è comunque insita la *dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte* prodotta in data 26/08/1992 dalla ditta IDROTERMICA BERTON FAUSTINO con sede in Breda di Piave (TV);  
E pure disponibile impianto di climatizzazione estiva a mezzo n. 3 diffusori split tradizionali: due posizionati al pianterreno ed uno al piano superiore.

Per l'edificio in questione non è stato reperito, in quanto non prodotto, relativo *attestato di prestazione energetica*.

#### **Disponibilità degli immobili.**

In base al sopralluogo eseguito gli immobili di cui al civico n. 98 risultano occupati dal fallito e dalla famiglia di sua figlia.

Rimane invece da approfondire la disponibilità della porzione edificata di cui al mappale n. 116 (civico n. 115) in quanto, secondo quanto riferito dal *fallito*, risulta gravata da possesso ultraventennale di terzi.

#### **Giudizio di stima.**

Alla luce di quanto sopra espresso si pone in evidenza che, attualmente, tra i fattori che influenzano un giudizio di stima di beni immobili, risulta preponderante l'ancora infelice andamento generale del mercato immobiliare e, nel caso di specie, la scarsa commerciabilità immediata a causa delle suddette situazioni da regolarizzare, specie se rapportata a necessità di mutuo ipotecario: il che rende alquanto difficoltoso rendere aderenti ed oggettive valutazioni.

Tuttavia, con l'ausilio dei valori *medi* - riferiti al 2° semestre 2019 - desunti dalla *banca dati delle quotazioni immobiliari* (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, emerge che in Comune di Breda di Piave - zona *agricola* - le quotazioni di mercato unitarie per simili

immobili "a nuovo" (non derivanti da fallimenti) si possono a tutt'oggi ipotizzare come segue:

- destinazione *residenziale, villini*, stato conservativo *ottimo* = €/m<sup>2</sup> 890,00;
- destinazione *residenziale, autorimesse*, stato conservativo *normale* = €/m<sup>2</sup> 425,00.

Per la valutazione dei beni in oggetto, come normalmente in uso, si stabilisce di assumere il parametro unitario €/m<sup>2</sup> di superficie lorda. Al fine di equiparare le superfici lorde delle varie porzioni immobiliari a quelle commerciali equivalenti, vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi:

1. locali abitativi al piano terra e primo = superficie lorda x 1,00;
2. locali accessori al piano interrato = superficie lorda x 0,50;
3. portici = superficie lorda x 0,33.

Considerata l'età degli immobili in esame, mediamente 38 anni, con conseguente grado di vetustà ed obsolescenza, pur compensato in parte dall'apprezzabile stato delle finiture (meno degli impianti e prestazione energetica), si adotta coefficiente di riduzione pari al 25%.

Inoltre, data la sussistenza di *procedura fallimentare*, si propone un ulteriore abbattimento pari al 25% dei valori come sopra adeguati.

Pertanto, fatte le debite proporzioni, con la dovuta cautela dichiara il valore dei beni oggetto di stima, alla data odierna, in complessivi **€ 199.500,00 (dicesi euro centonovantanovemilacinquecento/00)**, valore derivante dal seguente dettaglio di valutazione:

1) immobili di cui al civico n. 98:

a) alloggi p. t./1°	m <sup>2</sup> 271,00	x €/m <sup>2</sup> 890,00	x 1.00	x 0,75	x 0,75	= € 135.669,37
b) locali access. int.	m <sup>2</sup> 66,00	x €/m <sup>2</sup> 890,00	x 0.50	x 0,75	x 0,75	= € 16.520,62
c) garage p. int.	m <sup>2</sup> 42,00	x €/m <sup>2</sup> 425,00		x 0,75	x 0,75	= € 10.040,62
d) portici p. T.	m <sup>2</sup> 34,00	x €/m <sup>2</sup> 890,00	x 0.33	x 0,75	x 0,75	= € 5.617,01
e) magaz. attrezzi	m <sup>2</sup> 16,00	x €/m <sup>2</sup> 300,00		x 0,75	x 0,75	= € 2.700,00
g) scoperto pertin.le	m <sup>2</sup> 1.978,00	x €/m <sup>2</sup> 15,00			x 0,75	= € 22.252,50
<b>Sommano</b>						<b>€ 192.800,12</b>
<b>VALORE ARROTONDATO IN</b>						<b>€ 193.000,00</b>

2) immobili di cui al civico n. 115:

a) porzione edificata	m <sup>2</sup> 65,00	x €/m <sup>2</sup> 100,00			x 0,75	= € 4.875,00
b) scoperto pertin.le	m <sup>2</sup> 220,00	x €/m <sup>2</sup> 10,00			x 0,75	= € 1.650,00
<b>Sommano</b>						<b>€ 6.525,00</b>
<b>VALORE ARROTONDATO IN</b>						<b>€ 6.500,00</b>

*A maggior definizione di quanto su descritto viene allegata documentazione fotografica.*

Spera così il sottoscritto di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, con riserva di eventuali integrazioni.

Oderzo, 08 ottobre 2020

il tecnico periziante  
(Pasqualetto geom. Pio)

Allegati:

- allegato 1 di 3 – *documentazione catastale*;
- allegato 2 di 3 – *documentazione ipotecaria*;
- allegato 3 di 3 – *documentazione fotografica*.



*Pio Pasqualetto*

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Fallimento [REDACTED] con sede in San Biagio di Callalta (TV) – Via Postumia Ovest n. 57, codice fiscale [REDACTED] e, di conseguenza, del socio illimitatamente responsabile [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED].

Giudice Delegato: Dott. Petra ULIANA.  
Curatore: Dott. Giuliano CALDO.  
Tribunale di Treviso Reg. Fall. n. 125/2018.

\*\*\*\*\*

**INTEGRAZIONE DI PERIZIA TECNICA CON GIUDIZIO DI STIMA**  
per individuazione, descrizione e verifica dello stato complessivo e valutazione dei beni immobili di proprietà del signor [REDACTED], siti in Comune di Breda di Piave (TV) - Via Indipendenza n. 98, e Via Indipendenza n. 115

\*\*\*\*\*

A seguito delle incongruenze catastali rilevate dallo scrivente geometra, ed esposte a pag. 2 della perizia tecnica con giudizio di stima datata 08/10/2020 (di seguito denominata *prima perizia*), la Curatela del Fallimento incaricava il sottoscritto Pio Pasqualetto, geometra con studio corrente in Oderzo (TV) - Via Spinè n. 17, di procedere alla regolarizzazione catastale degli immobili di proprietà [REDACTED].

Così il sottoscritto geometra, previo esperimento dei necessari rilievi, ha redatto e presentato:

- al Catasto Terreni di Treviso *tipo mappale* prot. n. 138532 del 15/12/2021 per l'aggiornamento dei sedimi sulla mappa catastale e ridefinizione lotto pertinenziale;
- al Catasto dei Fabbricati di Treviso
  - *denuncia di variazione* prot. n. 148407 del 30/12/2021 per ridefinizione scoperto pertinenziale;
  - *denuncia di fabbricato urbano* prot. n. 148408 del 30/12/2021 per dichiarazione di unità immobiliare.

Dette pratiche di aggiornamento hanno comportato variazioni nell'identificazione e corrispondenza catastale degli immobili oggetto di perizia, come di seguito specificato.

**Identificazione e corrispondenza catastale.**

Gli immobili, a seguito dell'aggiornamento sopra indicato, risultano ora così identificati presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali.

**1) immobili siti in Via Indipendenza n. 98:**

a) Catasto Terreni: Comune di BREDA DI PIAVE

Foglio 26

M. n. 404 sem. arb. 3<sup>^</sup>      336 m<sup>2</sup>      Rd € 2,16, Ra € 1.13;

M. n. 439 sem. arb. 3<sup>^</sup>      29 m<sup>2</sup>      Rd € 0,19, Ra € 0,10;

M. n. 440 relit. strad.      209 m<sup>2</sup>;

Sommano      574 m<sup>2</sup>

Foglio 27

M. n. 165 Ente Urbano di 1644 m<sup>2</sup>      (*area di enti urbani e promiscui*);

[REDACTED]

- b) Catasto dei Fabbricati: Comune di BREDA DI PIAVE – Sezione D - Foglio 4:  
 M. n. **165 sub. 4**, via Capitello p. S1-T-1, cat. A/7, cl. 1<sup>^</sup>, 14 vani, sup. cat. tot. 331 m<sup>2</sup>, rend. € 1.373,78;  
 M. n. **165 sub. 5**, via Capitello p. S1, cat. C/6, cl. 1<sup>^</sup>, 38 m<sup>2</sup>, sup. cat. tot. 44 m<sup>2</sup>, rend. € 84,39;  
 M. n. **165 sub. 6**, via Indipendenza n. 98 p. T, cat. C/2, cl. 2<sup>^</sup>, 10 m<sup>2</sup>, sup. cat. tot. 11 m<sup>2</sup>, rend. € 14,46;  
 M. n. **165 sub. 7**, via Indipendenza n. 98 p. T, *Bene Comune Non Censibile* (area scoperta di 1410 m<sup>2</sup>) comune ai sub. 4, 5 e 6.  
 L'intestazione catastale di quanto sopra elencato risulta pertanto aggiornata.

2) **immobili siti in Via Indipendenza n. 115:**

- a) Catasto Terreni: Comune di BREDA DI PIAVE

Foglio 27

M. n. 116 Ente Urbano di	22 m <sup>2</sup>	(area di enti urbani e promiscui);
M. n. 125 seminativo 2 <sup>^</sup>	<u>220 m<sup>2</sup></u>	Rd € 2,03, Ra € 1.02;
Sommano	242 m <sup>2</sup>	

- b) Catasto dei Fabbricati: Comune di BREDA DI PIAVE – Sezione D - Foglio 4:

M. n. **116 sub.1**, via Indipendenza n. 115 p. T, cat. A/5, cl. 1<sup>^</sup>, 2,5 vani, sup. cat. tot. 65 m<sup>2</sup>, rend. € 67,14.

L'intestazione catastale di quanto elencato al punto 2) risulta aggiornata, eccetto quella del mappale 116 sub. 1, che si dovrà aggiornare con apposita istanza o voltura catastale.

Pertanto la suesposta identificazione e corrispondenza catastale degli immobili, nel loro complesso, è da intendersi sostitutiva di quella esposta a pag. 2 della *prima perizia*.

Sulla base delle vigenti disposizioni normative si precisa che, diversamente da quanto esposto sempre a pag 2 della *prima perizia*, per quanto concerne l'unità immobiliare identificata col mappale 165 sub. 4, durante il recente sopralluogo finalizzato ai rilievi per l'aggiornamento catastale s'è constatato l'avvenuto ripristino della comunicazione interna (porta), cosicché tale unità si riconfigura come unica abitazione, e perciò, salvo modeste variazioni comunque non influenti sulla sua rendita in percentuale maggiore al 15%, corrisponde ora a quanto raffigurato nell'attinente planimetria depositata in Catasto.

A corredo della presente integrazione di perizia tecnica con giudizio di stima viene allegato:

- allegato 1 di 3 - *documentazione catastale, composto da*

- ✓ *estratto di mappa catastale;*
- ✓ *copia dell'elaborato planimetrico con elenco dei subalterni;*
- ✓ *copia delle planimetrie catastali raffiguranti le unità immobiliari descritte;*
- ✓ *visure catastali per soggetto e per mappali;*

il quale deve intendersi sostitutivo dell'allegato 1 di 3 facente parte integrante della *prima perizia*.

Mentre i rimanenti:

- allegato 2 di 3 - *documentazione ipotecaria;*

- allegato 3 di 3 - *documentazione fotografica;*

anch'essi facenti parte integrante della *prima perizia*, devono intendersi invariati.

Infine, si sottolinea che, fatto salvo quanto su esposto, il contenuto della *prima perizia* rimane fermo ed invariato, ivi compreso il giudizio di stima che viene comunque qui di seguito riportato.

**Giudizio di stima.**

"...con la dovuta cautela il sottoscritto perito dichiara il valore dei beni in perizia e oggetto di stima, alla data odierna, in complessivi € 199.500,00 (dicesi euro centonovantanovemilacinquecento/00), derivante dal seguente dettaglio valutativo:

**1) immobili di cui al civico n. 98:**

a) alloggi p. t./1°	m <sup>2</sup>	271,00	x €/m <sup>2</sup>	890,00	x 1.00	x 0,75	x 0,75	= €	135.669,37
b) locali access. int.	m <sup>2</sup>	66,00	x €/m <sup>2</sup>	890,00	x 0.50	x 0,75	x 0,75	= €	16.520,62
c) garage p. int.	m <sup>2</sup>	42,00	x €/m <sup>2</sup>	425,00		x 0,75	x 0,75	= €	10.040,62
d) portici p. T.	m <sup>2</sup>	34,00	x €/m <sup>2</sup>	890,00	x 0.33	x 0,75	x 0,75	= €	5.617,01
e) magaz. attrezzi	m <sup>2</sup>	16,00	x €/m <sup>2</sup>	300,00		x 0,75	x 0,75	= €	2.700,00
g) scoperto pert.le	m <sup>2</sup>	1.978,00	x €/m <sup>2</sup>	15,00	x 0,75			= €	22.252,50
<i>Sommano</i>									€ 192.800,12
<b>VALORE ARROTONDATO IN</b>									<b>€ 193.000,00</b>

**2) immobili di cui al civico n. 115:**

a) porzione edificata	m <sup>2</sup>	65,00	x €/m <sup>2</sup>	100,00		x 0,75	= €	4.875,00	
b) scoperto pert.le	m <sup>2</sup>	220,00	x €/m <sup>2</sup>	10,00		x 0,75	= €	1.650,00	
<i>Sommano</i>									€ 6.525,00
<b>VALORE ARROTONDATO IN</b>									<b>€ 6.500,00</b>

Oderzo, 19 febbraio 2022

Il Tecnico  
(Pio Pasqualetto geom.)



*Pio Pasqualetto*