

CHIARA SERENA architetto
Architetture e Consulenze Tecniche
21032 CASALE SUL SILE / TV - VIA SCHIAVONIA CONSOIO 25

tel./fax: + 39 0422 827078
Mob. + 39 339 3141700
chiaraeserena@virgilio.it
chiara.serena@archiworldpac.it

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 181/2010

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Intervenuti:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. ANDREA VALERIO CAMBI

RELAZIONE TECNICA DI STIMA



TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 181/2010

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

interventati:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ANDREA VALERIO CAMBI

Esperto estimatore: ARCH. SERENA CHIARA

Data nomina Esperto: 25/11/2014

Data udienza: 25/11/2014 rinviata al 22/07/2015 ore 10.45

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Premesso:

- che in data 22/11/2013, il Giudice Esecutore, dott. Andrea Valerio Cambi disponeva lo stralcio dalle procedure iscritte al n. di ruolo 406/2010 e 424/2010 RGE del pignoramento eseguito sui beni siti nel comune di Mogliano Veneto (TV), NCEU, sez. A, foglio 2, mapp. 118 sub. 1 e sub. 2, e per l'effetto disponeva la riunione alla presente procedura espropriativa del pignoramento effettuato limitatamente a tali beni nell'ambito delle procedure 406/2010 e 424/2010 RGE;
- che il Giudice Esecutore, dott. Andrea Valerio Cambi, a seguito del deposito, in data 20/04/2010, dell'istanza per la vendita dei beni pignorati, emetteva il provvedimento di nomina a CTU lo scrivente arch. Chiara Serena, con studio a



Casale sul Sile via Schiavonia Consilio 28, fissando l'udienza del 25.11.2014 alle ore 11.00 per il conferimento dell'incarico e la prestazione del giuramento (Allegato 1);

- che alla sottoscritta Chi venivano assegnati dal GE i quesiti di cui all'art.173-bis disp.att.c.p.c. disponendo le istruzioni per la redazione della perizia di stima allegata al verbale di giuramento, nominando custode del compendio immobiliare, in sostituzione del debitore esecutato, l'Avv. Giovanni Cattarozzi di Treviso (Allegato 1);
- che il GE fissava l'udienza del 06.03.2015 alle ore 10.45 per la comparizione delle Parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art.569 c.p.c.;

che la sottoscritta riceveva dalla Cancelleria per le Es.Imm.:

- 1 - copia dell'Atto di Pignoramento Immobiliare Es. Imm. 181/2010 depositato il 24/03/2010
- 2 - Atto Pignoramento Immobiliare Es.Imm. 406/2010 con Nota Trascrizione a carico di [REDACTED] depositato in cancelleria il 16/06/2010
- 3 - Atto Pignoramento Es.Imm. 424/2010 con nota Trascrizione contro [REDACTED] depositato in cancelleria il 21/06/2010
- 4 - Ricorsi per Intervento depositati in data 23/06/2010 e 16/04/2014
- 5 - copia Certificato Storico per Immobile Agenzia del Territorio depositato in cancelleria il 21/07/2010
- 6 - Copia Disposizione del GE di riunione Es.Imm. 406/2010 e 424/2010 alla Es.Imm. 181/2010 limitatamente ai beni pignorati di cui alla Es.Imm. 181/2010, del 22/11/2013
- 7 - Certificazione Ipo-catastale integrativa dal 1962 al 1990, Nota Trascrizione accettazione tacita eredità, e relativo atto citazione con domanda accertamento accettazione eredità, il tutto depositato da [REDACTED] depositata in cancelleria il 04/07/2014
- 8 - Copia Nota di Trascrizione domanda giudiziale accertamento acquisto proprietà e copia pec di notifica provvedimento GE, il tutto depositato da avv. [REDACTED] depositata in cancelleria il 09/09/2014.

- che la sottoscritta Chi accedeva agli Uffici Pubblici competenti per esaminare, richiedere ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti utili all'indagine presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso (Catasto e Conservatoria) e presso il Comune di Mogliano Veneto (ufficio Urbanistica), (Allegati 2 - Visure CC.RR.II., Allegati 3 - Catasto, Allegati 4 - Documentazione urbanistica



Comune di Mogliano Veneto):

- che in data 03/03/2015 alle ore 14.45, alla presenza del custode la sottoscritta effettuava il sopralluogo compiendo tutte le operazioni peritali per l'espletamento dell'incarico.

ciò premesso, la sottoscritta, effettuate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari a dare risposta al quesito, ha provveduto a redigere il presente elaborato peritale costituito come segue:

1) FORMAZIONE DEI LOTTI	pag. 4
2) UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL BENE	pag. 4
3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag. 4
4) CONFINI DEL LOTTO	pag. 5
5) SERVITU' ATTIVE E PASSIVE	pag. 5
6) DIRITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA	pag. 5
7) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI	pag. 6
8) DESCRIZIONE DEL LOTTO	pag. 10
9) DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITA'	pag. 14
10) DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	pag. 17
11) DIVISIBILITA'	pag. 17
12) STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	pag. 17
13) CONCLUSIONI DI STIMA	pag. 22
14) RIPILOGO	pag. 23
15) ELENCO ALLEGATI	pag. 23

Ad ultimazione della propria attività, lo scrivente precisa che copia dell'elaborato peritale è stato anticipato alle Parti, per la formulazione delle eventuali osservazioni.

1) FORMAZIONE DEI LOTTI



L'oggetto della procedura esecutiva è da identificare in un Lotto Unico sito nel comune di Mogliano Veneto (TV), via Malcantori n.2, costituito da un fabbricato residenziale unifamiliare, con corte esclusiva, formato da due corpi adiacenti.

La consistenza dei beni risulta già identificata singolarmente al catasto fabbricati. I beni risultano essere in capo agli esecutati.

LOTTO UNICO: Casa con corte esclusiva

Catasto Fabbricati - comune di Mogliano Veneto - Sezione Urbana A - foglio 2 - part. 118 - sub. 1 e sub. 2

2) UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Il lotto (abitazione con corte esclusiva) è situato nel Comune di Mogliano Veneto (TV), in via Malcantori n. 2 in località Campocece, a circa km 6,00 dal centro di Mogliano Veneto. La via Malcantori è una laterale della s.p. 65 che collega la località Sambucche (TV) con Zerobranco (TV).

Si accede all'abitazione dalla corte esclusiva recintata, tramite un accesso carrabile e pedonale (tra loro consecutivi), posizionati lungo la via Malcantori.

(Allegato 8- Stradario e panoramica satellitare)

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto viene identificato presso l'Ufficio del Territorio di Treviso come segue:

CATASTO FABBRICATI
Comune Mogliano Veneto (cod. F 269)

Sez. Urb.	Foglio	Part.	sub	cat.	classe	consistenza	rendita
A	2	118	1	A/3	2	10,5 vani	6.650,74
			2				



Note:

Il mapp. 118 sub. ed il mapp. 118 sub 2 sono graffiati. Il sub. 1 è l'abitazione di tipo economico e il sub. 2 è la corte esclusiva di mq 285.

(Allegato 3 – visura catastale)

4) CONFINI DEL LOTTO

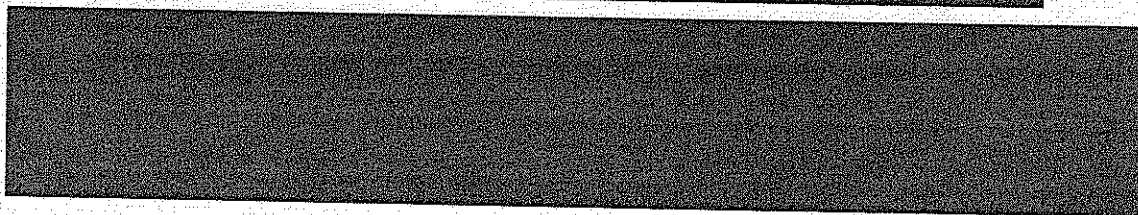
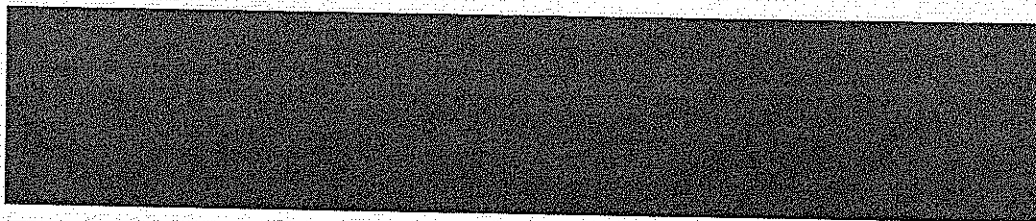
Il lotto (abitazione con corte esclusiva) confina, in senso orario, con via Malcanton, con part. 117, part. 240, part. 141 e part. 21, tutti del Catasto Terreni, comune di Mogliano Veneto (TV), foglio 2. (Allegato 3 – estratto mappa)

5) SERVITU' ATTIVE O PASSIVE

Nel lotto in oggetto non sono trascritte servitù particolari a favore di terzi. Tuttavia si fa presente che attualmente l'accesso ai terreni confinanti a Nord ed a Sud con il mapp. 118, individuati rispettivamente nei mapp. 21 e mapp. 117 avviene dal lotto in oggetto (vedi foto accesso al Lotto, Allegato 6 – Documentazione fotografica)).

6) DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

6.a - Generalità degli esecutati



6.5 - Provenienza

- Il Lotto era di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] come da Atto di Cessione di Quota in data 10/05/1962 al rogito del notaio dott. Gianfranco Spinelli di Treviso, ivi registrato il 18/05/1962 n.3992, vol.207 e trascritto in data 19/05/1962 Reg. Gen. n.7767, Reg. Part. n.7077.

- A seguito di decesso del sig. [REDACTED]

[REDACTED] avvenuta in data 22/05/1994, il Lotto è pervenuto in proprietà in ragione di 1/3 ciascuno, per eredità devoluta per legge - con successione testamentaria apertasi in data 22/05/1994, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Treviso, in data 27/11/2002 ai nn.53981/39012 - a favore di [REDACTED]

[REDACTED] come da Accettazione Tacita Eredità in data 20/05/2004, al rogito del notaio dott.ssa Ghilardi Francesca di Spresiano (TV) nn. 47500/5342, trascritta a Treviso il 27/06/2014 ai nn. 16877/12402.

- A seguito di decesso della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] avvenuta in data 15/03/2007, la quota di 1/3 dovrebbe essere pervenuta in proprietà in ragione di 1/6 ciascuno - per eredità devoluta per legge, con successione testamentaria, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 12/02/2008 ai nn. 5411/3601 - a favore di [REDACTED]

[REDACTED] come da Domanda Giudiziale di Accertamento di Avvenuta Accettazione di Eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, in data 24/07/2014 ai nn. 20111/14842.



(Allegato 2 - Visure CC.RR.II.)

7) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI (Allegato 2 - visure CC.RR.II.)

Sopra i Beni, oggetto della presente esecuzione, figura quanto segue:

Trascrizioni a favore

Data	Reg. Gen.	Reg. Part.	Generalità	Contro	Diritto	Quota	a Favore
27/11/2002	53981	39012	Atto Amministrativo del 21/11/1995 Rep. 37/770	c.f. [REDACTED]	Proprietà	1/3	c.f. [REDACTED]
			Atto per causa di morte		Proprietà	1/3	c.f. [REDACTED]
			305 Certificato di denunciata successione		Proprietà	1/3	c.f. [REDACTED]

Data	Reg. Gen.	Reg. Part.	Generalità	Contro	Diritto	Quota	a Favore
12/02/2008	5411	3601	Atto Amministrativo del 04/01/2008/8 Rep. 9/2008	c.f. [REDACTED]	Proprietà	1/3	c.f. [REDACTED]
			Atto per causa di morte		Proprietà	1/3	c.f. [REDACTED]
			305 Certificato di denunciata successione		Proprietà	1/3	c.f. [REDACTED]

Data	Reg. Gen.	Reg. Part.	Generalità	Contro	Diritto	Quota	a Favore
27/06/2014	16877	12403	Atto Notarile Pubblico - del 20/05/2004 notaio Guerlandi Francesca di Spresiano (TV) Rep. 47500/33-42	c.f. [REDACTED]	Proprietà	1/3	c.f. [REDACTED]
					Atto per causa di	Proprietà	1/3

Firmato Da: SEREN... RA Em ARUBAPIC S.P.A. NG 05912ae6b76 564c5d...



			moneta					
			383 Accensione Tacita Eredità		Proprietà	1/3		c.f.

Ulteriori Informazioni:

Eredità devoluta per legge, successione aperta in data 22/05/1994, denuncia presentata all' Ag. Emittente Territo in data 22/11/1994 al N.37 Vol. 730 ed ivi trascritta in data 27/11/2002 al nn. 53981/39012.

FORMALITÀ* PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni Contro

Data	Reg. Gen.	Reg. Part.	Generalità	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
23/04/2010	14066	8590	Atto Giudiziaro del 13/03/2010 Rep. 1646 Atto Esecutivo o Cantolare 726 Verbale di Pignoramento Immobili	c.f.	Proprietà	1/2	c.f.
					Proprietà	1/2	c.f.

Data	Reg. Gen.	Reg. Part.	Generalità	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
23/07/2010	27053	16740	Atto Giudiziaro del 10/06/2010 Rep. 3242/2010 Atto Esecutivo o Cantolare 726 Verbale di Pignoramento Immobili	c.f.	Proprietà	1/1	c.f.

Data	Reg. Gen.	Reg. Part.	Generalità	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
26/07/2010	27515	16900	Atto Giudiziaro del 10/06/2010 Rep. 3165/2010 Atto Esecutivo o Cantolare 726 Verbale di Pignoramento Immobili	c.f.	Proprietà	1/2	c.f.

Firmato Da: SERENA CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 7270ba3... ddb74b998f2a6ebc76



Data	Reg. Gen.	Reg. Part.	Generalità	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
10/07/2014	18370	13508	Domanda Giudiziale del 02/07/2014 Rep. 1 - Domanda Giudiziale - 500 Accettazione Tacita di Eredità	c.f. [REDACTED]	Proprietà	Vd. Sez. D	c.f. [REDACTED]
Sez. D: Accertare... l'acquisto di piena proprietà in capo a [REDACTED] pari ad 1/3 [REDACTED]							

Data	Reg. Gen.	Reg. Part.	generalità	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
24/07/2014	20111	14842	Domanda Giudiziale del 09/07/2014 Rep. 7927 - Domanda Giudiziale - 500 Accertamento Avvanti Accettazione di Eredità	c.f. [REDACTED]	Proprietà	VI Sez. D	c.f. [REDACTED]
					Proprietà	Vd. Sez. D	c.f. [REDACTED]
Sez. D: Dalle conclusioni dell'Atto di Citazione... Nel merito, accertato che i convenuti sig. [REDACTED] sono nel possesso e hanno disposto dei beni loro pervenuti per successione della madre [REDACTED] dichiarare che gli stessi hanno accettato l'eredità materna ex art. 476 cod. civ. e per l'effetto riconoscersi esseri in capo a loro la piena proprietà di 1/3 ciascuno dei beni così di seguito catalogamente descritti...							

Iscrizioni Contro

Data	Reg. Gen.	Reg. Part.	Generalità	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
29/05/2004	22597	5389	Atto Not. Pubbl. del 20/05/2004 notaio Ghirlandi Francesca di Spresiano (TV) Rep. 47300/5342 - Ipoteca Volontaria - 176 Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario	[REDACTED]	Proprietà	1/3	c.f. [REDACTED]
					Proprietà	1/3	c.f. [REDACTED]
					Proprietà	1/3	c.f. [REDACTED]



Data	Reg. Gen.	Reg. Part.	Generalità	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
14/08/2007	41160	11411	Atto Giudiziaro del 14/08/2007 Rep. 6502/2007 - Ipoteca Giudiziale - 0281 Decreto Ingiuntivo	c.f.	Proprietà	1/3	c.f.

Data	Reg. Gen.	Reg. Part.	Generalità	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
24/10/2007	50503	11209	Atto Giudiziaro del 08/10/2007 Rep. 2277 - Ipoteca Giudiziale - 281 Decreto Ingiuntivo	c.f.	Proprietà	1/3	c.f.

8) DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Il lotto in oggetto è costituito da un'area scoperta di forma rettangolare in cui sono inseriti due corpi adiacenti il CORPO "A" (abitazione) e il CORPO "B" (cantina, magazzino con disbrigo e porticato) internamente non comunicanti tra loro.

Si accede all'area scoperta direttamente da via Malcantone tramite due cancelli in ferro, uno carrabile ed uno pedonale. L'area è recintata sul lato Est con muretto in cls e sovrastante inferriata, sul lato Sud da una recinzione con pali in cls e rete plastificata fino a circa 10 ml. dal confine Ovest, dopodiché, per un tratto, comunica con il terreno confinante a Sud (mapp. 117), fino ad incontrare una piccola serra prefabbricata, in ferro e vetro, che ricade circa a metà fra il mapp. 118 ed il mapp. 117.

Sul lato Ovest è presente un tratto di recinzione in muratura, legittimato a circa 80 cm dalla cantina, dopodiché la recinzione continua con pali e rete plastificata.

Il lato Nord è privo di recinzione e comunica direttamente con il terreno confinante (mapp. 21).

(vedi Allegato 3 - Estratto Mappa)



Sulla base della documentazione reperita presso l'archivio Edilizia Privata comune di Mogliano Veneto, la costruzione originaria dell'abitazione risale ai primi anni '50, successivamente, negli anni 1965/1967 è stata ampliata, nel 1968 è stato creato il muro di recinzione sul tratto di confine ad Ovest, dopodiché nel 1983 è stato realizzato un porticato in muratura.

I fabbricati sono stati realizzati con sistemi costruttivi e materiali tradizionali tipici dell'epoca: strutture portanti esterne ed interne in muratura intonacata, tramezzature interne in laterizio, solai orizzontali in lastro-cemento nell'ampliamento, tetto a falde inclinate, manto in coppi, grondaie, scossaline e pluviali in rame, davanzali presumibilmente in pietra intonacata e tinteggiata.

(Allegato 6 - Documentazione Fotografica)

La Composizione del lotto

CORPO "A" (ABITAZIONE)

Descrizione

L'abitazione si sviluppa su due livelli: piano terra con altezza utile dei locali circa ml. 2,82, posto a circa 30 cm. dal piano campagna, e piano primo con altezza utile dei locali circa ml. 2,94. Il piano terra è composto dalle seguenti superfici calpestabili arrotondate: ingresso mq. 17,00, stanza mq. 15,00, stanza mq. 15,00, cucina mq. 16,00, rip./sottoscala mq. 4,50, stanza mq. 9,00, bagno mq. 6,00 (con lavandino, w.c., bidet e doccia), scala di accesso al piano primo mq. 7,00. Il piano primo è composto dalle seguenti superfici calpestabili arrotondate: disimp. mq. 16,00, stanza mq. 15,00, stanza mq. 15,00, stanza mq. 15,00, rip. mq. 5,50, disimp. mq. 2,20, bagno mq. 7,70 (con lavandino, w.c., bidet e vasca), terrazza mq. 7,30.

La superficie esterna lorda complessiva arrotondata è mq. 203,00.

Finiture interne

Pavimenti



- nel piano terra in piastrelle di marmo in tutti i vani fatta eccezione e in cemento liscio nel rip./sottoscala;

- scala in marmo;

- nel piano primo in piastrelle di marmo nel disimpegno e nel ripostiglio, in parquet di legno nelle camere, in piastrellino di ceramica nel bagno.

Pareti interne:

- in intonaco al civile tinteggiato per tutti i locali, in piastrelle di ceramica nei bagni e nella zona cottura della cucina;

Serramenti:

- porte interne in legno tamburato.

Finiture esterne

Pavimenti: piastrelline tipo gres nella terrazza, marciapiede che circonda l'abitazione, in piastrom di ghiaio pressato;

Serramenti: finestre in legno a vetro camera con oscuri in massello di legno da ricorniciate, porta d'ingresso e porta del terrazzo in ferro e vetro.

Prospetti: intonacati e tinteggiati con finitura tipo graffiato

Impianti:

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti in quanto tutte le utenze sono state chiuse.

a. Impianto elettrico, telefonico e televisivo da adeguare;

b. - Impianto di riscaldamento privo di linea di gas metano. Bruciatore a basamento di marca Ecoflam, posizionato nel disbrigo del corpo "B". Si presume, che il contenitore del combustibile si posizionato in una vasca interrata che non è stato possibile individuare, posta presumibilmente a nord dell'abitazione. I corpi scaldanti dell'abitazione sono alcuni in alluminio (tipo ventilconvettori) e alcuni in acciaio. Non è stato possibile visionare il libretto di manutenzione della caldaia, di cui pertanto non si conosce la regolarità.

Presenza di un boiler nel bagno del piano primo. Presenza di un attacco per



gas metano (probabile bombola uso domestico) posizionata sulla parete esterna ovest della cucina.

- c. Impianto idrico-sanitario da adeguare.
- d. Impianto fognario: assenza di linea fognaria comunale. Non è stata individuata alcuna vasca di raccolta acque nere (sifoni, condensa grassi o Imhoff) probabilmente ricoperte dal manto erboso. Si ritiene tuttavia visto lo stato di manutenzione che la fognatura debba essere adeguata alla normativa vigente.

Stato di conservazione/manutenzione interna

In generale, considerato lo stato di abbandono e la vetustà della costruzione, l'abitazione si presenta, sia internamente, sia esternamente, in discreto stato di manutenzione. Non sono presenti particolari vizi o difetti estetici o funzionali quali crepe strutturali o evidenti macchie di umidità.

CORPO "B" (CANTINA, MAGAZZINO con DISBRIGO, PORTICATO)

Descrizione

È costituito da un porticato in muratura dal quale si accede sia alla cantina sia al magazzino con disbrigo. La cantina ha una superficie calpestabile arrotondata di mq. 20,00, il magazzino di mq. 10,70 con sottalco in legno e il disbrigo adibito a locale caldaia e lavanderia (con bruciatore/caldaia, lavatoio e lavatrice) di mq. 7,00.

La superficie esterna lorda complessiva arrotondata è mq. 43,60.

Il porticato ha una superficie esterna lorda arrotondata pari a mq. 26,00.

Attività interne

Pavimenti:

- piastrelle tipo gres nel porticato e parzialmente nel magazzino, in gettata di cemento nel disbrigo e nella cantina;

Parati interne:



- in intonaco al civile parzialmente tinteggiato in tutti i locali, in piastrelle di ceramica nella parete ove sono posizionati il lavatoio e la lavatrice.

Finestre esterne

Serramenti: finestre in alluminio e vetro semplice con inferriate, porta d'ingresso alla cantina e al magazzino in oscuro di legno.

Prospetti: intonacati e tinteggiati.

Impianti

In generale gli impianti sono da adeguare o installare. All'interno del disbrigo, sono presenti il bruciatore a gasamento, una lavatrice completa di attacco acqua e scarico, un lavatoio completo di rubinetteria, e un rubinetto. Esternamente, sulla parete sud del disbrigo, sotto il porticato è presente un rubinetto dell'acqua.

Stato di conservazione/manutenzione

Il Corpo "B", si presenta internamente, in generale, in scadente stato di manutenzione, esternamente in discreto stato di manutenzione.

(Allegato 6 - Documentazione fotografica)

9) DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA'

9.a - Destinazione Urbanistica:

In base allo strumento urbanistico generale vigente e modificato nella variante parziale n. 84, del Comune di Mogliano Veneto (TV), il lotto in oggetto ricade nella zona Territoriale Omogenea "E3". Gli interventi possibili sono determinati dall'art. 26 delle NTA del comune di Mogliano Veneto (TV). Sono aree caratterizzate da elevato frazionamento fondiario, utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

In questa sottozona sono ammessi gli interventi previsti dalla L.R. 24/85.

Il mappale è inoltre interessato da fasce di rispetto stradale e rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica.

Il Piano di Assetto del territorio PAT individua l'area come:

- zona vulnerabile da nitrati di origine agricola (art. 6 NTA)
- classificazione sismica di classe n. 3 (art. 7 NTA)
- fasce di rispetto stradale (art. 7 NTA)
- fasce di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica (art. 6 NTA)
- area di connessione naturalistica (art. 9 NTA)
- terreni idonei a condizione di tipo "d" - aree soggette ad inondazioni periodiche
- area sondabile o a ristagno idrico (art. 12 NTA)
- ambiti territoriali omogenei (art. 20 NTA)
- aree con carico zootecnico superiore ai limiti ambientali
- aree per lo spandimento degli effluvi zootecnici

9.b - Conformità Edilizia:

L'abitazione originaria è stato realizzato in forza di Nulla Osta n. 29 del 16/04/195 con abitabilità dichiarata il 17/07/1951, successivamente è stata ampliata ad uso abitazione con Licenza n. 190/65 del 13/11/1967 con abitabilità dichiarata in data 21/03/1968. Il porticato è stato costruito nel 1983 con richiesta di Condono Edilizio n. 168 presentata in data 01/03/1995 e parziale documentazione integrativa presentata in data 06/10/1993 e successiva richiesta da parte del comune di Mogliano Veneto in data 01/12/1999 di ulteriore integrazione risultata a tutt'oggi inavasa. Non è stata trovata alcuna conformità degli impianti.

Sulla base del confronto tra le tavole grafiche legittimate, rinvenute presso l'Ufficio Tecnico del comune di Mogliano Veneto (TV), le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo sono presenti le seguenti difformità:

- presenza del porticato prospetto Sud corpo "B" (definire la pratica di condono denunciata);
- presenza di una piccola serra in parte ricadente nel mapp. a nord del Lott.



- creazione di un bagno ottenuto riducendo le dimensioni della camera a nord-est esistente al piano terra del corpo "A".

Per quanto riguarda il condono edilizio, non è stato effettuato il versamento di Lire 217.792 (che corrispondono ad €. 112,48) pertanto, essendo la pratica istruita dal comune di Mogliano Veneto, in attesa di definizione, si rende noto che dovrà essere obbligatoriamente versata l'oblazione maggiorata degli interessi come da tabella di schema nella Pratica di Condono (Allegato 4 - Pratica Condono); e di seguito riportato, maggiorata degli interessi legali annui fino alla data effettiva del versamento:

- Attestazione del versamento a titolo di conguaglio dell'oblazione sul c.c.p. n. XXXX per l'importo di €. 112,48.= maggiorata degli interessi nella misura del 10% fino al 31.12.96, nella misura del 5% dal 01.01.1997 al 31.12.1998 e nella misura del 2,5% dal 01.01.1999 in ragione annua da calcolarsi a far data dal 15.12.1995 e fino alla data di effettivo versamento.

Per quanto riguarda la creazione del bagno al piano terra, esso è sanabile tramite una Scia in sanatoria i cui costi (comprensivi della pratica edilizia completa da parte di un tecnico professionista, della Sanzione Amministrativa di €. 316,0 del Diritto di Segreteria di € 100,00 del comune di Mogliano Veneto, della pratica della fognatura, e della pratica di accatastamento completa), della demolizione della sovrastruttura a discarica autorizzata del materiale di risulta, si ritiene sia di €. 5.000,00 complessivi.

Il costo degli adeguamenti degli impianti con le relative conformità vengono calcolati nel valore di stima conclusivo dell'immobile.

(allegato 4 - documentazione urbanistica comune Mogliano Veneto).

2.e - Attestato di certificazione edilizia

Sulla base dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta, tenuto conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, lo stesso risulta essere in classe G.



(Allegato 5 - APE)

10) DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Attualmente il lotto (appartamento e garage) è disabitato ma con presenza di arredamento completo, suppellettili ed effetti personali. (Allegato 6 - Documentazione Fotografica).

11) DIVISIBILITA'

Come espresso al punto 1) "Formazione dei Lotti", i beni oggetto di esecuzione concorrono a creare un unico compendio immobiliare, pertanto l'immobile viene stimato come singolo lotto di vendita non divisibile.

12) STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per determinare il più probabile valore di mercato del lotto, si è tenuto conto di quanto sino ad ora esposto, della consistenza del lotto, della vetustà, della sua ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione del lotto, dei singoli beni costituenti il lotto con le sue rifiniture e impianti in dotazione, dell'attuale andamento del mercato, delle informazioni reperite per immobili simili in zona, della situazione di domanda e offerta di beni analoghi siti in zona, e della quotazioni immobiliari riportate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio per il comune di Mogliano Veneto. La valutazione è stata effettuata secondo i principi del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" IV edizione, di Tecnoborsa.

12.a - Consistenza Immobiliare

La misurazione delle superfici degli immobili è stata svolta secondo gli standard di misura metrica. In particolare è stato adottato come criterio di misurazione la SEL (Superficie Esterna Lorda), l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali



verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni partenti e dei tramezzi;
- i pilastri e colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni e congegni all'interno.

Essa non include le superfici secondarie (che saranno aggiunte alla superficie principale secondo i rapporti mercantili) quali:

- rampe di accesso esterne non coperte
- balconi, terrazzi e simili
- porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica

La superficie dell'immobile è stata distinta in principale (abitazione = corpo "A"), secondaria (terrazza abitazione, cantina-magazzino con disbrigo e porticato del corpo "B", scoperto). La superficie secondaria e lo scoperto sono state aggiunte alla superficie principale secondo i rapporti mercantili per ottenere la superficie commerciale ragguagliata considerata nel rapporto di valutazione.

Metodo di misura: Rilievo sul campo accurato

Caratteristica	Sup. Misurata m ²	Indice Mercantile	Sup. Comm. Ragg. m ²
Sup. princ. (p T-1° corpo "A")	203,00	1,00	203,00
Sup. second. (terrazza p 1° - corpo "A")	7,30	0,23	1,82
Sup. second. (cantina, mag - corpo B)	43,60	0,50	21,80
Sup. second. (porticato - corpo B)	26,00	0,35	9,10
Sup. second. (scoperto)	285,00	0,10	28,50
Totale Superficie Commerciale ragg.			264,22

Segmento di Mercato

Denominazione

Classificazione Casa singola con scoperto

Destinazione Residenziale

Localizzazione

Comune Mogliano Veneto

Località Campocecco -

Zona agricola

Posizione periferica (case sparse - borghi rurali)

Tipologia immobiliare

Tipologia casa indipendente con scoperto Tipo categoria costruito

Proprietà piena proprietà



Unità Immobiliare Abitazione di tipo civile Dimensione unità Media

Tipologia edile
Edificio fabbricato unifamiliare

Indice Superficiario	Indice tipologico	%
Sup. commerciale	264,22/264,22	100,00
Sup. principale corpo "A"	203,00/264,22	76,83
Sup. second. (terrazza pl ^o - corpo "A")	1,82/264,22	0,69
Sup. second. (catina, mag. - corpo B)	21,80/264,22	8,25
Sup. second. (porticato - corpo B)	9,10/264,22	3,44
Sup. second. (scoperto)	28,50/264,22	10,79

Mercato

Lato domanda Singolo privato
 Lato offerta Amministrazione pubblica
 Intermediari Nessuno

Motivazione Abitazione principale
 Motivazione Vendita forzata

Prezzo

Regime di mercato Concorrenza monopolistica ristretta
 Livello di prezzo da 1.300,00 a 1.550,00 €/m² (abitazioni civili normali)
 Fase di mercato Fase di contrazione
 Filtering Assente (fasce sociali medio/alte)

Rapporti mercantili

2) Saggio annuo di rivalutazione 8% (1.350-1.250/1.250)

1) Rapporti mercantili superficiali

Superficie principale ragguagliata	Indice merc.
Superficie scoperta	0,10

3) Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato

Nomenclature da punto Nomenclature a punto Importo (€) [(SMP)]
 1 (Min) 2 (Med) 10.000,00 a forfait

NOTA

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili. È un procedimento empirico che si applica quando si dispone di pochi dati immobiliari ed implica la conoscenza a priori del mercato. Partendo dall'immobile in esame, si costruisce il segmento di mercato con altri immobili simili anche non spazialmente contigui.



12.b - Valutazione

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato casa singola con scoperto sito in Mogliano Veneto (TV), località Campocroce - via Malcanon n.2, avviene mediante la seguente formula: Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi. La data di stima è lunedì 09/03/2015.

12.c - Comparabili

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

A

Casa indipendente, Mogliano Veneto, periferia, 170 m² abitazione - 600 m² giardino

Fonte: Diretta

Data: Offerta

Descrizione: Abitazione costruita

Destinazione: Residenziale privata

Prezzo: € 160.000,00

B

Casa indipendente, Mogliano Veneto, Campocroce, 130 m² abitazione - 230 m² giardino

Fonte: Diretta

Data: Offerta

Descrizione: Abitazione costruita

Destinazione: Residenziale privata

Prezzo: € 115.000

C

Casa indipendente, Mogliano Veneto, periferia, 300 m² abitazione - 30 m² garage - 500 m² giardino

Fonte: Diretta

Data: Offerta

Descrizione: Abitazione costruita

Destinazione: Residenziale privata

Prezzo: € 260.000,00

Tabella dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Soggetto
Ubicazione Mogliano V.to	periferia	Campocroce	Appartamento	Periferia Campocroce
Tipologia	casa indipendente	casa indipendente	casa indipendente	casa indipendente
Destinazione	Abitazione	Abitazione	Abbitazione	Abitazione
Prezzo rilevato	160.000,00	115.000,00	260.000,00	
Data di rilevamento offerta			29/01/2015	

Tipologia di rilevamento	Offerta	Offerta	Offerta	
Sconto				
Prezzo adottato	160.000,00	115.000,00	260.000,00	
Superficie princip./rang.	170 mq	130 mq	315 mq	234 mq
Balconi				
Terrazze	si	si	si	si
Loggia/Portico				si
Cantina				si
Locali accessori				si
Giardino mq.	600 mq	230 mq	300 mq	285
Autofinitessa mq.			si	
Riscaldamento	centralizzato	autonomo	autonomo	autonomo
Livello di piano	T-1*	T-1*	T-1*	T-1*
Servizi igienici n.	2	1	2	2
Manutenzione Generale	2	2	2	1
1=min 2=med 3=max				

Analisi Prezzi Marginali

Analisi e scomposizione del prezzo della superficie principale

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile.

Prezzo medio minimo Superficie principale = 695,63 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 731,63 €/m²

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è: $[PRZ]^* - [i(DAT)]/12$

$[i(DAT)] = 0$ indice mercantile

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

Il prezzo marginale della Superficie principale è dato dal prodotto del prezzo medio minimo dei comparabili per il rapporto mercantile della caratteristica (S1):

$[i(S1)] = 1,00$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale delle unità rilevate è:

$p(S1) = 695,63 * 1,00 = 695,63 €/m^2$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie Scoperta (SUS)

La formula che determina il prezzo marginale è: $[PMM]^* [i(SUG)]$

$[i(SUS)] = 0,10$ indice mercantile

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

$p(SUS) = 695,63 * 0,10 = 69,56 €/m^2$

Prezzo marginale Stato di Manutenzione generale del Fabbricato (SMF)

La formula che determina il prezzo marginale è: € 10.000,00 a forfait



Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Tabella di Valutazione

Prezzo marginale	A	B	C
PRZ (euro)	160.000	115.000	260.000
SUP (EURO)	$(234-170) \cdot 695,63 =$ 44.520,32	$(234-130) \cdot 695,63 =$ 72.345,52	$(234-315) \cdot 695,63 =$ -56.346,03
SUS m ²	$(285 - 600) \cdot 69,56 =$ -21.911,40	$285 - 230) \cdot 69,56 =$ 3.825,80	$(285 - 300) \cdot 69,56 =$ -14.953,40
SME	-10.000	-10.000,00	-10.000,00
PRZ corretti [euro]	161.608,90	170.171,32	177.698,57

Verifica Attendibilità del Valore di Mercato

$$d\% = [(V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min}] \cdot 100 = < 5\%$$

Calcolo dell'attendibilità:

$$d\% = [(180.171,32 - 171.608,90) / 171.608,90] \cdot 100 = 4,98\%$$

In letteratura la misura della divergenza dei prezzi corretti deve essere inferiore al 5%.

La sottoscritta ritiene comunque corretto il valore riportato.

12.ii - Sintesi di Stima

$$(171.608,90 + 180.171,32 + 177.698,57) / 3 = 176.492,93$$

arrotondato: € 176.000,00

13) CONCLUSIONI DI STIMA

Sul prezzo di stima ottenuto è opportuno operare le decurtazioni che tengono conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e delle circostanze concrete risultate dall'



elaborazione della presente relazione di stima. La decurtazione più probabile risulta complessivamente pari al 25% sul valore di stima pari ad €. 42.750,00

VALORE DI STIMA BIENA PROPRIETA'	€. 176.000,00
SPESE per REGOLARIZZAZIONE IMMOBILE	€. 5.000,00
DECURTAZIONE PARI AL 25%	€. 42.750,00
VALORE IMMOBILE arrotondato	€. 128.250,00

Si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, alla data del 09 marzo 2015, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia un valore arrotondato, che potrà essere esitato alla pubblica asta, pari ad €. 128.000,00 (in lettere Euro centoventottomila/00).

14) RIEPILOGO

La sottoscritta, sulla base delle operazioni svolte atte ad espletare l'incarico conferito, dichiara che l'immobile, censito all'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Treviso, Comune di Mogliano Veneto, Catasto fabbricati, Sezione A, Foglio 2, Mappale 118, sub 1, sub 2 abbia il più probabile prezzo base d'asta pari ad €. 128.000,00 (in lettere Euro centoventottomila/00).

15) ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Documentazione Tribunale di Treviso

- 1 - Verbale di Giuramento
- 2 - Querele
- 3 - Differimento udienza

Allegato 2: Visure Cc.Rr.II.

- 1 - Iscrizioni
- 2 - Trascrizioni

All. 3: Documentazione Catastale

- 1 - Estratto di Mappa
- 2 - Planimetrie catastali
- 3 - Visura catastale storica

Allegati 4: Documentazione Urbanistica comune di Mogliano Veneto



- 1 - Pratica Edilizia n. 29/1951 (Nuova Città - Abitabilità)
- 2 - Pratica Edilizia n. 243/1965 (Licenza Edilizia - abitabilità)
- 3 - Condono Edilizio n. 168/1994 (Richiesta di Integrazione - Relazione Illustrativa - Dict. Soc. Auto di Not. - Elaborato Planim. - Rilievo stato di fatto)

Allegati 5: Attestato di Prestazione Energetica

- 1 - APE redatto in data 22/03/2015
- 2 - Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio

Allegati 6: Documentazione fotografica

- 1 - Documentazione fotografica
- 2 - Stradaio e Planimetria satellitare

Casale sul Silo, 18 marzo 2015

Il Perito Estimatore

Serena arch. Chiara

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PERITI GEOMETRI CONSERVATORI del territorio di TREVISO
 CHIARA SERENA n. 1182
 ARCHITETTO



Integrazione alla perizia, di cui sopra, inviata alle Parti

In data 02/04/2015, il Giudice Esecutore dott. Andrea Valerio Cambi differiva l'udienza del 06/05/2015 all'udienza del 22/07/2015 (Allegato 1).

La sottoscritta ha inoltre effettuato un'ulteriore ispezione per verificare la titolarità dei beni in capo agli esecutati. E' emersa la seguente Trascrizione a favore degli esecutati (Allegato 3):

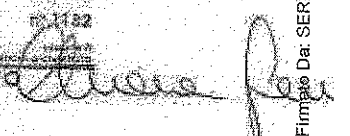
Data	Reg. Gen.	Reg. Part.	Generalità	Contro	Diritto	Quota	a Favore
15/05/2015	13238	9693	Atto Giudiziario - Sentenza avvenuta Accettazione Tacita di eredità del 27/02/2015 Tribunale di Treviso Rep. 1265	[REDACTED]	Proprietà	1/6	[REDACTED]
					Proprietà	1/6	[REDACTED]

Casale sul Silo, 04 luglio 2015

Il Perito Estimatore

Serena arch. Chiara

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PERITI GEOMETRI CONSERVATORI del territorio di TREVISO
 CHIARA SERENA n. 1182
 ARCHITETTO



Firmato Da: SERENA CHIARA Emesso Da: AR... #/ 7270ba3564c5d4d0b740599f2ae6bc76 P.A. NG

MOD. LARIC
F. 100. 0502. 497



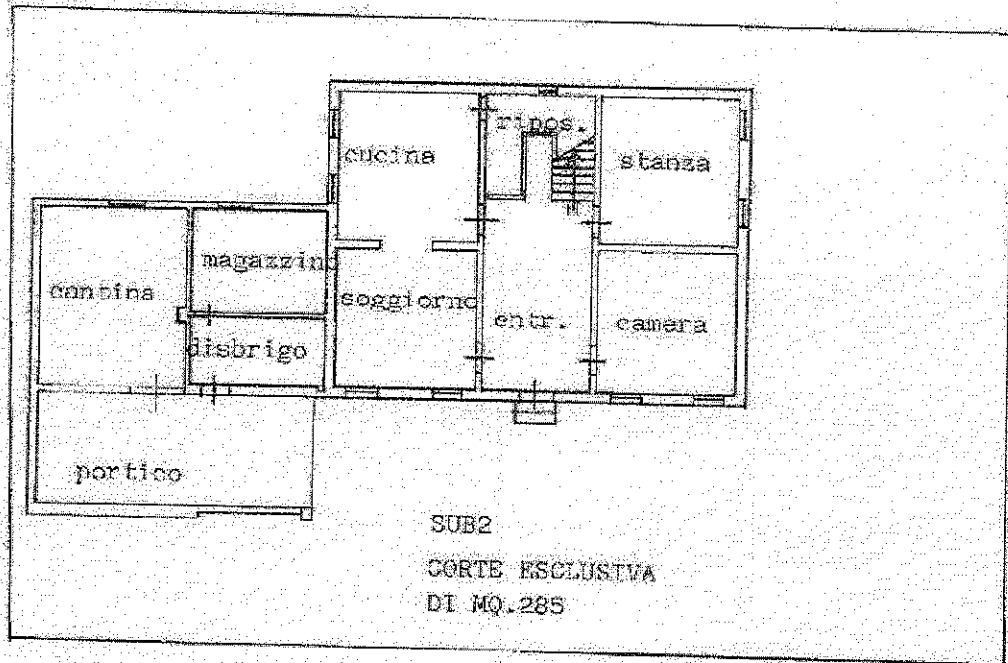
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. F
LIT.
500

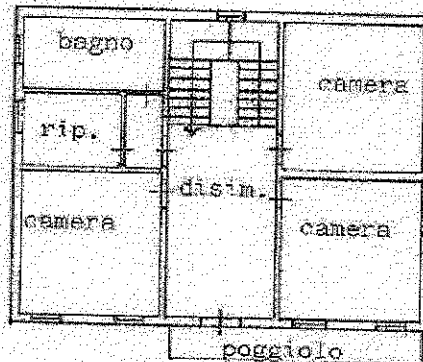
Planimetria di u.t.u. in Comune di **MOGLIANO VENETO** via **MALCANTON**

CIV.

P.PIANO TERRA H= 2.80 m



P.PIANO PRIMO H= 2.93 m



ORIENTAMENTO



SCALA 1:1

Catasto dei fabbricati - Situazione al 09/12/2014 - Comune di MOGLIANO VENETO (TV269) - Sezione Urbana: A Foglio: 2 Particella: 118 - Subalterno 1/8
VIA MALCANTON (P. 1)

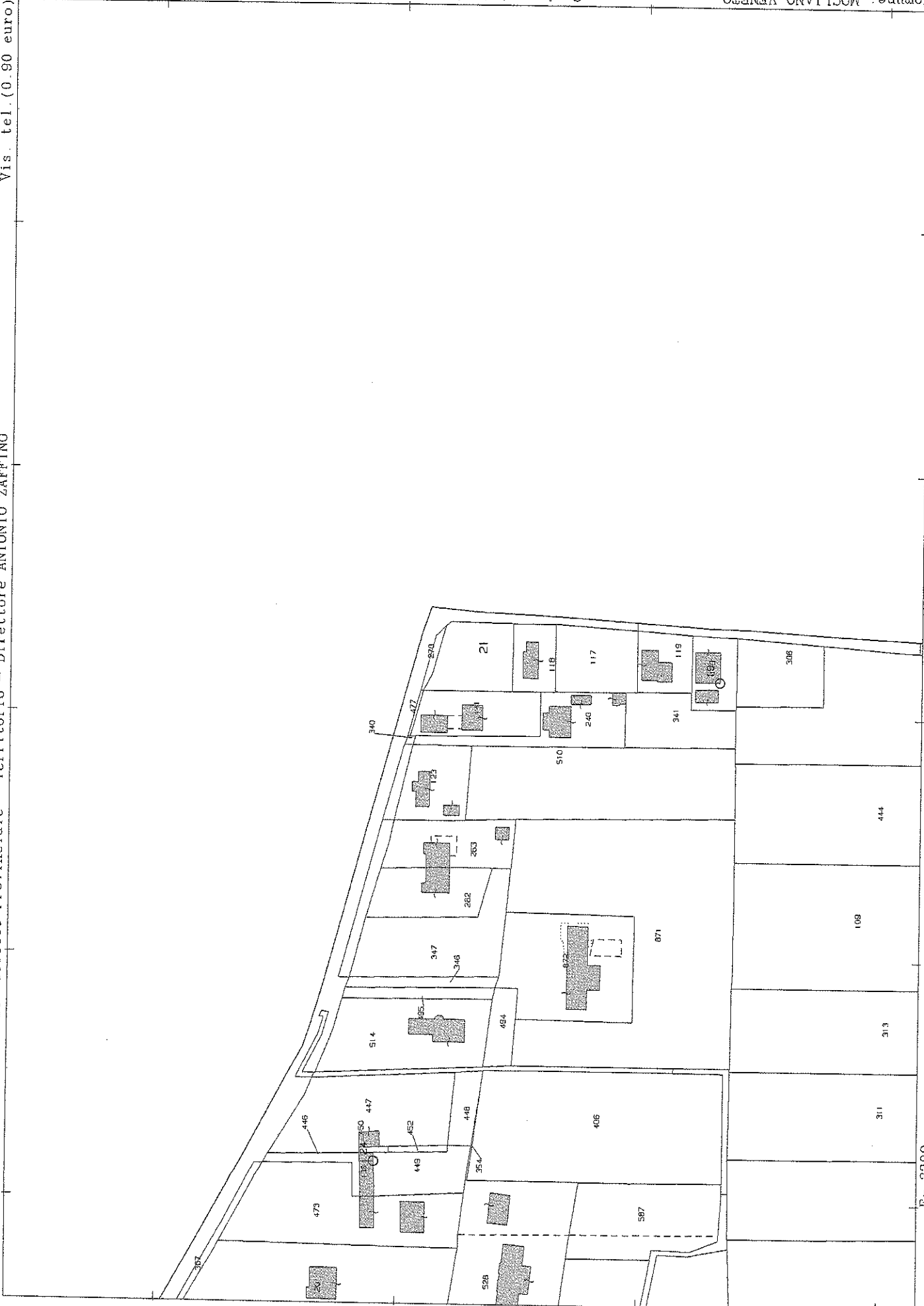
Dichiarazione di N.C.
Ultima Planimetria in situazione

Compilata dal **GEOM. RUZZA GIANFRANCO**
(data: 09/12/2014)

RESERVATO ALL'UFFICIO



Firmato Da: SERENI CHIARA E-mail: Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7270ba3564c5d440b74059892ae6bc76



TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Integrazione alla Esecuzione Immobiliare n° 181/2010
promossa da**

contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ANDREA VALERIO CAMBI

Esperto estimatore: ARCH. SERENA CHIARA

Data nomina Esperto: 25/11/2014

Data udienza : 25/11/2014 rinviata al 22/07/2015 ore 10.45

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa ALESSANDRA BURRA

Data udienza per richiesta integrazione : 07/06/2017

Data udienza : 12/07/2017 ore 10.00

INTEGRAZIONE

Premesso:

- che in data 07/06/2017, il Giudice Esecutore, dott.ssa Alessandra Burra disponeva l'integrazione della relazione di stima, nell'Esecuzione in oggetto, con riferimento al sub. 21 stralciato dal procedimento esecutivo n. 406/2010, fissando l'udienza del 12.07.2017 alle ore 10.00 per il deposito della stessa,

la sottoscritta, effettuate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari ad espletare l'incarico ricevuto, redige quanto segue:

La particella 21 in questione consiste in un appezzamento di terreno piano, individuato nel foglio 2 del Catasto Terreni, del Comune di Mogliano Veneto (TV), (vedi All. 1; Estratto mappa e All. 2 Visura catastale).



Il terreno, consistente in 8 are (800 mq.), confina a Sud con la part. 118 (lotto relativo la procedura 181/2010), ad Ovest con le part. 240 e 141 (in cui sono inseriti fabbricati intestati ad altre ditte), a Nord con la part. 270 (intestata alla Provincia di Treviso) e ad Est con via Malcantone.

Attualmente i confini Ovest ed Est sono recintati con rete metallica e stanti in ferro, il confine Nord e Sud sono privi di recinzione. La particella 21 risulta pertanto visibilmente collegata all'area scoperta del lotto, stimato nell'es. imm. 181/2010, da cui è direttamente accessibile.

Dal punto di vista urbanistico la particella 21 ricade:

- nella zona territoriale omogenea "E3"- zona agricola ad elevato frazionamento – disciplinata dagli artt.23 e 26 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- nella fascia di rispetto stradale, fascia di servitù idraulica e area a rischio idraulico, della Carta dei Vincoli allegata al P.A.T. adottato, disciplinata dagli artt. 34 e 35.

Il terreno attualmente è adibito a prato (vedi All. 3 - Documentazione fotografica).

Il VAM (valore agricolo medio) per la coltura a cui è destinata la part. 21, ossia Seminativo Arborato, per la Regione Agraria n.7, è pari ad €. 80.000,00/Ha.

I Valori agricoli medi sono stati acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali cui dati, pubblicati sui bollettini regionali, sono riportati nel sito dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto la particella 21 ha un valore agricolo medio pari ad €.6.400,00.

Tuttavia, considerando che pur essendo un terreno agricolo, incrementa di fatto la superficie scoperta appartenente alla particella 118, ad essa collegata, conferendo all'abitazione un maggior valore si ritiene congruo dare un valore pari ad €.12,00/mq.

La particella 21 assume pertanto il valore attuale di stima di €. 9.600,00 il cui valore base d'asta proposto è pari ad €. 7.200,00.



Si fa presente che la particella 21 risulta intestata alla ditta [REDACTED] per l'unità,
come da "Decreto di Assegnazione Immobili per Divisione" – Atto di Autorità
Giudiziaria del 26/10/2015, Tribunale di Treviso Rep.115, registrato a Treviso Vol.
1T.

Casale sul Sile, 04 luglio 2017

Il Perito Estimatore

Serena arch. Chiara

