

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

nell'Esecuzione Immobiliare n° 898/2011 R.E., promossa da

TRAMONTI MARIA E SALVADORI CRISTINA

Creditrici procedenti, rappresentate e difese

dall'Avv.to Rizzardo Del Giudice

CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.

Creditrice intervenuta, rappresentata e difesa

dall'Avv.to Silvia Dantini

FALLIMENTO SERENISSIMA S.R.L.

Creditore intervenuto, rappresentato e difeso

dall'Avv.to Roberto Campion

EQUITALIA NORD S.P.A.

Creditore intervenuto contro [REDACTED] e [REDACTED]

rappresentato dal Sig. Marchezzolo Lorenzo

c o n t r o

[REDACTED]

[REDACTED]

Debitori eseguiti, con domicilio eletto presso l'Avv.to Eva De Faveri

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

INDICE

- | | | |
|----|--|---------|
| 1) | <i>INCARICO E QUESITO</i> | Pag. 4 |
| 2) | <i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i> | Pag. 10 |

3)	<i>PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI</i>	Pag. 14
4)	<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO A</i>	Pag. 15
5)	<i>TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE DEL LOTTO A</i>	Pag. 17
6)	<i>TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DEL LOTTO A</i>	Pag. 18
6.1)	<i>Le trascrizioni a carico</i>	Pag. 18
6.2)	<i>Le iscrizioni</i>	Pag. 20
6.3)	<i>I vincoli accessori</i>	Pag. 23
7)	<i>AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 6)</i>	Pag. 24
8)	<i>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO A</i>	Pag. 25
8.1)	<i>L'ubicazione</i>	Pag. 25
8.2)	<i>La descrizione generale dell'edificio</i>	Pag. 26
8.3)	<i>La descrizione dell'appartamento</i>	Pag. 28
8.4)	<i>La descrizione dell'autorimessa</i>	Pag. 30
9)	<i>DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE DEL LOTTO A</i>	Pag. 31
10)	<i>L'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEL LOTTO A</i>	Pag. 31
11)	<i>LIBERTA' DE LOTTO A</i>	Pag. 32
12)	<i>ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEL LOTTO A</i>	Pag. 33
13)	<i>ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO A</i>	Pag. 33

14)	<i>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE DEL LOTTO A</i>	Pag. 34
15)	<i>METODO DI STIMA DEL LOTTO A</i>	Pag. 36
16)	<i>DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO A</i>	Pag. 37
17)	<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO B</i>	Pag. 38
18)	<i>TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE DEL LOTTO B</i>	Pag. 40
19)	<i>TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DEL LOTTO B</i>	Pag. 42
19.1)	<i>Le trascrizioni a carico</i>	Pag. 42
19.2)	<i>Le iscrizioni</i>	Pag. 44
19.3)	<i>I vincoli accessori</i>	Pag. 44
20)	<i>AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 17) E 19)</i>	Pag. 44
21)	<i>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO B</i>	Pag. 44
21.1)	<i>L'ubicazione</i>	Pag. 44
21.2)	<i>La descrizione del fondo</i>	Pag. 45
22)	<i>DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE DEL LOTTO B</i>	Pag. 46
23)	<i>L'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEL LOTTO B</i>	Pag. 46
24)	<i>LIBERTA' DE LOTTO B</i>	Pag. 47
25)	<i>ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEL LOTTO B</i>	Pag. 47
26)	<i>ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE</i>	

	<i>URBANISTICA DEL LOTTO B</i>	Pag. 47
27)	<i>METODO DI STIMA DEL LOTTO B</i>	Pag. 48
28)	<i>DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO B</i>	Pag. 49
29)	CALCOLO DEL VALORE DELLA QUOTA COLPITA DA PIGNORAMENTO	Pag. 50
30)	OSSERVAZIONI DELLE PARTI	Pag. 50
31)	<i>ALLEGATI</i>	Pag. 51

1) INCARICO E QUESITO

Con ordinanza del 17/09/2015, il Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso - Dr. Antonello Fabbro -, nominava il sottoscritto Geom. Biasuzzi Alessandro, con studio a Treviso in Via Barberia n° 40, quale esperto stimatore nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

All'udienza del 19/11/2015, lo scrivente accettava l'incarico ed il Sig. Giudice assegnava "... *i quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. e dispone che lo stesso si attenga alle istruzioni per la redazione della perizia di stima allegate al presente verbale;*"

Di seguito si riportano le istruzioni richiamate dal Sig. G.E.:

"l'esperto nominato ex art.569 c.pc. provvederà a:

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

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

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

4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene

(indirizzo, numero civico., piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

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

9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti.

Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

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

11) accertare se l'immobile è libero o occupato; **acquisire, ove non vi provveda il custode**, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del DL. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (

segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.

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

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

16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare") con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in

cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene;

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

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

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

20) successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà sia in formato digitale che cartaceo. Per tale attività sarà riconosciuto, di regola, un compenso forfetario omnicomprensivo di €. 180,00.

Ove impossibilitato l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato.

L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito alla nomina ad esperto per la redazione della relazione di stima, e successivo giuramento, lo scrivente provvedeva ad avviare la propria attività, in ottemperanza alle disposizioni di attuazione del C.P.C., espletando le seguenti incombenze:

- in data 20/02/2016 sono state esperite le necessarie visure catastali con richiesta e copia degli estratti di mappa, dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali, attraverso il portale "online" dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;
- in data 21/03/2016, si otteneva direttamente dagli esecutati copia dell'atto di provenienza delle unità immobiliari, di cui il lotto "A" insistenti nella frazione di Bonisiolo, mentre per il fondo insistente in via Oberdan di Mogliano, di cui il lotto "B", si rendeva necessario un accesso presso l'Archivio Notarile di Treviso per la richiesta del relativo titolo di provenienza, successivamente consegnato dall'Archivio in data 15/04/2016;
- in data 10/03/2016, si provvedeva a depositare, presso il protocollo del Comune di Mogliano Veneto, formale richiesta di

accesso per visione e rilascio copia delle eventuali pratiche edilizie e per acquisire i certificati di residenza delle persone che, all'anagrafe del Comune, risultavano iscritte presso le unità immobiliari pignorate;

- in data 11/04/2016 il Comune di Mogliano Veneto metteva a disposizione la documentazione tecnica richiesta e di seguito veniva tratta copia della predetta documentazione, mentre quella relativa ai dati dell'Ufficio Anagrafe sono stati messi a disposizione in data 10/03/2016, per quanto riguarda i residenti all'indirizzo dell'immobile colpito da pignoramento, e successivamente integrati in data 06/04/2016, con comunicazione dell'Ufficio di Polizia Locale datata 25/03/2016, per quanto riguarda le dichiarazioni di ospitalità, sempre in relazione all'immobile oggetto di stima;

- in data 14/04/2016 lo scrivente provvedeva a depositare al Comune di Mogliano Veneto una domanda tesa ad ottenere il rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica del M.N. 571 in foglio 27, e l'Amministrazione Comunale di Mogliano Veneto consegnava il documento richiesto in data 06/05/2016;

- in data 08/01/2016, previo accesso all'Agenzia delle Entrate di Treviso ed all'Agenzia delle Entrate di Treviso, è stata depositata domanda di verifica di sussistenza di contratti di affitto sulle unità immobiliari oggetto della presente perizia, ricevendo risposta, in data 11/01/2016, dall'Amministrazione interpellata.

- in data 11/03/2016 e 26/05/2016 sono state esperite le necessarie

ispezioni ipotecarie, attraverso il portale on-line dell’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso.

- in data 04/04/2016 e con successivo sollecito del 06/05/2016, è stato interpellato l’Amministratore del condominio, che comprende le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva di cui il lotto “A”; lo studio di amministrazione condominiale Meo fornito in data 10/05/2016 la documentazione dalla quale emerge la situazione contabile della gestione condominiale.

Per quanto attiene all’ispezione dell’immobile pignorato, è da riferire che lo scrivente si è attivato per raccogliere la preventiva disponibilità dell’esecutata [REDACTED] effettiva occupante della consistenza immobiliare, e del Custode Giudiziale dell’immobile nominato dal Tribunale di Treviso, Dott.ssa Lorenza Danzo.

Con questa premessa, il giorno 21/03/2016 ad ore 09.00= circa, lo scrivente si recava presso l’immobile oggetto della presente relazione di stima, distinto dal civico n° 31 di Via Massimo D’Antona, in Comune di Mogliano Veneto - località di Bonisiolo -, in Provincia di Treviso, riscontrando la presenza la presenza dell’esecutata [REDACTED] e del Custode Giudiziale, Dott. Lorenza Danzo, precisando che, nel corso del sopralluogo, sopraggiungeva anche l’esecutato [REDACTED]

La [REDACTED] chiedeva di non accedere ad una stanza dell’appartamento, poiché, in quel momento, era occupata

dall'esecutata [REDACTED]

Con il consenso dell'esecutata, lo scrivente poteva eseguire l'accesso agli immobili oggetto della procedura esecutiva, effettuando pure un rilievo fotografico ed un sommario rilievo planimetrico degli stessi.

Nel corso del sopralluogo venivano attentamente esaminati il fabbricato e le sue pertinenze, rilevandone la consistenza, le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico e lo stato generale dei luoghi.

Inoltre, è stata verificata la libertà degli immobili e si sono assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione.

A seguire, ed in accordo con il Custode Giudiziale e gli esecutati intervenuti in precedenza, nella stessa mattinata del giorno 21/03/2016 lo scrivente ha provveduto autonomamente ad ispezionare il terreno oggetto della presente procedura, ma insistente in via Oberdan, sempre nel Comune di Mogliano Veneto.

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari a dare risposta al quesito, lo scrivente ha provveduto a redigere il presente elaborato peritale che, nelle pagine successive, si articola attraverso i paragrafi riportati nell'indice di pagina 1 della presente relazione.

Ad ultimazione della propria attività, lo scrivente precisa che copia dell'elaborato peritale è stato anticipato alle parti ed al Custode Giudiziale nominato, agli esecutati presso il rispettivo domicilio legale eletto ed ai creditori intervenuti per la formulazione delle

eventuali rispettive osservazioni.

3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI

L'oggetto della procedura esecutiva è da identificare in un appartamento al piano primo ed un box auto al piano interrato di un edificio condominiale insistente in ambito di una lottizzazione residenziale, posta in prossimità del centro della frazione di Bonisiolo, in Comune di Mogliano Veneto.

Le unità immobiliari pignorate sono parte del medesimo edificio e formano un'unica unità abitativa, in ambito condominiale, raggiungibile dalla Via pubblica attraverso le aree carrabili e pedonali comuni a tutti i condòmini.

E' parte della consistenza immobiliare colpita da pignoramento anche un terreno insistente in via Oberdan, a Nord del centro di Mogliano Veneto, sul limitare della zona urbana.

In considerazione della consistenza immobiliare, delle rispettive collocazioni, degli impianti tecnologici, della collocazione in ambito condominiale, lo scrivente ritiene che, per il mercato immobiliare e/o per un medio investitore, che possa essere interessato all'acquisto, sia più appetibile proporre alla vendita le unità immobiliari oggetto della presente relazione in un due distinti lotti e pertanto lo scrivente ritiene conveniente, per la procedura esecutiva, individuare i seguenti lotti:

- **Lotto "A"**: appartamento al piano primo e box auto al piano interrato, oltre alle parti comuni condominiali insistente in Comune di Mogliano, via Massimo D'Antona, n° 31 – località di

Bonisiolo .

- **Lotto “B”**: Piccolissimo appezzamento di terreno insistente in Comune di Mogliano, via G. Oberdan.

Di seguito, verranno presi in esame, partitamente, i singoli lotti appena sopra identificati.

4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO A

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizi Catastali

Catasto Fabbricati (allegati n° 1)

Comune di Mogliano Veneto (TV)

Sezione C – Foglio 2

- M.N. 571 sub. 47 Via Massimo D’Antona n. 31/2, piano 1° - Cat. A/2 - Cl. 2[^] - vani 5,0 – Superficie catastale mq. 90 - Superficie catastale escluse aree scoperte mq 84 - R.C.€. 503,55;

- M.N. 571 sub. 27 Via Massimo D’Antona, piano S1 - Cat. C/6 - Cl. 3[^] - mq. 20 - Superficie catastale mq. 20 - R.C.€. 47,51.

Le unità immobiliari sopra identificate partecipano, in quota proporzionale, alle parti comuni dell’edificio, di cui le medesime unità fanno parte, ai sensi dell’art. 1117 del C.C., secondo i millesimi di proprietà risultanti dalle Tabelle Millesimali, ed in particolare

sulle seguenti parti comuni:

- M.N. 571 sub. 1 Via Massimo D'Antona, piano S1-T. - B.C.N.C. - rampa di accesso ai garages, corridoio antistante i garages di mq. 156 comune ai sub dal 9 al 66;
- M.N. 571 sub. 2 Via Massimo D'Antona, piano T. - B.C.N.C. - viale pedonale, area scoperta di mq. 95 comune ai sub dal 9 al 66;
- M.N. 571 sub. 5 Via Massimo D'Antona, piano T. - B.C.N.C. - contatori gas, contatori acqua, area R.S.U. comune ai sub dal 9 al 16 e dal 25 al 31;
- M.N. 571 sub. 6 Via Massimo D'Antona, piano T. - B.C.N.C. - contatori acqua comune ai sub dal 9 al 16 e dal 25 al 31; 39 ,40 ,43 ,44 ,47 ,48 ,51 ,52 ,55, 56, 59, 60, 63 e 64;
- M.N. 571 sub. 7 Via Massimo D'Antona, piano T. - B.C.N.C. - viale di accesso al vano scale, area scoperta di mq. 21, vano scale ed ascensore comune ai sub dal 9 al 16 e dal 25 al 31; 39, 40, 43, 44, 47, 48, 51, 52, 55, 56, 59, 60, 63 e 64.

La consistenza immobiliare, di cui al mappale n° 571 sub 47 e sub 27, con le relative pertinenze e scoperto comune, risulta racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord:

- quanto all'appartamento (mappale n° 571 sub 47) al piano primo con vuoto su area scoperta (mappale n° 571 sub 39) - M.N. 571

sub 48 - vano scale (M.N. 571 sub 7);

- quanto al box auto al piano interrato (mappale n° 571 sub 27) in senso orario partendo da Nord, vano scale mappale n° 571 sub 7, corsia comune (mappale 571 sub 1), altra u.i. (mappale n° 571 sub 28), terrapieno.

Ditta catastale:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - c.f.: [REDACTED] [REDACTED] - in proprietà per la quota di [REDACTED] della piena proprietà;

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati n° 1)

Comune di Mogliano Veneto (TV)

Foglio 20

M.N. 571 di ha. 0.25.73 - ente urbano.

5) TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE DEL LOTTO A

La consistenza immobiliare sopra identificata, é pervenuta in capo alla ditta eseguita in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita in data 10/03/2008 n° 3.567 di Rep. Notaio Tottolo Marco di Castelfranco Veneto, ivi registrato in data 14/03/2008 al n° 592 – serie 1T e trascritto presso l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio

Provinciale di Treviso in data 17/03/2008 al n. 10.388 di Registro Generale e n. 6.794 di Registro Particolare (allegato n° 2).

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, di cui al mappale n° 571 sub 47 e sub 27 in Sezione C - Foglio 2 del Comune di Mogliano Veneto, esattamente identificate al precedente paragrafo 5) è la seguente:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - c.f.: [REDACTED]
[REDACTED] - in proprietà per la quota di [REDACTED] della piena proprietà;

Dall'esame dei titolo di provenienza non sono emerse particolari situazioni di pregiudizio, si rileva solamente la necessità di offrire alcune precisazioni, meglio descritte al successivo paragrafo 6.3).

6) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DEL LOTTO A

Dall'esame del certificato notarile aggiornato alla data del 07/02/2012, prodotti dal creditore precedente, nonché dalle successive visure esperite dallo scrivente, in data 12/02/2016 ed aggiornamento in data 26/05/2016, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegato n° 3), sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra indicati:

6.1) Le trascrizioni a carico

I) Titolo: atto giudiziario - verbale pignoramento immobili - del 18/10/2011 n. 4.600/2011 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario

del Tribunale di Treviso (TV).

Trascritto a Treviso in data 16/11/2011 ai numeri:

Reg. Gen. n. 38.600 Reg. Part. n. 24.970

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: F269 – Mogliano Veneto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 2 Particella: 571 Sub. 47

Natura: A2 Abitazione di tipo civile - Consistenza:vani 5,0

Indirizzo: Via Massimo D'Antona, n° 31 – Piano 1°

1.2. Immobile n. 2

Comune: F269 – Mogliano Veneto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 2 Particella: 571 Sub. 27

Natura: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza: mq. 20 - Indirizzo: Via Massimo D'Antona, n°
31 – Piano S1

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

TRAMONTINI MARIA nata a Treviso (TV) in data
12/11/1939 - C.F.: TRMMRA39S52L407O, relativamente
all'unità negoziale n. 1, quota di 1/1 della piena proprietà.

SALVADORI CRISTINA nata a Treviso (TV) in data
19/03/1968 - C.F.: SLVCST68C59L407B, relativamente

all'unità negoziale n. 1, quota di 1/1 della piena proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1

████████████████████ nato a ██████████ il ██████████ - c.f.:

████████████████████ relativamente all'unità negoziale n° 1

per la quota di ██████ della piena proprietà;

6.2) Le iscrizioni a carico

I) Titolo: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 10/03/2008 n. 3568/2029 di rep. del Notaio Tottolo Marco

Capitale €. 135.000,00

Somma €. 202.500,00

Iscritta a Treviso in data 17/03/2008 ai numeri:

Reg. Gen. n. 10.389

Reg. Part. n. 2.217

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: F269 – Mogliano Veneto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 2 Particella: 571 Sub. 47

Natura: A2 - Abitazione di tipo civile - Consistenza:vani 5,0

Indirizzo: Via Massimo D'Antona, n° 31/2 – Piano 1°

1.2. Immobile n. 2

Comune: F269 – Mogliano Veneto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 2 Particella: 571 Sub. 27

Natura: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza: mq. 20 - Indirizzo: Via Massimo D'Antona,
Piano S1

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

INTESA SANPAOLO S.P.A.

con sede in Torino (TO)

C.F.: 00799960158

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di 1/1 della
nuda proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1 - [REDACTED]

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - c.f.:

[REDACTED] - relativamente all'unità negoziale
n° 1 per la quota di [REDACTED] della piena proprietà; in qualità di

[REDACTED]

- Soggetto n. 1 - [REDACTED]

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il

[REDACTED] - c.f.: [REDACTED] - in qualità di

[REDACTED]

II) Titolo: Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 del
11/11/2008 n. 113816/113 di rep. Equitalia Nomos S.P.A.

Capitale €. 14.951,14

Somma €. 29.902,28

Iscritta a Treviso in data 21/11/2008 ai numeri:

Reg. Gen. n. 44.873

Reg. Part. n. 9.867

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: F269 – Mogliano Veneto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 2 Particella: 571 Sub. 27

Natura: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza: mq. 20 - Indirizzo: Via Massimo D'Antona,

Piano S1

1.2. Immobile n. 2

Comune: F269 – Mogliano Veneto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 2 Particella: 571 Sub. 47

Natura: A2 - Abitazione di tipo civile - Consistenza:vani 5,0

Indirizzo: Via Massimo D'Antona – Piano 1°

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

EQUITALIA NOMOS S.P.A.

con sede in Torino (TO)

C.F.: 05165540013

Relativamente all'unità negoziale n. 1, quota di 1/1 della
piena proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - c.f.:

██████████ – relativamente all'unità negoziale
n° 1 per la quota di ████████ della piena proprietà.

6.3) I vincoli accessori

Dall'esame del titolo di provenienza emerge che la consistenza immobiliare colpita da pignoramento partecipa alla comunione sulle unità immobiliari sopra indicate come B.C.N.C., ma nell'ambito dell'art. 1) viene specificato che *“è compresa la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio di cui le unità compravendute fanno parte ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, secondo i millesimi di proprietà risultanti dalle tabelle millesimali”*.

Inoltre emerge dall'art. 3) che *“Le unità immobiliari vengono compravendute a corpo, nello stato e grado in cui si trovano, con ogni annesso, connesso, pertinenza ed accessorio, diritto, azione e ragione, servitù attiva e passiva, inerente, apparente e non apparente, nonché con le servitù attive e passive per impianti e reti tecnologiche che dovessero trovarsi anche nel sottosuolo e con quelle derivanti dalla vendita frazionata di unico fabbricato. Per quanto riguarda la disciplina del complesso condominiale “CONDOMINIO Campo de' Fiori” in cui sono inserite le unità immobiliari compravendute, le parti fanno espresso riferimento al Regolamento di Condominio con annesse Tabelle Millesimali che trovansi allegati al precedente mio atto in data 8 marzo 2007 n. 2688 di repertorio, registrato a Castelfranco Veneto il giorno 16 marzo 2007 al n. 393 Serie IT e trascritto a Treviso in data 22 marzo 2007 ai nn. 13908/8235 e che la parte acquirente dichiara di*

ben conoscere e di accettare per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, impegnandosi espressamente a rispettarlo ed a farlo rispettare”.

Nel titolo di provenienza viene inoltre segnalata all’art. 4) l’esistenza di:

- *Convenzione edilizia per la realizzazione di programmi di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui l’atto in data 20 luglio 2005 n. 92903 di rep. Notaio Fumo di Treviso ivi registrato il giorno 22 luglio 2005 al n. 10598 Serie 1T e pure trascritto in data 25 luglio 2005 ai nn. 33150/20605;*

Dall’esame della documentazione tecnica reperita presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto, è emerso che le unità immobiliari insistono in zona convenzionata.

Si è pertanto resa necessaria un’istanza per conoscere l’eventuale esistenza di prezzi massimi di cessione previsti dalla concessione.

Alla predetta istanza, presentata in data 15/04/2016, ha fatto seguito la risposta del Servizio Urbanistica e Sit del Comune di Mogliano Veneto datata 22/04/2016 (allegato n° 4), con la quale è stato precisato che per il fondo, su cui insiste il fabbricato comprendente le unità oggetto della presente stima, non sono previsti prezzi massimi di cessione, ferme restando le altre obbligazioni della convenzione edilizia.

7) AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 6)

Quanto indicato al paragrafo 4) della relazione, risulta aggiornato

alla data del 12/02/2016.

Quanto indicato al paragrafo 6) della relazione, risulta aggiornato alla data del 28/11/2012 come da documentazione depositata dalla creditrice procedente in Cancelleria in data 21/12/2012 e successive ispezioni, eseguite in data 12/02/2016 ed aggiornamento eseguito in data 26/05/2016.

8) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO A

Effettuato il necessario sopralluogo ed esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso delle unità immobiliari pignorate, lo scrivente riferisce quanto segue.

8.1) L'ubicazione

La consistenza immobiliare oggetto di stima insiste nell'ambito di una lottizzazione residenziale realizzata in prossimità del centro della frazione di Bonisiolo, in Comune di Mogliano Veneto (TV), ma di fatto in posizione prossima all'abitato di Casale sul Sile, in Provincia di Treviso, ed all'abitato di Marcon, in Provincia di Venezia.

Il complesso residenziale condominiale è dotato di accesso carrabile e pedonale dalla viabilità di lottizzazione, che in quel tratto la toponomastica comunale individua con la via Massimo D'Antona ed il civico n° 31 - interno 2 -.

Il centro della città di Mogliano Veneto si pone ad una distanza di circa 7,0 km. in direzione Sud/Ovest, il centro di Marcon si pone a circa 3 km in direzione Sud ed il centro di Casale sul Sile si pone a circa 1,5 km in direzione Nord/Est, mentre la città di Treviso si trova in direzione Nord/Ovest, a circa 13 km di distanza.

Si tratta di una zona prossima al centro rispetto alla frazione di Bonisiolo, caratterizzata dalla presenza di fabbricati di recente costruzione in ambito di una lottizzazione residenziale, non ancora saturata, con presenza di fabbricati prevalentemente posizionati in fregio alla viabilità pubblica, costruiti su due o tre livelli fuori terra.

Tali edifici sono tutti a destinazione residenziale e solamente nel centro della frazione di Bonisiolo sono presenti alcune attività commerciali di supporto alla residenza.

La posizione rispetto al centro della frazione di Bonisiolo, la vicinanza a Casale sul Sile e la vicinanza della zona commerciale di Marcon, garantiscono una comodità di accesso ad una maggiore offerta di tutti i servizi pubblici ed anche a quelli privati, ma di pubblico interesse.

Da ultimo è da segnalare la comodità di accesso alle città di Treviso e di Mestre, grazie ai collegamenti assicurati dai mezzi pubblici di trasporto e la comodità di accesso alla rete autostradale data la vicinanza dei caselli di raccordo con il c.d. "Passante di Mestre".

8.2) La descrizione generale dell'edificio

Come già riferito, le unità immobiliari oggetto di pignoramento costituiscono un'unica entità funzionale a destinazione residenziale e, nel loro insieme, sono parte di un più consistente edificio, a sua volta parte di un complesso condominiale, denominato "Campo de' Fiori", comprendente, tra l'altro, due edifici dotati di accesso al piano interrato formato da una rampa comune ad entrambi gli edifici ed altri vani accessori comuni.

I lati liberi ad Est ed Ovest dell'edificio affacciano tutti sulle corti esclusive pertinenziali degli appartamenti al piano terra ed in piccola parte sulla corte comune di accesso all'androne condominiale.

Il fabbricato è quindi dotato due autonomi accessi: uno pedonale al piano terreno raccordato con marciapiedi alla viabilità di lottizzazione ed altro carrabile, che prende origine dalla viabilità di lottizzazione con una rampa, che si pone a dividere i lotti di competenza di ciascun edificio.

Il fabbricato si sviluppa su di una pianta riconducibile ad un rettangolo con le basi maggiori disposte lungo le direttrici Nord – Sud e su tre livelli fuori terra con le autorimesse al piano interrato.

Sotto un mero aspetto strutturale è riferibile che il fabbricato comprendente le unità immobiliari oggetto della presente relazione è stato costruito con una struttura mista formata da platea all'interrato di ml. 27,70 x ml. 20,35 con spessore di cm. 40 e platea a quota inferiore per ricavo delle “fosse” degli ascensori; lo spessore delle pareti di contenimento del terreno risultano pari a cm. 25.

Le opere fuori terra sono formate da tamponamenti in laterizio semipieno dello spessore di cm. 25 oltre a travi e pilastri in c.a.; il solaio al piano terra è in lastre predalle ed ai piani superiori i solai sono in latero cemento tipo Bausta.

La copertura realizzata a due falde con struttura mista: legno per i puntoni di falda e travi rompi tratta in profilati metallici del tipo a capanna con manto in coppi tradizionali, con il colmo disposto sull'asse longitudinale del fabbricato.

Le scale interne di collegamento dei vari livelli sono formati da una soletta in c.a. e le pareti dei vani ascensori sono anch'esse in c.a. con spessore di cm. 20.

8.3) La descrizione dell'appartamento

La parte propriamente abitativa, sottoposta a pignoramento, è costituita dall'unità immobiliare di cui il mappale 571 sub 47, che identifica un appartamento al piano primo.

L'alloggio è accessibile dall'area scoperta condominiale, di cui al m.n° 571 sub 7, attraverso un portoncino in legno, che immette nell'androne condominiale, per poi proseguire attraverso le scale, oppure per mezzo dell'ascensore, fino al ballatoio del piano primo.

Un portoncino blindato protegge l'accesso alla zona giorno dell'appartamento, ove si trova un ampio vano unico ad ingresso – soggiorno – pranzo ed una cucina.

Un'ampia terrazza coperta, accessibile sia dalla cucina che dal soggiorno, completa la zona giorno.

La zona notte è raggiungibile dal soggiorno, da dove si viene immessi in un piccolo disimpegno, dal quale si può poi accedere ad un bagno e a due camere.

I pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica con l'esclusione delle camere, ove i pavimenti sono in parchetti di legno.

Il bagno é dotato di rivestimento a parete in ceramica con diverse ceramiche: piastrelle e tessere di mosaico.

Nel bagno è presente un piatto doccia di ampie dimensioni, oltre a tutti gli altri sanitari.

I divisori interni dell'appartamento sono stati ottenuti con la posa di pareti in laterizio leggero intonacate a civile e tinteggiate.

I serramenti interni sono formati da porte in legno tamburate ed impiallacciate, mentre gli infissi esterni sono formati da porte e finestre in legno con vetro camera ed oscuri in legno verniciato.

La dotazione tecnologica del fabbricato è formata da impianto di riscaldamento con caldaia murale posizionata nella terrazza, alimentata a gas di rete; il calore viene poi irraggiato nei locali, per mezzo di radiatori lamellari in acciaio.

Al momento del sopralluogo l'impianto non è risultato attivo.

Esiste un impianto di climatizzazione con una unità esterna ed uno split interno nella zona notte, impianto idrico e sanitario, impianto anti intrusione, impianto elettrico, e di illuminazione.

Per quanto attiene all'impianto di climatizzazione, è da segnalare che si tratta di un elemento accessorio non strettamente necessario alla funzionalità dell'alloggio e pertanto, ai fini della valutazione, verrà considerata la sola predisposizione.

L'impianto elettrico ed idrico sono risultati essere funzionanti, ma non è stato possibile verificarne la conformità alla normativa vigente.

L'abitazione al piano primo ha un'altezza libera interna di ml. 2,70 circa.

Al momento del sopralluogo, l'appartamento si presentava in buone condizioni manutentive.

8.4) La descrizione dell'autorimessa

E' ora in esame il box auto ubicato al piano interrato del fabbricato

condominiale, catastalmente identificato dal mappale n° 571 sub 27.

Si tratta di un locale destinato ad autorimessa, dotato di un accesso carrabile, che permette la comunicazione con una corsia ed una rampa carrabili condominiali oltre che con il vano scala dotato di ascensore anche al piano interrato.

Il locale è fornito di pavimento in cemento liscio e le pareti sono in parte formate da setti in calcestruzzo ed in parte da blocchi di cls prive di intonaco, ma tinteggiate.

La dotazione impiantistica dell'unità è rappresentata dal solo impianto elettrico e di illuminazione.

Gli infissi esterni sono formati da un portone posto a protezione dell'accesso carrabile ad unica anta in acciaio verniciato basculante ad apertura manuale.

Il box auto ha un'altezza libera interna pari a m. 2,40= e lo stato manutentivo è risultato essere buono.

8.5) Pregiudizi rilevati in relazione alla gestione condominiale

A seguito di richiesta inviata allo studio Amministrazioni MEO S.A.S. di Treviso, l'amministratore ha fornito il verbale di assemblea ordinaria tenutasi in data 21/04/2016, il preventivo di spesa approvato nella medesima assemblea per l'anno 2016 ed il piano di riparto per l'anno 2016 comprendente il residuo della gestione precedente (allegati n° 5).

Dall'esame della suddetta documentazione è emerso che il proprietario esecutato [REDACTED] è debitore di un importo pari ad €. 561,51= con riferimento alle annualità 2015 e 2016.

9) DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE DEL LOTTO A

Dall'esame degli elaborati grafici rinvenuti in Comune, confrontati con quanto riscontrato in occasione del rilievo eseguito al sopralluogo del 21/03/2016, è emerso che le unità immobiliari sopra descritte, che nel loro insieme costituiscono la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, offrono le seguenti superfici nette calpestabili:

- appartamento al piano primo	circa mq. 69,44
- garage al piano interrato	circa mq. 19,94
- terrazza al piano primo	circa mq. <u>17,98</u>
Totale superficie calpestabile,	circa mq. 107,36

Le superfici lorde commerciali sotto riportate, effettivamente rilevate ed opportunamente ragguagliate, per mezzo dei consueti coefficienti di omogeneizzazione, consentono di ottenere la complessiva superficie convenzionale, come si espone in appresso:

- appartamento al piano 1°	circa mq. 86,24 x 100%=	mq. 86,24
- garage al piano int.,	circa mq. 23,04 x 50%=	mq. 11,52
- terrazza al piano primo,	circa mq. 19,14 x 25%=	<u>mq. 4,78</u>
Totale superficie convenzionale:		mq. 102,55

10) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEL LOTTO A

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla APE), si precisa che lo stesso risulta ultimato in data 07/09/2007 e l'agibilità è stata ottenuta per silenzio = assenso.

Successivamente all'agibilità, non risulta siano stati effettuati

interventi di rilievo, atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto, non risulta essere stato depositato alcun attestato o certificazione di prestazione energetica.

In ottemperanza alle recenti disposizioni del Tribunale di Treviso lo scrivente non ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, tuttavia è ipotizzabile che la consistenza immobiliare oggetto di valutazione sia da ascrivere ad una classe energetica bassa.

11) LIBERTA' DEL LOTTO A

Nel corso del sopralluogo del 21/03/2016 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è occupata dall'esecutata [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] come risultante dal certificato di stato famiglia rilasciato dal Comune di Mogliano Veneto in data 10/03/2016 (allegato n° 6).

Ulteriori accertamenti, esperiti presso gli uffici della Polizia Locale per la verifica di eventuali dichiarazioni di ospitalità, hanno dato esito negativo, come emerge dalla comunicazione emessa dalla Polizia Locale di Mogliano Veneto in data 25/03/2016 (allegato n° 7).

Gli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso, hanno inoltre permesso di stabilire che sull'immobile oggetto della presente relazione non gravano contratti

di locazione stipulati e/o registrati dai debitori eseguiti in qualità di locatori, come emerge dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate del 11/01/2016 (allegato n° 8).

12) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEL LOTTO A

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una consistenza immobiliare comprendente un appartamento al piano primo ed autorimessa al piano interrato in ambito di un condominio costruito su tre livelli fuori terra ed uno interrato insistente in zona residenziale prossima al centro della frazione di Bonisiolo;
- che la consistenza immobiliare è destinata ad un uno, ed uno solo, nucleo familiare;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima non comodamente divisibile.

13) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO A

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente presso il Comune di Mogliano Veneto, lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare oggetto di stima ricade nell'ambito della z.t.o. "C2/23" definita come *"parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali di iniziativa pubblica (P.E.E.P. o E.R.P.) o privata"*, disciplinata dall'art. 18 delle N.T.

14) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEL LOTTO A

Dall'esame della documentazione reperita presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto, è emerso che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è stata costruita in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- D.I.A. n° 268/05 del 18/06/2005 presentata in data 20/06/2005 con prot. 20367 dalla ditta Casier Ovest S.R.L. per lavori di modifica a costruzione di edificio per abitazioni E. R. P. denominato fabbricato "E" di 14 alloggi, rilasciata alla ditta Edilcantieri S.R.L. con sede in San Biagio di Callalta (TV) (allegato n° 9).

- D.I.A. n° 268/05/01 del 07/06/2007 presentata in data 08/06/2007 con prot. 21796 dalla ditta Casier Ovest S.R.L. per lavori di costruzione di edificio per abitazioni E. R. P. denominato fabbricato "E" di 14 alloggi, rilasciata alla ditta Edilcantieri S.R.L. con sede a San Biagio di Callalta (allegato n° 10) con relativi progetti (allegato n° 11).

In data 11/09/2007, a seguito dell'ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio, la ditta Programma Costruzioni Popolari s.r.l. ha presentato domanda di agibilità con prot. n° 34628 (allegato n° 12).

Il Comune di Mogliano Veneto ha recepito la domanda completa e l'agibilità deve intendersi acquisita per silenzio = assenso.

L'esame della posizione urbanistica ed edilizia della consistenza immobiliare ha evidenziato che è stata realizzata una recinzione in forza delle seguenti comunicazioni:

- D.I.A. n° 190/06 del 24/05/2006 presentata in data 25/05/2006 con prot. 21562 dalla ditta Casier Ovest S.R.L. per lavori di modifica a costruzione di recinzione perimetrale e cancelli pedonali del fabbricato denominato fabbricato “E” (allegato n° 13).

- D.I.A. n° 190/06 del 12/09/2006 presentata in data 12/09/2006 con prot. 34898 dalla ditta Casier Ovest S.R.L. per lavori di modifica a costruzione di recinzione perimetrale del fabbricato denominato fabbricato “E” (allegato n° 14).

Il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 21/03/2016, e gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti sopra indicati, oltre che con le planimetrie catastali reperite presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che le unità immobiliari oggetto della presente sono urbanisticamente conformi e sono catastalmente conformi.

15) METODO DI STIMA DEL LOTTO A

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, avendo riguardo a compravendite di immobili simili, avvenute nel periodo di riferimento.

I dati emersi dalla verifica, di cui sopra, sono stati confrontati con l’immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le

variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Inoltre, da una verifica effettuata sui siti web degli intermediari immobiliari, è emerso che l'immobiliare "L'arte di abitare" di Mogliano Veneto propone la vendita di un appartamento con garage, due camere e due bagni, ubicato a Bonisiolo, al valore di €. 99.000,00=; da qui si ricava un valore unitario di €. 1.000,00/mq. circa.

L'Agenzia Immobiliare "Ricordi" di Mogliano Veneto propone in vendita un appartamento, nella stessa zona, in cui si trova quello pignorato con due camere, di mq. 79, ad un valore unitario di €. 1.164,00/mq. circa.

Gli elementi raccolti fanno comprendere che abitazioni in appartamento di recente costruzione, ovvero realizzate negli ultimi 20 anni, ma in buone condizioni manutentive, esprimono un valore di richiesta medio di €. 1.082,00/mq. circa.

Infine è da segnalare che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., indica, per abitazioni civili della frazione di Bonisiolo, (Zona R1) in normale stato conservativo, un valore variabile da un minimo di €. 1.200,00/mq. ed un massimo di €. 1.450,00/mq.

Nel nostro caso bisogna considerare, oltre all'attuale congiuntura economica particolarmente negativa per il settore immobiliare, anche la vetustà dell'immobile, pari ad anni 9, le buone condizioni manutentive per quanto riguarda la parte residenziale al piano primo e per la parte interrata, ove insiste il box auto.

Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debba essere considerato un abbattimento del consueto margine di trattativa quantificabile nel 10% del valore medio rilevato e viene quindi assunto il valore unitario arrotondato di € 974,00= al metro quadrato.

16) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO A

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un appartamento al piano primo con autorimessa al piano interrato, in ambito di un fabbricato condominiale insistente in posizione prossima al centro della frazione di Bonisiolo, in Comune di Mogliano Veneto;
- il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive esterne;
- lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale delle unità immobiliari;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Appartamento, con autorimessa esattamente identificati al paragrafo 4) della presente relazione, della superficie convenzionale di mq.

102,55 circa x € 974,00= € 99.883,70

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore

appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “ vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- le unità immobiliari non sono facilmente ispezionabili prima dell’aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;
- l’ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l’aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato il seguente importo: €. 99.883,70 x

20%= €. 19.976,74

Valore per la vendita forzata €. 79.906.96

somma che si arrotonda ad €. **80.000,00=**, diconsi Euro ottantamila/00=.

17) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO B

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati n° 1)

Comune di Mogliano Veneto (TV)

Foglio 27

M.N. 571 di Ha. 0.00.26 - Prato - Cl. 2[^] - R.D.€. 0,08 - R.A.€. 0,05.

La consistenza immobiliare sopra individuata risulta racchiusa tra i seguenti confini, a partire da Nord: mappale n° 570 e 297.

Il M.N. 571 colpito da pignoramento immobiliare risulta allibrato alla seguente ditta catastale:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - c.f.: [REDACTED]
[REDACTED] - in proprietà per la quota di [REDACTED] della piena proprietà;

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - c.f.: [REDACTED]
[REDACTED] - in proprietà per la quota di [REDACTED] della piena proprietà;

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - c.f.: [REDACTED]
[REDACTED] - in proprietà per la quota di [REDACTED] della piena proprietà;

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - c.f.: [REDACTED]
[REDACTED] - in proprietà per la quota di [REDACTED] della piena proprietà;

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - c.f.: [REDACTED]
[REDACTED] - in proprietà per la quota di [REDACTED] della piena proprietà;

**18) TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE
DEL LOTTO B**

La consistenza immobiliare sopra descritta, é pervenuta in capo alla ditta esecutata in forza del seguente titolo e dei successivi aggiornamenti:

- atto di compravendita in data 02/03/1967 n° 17.017 di Rep. Notaio Spinelli Gianfranco di Treviso, ivi registrato in data 14/03/1967 al n° 546 – Mod. 71 M Pubblici e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Treviso, ora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Treviso, in data 16/03/1967 ai numeri 4624/4151 e 4626/4153, (allegato n° 15).

Successivamente, in seguito a:

- Denuncia di Successione in Morte del Sig. ██████████
apertasi in data 25/06/1991, registrata a Treviso in data 11/04/1994 al n° 51 vol. 718, trascritto a Treviso in data 10/09/2002 ai numeri 38690/27814;
- Denuncia di Successione integrativa registrata a Treviso in data 31/05/2007 al n° 786/2007, trascritta a Treviso in data 14/08/2007 al n° 40.951/22801;
- Atto di accettazione tacita di eredità in data 21/05/2008 n° 96751 di Rep. Notaio Enrico Fumo di Treviso, trascritto a Treviso in data 22/05/2008 al n° 19883/12643;
- Riunione di usufrutto in morte del sig. ██████████
deceduto in data 07/04/2004, registrata con Prot. n° TV0308568 e ██████████
██████████ deceduta in data 01/10/2004, registrata con prot. TV0308572;

- atto di cessione di diritti immobiliari in data 21/05/2008 n° 96.751 di Rep. Notaio Enrico Fumo di Treviso, ivi registrato in data 21/05/2008 al n° 10.258 – Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Treviso, ora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Treviso, in data 22/05/2008 ai numeri 19882/12642 e 19883/12643, (allegato n° 17).

l'attuale assetto proprietario del M.N. 571 in foglio 27 del Comune di Mogliano Veneto, identificato al precedente paragrafo 17) è il seguente:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - c.f.: [REDACTED] - in proprietà per la quota di [REDACTED] della piena proprietà (ditta non eseguita);

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - c.f.: [REDACTED] - in proprietà per la quota di [REDACTED] della piena proprietà (ditta eseguita per la propria quota);

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - c.f.: [REDACTED] - in proprietà per la quota di [REDACTED] della piena proprietà (ditta non eseguita);

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - c.f.: [REDACTED] - in proprietà per la quota di [REDACTED] della piena proprietà (ditta eseguita per la propria quota);

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - c.f.: [REDACTED] - in proprietà per la quota di [REDACTED] della piena proprietà (ditta eseguita per la propria quota);

Dall'esame dei titolo di provenienza non sono emerse particolari situazioni di pregiudizio.

19) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DEL LOTTO B

Dall'esame del certificato notarile aggiornato alla data del 07/02/2012, prodotti dal creditore procedente, nonché dalle successive visure esperite dallo scrivente, in data 12/02/2016 ed aggiornamento in data 26/05/2016, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegati n° 3), sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra indicati:

19.1) Le trascrizioni a carico

I) Titolo: atto giudiziario - verbale pignoramento immobili - del 18/10/2011 n. 4.600/2011 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV).

Trascritto a Treviso in data 16/11/2011 ai numeri:

Reg. Gen. n. 38.600 Reg. Part. n. 24.970

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 2:

2.1 Immobile n. 1

Comune: F269 – Mogliano Veneto (TV)

Catasto: TERRENI

Foglio 27 Particella: 571

Natura: T TERRENO - Consistenza: = =

Indirizzo: Via Massimo D'Antona, n° 31

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

TRAMONTINI MARIA nata a Treviso (TV) in data 12/11/1939 - C.F.: TRM MRA 39S52 L407O

Relativamente all'unità negoziale n. 2, quota di 7/18 della piena proprietà.

SALVADORI CRISTINA nata a Treviso (TV) in data 19/03/1968 - C.F.: SLV CST 68C59 L407B

Relativamente all'unità negoziale n. 2, quota di 7/18 della piena proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1

██████████ nato a ████████ il ████████ - c.f.: ██████████
██████████ – relativamente all'unità negoziale n° 2 per la quota di ██████ della piena proprietà;

- Soggetto n. 2

██████████ nato a ██████████ il ██████████ - c.f.: ██████████ – relativamente all'unità negoziale n° 2 per la quota di ██████ della piena proprietà;

- Soggetto n. 3

██████████ nata a ████████ il ████████ - c.f.: ██████████
██████████ – relativamente all'unità negoziale n° 2 per la quota di ██████ della piena proprietà;

19.2) Le iscrizioni

Dall'esame del certificato notarile aggiornato alla data del

07/02/2012, prodotti dal creditore procedente, nonché dalle successive visure esperite dallo scrivente, in data 12/02/2016 ed aggiornamento in data 26/05/2016, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegati n° 3), non sono emerse iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra indicati:

19.3) I vincoli accessori

Dall'esame del titolo di provenienza non sono emerse particolari situazioni di pregiudizio.

20) AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 17) E 19)

Quanto indicato al paragrafo 17) della relazione, risulta aggiornato alla data del 12/02/2016.

Quanto indicato al paragrafo 19) della relazione, risulta aggiornato alla data del 28/11/2012 come da documentazione depositata dalla creditrice procedente in Cancelleria in data 21/12/2012 e successive ispezioni, eseguite in data 12/02/2016 ed aggiornamento eseguito in data 26/05/2016.

21) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO B

Effettuato il necessario sopralluogo ed esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso delle unità immobiliari pignorate, lo scrivente riferisce quanto segue.

21.1) L'ubicazione

La consistenza immobiliare oggetto di stima è costituita da una piccola particella insistente in ambito di una zona residenziale di

completamento, situata nella periferia Nord della città di Mogliano Veneto fra un'ampia zona a verde privato, posta a Nord, e la massicciata della linea ferroviaria Venezia – Udine, posta ad Ovest.

La zona è nota come “Alla Boaria Vecchia” ed è gravata da vincolo storico ambientale di protezione del percorso del Terraglio.

Il fondo colpito da pignoramento è raggiungibile percorrendo la via Oberdan (laterale Ovest della strada statale n° 13 denominata Pontebbana, ma meglio nota nella zona come Terraglio), sino ad un breve tratto di strada privata, che immette nel lotto di terreno oggetto di stima.

Il centro di Mogliano Veneto con la sede municipale si pone ad una distanza di circa 1,9 km. in direzione Sud, mentre la città di Treviso si trova in direzione Nord, a circa 12 km di distanza.

Si tratta di una zona ai margini Nord della cintura urbana di Mogliano Veneto, caratterizzata dalla presenza di fabbricati costruiti in prevalenza a partire dal secondo dopoguerra in modo spontaneo in fregio alla viabilità comunale con presenza di edifici costruiti su due o tre livelli fuori terra.

Tali edifici sono tutti a destinazione residenziale e nel centro di Mogliano sono raggiungibili attività commerciali e servizi di supporto alla residenza.

21.2) La descrizione del fondo

Come già riferito, il fondo insiste in un ambito urbano “stretto” tra la strada statale n° 13 ad Est ed a pochi metri dalla massicciata della linea ferroviaria Venezia Udine ad Ovest.

24) LIBERTA' DEL LOTTO B

Nel corso del sopralluogo del 21/03/2016 lo scrivente non ha potuto accertare, se la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento sia occupata, dato lo stato di abbandono rilevato e per accedere alla superficie necessita varcare il limite di una proprietà privata. Gli esecutati stessi non sono stati in grado di riferire sul possesso della piccola particella di terreno.

25) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEL LOTTO B

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una consistenza immobiliare comprendente un piccolissimo fondo di appena mq. 26 insistente in zona residenziale di completamento nella località "Alla Boria Vecchia";
- che la consistenza immobiliare è in stato di abbandono e comunque inglobata da altra consistenza immobiliare, che rende il mappale inaccessibile e quindi verosimilmente intercluso;
- che la consistenza immobiliare ha una minima superficie;
- che la quota di spettanza dei debitori esecutati è pari a $\frac{7}{18}$.

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima non comodamente divisibile.

26) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO B

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto, è emerso che

la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento insiste in Z.T.O. B0-34: residenziale di completamento secondo il P.R.G. vigente.

Il mappale colpito ricade in area di interesse paesistico - ambientale con previsioni confermate dal P.A.L.A.V. ed è interessato da fascia di rispetto aeroportuale.

Per la suddetta zona vale il dettato degli artt. 14 – 16 – 33 ter e 35 dello strumento urbanistico vigente (allegato n° 16).

27) METODO DI STIMA DEL LOTTO B

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, avendo riguardo a compravendite di immobili simili, avvenute nel periodo di riferimento.

Per la valutazione del fondo è determinante considerare l'esigua superficie a disposizione, fattore questo che rende l'immobile di scarso interesse commerciale limitato ai soli confinanti ed il fatto che i debitori esecutati sono intestatari parziari dell'immobile.

Il piccolo fondo insiste in zona di completamento, con possibilità edificatoria, tuttavia i vincoli di distanza dai confini non consentono lo sfruttamento del fondo a scopi edificatori.

La possibilità di utilizzo del fondo deve pertanto essere collocata in ambito di una funzione accessoria di una maggior consistenza, quale area pertinenziale.

Per le motivazioni sopra esposte lo scrivente ritiene che sia da

assumere un valore forfettario.

28) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO B

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un modestissimo lotto di terreno, in ambito di un fondo insistente in posizione periferica a Nord dell'abitato di Mogliano Veneto prossima al centro della località di Boaria Vecchia;
- il piccolo lotto di terreno si presenta in stato di abbandono, come il fondo circostante, con presenza di vegetazione infestante;
- i più probabili ed unici acquirenti sono da individuare nei proprietari dei fondi finitimi;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Lotto di terreno, esattamente sopra identificati nella della presente relazione, della superficie convenzionale catastale di mq. 26 circa x €.

20,00 € 520,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “ vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- le unità immobiliari non sono facilmente ispezionabili prima dell'aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;

- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;

- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti nel sottosuolo, o emergere, dopo l'aggiudicazione a seguito di scavi.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato il seguente importo: €. 520,00 x

30%= €. 156,00

Restano €. 364,00

29) CALCOLO DEL VALORE DELLA QUOTA COLPITA DA PIGNORAMENTO

Come sopra indicato la consistenza immobiliare colpita da pignoramento è in capo ai debitori eseguiti per la complessiva quota di 7/18.

Il valore della quota pignorata è dato pertanto dal seguente calcolo:

Valore del terreno = €. 364,00 x 7/18 = €. 141,55

somma che si arrotonda ad €. **140,00**=; diconsi Euro centoquaranta/00=.

30) OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Ultimata la presente relazione, in data 09/05/2016 lo scrivente provvedeva a verificare, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, l'eventuale intervento di altre

parti, oltre a quelle che già risultavano alla data della notifica della nomina a C.T.U.

Eseguite le opportune verifiche, lo scrivente provvedeva, con posta elettronica del 27/05/2016, a trasmettere al creditore esecutante procedente, ai creditori intervenuti ed al custode giudiziale la copia dell'elaborato peritale.

In pari data, l'elaborato peritale veniva inoltre trasmesso, agli esecutati al proprio domicilio eletto presso l'Avv. De Faveri Eva, procuratrice degli esecutati stessi.

31) ALLEGATI

Alla presente relazione viene allegata la seguente documentazione:

1. Visure ed estratti del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;
2. Atto di compravendita del 10/03/2008 n° 3567 di repertorio del Notaio Dott. Marco Tottolo di Castelfranco Veneto;
3. Ispezioni Ipotecarie;
4. Comunicazione dell'Ufficio Urbanistica e S.I.T. del Comune di Mogliano Veneto;
5. Comunicazione e documenti dell'amministratore del Condominio Campo de' fiori;
6. Certificato di stato famiglia dei debitori esecutati;
7. Comunicazione del Comando di Polizia Locale del Comune di Mogliano Veneto;
8. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Treviso;
9. Istanza di intervento edilizio n° 20367 di prot. del 18/06/2005;
10. Istanza di intervento edilizio n° 21796 di prot. del 07/06/2007;

11. Tavole di progetto piano interrato e piano primo;

12. Richiesta di agibilità prot. n. 34628 del 11/09/2007 con relativi allegati;

13. Istanza di intervento edilizio n° 21652 di prot. del 25/05/2006;

14. Istanza di intervento edilizio n° 34898 di prot. del 12/09/2006;

15. Atto di compravendita del 02/03/1967 n° 10017 di repertorio del Notaio Dott. Spinelli Gianfranco di Treviso;

16. Certificato di destinazione urbanistica.

17. Atto di compravendita del 21/05/2008 n° 96751 di repertorio del Notaio Dott. Enrico Fumo di Treviso;

18. Documentazione fotografica

Treviso, 27 maggio 2016

L'esperto stimatore

- Geom. Alessandro Biasuzzi -