

Esecuzione immobiliare: **R.G.E. N° 1024/2011**

Nei confronti di: [REDACTED] e [REDACTED]

Promosso da: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT. ANTONELLO FABBRO**

Custode Giudiziario: **DOTT. DAVID MORO**

Perito Stimatore: **ARCH. MODESTO TONON**

- RELAZIONE PERITALE -

Stima beni immobili siti in Comune di Casier di proprietà della Ditta Esecutata

Sommario

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

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso il 14.12.2011, trascritto presso L' Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso il 22.12.2011 ai nn. 43661/28627, nonché atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso il 01.04.2016, trascritto presso L' Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso il 14.04.2016 ai nn. 11408/7834 R.G. il [REDACTED] (parte precedente) richiede al Tribunale di Treviso l' espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà degli esecutati per la piena proprietà e precisamente:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in Comune di Mogliano Veneto (TV) con portico e corte esclusiva.

In data 13.10.2016 la S.V.III.ma, con decreto del 31.07.2015, nominava quale Esperto Stimatore il sottoscritto Arch. Modesto Tonon, con Studio in Treviso in Via Zenson di Piave 5, che ha prestato giuramento il 24.11.2016, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera A).

Fa presente che il primo sopralluogo presso l' unità immobiliare pignorata è stato effettuato in data 03.02.2017 in concomitanza con il Custode nominato dal Tribunale di Treviso Dott. Davide Moro di Treviso, oltre ai sopralluoghi successivi concordati direttamente con l' esecutata. (cfr. all. A)

2. Verifica completezza documentale di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c.

L' Esperto Stimatore, dopo aver prestato giuramento di rito, ritirato in cancelleria la copia degli atti di pignoramento e la copia del certificato notarile depositato per l' esecuzione immobiliare n° 1024/2011 R.G.E., nonché acquisiti l' estratto di mappa, le visure catastali, le planimetrie degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, ha verificato la completezza documentale di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c..

Dopo i necessari sopralluoghi per la verifica di regolarità amministrativa degli immobili presso il Comune di Mogliano Veneto (TV), le ispezioni ipocatastali e la verifica in sito dello stato di fatto, nonché rilevate le caratteristiche, la consistenza e l' uso del compendio immobiliare, l' esistenza in essere di contratti di affitto presso l' Ufficio del Registro di Treviso, l' Esperto riferisce sull' esito del proprio lavoro come in appresso.

3. Criteri di formazione dei lotti

Trattandosi di una porzione di un fabbricato in linea che comprende un' unica unità immobiliare ad uso abitativo con corte ad uso esclusivo, ben delimitata, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

4. Descrizione dettagliata dei beni pignorati

Tipologia: L' unità abitativa è costituita dai piani terra e primo di una porzione di fabbricato in linea che si sviluppa su tre livelli, in cui si incunea parzialmente. Il fabbricato in linea è dotato di un porticato con terrazza soprastante posto sulla facciata esposta a Sud di cui una porzione è afferente all' unità immobiliare di cui trattasi. Essa ha in uso esclusivo un' area scoperta della superficie di 360 mq che confina a Nord e Est col canale di scolo Pianton, a Sud con la Via F. Cavallotti, da cui si accede mediante un passo carrabile e a Ovest con fabbricato ed area di proprietà del vicino.

La pianta dell' unità immobiliare è a forma pressoché rettangolare di cui metà si incunea nel fabbricato principale, che si sviluppa su tre livelli, mentre l' altra metà è a due livelli.

Il piano terra è costituito da porticato, ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio e wc, mentre il piano primo è formato da due camere doppie, una singola, bagno e terrazza con scala di accesso che si snoda a angolo.

Proprietà: L'unità immobiliare, che si trova sita in Comune di Mogliano Veneto (TV), in via F.Cavallotti n.2, è di proprietà degli esecutati per la quota di piena proprietà;

Dati Catastali:

Catasto Terreni: Comune di Mogliano Veneto – Foglio 31

- Mapp. n. 1242 – Ente urbano – Ha. 0.03.60

Catasto Fabbricati: Comune di Mogliano Veneto – Sez. D - Foglio 5

- Mappale N. 128 sub. 8, - Via Felice Cavallotti n.2, piano T-1 – Cat. A/3 – Cl. 3[^] - 7,5 vani – R.C. Euro 581,01;

- Mappale N. 1242 sub.1, graffato al superiore mappale 128 sub.8.

Parti comuni non ci sono parti comuni e l'unità immobiliare ha accesso diretto dalla strada pubblica via F. Cavallotti che si affaccia a sud.

Confini: L'unità immobiliare confina in senso N.E.S.O., a Nord e Est col Canale di Scolo Pianton, a Sud con la Via F.Cavallotti, e a Ovest con fabbricato ed area di proprietà del vicino, mapp.nn.136,482,128 porz e 480, salvo altri più precisi confini.

Descrizione Lotto:

Trattasi di una unità immobiliare a due piani che si incunea parzialmente in un fabbricato in linea a tre piani, con corte esclusiva afferente alla strada pubblica di Via Felice Cavallotti da cui si accede con passi carrai.

Essa è costituita da porticato, ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio e wc, mentre il piano primo è formato da due camere doppie, una singola, bagno e terrazza con scala di accesso che si snoda a angolo. L'altezza dei locali misura 2,70 m al piano terra e 2,80 m al piano primo.

La superficie convenzionale complessiva della villetta misura 157,10 mq, così di seguito computata:

Destinazione	Superficie [mq]	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente	Superficie Convenzionale [mq]
Abitazione		128,70	1,00	128,70
Ripostiglio e Portico		25,54	0,33	8,43
Terrazza		10,96	0,25	2,74
Superficie coperta	64,35		0,10	6,43
Superficie scoperta	360,00		0,03	10,80
TOTALE SUPERFICI	424,35	165,20		157,10

Abitazione

Altezza utile interna: Piani terra e primo 2,70/2,80 m

Corte ad uso esclusivo 360,00 mq

Superficie Lorda complessiva: 165,20 mq

Superficie Convenzionale complessiva: **157,10 mq**

(cfr. all. 1.0-1.1)

4.1. Caratteristiche costruttive

Strutture verticali: sono costituite dalle murature perimetrali che sono di due tipi, una appartenente al corpo principale costituita da mattoni pieni e tratti di ciotolame vario, l'altra da bimattoni del tipo pesante. Le partizioni interne sono costituite da murature portanti e da tramezze. Una scala in cemento a due rampe che si piega ad angolo retto collega il piano terra al primo.

Solai: I solai di piano sono costituiti da travature in legno, soffittati e con pavimento in tavolato di legno per il primo piano.

Copertura: Il tetto della porzione dell'unità immobiliare che sporge dal corpo principale, a tre falde inclinate, è formato da travature in legno e piano di appoggio per il manto di copertura. Grondaie e pluviali in lamiera zincata verniciata.

Manto di copertura: Il manto di copertura è costituito da coppi tradizionali.

Pareti esterne: Le pareti esterne di cui sopra sono intonacate a civile e tinteggiate.

Pavimentazioni interne: Tutti i pavimenti del piano terra sono in mattonelle di ceramica datate, mentre il piano primo è formato da tavolame in legno. I pavimenti e i rivestimenti del wc e del bagno sono in ceramica colorata. La scala è rivestita di marmo con battiscopa pure di marmo, mentre i battiscopa delle stanze sono di legno. Il portico è costituito da pilastri in cemento, solaio orizzontale in laterocemento, parapetto in muratura e cornice a falda con coppi.

Pareti interne: I divisori sono formati da pareti di forate da 10-12 cm, da muri portanti, intonacati a civile.

Infissi esterni: I serramenti esterni sono di legno abete verniciati color noce parte con vetro singolo e parte con vetro-camera e apertura a anta. Gli scuri sono di legno verniciati, a due partizioni, in parte datati ed altri seminuovi.

Infissi interni: Quasi tutte le porte sono del tipo tamburato e impiallacciate colore noce. Il portoncino d'ingresso è di legno protetto da una vernice trasparente formato da una parte cieca e dall'altra con quadrotti di vetro semitrasparente, senza congegni di sicurezza particolari.

Scale: La scala interna principale, che dà accesso al piano primo, è costituita da gradini rivestiti di marmo.

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

Impianto idrico: L'impianto idrico-sanitario è costituito da tubazioni sottotraccia per la cucina, wc e bagno.

Impianto termico: L'impianto termico è autonomo, con caldaia a gas metano posta nel ripostiglio, ed è costituito da tubazioni sottotraccia e radiatori di acciaio addossati alle pareti.

Altri impianti: Esiste l'impianto telefonico, citofonico, televisivo, gas metano e fognario con collegamento alla fognatura comunale,.

Vani dell'abitazione: è costituita da porticato, ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio e wc, mentre il piano primo è formato da due camere doppie, una singola, bagno e terrazza con scala di accesso che si snoda a angolo. L'altezza dei locali misura 2,70 m al piano terra e 2,80 m al piano primo.

Condizioni generali dell'unità immobiliare: L'abitazione deriva da una serie di interventi edilizi effettuati nel tempo per soddisfare le esigenze di chi ci abitava, risalenti in epoche passate e di altri interventi di carattere manutentivo tipo wc e bagno che costituiscono un insieme variegati per tipologia e qualità dei materiali.

Si è in presenza, quindi, di un'abitazione datata che ha bisogno di una manutenzione sostanziosa per renderla adatta alle esigenze di uso comune e rispondente alle prescrizioni di legge vigenti.

Altro: La recinzione lungo la via pubblica è costituita da una zoccolatura in cemento e protezione metallica.

5. Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Dalle verifiche effettuate si può attestare che la descrizione del bene così come è stata indicata nell'atto di pignoramento individua in modo univoco l'immobile così come viene descritto anche nei registri catastali.

6. Destinazione urbanistica della zona in cui risiedono gli immobili

Il Comune di Mogliano Veneto con D.C.C. n. 3 del 23.01.2014 ha adottato il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e la Tavola n. 4 “Carta delle Trasformabilità” classifica il fabbricato di cui trattasi tra le aree di urbanizzazione consolidata.

Il P.R.G. del Comune di Mogliano, che per le parti compatibili con PAT, detta le prescrizioni urbanistiche vigenti nella Tav. 13.1.3a scala 1:5000 “Zone Territoriali Omogenee”, classifica la zona in cui si trova il fabbricato in parola e quindi la l’abitazione oggetto di perizia quale “Zona C1 – Zona di Espansione” soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di cui all’art. 17 delle Norme Tecniche Attuative (NTA) con indice di edificabilità 1,5 mc/mq.

(cfr. all. 2.0 – 2.1)

7. Regolarità edilizia, urbanistica e agibilità degli immobili

L’unità abitativa degli esecutati si trova nella parte destra del fabbricato principale visto da via F. Cavallotti e le sue origini edificatorie si perdono nei tempi.

Dalla ispezione effettuata presso l’Ufficio Edilizia del Comune di Mogliano Veneto è emerso che la documentazione agli atti si riferisce a interventi edilizi datati dal 1986 in poi. Dell’epoca precedente non si è trovato traccia, se non per la sanatoria una scala esterna riferita alla parte dell’edificio contermine, né si è riscontrato alcun certificato di Abitabilità/Agibilità relativo all’unità immobiliare degli esecutati.

Gli interventi che in qualche misura riguardano l’unità in parola sono stati autorizzati assieme ai proprietari della parte contigua dovuti al fatto che l’abitazione si incunea nella proprietà del fabbricato principale. Le autorizzazioni edilizie in ordine di rilascio del Comune di Mogliano Veneto (TV) sono le seguenti:

Concessione Edilizia n. 97/1985 del 02.04.1986 relativa all’ampliamento ad uso portico/terrazza; Concessione Edilizia n. 152/1988 del 18.07.1989 relativa alla ristrutturazione soffitto tetto, modifica fori perimetrali, trasformazione del tetto al secondo piano in terrazza (mai eseguito); Concessione edilizia n. 178 del 10.07.1990 relativa a Variante ristrutturazione fabbricato ad uso abitazione e costruzione terrazza; Denuncia Inizio Attività in data 12.11.1999 per modifica recinzione e apertura passi carrai ai civ. 2-4.

Sul lato destro dell’abitazione, al piano terra, si registra l’esistenza di una baracca precaria, della superficie coperta di 16,00 mq e del volume v.p.p. di 32mc, costruita con materiali di recupero per deposito di attrezzature e ricovero di materiali vari. La piccola costruzione precaria insiste sulla fascia di servitù del Canale di Scolo e priva di autorizzazione edilizia e quindi abusiva e non sanabile per mancanza di rispetto delle distanze dai confini, per cui è soggetta ad essere demolita.

In quanto alla potenzialità edificatoria del lotto che permetterebbe l’edificazione di 540 mc, oltre al fatto che con il Piano Casa vigente vi è la possibilità di realizzare in più fino al 20% del volume edificato, si ritiene che i 411 mc esistenti siano congrui, tenuto conto delle distanze dai confini e dei vincoli derivanti dalla particolare configurazione del lotto. Pertanto eventuali ampliamenti futuri troverebbero non poche difficoltà ad essere praticati.

In data 02.10.2007 con protocollo TV0426240 l’unità abitativa di cui trattasi veniva registrata al catasto urbano.

L’ispezione ha accertato che rispetto alle planimetrie catastali ci sono piccole variazioni riguardanti il foro di passaggio tra la sala e la cucina e tra la cucina e il ripostiglio del piano terra; l’apertura di una porta nel foro finestra della camera singola che dà sulla terrazza del piano primo e l’utilizzo quale wc al piano terra nel vano indicato come disbrigo. Il ripostiglio del piano terra, inoltre, catastale. presenta una risega non riportata nella planimetria

Si è ritenuto di soprassedere alla redazione di nuove planimetrie catastali in quanto il nuovo allineamento non muterebbe la quantificazione dei vani e della conseguente rendita catastale attuale poiché sono opere realizzate all'interno della consistenza della medesima unità abitativa. Naturalmente in ossequio al c.14 dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010 sarà necessario aggiornare le schede catastali come prescritto.

Si precisa che i lavori delle modifiche interne sono opere abusive e che, pertanto, per regolarizzarne la posizione edilizia è necessario presentare ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria che comporta il pagamento di una sanzione di 516,00 euro, naturalmente oltre agli oneri della pratica edilizia.

Non si è trovata traccia nelle pratiche comunali di alcuna autorizzazione per lavori di ristrutturazioni o interventi di manutenzione straordinaria, ovvero di procedimenti in sanatoria in corso.

Circa l'attestato di certificazione energetica, si registra che il fabbricato, essendo stato realizzato in epoca antecedente il 08.10.2005, non è provvisto di alcuna certificazione energetica. Per cui, data la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica superiori allo standard attuale, appartenendo alle classi di categoria "E/F", classi scadenti sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Non si è riscontrata l'esistenza di dichiarazione di conformità per gli impianti termoidraulici, elettrici e di altri impianti tecnologici in quanto trattasi di un edificio datato.

In base agli accertamenti in sito e all'esame della documentazione agli atti reperita, il sottoscritto Stimatore ne attesta la regolarità amministrativa e catastale dell'unità immobiliare di cui trattasi, salvo quanto richiamato circa la sanatoria del lieve abuso relativo alle modifiche interne, alla demolizione della baracca abusiva, all'aggiornamento delle schede catastali, nonché alla messa a norma degli impianti tecnologici a servizio dell'immobile. (cfr. all. 2.0-2.1-2.2-3.0 -3.01- 3.02-3.03)

8. Verifica della suddivisione dei beni pignorati in più lotti

Come già richiamato al punto 3) dalle indagini eseguite e dalle verifiche dei luoghi si è ritenuto di non dover distinguere i beni dell'esecutato in più Lotti, in quanto l'insieme costituisce un'unica unità di civile abitazione.

9. Stato di possesso degli immobili pignorati

Gli accertamenti effettuati registrano che l'immobile di cui trattasi, casa di civile abitazione, attualmente è occupato dall'esecutata n.2, moglie dell'esecutato n.1 già deceduto in data 10.08.2015.

La richiesta di accertamento dell'esistenza di contratti di locazione in essere, avanzata dal Custode in data 19.12.2016 all'Ufficio del Registro di Treviso, ha dato esito negativo.

9.1. Convenzione matrimoniale

Non esiste alcuna convenzione matrimoniale registrata. Si precisa che il coniuge (esecutato n.1) è deceduto in data 10.08.2015.

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

A carico dell'immobile di cui trattasi non esistono vincoli e servitù di sorta tranne che per la servitù di passaggio e di deposito temporaneo dei materiali di scavo esercitata dal Consorzio di Bonifica Piave per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria di pulizia del Canale di Scolo che confina lungo il lato est della proprietà.

11. Oneri di natura condominiale e spese pregresse

Non ci sono oneri di questa natura in quanto trattasi di una abitazione singola esente da rapporti condominiali.

12. Dati ipocatastali, vincoli e oneri giuridici

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

Catasto Terreni: Comune di Mogliano Veneto - Foglio 31

- Mapp. n. 1242 – Ente urbano – Ha. 0.03.60

Catasto Fabbricati: Comune di Mogliano Veneto – Sez. D – Fg. 5

- Mapp. N. 128 sub. 8, - Via Felice Cavallotti n.2, piano T-1 – Cat. A/3 – Cl. 3[^] - vani 7,5 – R.C. Euro 581,01;

- Mappale 1242 sub.1, graffato al superiore mappale 128 sub.8.

(cfr. all. 5.0-5.1)

Relativamente alle formalità di iscrizione:

SERVITU'

- *Servitù non aedificandi* costituita con atto del notaio P. Mammucari di Mogliano Veneto in data 17.09.1985, Rep. 19796, registrato a Treviso il 02.10.1985 al n. 4764 Privati e trascritto a Treviso in data 14.10.1985 ai nn. 19857/16133.

IPOTECHE

- *Ipoteca giudiziale* iscritta Treviso in data 02.09.2004 ai n.ri 36359/9073, a favore della Veneto Banca S.C.A.R.L. con sede in Montebelluna (TV) per la somma di €. 60.000,00 a carico dell'esecutato n.1 e gravante per i diritti pari alla quota di ½ di proprietà sui mappale 128 sub.1, 221 e 320 per effetto del decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 21.08.2004, Rep. 5905/2004.

Relativamente alle formalità di trascrizione:

PIGNORAMENTO Immobiliare

- Atto Giudiziario in data 21.07.2006, Rep. n.ro 2788 del Tribunale di Treviso, trascritto presso la Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 11.08.2006 ai n.ri 42698/24705, a favore di Veneto Banca S.C.A.P. con sede in Montebelluna (TV) a carico, tra gli altri, dell'esecutato n.1, al mappale n. 128 sub.1, 221 e 320 graffati (originari dell'attuale 128 sub 8 e 1242 sub.1 graffati) per i diritti pari alla quota di ½ di proprietà.

- Atto Giudiziario in data 22.12.2011, Rep. n.ro 43661/28627 del Tribunale di Treviso, trascritto presso la Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 22.12.2011 ai n.ri 43661/28627, a favore di Sig. [REDACTED] a carico dell'esecutato n.1, e gravante sul mappale n. 128 sub.1, 221 e 320 graffati (originari dell'attuale 128 sub 8 e 1242 sub.1 graffati) per i diritti pari alla quota di ½ di proprietà.

- Atto Giudiziario in data 01.04.2016, Rep. n.ro 3427 del Tribunale di Treviso, trascritto presso la Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 14.04.2016 ai n.ri 11408/7834, a favore di [REDACTED] a carico dell'esecutato n.2, e gravante sul mappale n. 128 sub.1, 221 e 320 graffati (originari dell'attuale 128 sub 8 e 1242 sub.1 graffati) per i diritti pari alla quota di 1/1 di proprietà in regime di comunione dei beni.

A) Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento

Dati Catastali riferiti al primo pignoramento dell'esecutato n. 1

Catasto Fabbricati: Comune di Mogliano Veneto (TV), N.C..E.U., Sez. D, Foglio 5

- Mapp. n. 128, sub. 8, Cat. A/3, Cl. 3, consistenza 7,5 vani, rendita euro 581,01, graffato al mappale 1242 sub.1 per la quota indivisa di 1/2 dell'intera proprietà;

Dati catastali riferiti al secondo pignoramento dell'esecutato n. 2

Catasto Fabbricati: Comune di Mogliano Veneto (TV), N.C..E.U., Sez. D, Foglio 5

- Mapp. n. 128, sub. 8, Cat. A/3, Cl. 3, consistenza 7,5 vani, rendita euro 581,01, graffato al mappale 1242 sub.1 per la quota di 1/1 dell'intera proprietà in regime di comunione dei beni;

B) Descrizione dei beni risultante dai registri catastali

Catasto Terreni: Comune di Mogliano Veneto - Foglio 31

- Mapp. n. 1242 – Ente urbano – Ha. 0.03.60

Catasto Fabbricati: Comune di Mogliano Veneto - Sez. D - Foglio 5

- Mapp. N. 128 sub. 8, - Via Felice Cavallotti n.2, piano T-1 – Cat. A/3 – Cl. 3[^] - vani 7,5 – R.C. Euro 581,01;

- Mappale 1242 sub.1, graffato al superiore mappale 128 sub.8.

12.1 Interventuti nell'esecuzione immobiliare

Dalle verifiche effettuate presso la Cancelleria del Tribunale non si registra alcun intervenuto.

12.2. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

A seguito delle verifiche si precisa che per i beni di cui trattasi, esiste la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio, come risulta dalla documentazione notarile agli atti.

13. Provenienza in capo agli esecutati dei beni

L'unità immobiliare di cui trattasi è pervenuta in capo agli esecutati n. 1 e n.2 in forza dell'atto pubblico di compravendita Rep. n° 10331 del Notaio Olivi Dott.ssa Cornelia già notaio in Treviso in data 29.12.1979, registrato a Treviso il 11.01.1980 al n. 513 mod.71 M pubblici, trascritto a Treviso il 17.01.1980 ai n.ri 1452/1149.

In relazione alle verifiche dei titoli di acquisto, a seguito dell'accertamento effettuato, si fa riferimento al contratto di compravendita allegato. (cfr. all. 6.0)

14. Costo di cancellazione delle iscrizioni/ trascrizioni, sanatoria, oneri catastali e ripristini

La cancellazione delle formalità, la sanatoria, l'allineamento catastale e gli oneri di ripristino, comporterà i seguenti costi presunti:

Oneri cancellazione ipoteche e pignoramenti	€. 1.500,00
Competenze notarili	€. 500,00
Sanatoria edilizia (sanzione e pratica edilizia)	€ . 1.700,00
Oneri per l'allineamento catastale	€. 800,00
Spese di demolizione baracca abusiva	€. <u> 500,00</u>
Totale spese presunte	€. 5.000,00

15. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita non è soggetta ad IVA, in quanto trattasi di beni posseduti dagli esecutati a titolo personale.

16. Stima attuale dei beni

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

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

L'Esperto, non avendo trovato elementi di riscontro ufficiali, quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di compra-vendita di beni con analoghe caratteristiche nel Comune di Mogliano Veneto (TV), ha elaborato la stima del fabbricato sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Nella valutazione si è tenuto conto delle caratteristiche costruttive, della consistenza e vetustà del fabbricato, dello stato manutentivo, della destinazione urbanistica, della sua posizione rispetto ai servizi primari e all'attuale uso.

Si è ritenuto, altresì, di applicare parametri di decremento nella valutazione della villetta in relazione alla sua vetustà ed alla vendita forzata del bene.

Si è pervenuti, pertanto, alle seguenti conclusioni:

Lotto unico : Unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in Comune di Mogliano Veneto (TV) con portico e corte esclusiva.

Superficie convenzionale:	157,10 mq
Costo parametrico unitario a nuovo:	1.300 €/mq
Coeff. di vetustà, finiture e manutenzione :	- 50%
Valore:	157,10 mq x 1.300 €/mq = 204.230,00 €
Detrazione per coefficiente di vetustà:	204.230,00 € x 0,50 = 102.115,00 €
In ragione della vendita forzata del bene si considera un abbattimento del 25%:	102.115,00 € x 0,75 = 76.586,25 €
Detrazione spese e oneri per regolarizzazione del bene:	76.586,25 € - 5.000,00 € = 71.586,25 €

Valore finale di stima arrotondato a **€ 71.500,00**

IDENTIFICATIVO	Superficie Convenzionale [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore decrementi e arrotondamenti [€]	VALORE COMPLESSIVO [€]	QUOTA LOTTO %	VALORE LOTTO [€]
UNITA' 01	157,10	1.300	132.730	71.500,00	piena proprietà	71.500,00
LOTTO UNICO						71.500,00

Valore di stima complessivo (Lotto unico) pari a **71.500 euro**

(diconsi euro settantunomilacinquecento/00).

La valutazione dell'immobile, così com'è stata definita, risente dell'attuale momento di crisi del settore edilizio che vede le quotazioni immobiliari segnare una flessione causata dalla stagnazione economica e dalle poche transazioni del mercato immobiliare della zona.

17. Schema riassuntivo di Perizia

Lotto Unico

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 1024/2011

Promossa da	
-------------	--

G.E.	DOTT. ANTONELLO FABBRO
Custode Giudiziaro	DAVIDE MORO DI TREVISO
Esperto Stimatore	ARCH. MODESTO TONON

Recapito	TREVISO
Recapito	TREVISO

LOTTO	UNICO
Comune di:	
MOGLIANO VENETO	
(TV)	

Prezzo base d'asta	71.500,00 €
Provincia:	Indirizzo:
TV	Via Felice Cavallotti n. 2

Zona:	
Centrale a sud del Terraglio	

Diritti:

Piena proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	quota	INTERA				
Altro		quota					
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni	<input checked="" type="checkbox"/>	Bene comune		Bene personale	<input checked="" type="checkbox"/>
		Separazione dei beni					

Immobile:

Appartamento	
Casa di civile abitazione	<input checked="" type="checkbox"/>
Ufficio	
Negozio	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

pertinenze:

Aree scoperte: corte e lastrico	<input checked="" type="checkbox"/>
Annesso rustico	
Garage	
Servitù	
Magazzino	
Parti comuni	

Dati catastali : Catasto Fabbricati

Identificativi attuali

Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Cat.Clas.	Superficie mq	Rendita Cat. Euro
D	5	128	8	7,5	A/3	-	581,01

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati

Superficie commerciale	157,10 MQ						
Superfici delle pertinenze	AREA SCOPERTA 360,00 MQ –						
Anno di costruzione	Non rilevato						
Stato di manutenzione	Ottimo	buono	sufficiente	Scarso	<input checked="" type="checkbox"/>	pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	buono	<input checked="" type="checkbox"/>	Sufficiente	Scarso	<input checked="" type="checkbox"/>	Pessimo
Impianto elettrico	a norma	non a norma	<input checked="" type="checkbox"/>	Impianto termico	Autonomo	<input checked="" type="checkbox"/>	Centralizzato
Destinazione urbanistica	Residen.le	<input checked="" type="checkbox"/>	Agricola				
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	Occupato dall'esecutata			
Legge 47/85 e s.m.i.	Abuso lieve sanabile e baracca da demolire						
Vendite successive al pignoramento:	Nessuna						
Altri dati	Sanatoria e aggiornamento schede catastali; Pagamento sanzione.						

18. Riepilogo per bando d'asta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di una casa di civile abitazione sita in Comune di Mogliano Veneto (TV) incorporata in un fabbricato in linea. L'unità immobiliare è costituita da porticato, ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio e wc, mentre il piano primo è formato da due camere doppie, una singola, bagno e terrazza con scala di accesso che si snoda a angolo.

Identificazione catastale:

Catasto Terreni: Comune di Mogliano Veneto - Foglio 31

- Mapp. n. 1242 – Ente urbano – Ha. 0.03.60

Catasto Fabbricati: Comune di Mogliano Veneto - Sez. D - Foglio 5

- Mapp. N. 128 sub. 8, - Via Felice Cavallotti n.2, piano T-1 – Cat. A/3 – Cl. 3[^] - vani 7,5 – R.C. Euro 581,01;

- Mappale 1242 sub.1, graffato al superiore mappale 128 sub.8.

Destinazione urbanistica: “Zona C1 – Zona di Espansione”

Confini: L'abitazione confina in senso N.E.S.O., a Nord e Est col Canale di Scolo Pianton, a Sud con la Via F. Cavallotti, e a Ovest con fabbricato ed area di proprietà del vicino, mapp.nn.136,482,128 porz. e 480, salvo altri più precisi confini.

Casa occupata dall'esecutata.

Vendita non soggetta a I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 71.500,00

19. Riepilogo commerciale per la pubblicità

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 1024/2011 R.G

Custode Giudiziario	DAVIDE MORO DI TREVISO	recapito	TREVISO
---------------------	------------------------	----------	---------

LOTTO	UNICO	Prezzo base d'asta	71.500,00 euro
-------	-------	--------------------	----------------

Comune di:	Prov.	Indirizzo :	Zona:
MOGLIANO VENETO	TV	Via Felice Cavallotti n. 2	CENTRALE a sud del Terraglio

Diritto reale:	PIENA PROPRIETA'	quota	INTERA
Tipologia di immobile:	PORZIONE DI FABBRICATO IN LINEA	Sup.cie comm.le mq	157,10
pertinenze:	AREA SCOPERTA	superficie mq	360,00
Stato conservativo:	SCARSO		
Descrizione sintetica:	Casa su fabbricato in linea di 7,5 vani della superficie commerciale di 157,10 mq con corte ad uso esclusivo.		
Vendita soggetta Iva	NON SOGGETTA		

RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

LOTTO UNICO

In zona centrale in Comune di Mogliano Veneto (TV): Piena proprietà di casa di civile abitazione, su fabbricato in linea, distribuita su due livelli: terra e primo, oltre alla corte ad uso esclusivo, della superficie commerciale di 157,10 mq.

Vendita non soggetta a I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 71.500,00

20. Bozza per decreto di trasferimento

BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

(PARTE A CURA DELLA CANCELLERIA)

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

(PARTE A CURA DELL'ESPERTO STIMATORE)

LOTTO UNICO :

(*tipo di immobile*) Casa di civile abitazione, su fabbricato in linea, sita in Comune di Mogliano Veneto (TV), posta su due livelli, composta di 7,5 vani, della superficie commerciale di 157,10, con corte ad uso esclusivo.

Confini: L'abitazione confina in senso N.E.S.O., a Nord e Est col Canale di Scolo Pianton, a Sud con la Via F. Cavallotti, e a Ovest con fabbricato ed area di proprietà del vicino, mapp.nn.136,482,128 porz. e 480, salvo altri più precisi confini.

Vendita non soggetta a I.V.A.

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

Catasto Terreni: Comune di Mogliano Veneto - Foglio 31

- Mapp. n. 1242 – Ente urbano – Ha. 0.03.60

Catasto Fabbricati: Comune di Mogliano Veneto - Sez. D - Foglio 5

- Mapp. N. 128 sub. 8, - Via Felice Cavallotti n.2, piano T-1 – Cat. A/3 – Cl. 3[^] - vani 7,5 – R.C. Euro 581,01;

- Mappale 1242 sub.1, graffato al superiore mappale 128 sub.8.

di proprietà dei due esecutati, e pervenuta agli stessi con atto pubblico di compravendita Rep. n° 10331 del Notaio Olivi Dott.ssa Cornelia già notaio in Treviso in data 29.12.1979, registrato a Treviso il 11.01.1980 al n. 513 mod.71 M pubblici, trascritto a Treviso il 17.01.1980 ai n.ri 1452/1149.

Lotto unico.

21. Allegati :

A) – Verbale d'incarico

- 1.0 - Viste satellitari di Mogliano Veneto (TV);
- 1.1 - Documentazione fotografica compendio pignorato;
- 2.0 - Estratti PAT scala 1:10000
- 2.1 - Estratto di PRG;
- 2.2 - Estratto norme di PRG;
- 3.0 – Concessione Edilizia n. 97 del 1985;
- 3.1 – Concessione Edilizia n. 152 del 1988;
- 3.2 – Concessione Edilizia n. 179 del 1990;
- 3.3 – Denuncia Inizio Attività 12.11.1999;
- 4.0 - Estratto mappa – Piante Abitazione;
- 5.0 - Visure catastali, Catasto Terreni e Fabbricati;
- 5.1 – Planimetrie catastali dell'immobile
- 6.0 – Copia atto i compravendita
- 7.0 - Certificato di morte [REDACTED]
- 8.0 - Visura Conservatoria RR.II. degli immobili in data 06.02.2017;

B) - N. 1 Scheda contenente documentazione fotografica interna ed esterna del fabbricato;

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

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

L'Esperto Stimatore ritiene, con la presente Relazione che si compone di n.14 pagine dattiloscritte e di n.22 allegati, di avere bene e fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

Si ritiene fin d'ora disponibile a fornire ogni eventuale chiarimento in quanto esposto nella su estesa Relazione di stima, qualora l'Autorità giudiziaria lo ritenga opportuno.

Precisa sin d'ora, nel caso venga richiesta dal Signor Giudice di redigere l' APE (Attestazione di Prestazione Energetica), di nominare quale ausiliario del sottoscritto il P.I. Moreno Marcuz con Studio in Treviso Via delle Absidi, 14 (posta certificata:moreno.marcuz@pec.eppi.it).

La bozza della presente Relazione, oltre che depositata in Cancelleria, viene inviata all' Avv. Giancarlo Zanin di Mogliano Veneto (TV) , al Dott. David Moro di Treviso (TV) a mezzo di posta elettronica, nonché alla [REDACTED] assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni per far pervenire eventuali note di chiarimenti, nel qual caso l'Esperto riferirà entro i termini dell'udienza fissata.

Treviso, 18 Febbraio 2017

L'Esperto Stimatore
Dott. Arch. Modesto Tonon