

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 289/2018

Relazione del Perito Estimatore.

La sottoscritta arch. Franca Bertok, con studio in Treviso, viale Alcide De Gasperi 24, tel. 0422 411257 veniva nominata per la redazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.; prestava giuramento telematico in data 09/04/2020. L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 16/06/2021. In data 09/07/2020 si è svolto il primo sopralluogo, presenti l'esecutato e la moglie, senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico e fotografico.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Quota di ½ di proprietà di casa a schiera con garage e area scoperta annessa.

Il bene, situato a Mogliano Veneto (TV), è costituito da porzione di testa di casa a schiera a due piani fuori terra e un interrato, con garage interrato e area scoperta privata su tre lati.

Il bene ha diritto alla quota proporzionale di comproprietà del MN 590 sub. 1 BCNC, rampa, corsia di manovra, deposito rifiuti; è compresa la quota parte di aree destinate a strade, parcheggi e verde pubblico.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

31021 MOGLIANO VENETO (TV) – via Silvestro Sinicco n. 6/A, frazione di Campocroce.

L'immobile pignorato facente parte del fabbricato denominato "Residenza al Sole" si trova a Mogliano Veneto, nella frazione di Campocroce, in prossimità dell'autostrada A4. Si accede all'alloggio dall'area scoperta privata che dalla strada conduce alla porta di ingresso. Si accede al garage, posto a piano interrato, con rampa esterna



che collega via Sinicco allo spazio di manovra interrato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI MOGLIANO VENETO (codice F269) SEZIONE A - FOGLIO 4

Catasto fabbricati

MN 590 - sub. 7 - via Silvestro Sinicco - piano S1-T-1 - Cat. A/2 - Cl. 2 – vani 7 –
sup. cat. mq 157 – escluse aree scoperte mq 141 - RC € 704,96;

MN 590 - sub. 11 - via Silvestro Sinicco - piano S1 - Cat. C/6 - Cl. 3 – cons. mq 26 -
sup. cat. mq 31 – RC € 61,77.

CONFINI DEL LOTTO

MN 590 - sub. 7, casa: Nord con altra unità condominiale; Est, Sud ed Ovest
distacco su muro perimetrale su giardino in proprietà.

MN 590 - sub. 11, garage, piano interrato: Nord su spazio di manovra condominiale;
Est con piano interrato stesso mappale; Sud ed Ovest distacco su parete
perimetrale.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

- Esecutato "1" quota di 1/2 di piena proprietà

Atto di compravendita Notaio Paolo Mammucari di Mogliano Veneto in data
03/03/2006, Rep. n. 107820/23642, trascritto a Treviso in data 14/03/2006 al n.
12129/7073. Comproprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni con
Soggetto "2".

SERVITU' – ATTI – CONVENZIONI

Nell'atto di compravendita è citato: "Esistono servitù per canalizzazioni, scarichi e
allacciamenti sia in aree e locali comuni che in aree e locali in proprietà esclusiva".

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Trascrizioni pregiudizievoli



Trascrizione in data 25/05/2018 n.ri 17966/12860

Verbale di pignoramento immobili del 04/05/2018 rep. 3841 Tribunale di Treviso (TV), pignorata la quota di 1/2 della piena proprietà di Catasto Fabbricati, Mogliano Veneto, Sez. A, Fg. 4, MN 590, sub. 7 – sub. 11 a favore di Soggetto “3” contro Esecutato “1”.

Iscrizioni

Iscrizione in data 14/03/2006 n.ri 12130/2963

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Notaio Paolo Mammucari di Mogliano Veneto rep.n. 107821/23643 del 03/03/2006 a favore di Soggetto “4” contro Esecutato “1” e Soggetto “2”, ipoteca € 405.000,00 capitale € 225.000,00. Ipotecata la piena proprietà di Catasto Fabbricati, Mogliano Veneto, sez. A, fg. 4, MN 590 - sub. 7 - sub. 11.

Iscrizione in data 11/04/2013 n.ri 11489/1464

Ipoteca giudiziale Tribunale di Treviso rep.n. 821/13 del 15/03/2013 a favore di Soggetto “5” contro Esecutato “1” totale € 114.319,09 capitale € 112.673,09. Ipotecata la quota di 1/2 di Catasto Fabbricati, Mogliano Veneto, sez. A, fg. 4, MN 590 - sub. 7 - sub. 11.

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile è inserito in un edificio con tipologia di case a schiera denominato “Al Sole”, con quattro unità abitative; la zona ha vocazione residenziale e si trova a bordo di una vasta area agricola. Si trova nelle immediate vicinanze della viabilità di collegamento con Preganziol e Mogliano Veneto. A circa 500 metri si trovano alcune attività a carattere rurale quali un piccolo supermercato, farmacia, pizzeria, scuola inferiore.

DESCRIZIONE DEL BENE



Il bene è costituito da un edificio a due piani fuori terra ed un interrato (superfici

interne indicate come descrittori della consistenza):

- piano interrato, altezza ml 2,43, superfici interne nette: magazzino (mq 34,63),

disimpegno (mq 1,85), sottoscala hm 1,60 (mq 2,85), garage (mq 25,90);

- piano terra, altezza ml 2,70, superfici interne nette: patio ingresso (mq 5,90),

ingresso h 2,60 (mq 3,70), salotto (mq 16,72), cucina (mq 12,98), disimpegno (mq

1,28), bagno h 2,53/2,70/2,38 (mq 4,80), pergola (mq 12,30);

- piano primo, altezza ml 2,72, superfici nette: disimpegno (mq 4,90), camera (mq

15,20), guardaroba (mq 7,58), camera (mq 9,00), bagno h 2,48/2,33 (mq 5,30),

terrazza (mq 5,00).

- Giardino mq 223,00.

DIMENSIONI

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Piano interrato	83,50	0,50	41,75
Piano terra	57,10	1,00	57,10
Piano primo	57,10	1,00	57,10
Patio- pergola-terrazze	23,20	0,30	6,96
Area scoperta	223,00	57,10x0,08	4,57
		165,90x0,02	3,32
Sommano		mq/comm	170,80

IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI

La casa, con vetustà di 15 anni, si presenta in buone condizioni di conservazione e

di manutenzione sia nelle finiture che negli impianti. A piano interrato vi sono tracce,

di modeste dimensioni, di infiltrazioni di acqua sul soffitto del garage; nell'intradosso

del terrazzo a piano primo vi sono evidenti tracce di infiltrazioni di acqua con



conseguente distacco delle piastrelle di bordo.

Pavimenti. Piastrelle ceramiche in cucina, bagni e in tutto l'interrato, parquet in legno

in ingresso, salotto e nelle camere. Rivestimenti. Piastrelle di ceramica nei bagni e in

cucina nella zona cottura e lavaggio. Serramenti. Porte interne in legno tamburato,

tinteggiate di colore bianco; serramenti finestre in legno con vetrocamera con oscuri

in legno tinteggiato; portoncino di ingresso semplice in legno e vetro con oscuro in

legno tinteggiato; finestra bocca di lupo al piano interrato elettrificata con motorino di

azionamento; davanzali in marmo, scelta commerciale. Tinteggiature. Tinteggiatura

a civile. Impianto idrico-sanitario. Sanitari e rubinetteria in buono stato, scelta

commerciale; bagno piano terra : lavabo, doccia, wc e bidet; bagno piano primo: wc,

bidet, lavabo, vasca. Impianto di riscaldamento. Autonomo con radiatori tubolari in

alluminio, caldaia in nicchia entro muro esterno, termostato in soggiorno, nei bagni e

nella camera a piano primo; termoconvettore nel magazzino a piano interrato .

Impianto condizionamento. Unità interna nel disimpegno a piano primo, unità

esterna in terrazza. Impianto elettrico. Con quadro salvavita. Impianto citofonico.

Con citofono. Impianto televisivo. Presa televisiva in soggiorno. Impianto antifurto:

volumetrico con rilevatori sull'ingresso e a piano interrato, sensori negli infissi.

Acqua: approvvigionamento da acquedotto comunale. Fognatura: allacciamento a

rete pubblica. Energia elettrica: allacciamento a rete.

GARAGE. Pavimento in piastrelle ceramiche, pareti intonacate, portone basculante

in lamiera verniciata, impianto elettrico; attacchi lavatrice e lavella.

GIARDINO. Pergola prospiciente la cucina, non pavimentato e protezione al sole

con struttura in legno e cannicciato; si presenta ben mantenuto con camminamento

in betonella, ha attacco acqua, presenta una siepe di bordo in alcuni tratti e alcune

piccole piante.



DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Destinazione urbanistica

L'edificio si trova, nel Piano degli Interventi del Comune di Mogliano Veneto, Norme Tecniche Operative, in zona definita B1.12 - art. 16 delle NTA; comprende le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate per le quali si prevede il completamento con l'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti.

La destinazione di zona è residenziale, sono consentite le destinazioni d'uso commerciale, direzionale, artigianali di servizio compatibili con la residenza.

Per gli edifici esistenti sono ammessi, tramite IED, gli interventi di recupero dell'edilizia esistente (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione secondo gli indici di zona).

Nel PAT, in Carta dei Vincoli ricade in zona PO, piene storiche ai sensi degli art. 57 e 59 del PRCP del 2010 art. 7.2. In Carta delle Fragilità ricade in zona "Terreni idonei a condizione di tipo d) – Aree soggette a inondazioni periodiche". In Carta delle Trasformabilità in "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata", art. 18.

Conformità edilizia

Dall'accesso atti presso l'ufficio Edilizia Privata di Mogliano Veneto risulta che il fabbricato è stato edificato con:

- Permesso di Costruire n. 147/03pc prat. N. 137/03/9251 del 18/12/2003;
- Permesso di Costruire n. 217/05 prot. 41848 prat. N. 137/03 del 01/12/2005;
- Autorizzazione scarico fognature del 19/09/2005;
- Collaudo statico del 25/01/2005;
- Conformità impianti idraulici del 02/08/2005;
- Conformità impianti elettrici del 28/12/2005;



- Agibilità n. 137/03 del 16/12/2005;

- Permesso di Costruire n. 218/05 prot. 41870 prat. N. 137/03 del 01/12/2005;

- Fine lavori prot. 6485 del 14/02/2007;

- DIA n. 249/2007 del 19/07/2007 per realizzazione pergolati;

- Fine lavori del 09/06/2009.

Difformità

La planimetria dell'alloggio presenta alcune lievi difformità rispetto al progetto concessionato a piano terra; in cucina non sono state realizzate due piccole pareti da cm 60, il vano non ha le porte di chiusura indicate in progetto; il disimpegno verso il bagno non ha la porta di separazione con il locale salotto; è stata inserita una porta sulla scala di collegamento con l'interrato. La porta tra il disimpegno bagno e il bagno dovrà essere reinserita così come previsto dal progetto e dalle norme igienico sanitarie. La non realizzazione delle due pareti in cucina potrà essere sanata con la presentazione di una pratica CILA in sanatoria e il pagamento della sanzione o, in alternativa, il ripristino delle stesse riportando la pianta allo stato concessionato. Stimo l'importo per la sanatoria in € 1.500,00 compresa la sanzione mentre stimo la fornitura e posa della porta del disimpegno bagno in € 600,00.

Conformità catastale

L'alloggio presenta una lieve difformità dovuta alla rappresentazione grafica delle due pareti in cucina, non realizzate. La planimetria catastale andrà variata.

Il posto macchina non presenta difformità rispetto alla planimetria depositata. Stimo l'importo per la pratica catastale in € 400,00.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso non risultano registrati contratti di locazione o comodato a nome degli esecutati sul bene oggetto di esecuzione. Al



momento del sopralluogo l'alloggio era occupato dagli esecutati.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna né giustificata la vendita in più parti.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il bene non è parte di un condominio, l'esecutato mi riferisce che le spese che si riferiscono alla luce della corsia comune del piano interrato e al cancello elettrico vengono divise tra tutti i proprietari del complesso immobiliare.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Criteri di stima

La lettura della situazione attuale del mercato immobiliare ha evidenziato un lieve aumento, a livello nazionale, dei rogiti notarili e dell'erogazione dei mutui bancari; persiste tuttavia il ristagnare del mercato edilizio su valori immobiliari bassi, accentuato nell'ultimo periodo dalle incertezze economiche sorte dalla difficoltà di interpretazione di possibili scenari economici creatisi per effetto della recente diffusione virale pandemica; la tendenza recente, di una parte del mercato, ha evidenziato un lieve incremento della domanda di case singole con giardino. L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova, dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile, nonché dalle presumibili caratteristiche energetiche del bene, che nella fattispecie si possono prevedere di media qualità. Tutti questi elementi influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima; la configurazione della casa, oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica del più probabile valore di mercato.



Valutazione

La valutazione del bene è conseguenza di indagini di mercato e alla verifica dei prezzi applicati in zona, relative a compravendite di immobili simili; in riferimento all'andamento del mercato immobiliare che per la zona in cui l'alloggio è inserito, dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su nuove abitazioni (Mogliano Veneto, 2° semestre 2020) correlati alla fattispecie in esame che indica un valore a mq tra € 1.250 e € 1.600, dal confronto con immobili della zona dal valore comparabile. Si è tenuto conto di valori correttivi, incrementali e decrementali, dello stato di conservazione e dell'età del bene. Come elementi incrementali di valore possono essere considerati: la zona tranquilla su strada chiusa al traffico, a 200 metri dai servizi di prima necessità e a 10 minuti dalla stazione dei treni comodamente raggiungibile con la pista ciclabile. Come elementi decrementali di valore possono essere considerati: la vicinanza con l'autostrada A4 con presenza di traffico veicolare sostenuto.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

In considerazione di quanto sopra descritto viene adottato un valore di 1.400,00 €/mq da cui:

superficie commerciale mq 170,80 x €/mq 1.400,00 =	239.120,00 €
spese per regolarizzazioni	- 2.500,00 €
valore	236.620,00 €
deprezzamento per vendita all'asta -20%	- 47.324,00 €
valore stimato	189.296,00 €
quota di ½	94.648,00 €
deprezzamento per vendita di quota -15%	- 14.197,20 €
valore stimato	80.450,80 €



arrotondato a base d'asta a

80.000,00 €

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Prezzo base d'asta Quota di ½: **€ 80.000,00** (euro ottantamila/00)

ELENCO ALLEGATI

1. Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali:

- estratto di mappa;
- planimetria catastale MN 590 sub. 7 – sub. 11;
- elaborato planimetrico;
- elenco subalterni;
- visura Catasto Fabbricati MN 590 sub. 7 – sub. 11.

2. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi di pubblicità

immobiliare:

- due elenchi note, cinque ispezioni ipotecarie.

3. Agenzia delle Entrate:

- certificazione locazioni.

4. Comune di Mogliano Veneto:

- Permesso di Costruire n. 147/03pc prat. N. 137/03/9251 del 18/12/2003;
- Permesso di Costruire n. 217/05 prot. 41848 prat. N. 137/03 del 01/12/2005;
- Grafici: planimetria, piano interrato, piano terra, piano primo;
- Attribuzione numero civico;
- Autorizzazione scarico fognature del 19/09/2005;
- Collaudo statico del 25/01/2005;
- Conformità impianti idraulici ed elettrici;
- Agibilità;
- Permesso di Costruire n. 218/05 prot. 41870 prat. N. 137/03 del 01/12/2005;



- Fine lavori prot. 6485 del 14/02/2007;

- DIA n. 249/2007 del 19/07/2007 per realizzazione pergolati;

- Fine lavori del 09/06/2009.

- Grafici: planimetria, piano terra, copertura, sezione, n. 3 prospetti.

5. Comune di Mogliano Veneto:

- n. 7 estratti di norme tecniche.

6. Atti:

- Atto di compravendita Notaio Mammucari di Mogliano Veneto del 03/03/2006,
Rep. n. 107820/23642.

7. Documentazione fotografica: n. 30 foto a colori.

8. Rilievo: schema di massima.

9. Scheda:

- scheda elenco nominativi;

- sintetica per l'ordinanza di vendita.

Tanto riferisce la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Treviso, 11/05/2021

il Perito Estimatore

arch. Franca Bertok




ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI TREVISO
FRANCA
BERTOK
N° 755
Sezione A Settore architettura
ARCHITETTO

