Firmato Da: GREGOLIN PIERGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e267c1bce42b4ee3d522d708a7662f4

TRIBUNALE DI TREVISO CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 449/17 R.G.E.

(riunita alla procedura esecutiva immobiliare n. 818/2018 R.G.E.)

promossa da

B2 KAPITAL SRL per (B2 KAPITAL INVESTMENT SRL)

quale cessionaria del credito di CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO di Treviso e Venezia Società Cooperativa

con l'avvocato Gianni Solinas

е

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

con l'avvocato Enzo Grelli

Intervenuto:

avv. SILVIA TONIOLO

in proprio

Contro



G.E. dott. MARCO SARAN

Udienza (art. 569 c.p.c.)

22 gennaio 2020

rinviata al 01 aprile 2020

Treviso, lì 12/02/2020

Esperto stimatore

geom. PIERGIORGIO GREGOLIN



ELENCO DEI CAPITOLI

1.	PREMESSA	3
2.	COMPENDIO IMMOBILIARE	3
3.	QUESITO	3
4.	RELAZIONE PERITALE	4
	4.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI	4
	4.2 TITOLO DI PROVENIENZA	5
	4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	5
	4.4 SERVITU'	7
	4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	7
	4.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	.10
	4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI	.10
	4.8 CONFORMITA' CATASTALE	11
	4.9 PRESTAZIONE ENERGETICA	
	4.10 DIVISIBILITA'	.12
	4.11 VALUTAZIONE	.12
	4.12 TRASMISSIONE DELLA BOZZA	13



1. PREMESSA

A seguito dei seguenti verbali di pignoramento:

- Verbale di Pignoramento Immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, Repertorio n. 7093 del 03 luglio 2017, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 17 agosto 2017 ai numeri 29833/20711;
- Verbale di Pignoramento Immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, Repertorio n. 12544 del 19 dicembre 2017, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 10 gennaio 2018 ai numeri 1037/821;

veniva pignorato il seguente immobile:

2. COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto Unico

di proprietà dell'Esecutato per l'intero di proprietà

Costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta ai piani terra e primo con area scoperta esclusiva ubicata in Comune di Mogliano Veneto (TV), Via Massimo D'Azeglio n. 3

E' altresì compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 C.C.

3. QUESITO

A seguito della nomina da parte del Giudice dell'esecuzione, dottor Marco Saran, in data 29 maggio 2019 notificata a mezzo di posta elettronica certificata (PEC), allo scrivente veniva affidato il Quesito allegato al Verbale di Giuramento del 03 giugno 2019.

Incarico: Quesiti di cui all'art. 173 bis Disp. Att. C.P.C.



Una prima ispezione all'immobile unitamente al custode designato è stata effettuata in data 09 settembre 2019, dove però non è stato possibile accedervi.

Successivamente in data 02 ottobre 2019 è' stato compiuto il sopralluogo accedendo all'immobile unitamente al custode durante il quale sono state effettuate le necessarie verifiche e misurazioni dell'unità.

Sono quindi stati eseguiti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Treviso e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto con reperimento dei Provvedimenti edilizi afferenti il compendio in oggetto.

4. RELAZIONE PERITALE

4.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente è costituito da un'unità residenziale sviluppata ai piani terra e primo con area scoperta esclusiva porzione di un fabbricato bifamiliare sito nel Comune di Mogliano Veneto (TV), località Marocco, Via Massimo D'Azeglio n. 3 e così catastalmente censito:

Catasto Fabbricati:

Comune di Mogliano Veneto, Sezione D, Foglio 9 – Via Massimo D'Azeglio

- Particella n. 1012 sub 6, categoria A/2, cl. 1, consistenza 8 vani, Rendita Catastale Euro 475,14;
- Particella n. 1012 sub 8, categoria area urbana della superficie di mq 957.

È altresì compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del c.c. e dell'area scoperta comune censita allo stesso Comune e Foglio, particella n. 1012 sub 10.

L'area di cui fa parte l'immobile è altresì identificata al Catasto Terreni in Comune di Mogliano Veneto, Foglio 35, mappale n. 1012 Ente Urbano di mq 2000.

Svolte le necessarie verifiche, si conferma la corrispondenza fra i dati catastali attuali degli immobili e quanto contenuto in entrambi i Verbali di Pignoramento



citati in premessa. precisando unicamente che nel Verbale di Pignoramento n. 7093 del 03 luglio 2017 e relativa Nota di Trascrizione ai nn. 29833/ 20711 il sub 8 viene indicato come Ente Urbano in loco della categoria corretta area urbana.

Confini:

Il compendio in oggetto confina a nord, ovest ed est con il mappale n. 974, mentre ad est con l'altra porzione del fabbricato censita ai sub 7 e 9.

4.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato per l'intero di proprietà in forza dell'atto di Assegnazione a Stralcio e Donazione Repertorio n. 123747 del 21 giugno 2010 rogato dal Notaio Francesco Candiani di Mestre, trascritto a Treviso in data 23 luglio 2010 ai numeri 27180/16810.

Si precisa che in data 7 giugno 2012 è stato rogato dal notaio Roberto Callegaro l'Atto di Rinuncia all'Opposizione a Donazione Repertorio n. 37619, trascritto a Treviso in data 15 giugno 2012 ai numeri 18483/13648 con il quale il fratello e la sorella dell'esecutato hanno dichiarato ai sensi dell'art. 563 ultimo comma del Codice Civile di rinunciare al loro diritto di fare opposizione alla donazione prima citata.

4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione allegata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. al fascicolo dell'Esecuzione, risultano le seguenti formalità contro:

ISCRIZIONI

1. ISCRIZIONE in data 15/06/2012 ai numeri 18484/2593

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per la somma complessiva di € 410.000,00 di cui € 205.000,00 per capitale in virtù dell'atto a rogito del notaio Roberto Callegaro di Treviso in data 07 giugno 2012 repertorio n. 37620 a favore di Banca Antonveneta S.p.A. con sede in Padova per l'intero di proprietà per i beni oggetto della presente contro l'esecutato.



2. ISCRIZIONE in data 20/08/2015 ai numeri 24619/4169

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso repertorio n. 3112 del 06/05/2015 per la somma complessiva di € 19.089,81 di cui € 12.726,54 per capitale a favore di Banca di Credito Cooperativo S. Stefano di Martellago con sede in Martellago (VE) per l'intero di proprietà per i beni oggetto della presente contro l'esecutato.

3. ISCRIZIONE in data 27/07/2016 ai numeri 25085/4417

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Venezia repertorio n. 4565/2015 del 20/06/2015 per la somma complessiva di € 10.000,00 di cui € 494,10 per capitale a favore dell'avv. Silvia Toniolo (Venezia 01/08/1971) per l'intero di proprietà per i beni oggetto della presente contro l'esecutato.

4. ISCRIZIONE in data 27/07/2016 ai numeri 25096/4419

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Venezia repertorio n. 4565/2015 del 20/06/2015 per la somma complessiva di € 10.000,00 di cui € 4.612,82 per capitale a favore dell'avv. Silvia Toniolo (Venezia 01/08/1971) per l'intero di proprietà per i beni oggetto della presente contro l'esecutato.

TRASCRIZIONI:

1. TRASCRIZIONE in data 17/08/2017 ai numeri 29833/20711

Verbale di pignoramento immobili repertorio n. 7093 del 03/07/2017 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso a favore di Banca di Credito Cooperativo S. Stefano di Martellago con sede in Martellago (VE) per l'intero di proprietà per i beni oggetto della presente contro l'esecutato.

Come detto sopra, l'area identificata al sub 8 viene indicata come ente urbano in loco della natura corretta di area urbana, indicando inoltre l'ubicazione ai piani terra e primo, come indicato anche erroneamente nella visura catastale, in loco dell'ubicazione corretta al piano terra.



2. TRASCRIZIONE in data 10/01/2018 ai numeri 1037/821

Verbale di pignoramento immobili repertorio n. 12544/2017 del 19/12/2017 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI) per l'intero di proprietà per i beni oggetto della presente contro l'esecutato.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono risultate ulteriori formalità rilevanti ai fini della presente.

4.4 SERVITU'

L'unità immobiliare verrà venduta nel suo attuale stato di fatto e di diritto, con tutti i relativi diritti accessori, azioni, ragioni, accessioni, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato.

In particolare per l'accesso all'immobile si richiama la servitù di passaggio pedonale e carraio costituita con atto repertorio n. 54721 del 22 aprile 1998 del notaio Ugo Longo di Mestre, trascritto a Treviso in data 05 maggio 1998 ai numeri 13186/9589 a favore degli allora mappali n. 975 e 976, ora riunificati nel mappale n. 1012 su una striscia di terreno della larghezza di m 4,00 lungo il confine est dei mappali 27 e 974 e sul mappale 977, striscia che costituisce la sede della Via privata Massimo D'Azeglio.

È inoltre concesso il diritto di passaggio pedonale e carraio per l'accesso alla proprietà lungo la striscia di quattro metri posta a nord dell'allora mappale n. 975, ora riunito con il mappale n. 1012 dove attualmente avviene l'accesso sia pedonale che carraio all'immobile dalla strada privata Via Massimo D'Azeglio.

4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Oggetto della presente è un'unità a destinazione residenziale con area di pertinenza esclusiva porzione di un fabbricato bifamiliare ubicato in Comune di Mogliano, frazione Marocco, Via Massimo D'Azeglio n. 3.



E' ubicato nelle immediate vicinanze della frazione, in una zona a carattere prevalentemente agricolo con la presenza di rade abitazioni perlopiù mono e bifamiliari, a circa un chilometro della Strada Statale n. 13 "Il Terraglio".

Il centro di Mogliano Veneto, ove sono presenti i principali servizi come negozi, scuole, uffici pubblici dista circa tre chilometri, mentre nella frazione di Marocco sono presenti alcuni servizi primari come farmacia, scuola primaria, chiesa ed alcuni negozi di vicinato.

L'accesso all'immobile avviene attraverso la strada privata Via Massimo D'Azeglio, laterale di Via Marignana.

L'unità residenziale, sviluppata ai piani terra e primo, è porzione di un originario fabbricato rurale di remota costruzione oggetto di ristrutturazione e ampliamento per il ricavo di due unità residenziali con lavori terminati nel 2002.

L'abitazione al piano terra di altezza di 2,96 misurata sottotrave è composta da ingresso di 13,15 mq, pranzo di 9,18 mq, cottura di 6,86 mq, soggiorno di 29,76 mq, servizio igienico di 5,49 mq, centrale termica-lavanderia di 4,77 mq e disimpegno di 4,38 mq. L'ingresso è preceduto da un portico della superficie di 41,33 mq

Al piano primo, raggiungibile con scala interna con struttura in ferro e gradini in legno, vi è la camera matrimoniale della superficie di 16,32 mq con servizio igienico di 7,50 mq collegata con antibagno di mq 2,90, un ulteriore camera della superficie di mq 21,13, un servizio igienico di 6,57, un magazzino di 14,80 mq e il corridoio distributivo di 6,52 mq.

I solai presentano travi in legno e tavolato a vista, le pavimentazioni del piano terra sono in cotto ed in tavolato al piano primo con pareti intonacate e pitturate a calce, mentre i serramenti esterni sono in legno dotate di vetrocamera con oscuri in legno di abete.

Il piano primo si presenta mansardato in corrispondenza delle camere e del vano scala, mentre le altre porzioni risultano controsoffittate con il ricavo di un soppalco a destinazione magazzino.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a GPL e distribuzione attraverso radiatori.



L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione buono, mentre è stata riscontrata la presenza di una macchia di umidità al piano primo in corrispondenza del muro divisorio fra vano scala e servizio igienico.

Inoltre sulla parete che divide lo stesso bagno dall'antibagno limitrofo si riscontra una fessurazione longitudinale probabilmente causata dal naturale movimento delle travature lignee.

L'area scoperta esclusiva della superficie catastale di mq 957 è adibita a giardino e percorsi; non risulta fisicamente divisa dalla limitrofa area scoperta censita al sub 9. Risulta altresì adibita a giardino anche l'area scoperta comune a sud catastalmente individuata al sub 10.

Ai fini della presente verrà quindi valutata anche la quota parte di tale area in quanto come detto di fatto unita all'area scoperta esclusiva.

L'ingresso all'abitazione, che da informazioni assunte durante il sopralluogo doveva inizialmente essere previsto su tale fascia di terreno, è stato invece ricavato nel fronte opposto attraverso un passaggio della larghezza di circa quattro metri con il ricavo anche di un parcheggio per gli autoveicoli entro l'area esclusiva delle due unità immobiliari di cui è composto il fabbricato.

Stante tale situazione di fatto, l'accesso all'immobile avviene attualmente attraverso area di altra ditta (mappale n. 974) con diritto di passaggio pedonale e carraio come descritto in precedenza.

L'intero compendio, comprensivo quindi anche dell'unità limitrofa di altra ditta individuata ai sub 7 e 9, risulta interamente recintata con accesso unicamente pedonale sul fronte nord.

La superficie utile calpestabile dell'alloggio assomma a 149,33 mq, oltre al portico di mq 41,33 ed area scoperta esclusiva di mq 957, cui va aggiunta la quota del 50% dell'area comune catastalmente censita al sub 10 per una superficie di 132,00 mg.



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come è possibile desumere dalla tabella allegata, la superficie commerciale del compendio immobiliare derivata dall'applicazione dei coefficienti convenzionali assomma a 274,77 mg.

Come detto in precedenza, viene computata anche la quota pari al 50% dell'area comune censita al sub 10 e di fatto parte dell'area scoperta esclusiva.

	CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Immobile		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie ragguagliata		
Abitazione	Locali abitativi	200,87	1,00	200,87		
	Portico	44,83	0,40	17,93		
	Area scoperta	200,87	0,10	20,09		
		756,13	0,03	22,68		
	50% area sub 10	132,00	0,10	13,20		
S	SUPERFICIE COMME	RCIALE TOTA	LE	274,77		

4.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo avvenuto come detto in data 02 ottobre 2019 l'immobile risultava occupato dall'esecutato che ivi vi risiede.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto di locazione e/o comodato afferente l'immobile in oggetto.

4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mogliano Veneto, l'immobile ove è ubicata l'unità in oggetto ricade Zona E, in parte in sottozona E.2 "aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva" e parte in sottozona E.1 "aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata" i cui interventi sono normati dalla Legge Regionale n. 24/85 "Tutela ed edificabilità delle zone agricole".

L'approvato Piano di Assetto del Territorio inoltre individua una fascia di rispetto della larghezza di m 10,00 di servitù idraulica da calcolarsi dal ciglio del canale che scorre a nord del lotto, che prevede l'autorizzazione dell'ente gestore in caso di



intervento e prescrive di mantenere sgombra una fascia di quattro metri per la manutenzione del corso d'acqua.

CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Comunale di Mogliano Veneto, l'edificio bifamiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 14 del 03 febbraio 1999 e successiva Variante con D.I.A. del 15 febbraio 2001 prot. n. 5044 per ristrutturazione di un originario edificio rurale con il ricavo di due unità immobiliari ed ampliamento ad uso portico.

A seguito del completamento dei lavori in data 10 aprile 2002, è stato richiesto il rilascio del certificato di abitabilità pratica n. 255/98.

Dal confronto fra lo stato autorizzato e lo stato di fatto riscontrato in loco, l'unità immobiliare si presenta **conforme** o con lievi differenze interne comunque rientranti nella tolleranza ammessa dall'art. 34 comma 2-ter del D.P.R. 380/01.

Dall'esame della documentazione comunale inoltre non risulta conforme la realizzazione delle recinzioni per il ricavo dei parcheggi sul fronte nord del compendio e degli accessi al fabbricato.

Al fine di regolarizzare tale documentazione, sarà necessaria la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori asseverata in sanatoria previo assenso dell'ente gestore del canale limitrofo il cui costo, comprensivo anche della sanzione amministrativa, viene qui preventivato in € 2.000,00

4.8 CONFORMITA' CATASTALE

L'originario fabbricato rurale identificato con le particelle n. 975 e 976 è stato passato al Catasto Fabbricati con Tipo Mappale prot. n. TV0326975 del 19 novembre 1998 con fusione nell'odierno mappale n. 1012.

L'unità immobiliare in parola è stata accatastata con Dichiarazione prot. n. 188844 del 06 giugno 2002.

Dalle verifiche svolte si evince che nella mappa catastale **non risulta inserito il portico**, per cui necessita la presentazione di un Tipo Mappale di modesta entità al fine di inserire la porzione mancante.



La planimetria catastale in atti inoltre non risulta conforme in quanto non vi è raffigurata la parete divisoria fra il servizio igienico ed il limitrofo disimpegno al piano terra con l'indicazione di un unico ripostiglio. Al fine di regolarizzare l'incongruenza necessita la presentazione di una Denuncia di Variazione catastale.

Inoltre, come prima descritto, l'area censita al sub 8 è erroneamente indicata ai piani terra e primo in loco del corretto piano terra e pertanto necessita una istanza di rettifica.

Il costo complessivo per le pratiche sopra descritte viene qui preventivato in € 900,00.

4.9 PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.

4.10 DIVISIBILITA'

I beni costituiti da un'unità residenziale con area di pertinenza esclusiva non risultano allo stato attuale facilmente divisibili se non con radicali opere di trasformazione.

4.11 VALUTAZIONE

Si fornisce ora la valutazione dei beni in oggetto, per la formulazione della quale si è tenuto conto sia dell'esame analitico compiuto sull'unità immobiliare, sulla base della sua reale consistenza, del grado di conservazione, della sua ubicazione ai margini del centro abitato in zona a prevalente carattere rurale raggiungibile tramite una strada privata di ridotte dimensioni

È stato inoltre considerato che trattasi di una porzione di una costruzione bifamiliare con area scoperta esclusiva ma non fisicamente divisa dall'unità limitrofa.

È stato poi compiuto un raffronto con beni di recente compravendita o oggetto di recenti trattative nel mercato immobiliare, visto anche l'attuale momento economico.

Si è anche tenuto conto di quanto dettato dalle normative comunali, con la considerazione delle destinazioni ammesse, delle possibilità edificatorie, dei vincoli imposti dalla vigente normativa comunale.



Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale.

Tenuto conto quindi delle considerazioni sopra svolte, lo scrivente ritiene che il valore del compendio immobiliare sia il seguente:

Superficie commerciale: 274,77 mq x 1.050,00 €/mq =	€ 288.508,50
Spese per regolarizzazione urbanistica =	- € 2.000,00
Spese per aggiornamento catastale =	<i>-</i> € 900,00

VALORE COMMERCIALE =

€ 285.608,50

Al fine di determinare il valore dell'immobile per la vendita forzata, si applicherà al valore dell'immobile un coefficiente riduttivo del 20% in quanto la vendita avverrà senza le normali garanzie di un atto di compravendita, pertanto

€ 285.608,50 x 20% =

- € 57.121,70

VALORE BASE DELL'IMMOBILE

€ 228.486,80 arrotondato ad € 228.500,00 (Euro duecentoventottomilacinquecento/00

4.12 TRASMISSIONE DELLA BOZZA

Come di prassi, la bozza del presente elaborato è stata inviata in data 16 dicembre 2019 a mezzo posta elettronica il cui indirizzo è stato fornito durante il sopralluogo all'esecutato e a mezzo posta elettronica certificata ai creditori ed al custode, concedendo termine entro il successivo 31 gennaio per la ricezione di eventuali osservazioni.

Entro il termine stabilito, nessuna osservazione è pervenuta allo scrivente.

Treviso, 12 febbraio 2020

L'Esperto stimatore

geom. Piergiorgio Gregolin



Firmato Da: GREGOLIN PIERGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e267c1bce42b4ee3d522d708a7662f4

ELENCO ALLEGATI:

- 1. Generalità proprietario;
- 2. Allegato fotografico;
- 3. Estratto di mappa catastale;
- 4. Planimetrie catastali;
- 5. Visure catastali;
- 6. Copia atto notarile di provenienza;
- 7. Ispezione ipotecaria;
- 8. Provvedimenti Urbanistici;
- 9. Piante dell'immobile;
- 10. Risultanze verifica locazioni presso Agenzia delle Entrate,
- 11. Scheda sintetica ordinanza di vendita;
- 12. Attestazioni di invio della bozza.

