

TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. LEONARDO BIANCO

* * *

N. 365/2021

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da: [REDACTED]

Udienza 22/02/2023

PROCEDENTE [REDACTED]

Ore 10.00

contro

ESECUTATO

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data 23/06/2022, nominava lo scrivente arch. Alessandro Caronia, con recapito professionale in Treviso, via Zermanese n. 44/c, Esperto Stimatore.

Il giorno 24 giugno 2022 (entro 15 giorni dalla comunicazione del provvedimento di nomina), il sottoscritto arch. Alessandro Caronia depositava con modalità telematica in cancelleria l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento. Sono stati contestualmente allegati al provvedimento di nomina, e inviati al sottoscritto, i chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

L'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. 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'art. 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. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o dell'acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc – e l'attualità;

3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, all'/agli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, 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. (tenendo conto

che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano

essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), 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) qualora l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, stabilire se esso sia

divisibile in natura;

11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire 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, in

caso positivo 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. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno

essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con

riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere

quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con

riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno

direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel

biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;

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 precedenti 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'art. 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, oltre al file in word o in rtf della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad esempio esecutato 1, esecutato 2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

17) allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizie, necessità di variazione catastale, il tutto con



indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art.1.8.7, ..;

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

19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto (TV) e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- o VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C. (2)
- o DATI DI PIGNORAMENTO
- o CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI E SUDDIVISIONE DEI LOTTI (9)
- o IDENTIFICAZIONE CATASTALE (3)
- o CONFINI (3)



o VERIFICA CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE
CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (4)

o DESCRIZIONE DEI BENI (3)

o CONSISTENZA COMMERCIALE

o PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

o SITUAZIONE OCCUPAZIONALE (11)

o VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI,
ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O INDIVISIBILITA',
DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI (12)

o VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA
CONDOMINIALE (A CARICO DELL'ACQUIRENTE, DA
CANCELLARSI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE) E
INFORMAZIONI DI CUI ALL'ART. 173 bis PUNTO 9 DISP. ATT.
C.P.C. (13)

o PROVENIENZA DEL BENE (2)

o ATTI PREGIUDIZIEVOLI (2)

o ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

o VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA (6, 7, 8)

o STIMA DEI BENI (14)

* * *

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

ART. 567 COMMA 2 C.P.C. (2)

In base all'esame della documentazione in atti, si è verificata la sua idoneità
secondo quanto previsto dall'ex art. 567 cod. proc. civ.



Fabbricati al Foglio 1 Particella 49 Sub 3, è comune alle unità immobiliari pignorate identificate al Sub 5 (abitazione) e al Sub 6 (autorimessa), e all'abitazione di altra proprietà non oggetto di pignoramento identificata al Sub 4, il cui accesso obbligato avviene, dalla via Casale sul Sile, attraverso detta area scoperta comune. In base alla documentazione acquisita, detta servitù di fatto non risulta essere stata costituita.

Catasto Terreni del Comune di Mogliano Veneto (TV), beni intestati a:

Esecutato – proprietà per 1/1

Catasto Terreni del Comune di Mogliano Veneto (TV) - Foglio 19

o Particella 235 – cat. T. – mq 530 – RA 1,78;

o Particella 490 – cat. T – mq 985 – RA 2,03

(terreno edificabile in prossimità dell'area scoperta di pertinenza della porzione di edificio bifamiliare di cui sopra)

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI E

SUDDIVISIONE DEI LOTTI (9)

L'Esperto Stimatore, in seguito all'esame dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, ha ritenuto conveniente, al fine di favorire la vendibilità dei beni, la formazione di un lotto unico, così composto:

LOTTO UNICO

Intera proprietà di abitazione costituita da porzione di edificio bifamiliare, con piano terra, primo piano e piano soppalco sottotetto, con autorimessa ricavata in una porzione del piano terra dell'edificio, area scoperta di pertinenza e terreno edificabile, nel Comune di Mogliano Veneto (TV), via Casale sul Sile.



Superficie commerciale dell'abitazione costituita da porzione di edificio bifamiliare, con piano terra, primo piano e piano soppalco sottotetto, di ca. mq 122,85.

Superficie lorda dell'autorimessa al piano terra di ca. mq 28,50

Superficie dell'area scoperta di pertinenza di ca. mq 438,00.

Superficie complessiva del terreno edificabile di ca. mq 1.515,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (3)

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

LOTTO UNICO

Catasto Fabbricati del Comune di Mogliano Veneto (TV), beni intestati a:

Esecutato – proprietà per 1/1;

Sezione Urbana C - Foglio 1

o Particella 49 Sub 5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 132 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 131 mq, Rendita Euro 604,25, via Casale sul Sile N. 9/B – piano T-1.

(abitazione costituita da porzione di edificio bifamiliare, con piano terra, primo piano, piano soppalco sottotetto)

o Particella 49 Sub 6, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 25 mq, Superficie Catastale Totale 26 mq, Rendita Euro 59,39, via Casale sul Sile N. 9/B, piano T.

(porzione destinata ad autorimessa al piano terra dell'edificio di cui sopra)

o Particella 49, Sub 3, via Casale sul Sile N. 9/A, PT, bene comune non



censibile.

(area scoperta di pertinenza)

N.B: l'area scoperta pignorata di cui sopra, che in base all'atto di provenienza risulta di proprietà dell'esecutato, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 1 Particella 49 Sub 3, è comune alle unità immobiliari pignorate identificate al Sub 5 (abitazione) e al Sub 6 (autorimessa), e all'abitazione di altra proprietà non oggetto di pignoramento identificata al Sub 4, il cui accesso obbligato avviene, dalla via Casale sul Sile, attraverso detta area scoperta comune. In base alla documentazione acquisita, detta servitù di fatto non risulta essere stata costituita.

N.B: l'area scoperta di pertinenza e il terreno di sedime dell'edificio bifamiliare di cui sopra sono individuati al Catasto Terreni al Foglio 19 Particella 49 qualità ENTE URBANO, superficie mq 593, reddito dominicale Euro 0,82, reddito agrario Euro 0,45.

Catasto Terreni del Comune di Mogliano Veneto (TV), beni intestati a:

Esecutato – proprietà per 1/1;

Foglio 19

o Particella 490, qualità PRATO ARBOR, classe 2, superficie mq 985, reddito dominicale Euro 3,71, reddito agrario Euro 2,03

o Particella 235, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie mq 530, reddito dominicale Euro 3,09, reddito agrario Euro 1,78

(terreno in prossimità dell'area scoperta di pertinenza della porzione di edificio bifamiliare di cui sopra)



CONFINI (3)**LOTTO UNICO**

Abitazione costituita da porzione di edificio bifamiliare, con piano terra, primo piano, piano soppalco sottotetto, autorimessa al piano terra e area scoperta di pertinenza (Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C – Foglio 1, Particella 49 Sub 5, Sub 6, Sub 3):

Da Nord in senso orario: M.N. 643, M.N. 281, via Casale sul Sile, Particella 49 Sub 4.

Terreno in prossimità dell'area scoperta di pertinenza della porzione di edificio bifamiliare di cui sopra (Catasto Terreni, Foglio 19, Particella 490, Particella 235):

Da Nord in senso orario: M.N. 266, M.N. 236, M.N. 281, M.N. 643, M.N. 494, M.N. 672, M.N. 668.

VERIFICA CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE**CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (4)**

Si riscontra la corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale (come da visure per immobile in data 30/06/2022) e l'identificazione catastale degli immobili riportata nell'Atto di Pignoramento Immobiliare.



DESCRIZIONE DEI BENI (3)

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI,

DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI

LOTTO UNICO

Il compendio oggetto di esecuzione è composto da una porzione di un edificio con due unità immobiliari residenziali, costituita da un'abitazione a due elevazioni fuori terra più un piano soppalco sottotetto, con area destinata ad autorimessa al piano terra, area scoperta di pertinenza, e un terreno edificabile in prossimità di detta area scoperta di pertinenza, in via Casale sul Sile n. 9/B nel Comune di Mogliano Veneto (TV). In base alla documentazione acquisita il fabbricato risulta essere stato edificato anteriormente al 01/09/1967, ed è stato oggetto di ristrutturazione "con cambio d'uso da agricolo a residenza per ricavo secondo alloggio" nel periodo 2000-2002.

Come detto l'edificio è costituito da due abitazioni, ognuna con due elevazioni fuori terra (più un piano soppalco sottotetto nell'abitazione oggetto di esecuzione), con un'area destinata ad autorimessa al piano terra dell'abitazione oggetto di perizia (nel sopralluogo effettuato si è rilevato che detta porzione non è attualmente usata come autorimessa, e vi insistono pareti divisorie in legno dal carattere provvisorio), e un'area scoperta di pertinenza.

L'edificio, che sorge su un'area a giacitura pianeggiante, è localizzato in prossimità dell'autostrada A4 – "Passante di Mestre", e della zona industriale SPZ (quest'ultima a Nord), e dista ca. 7,1 km dal centro del capoluogo comunale.

Il fabbricato è costituito da un volume prismatico principale con una risega, a due elevazioni, e da un corpo di fabbrica a un'elevazione, con tettoia, sul lato



Nord. L'accesso pedonale e carrabile all'unità immobiliare oggetto di perizia avviene, provenendo dalla via Casale sul Sile, dal lato Sud del mappale, attraverso un'area scoperta di pertinenza dalla quale si accede al piano terra dell'abitazione; come detto, anche l'accesso all'altra abitazione non oggetto di esecuzione avviene attraverso detta area scoperta.

La struttura portante dell'edificio è in muratura con orizzontamenti e copertura lignei. Le finiture dei prospetti sono in intonaco civile. I prospetti hanno impaginati regolari con aperture disposte secondo assi verticali; il prospetto Sud è caratterizzato dalla terrazza al primo piano dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Gli infissi esterni dell'unità immobiliare oggetto di perizia sono in legno finitura naturale con vetrocamera, con scuri esterni in legno finitura naturale.

L'area scoperta di pertinenza è in parte pavimentata in mattoni in cemento autobloccanti e in ceramica, in parte sistemata con ghiaia, e in parte a giardino, con alcuni arbusti e alberature.

Le recinzioni di confine sono realizzate con pali e rete metallica su muretti in c.a.; sul lato Sud vi sono due cancelli d'ingresso pedonali e un cancello d'ingresso carrabile automatizzato, entrambi in acciaio verniciato; un altro cancello pedonale in acciaio verniciato si trova sul lato Est del mappale, una cui porzione terminale, che si trova al di fuori di detta recinzione, costituisce parte del percorso di accesso al terreno facente parte del compendio.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione delle parti esterne dell'edificio è discreto; si riscontra la presenza di alcuni distacchi puntuali di finitura e il mediocre stato generale di manutenzione delle facce esterne di alcuni scuri esterni. Lo stato generale di conservazione e manutenzione



dell'area scoperta di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di perizia è discreto.

Come detto, l'accesso pedonale e carrabile all'abitazione ed alla porzione destinata ad autorimessa avvengono dal lato di confine Sud adiacente alla via

Casale sul Sile, attraverso l'area scoperta di pertinenza. L'abitazione oggetto

di perizia è così composta: piano terra: soggiorno - pranzo - ingresso dalla

superficie utile di ca. 25,50 mq; cucina dalla superficie utile di ca. 10,50 mq;

bagno con doccia dalla superficie utile di ca. 7,80 mq; area coperta da tettoia

dalla superficie calpestabile di ca. 24,80 mq; area a destinazione autorimessa

(sempre coperta da tettoia) dalla superficie calpestabile di ca. 26,60 mq, in

merito alla quale si rileva che non è stata realizzata la parete di separazione

prevista dal progetto approvato tra detta area e l'area coperta da tettoia ad essa

adiacente ad Ovest; si rileva inoltre che, sull'area coperta da tettoia e su quella

a destinazione autorimessa, insistono attualmente delle pareti divisorie in

legno dal carattere provvisorio, in merito alle quali non vi sono pratiche

edilizie, e delle quali si prevede la demolizione; pergolato dalla superficie

coperta di ca. 29,70 mq, con struttura in legno verniciato, in una porzione

dell'area scoperta di pertinenza adiacente all'autorimessa; in merito a detto

pergolato, in sede di sopralluogo si è rilevato che, diversamente da quanto

previsto nel progetto approvato, ha copertura piena, realizzata mediante il

prolungamento della tettoia dell'area destinata ad autorimessa adiacente;

primo piano, collegato al piano terra mediante scala interna in legno ricavata

in una porzione del soggiorno - pranzo - ingresso: disimpegno dalla superficie

utile di ca. 8,65 mq; camera matrimoniale dalla superficie utile di ca. 14,90

mq; camera singola dalla superficie utile di ca. 10,90 mq; bagno con vasca



dalla superficie utile di ca. 5,50 mq; terrazza coperta da pergolato, dalla superficie calpestabile di ca. 4,85 mq, in merito alla quale si rileva che il pergolato, diversamente da quanto previsto nel progetto approvato, è coperto da copertura piena.

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione è di ca. 122,85 mq.

La qualità generale delle finiture interne dell'abitazione è media; lo stato generale di conservazione e manutenzione delle finiture interne è buono.

Segue una descrizione sintetica delle finiture interne e degli impianti dell'abitazione con piano terra, primo piano e piano soppalco sottotetto.

o La parete interna attrezzata della cucina presenta un rivestimento in marmo sopra al ripiano; le pareti dei bagni presentano dei rivestimenti in piastrelle ceramiche; tutte le altre pareti e porzioni di pareti sono intonacate e tinteggiate.

o I soffitti dei locali abitativi al piano terra sono piani con struttura in legno a vista (travi e tavolato); i soffitti dell'area a destinazione autorimessa e di quella coperta da tettoia sono costituiti da copertura inclinata con struttura portante in legno a vista; i soffitti dei locali al primo piano sono costituiti dalle falde di copertura dell'edificio, con struttura in legno a vista (travi e tavolato); il soffitto del disimpegno al primo piano è in parte costituito dall'intradosso piano del soppalco sottotetto, con struttura in legno a vista (travi e tavolato); il soffitto del soppalco sottotetto è costituito dalle falde di copertura dell'edificio, con struttura in legno a vista (travi e tavolato).

o Piano terra: i pavimenti del soggiorno pranzo – ingresso e della cucina sono in piastrelle ceramiche, con battiscopa nello stesso materiale; il



pavimento del bagno è in piastrelle ceramiche di piccolo formato, con

battiscopa nello stesso materiale; i pavimenti dell'area coperta da

tettoia e dell'area a destinazione autorimessa sono in piastrelle

ceramiche; le pedate della scala di collegamento tra il piano terra e il

primo piano sono costituite da tavole in legno massello; primo piano:

i pavimenti delle camere e del disimpegno sono in piastrelle ceramiche

con battiscopa nello stesso materiale; il pavimento del bagno è in

piastrelle ceramiche; il pavimento della terrazza è in piastrelle

ceramiche di piccolo formato; le pedate della scala di collegamento tra

il primo piano e il soppalco sottotetto sono costituite da tavole in legno

massello; piano soppalco sottotetto: il pavimento è in tavolato in legno.

o Le porte interne sono in tamburato impiallacciato finitura legno naturale.

o I serramenti esterni al piano terra e al primo piano sono in legno finitura naturale, con vetrocamera, e scuri esterni in legno finitura naturale.

o Impianto di riscaldamento autonomo per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, con caldaia murale ubicata nel bagno al piano terra e radiatori.

o Nel disimpegno al primo piano è presente un'unità interna per il condizionamento "split" a parete, con unità esterna sul prospetto Nord.

o Impianto elettrico sottotraccia con punti luce e prese per ogni ambiente.

o Il bagno al piano terra è dotato di doccia, con sanitari completi di rubinetterie; il bagno al primo piano è dotato di vasca, con sanitari



completi di rubinetterie.

o Impianto di allarme.

o Prese TV.

L'autorimessa al piano terra è così composta: area destinata ad autorimessa dalla superficie calpestabile di ca. 26,60 mq, con accesso esterno senza portone dal prospetto Est, provenendo dall'area scoperta di pertinenza.

In sede di sopralluogo si è rilevato che non è stata realizzata la parete di separazione con porta prevista dal progetto approvato tra l'autorimessa e l'area coperta da tettoia ad essa adiacente ad Ovest; si rileva inoltre che, sull'area a destinazione autorimessa (e su quella adiacente coperta da tettoia), insistono attualmente delle pareti divisorie in legno dal carattere provvisorio, in merito alle quali non vi sono pratiche edilizie, e delle quali si prevede la demolizione. La superficie lorda dell'autorimessa è di ca. 28,50 mq.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione delle finiture interne dell'autorimessa è discreto.

Segue una descrizione sintetica delle finiture interne e degli impianti dell'autorimessa.

o La parete Sud (che è costituita da una porzione del prospetto Nord del corpo di fabbrica principale) è intonacata e tinteggiata; la parete Nord è costituita da blocchi in calcestruzzo non intonacati.

o Soffitto a falda con unica pendenza, con struttura in legno a vista.

o Pavimento in piastrelle ceramiche di piccolo formato.

o Impianto elettrico sottotraccia, con punti luce a soffitto.

Il terreno in prossimità dell'area scoperta di pertinenza dell'abitazione di cui sopra, è accessibile da via Casale sul Sile attraverso la porzione terminale Est



di detta area scoperta (quest'ultima identificata al Catasto Fabbricati, Sezione

Urbana C – Foglio 1, Particella 49 Sub 3), e mediante servitù di passaggio

costituita sulla porzione terminale Est del M.N. 643 Foglio 19 Catasto Terreni.

La superficie complessiva dell'area è di 1.515 mq.

Il terreno ha giacitura pianeggiante, ed è attualmente a prato con delle alberature ed arbusti, e con siepi lungo i lati di confine Sud, Ovest e Nord.

Le recinzioni di confine sono realizzate, sui lati Sud, Ovest e terminale Nord,

mediante rete metallica e pali, e sui lati Est e parte Nord mediante rete

metallica e pali su muretti in c.a.. Sul varco di accesso al terreno mediante

servitù di passaggio provenendo da via Casale sul Sile vi è un cancello con

rete metallica; l'accesso al terreno provenendo da detto varco avviene

mediante un percorso dalla sagoma planimetrica ad "elle", con un gomito nella

sua parte Nord. In adiacenza al tratto Sud-Ovest del confine, vi sono due corpi

di fabbrica di servizio costruiti sulla proprietà confinante, con servitù per

costruzione ad una distanza dai confini inferiore a quella prevista per legge,

costituita nell'atto notarile Notaio Ada Stiz in data 17 settembre 2009 n. 90305

di repertorio, registrato a Treviso in data 23 settembre 2009 al n. 16604/IT e

trascritto a Treviso in data 23 settembre 2009 ai n.ri 35660-61/21664-65.

In una porzione dell'area si trova un gazebo a pianta esagonale con struttura

in legno poggiante su platea in calcestruzzo con estradosso a filo del piano di campagna.

Le condizioni generali di manutenzione del terreno sono buone.

In base all'analisi della situazione urbanistica dell'area, si è verificato che questa, secondo la Variante n. 1 al P.I. adottata con Delibera di Consiglio

Comunale n. 56 del 22-07-2021, è ricompresa nella Zona Tecnica Omogenea



C1.2 – Residenziale di Completamento, con indice di edificabilità fondiaria primario di 0,50 mc/mq, e indice di edificabilità fondiaria perequato di 0,75 mc/mq.

CONSISTENZA COMMERCIALE

LOTTO UNICO

(via Casale sul Sile n. 9/B, Mogliano Veneto)

La superficie commerciale dell'abitazione costituita da porzione di edificio bifamiliare, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Sup. comm. dell'abitazione (piano terra, primo piano, piano soppalco sottotetto) ca. mq 122,85.

La superficie lorda dell'autorimessa, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Sup. lorda dell'autorimessa (piano terra) ca. mq 28,50.

La superficie dell'area scoperta di pertinenza, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Sup. dell'area scoperta di pertinenza ca. mq 438,00.

La superficie complessiva del terreno, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Sup. complessiva del terreno ca. mq 1.515,00.

PROPRIETÀ

LOTTO UNICO

Esecutato – proprietà per 1/1.



VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA

CONDOMINIALE (A CARICO DELL'ACQUIRENTE, DA

CANCELLARSI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE),

INFORMAZIONI DI CUI ALL'ART. 173 bis PUNTO 9 DISP. ATT.

C.P.C. (13)

LOTTO UNICO

In base alla documentazione acquisita e al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che il compendio è composto da un'abitazione costituita da una porzione di edificio bifamiliare, con area destinata ad autorimessa al piano terra, area scoperta di pertinenza e terreno in prossimità di quest'ultima, e non è soggetto ad amministrazione condominiale.

PROVENIENZA DEL BENE (2)

LOTTO UNICO

Con atto di compravendita Notaio Francesco Giopato di Treviso, Repertorio n.° 70315/37863 del 12/12/2005, trascritto a Treviso in data 23/12/2005, Reg.

Part. n.° 34764, Reg. Gen. n° 58374, l'esecutato acquistava la piena proprietà dell'abitazione con autorimessa e area scoperta di pertinenza in via Casale sul Sile nel Comune di Mogliano Veneto (TV).

Con atto di compravendita Notaio Ada Stiz di Treviso, Repertorio 93199/27592 del 07/12/2011, Reg. Part. 28444, Reg. Gen. 43415, l'esecutato acquistava il terreno in via Casale sul Sile nel Comune di Mogliano Veneto (TV).



ATTI PREGIUDIZIEVOLI (2)

Vedere Certificazione Notarile in data 17/09/2021.

In base alle visure per soggetto effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 01-07-2022 (vedere Allegato 08-Visure Conservatoria), non si riscontrano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili oggetto di esecuzione in data successiva a quella del Pignoramento Immobiliare:

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili N. Rep. 4157 del 18/08/2021, trascritto a Treviso in data 17/09/2021, Reg. Part. 25931, Reg. Gen. 37487.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**LOTTO UNICO**

Nell'atto di compravendita dell'abitazione con autorimessa e area scoperta di pertinenza oggetto di esecuzione, Notaio Francesco Giopato di Treviso, Repertorio n.° 70315/37863 del 12/12/2005, trascritto a Treviso in data 23/12/2005, Reg. Part. n.° 34764, Reg. Gen. n° 58374, viene dichiarato che

Nel trasferimento "...è compresa la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del codice civile".

Sempre nell'atto di cui sopra, viene inoltre dichiarato che gli immobili "...s'intendono trasferiti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni annesso ed infisso, azione, diritto, ragione, servitù attive e passive inerenti..."

Come detto, risulta inoltre l'atto emesso dal Commissario Delegato – Viabilità Mestre del 04-07-2011, trascritto a Treviso il 12-08-2011 al n. reg. part.



n. 183 in data 16/06/2000, e della successiva Variante n. 037/02 in data 21/02/2002; risultano inoltre la richiesta del rilascio dell'attestazione e/o del certificato di abitabilità Prot. Gen. 23449 in data 26-07-2002, e l'Attestazione "che è stata presentata la documentazione necessaria al fine del rilascio del certificato di abitabilità...", in data 31/12/2002.

Vedere Allegato 05 – Concessioni – Abitabilità.

In base al confronto tra lo stato di fatto rilevato dell'immobile oggetto di esecuzione, il progetto approvato e le planimetrie catastali, si riscontra in generale la corrispondenza planimetrica – distributiva dell'immobile realizzato ai grafici di progetto approvato, a meno di quanto segue:

- Non è stata realizzata la parete divisoria con porta prevista nel progetto approvato tra antibagno e bagno al piano terra; si prevede il ripristino dello stato di fatto legittimato mediante la realizzazione di detta parete divisoria con porta.

- Non è stata realizzata la parete divisoria con porta prevista nel progetto approvato tra l'autorimessa e l'area coperta da tettoia ad essa adiacente ad Ovest; si prevede la realizzazione di detta parete divisoria con porta, per il ripristino dello stato di fatto legittimato.

- Sull'area coperta da tettoia e sulla porzione a destinazione autorimessa al piano terra, insistono attualmente delle pareti divisorie in legno dal carattere provvisorio, in merito alle quali non vi sono pratiche edilizie, e delle quali si prevede la demolizione, con trasporto a discarica autorizzata del materiale non più riutilizzabile, per il ripristino dello stato di fatto legittimato.

- Il lato Nord della tettoia di cui sopra è attualmente chiuso da una parete (in continuità con quella d'ambito del lato Nord dell'autorimessa) non prevista



nel progetto approvato; si prevede la demolizione di detta porzione di parete

per il ripristino dello stato di fatto legittimato, con trasporto a discarica

autorizzata del materiale non più riutilizzabile.

- Si è rilevato che il pergolato al piano terra adiacente all'autorimessa, e il

pergolato sulla terrazza al primo piano, diversamente da quanto indicato nei

grafici di progetto approvato, sono stati realizzati con copertura piena.

Non essendo consentite dal regolamento edilizio coperture piene sui pergolati,

se ne prevede la rimozione, con trasporto del materiale non riutilizzabile

presso discarica autorizzata.

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato all'Esperto

Stimatore dal Comune di Mogliano Veneto in data 22/07/2022, l'area del

compendio oggetto di perizia, identificata al Catasto Terreni del Comune di

Mogliano Veneto al Foglio 19 Mappale 49, risulta avere la seguente

destinazione urbanistica:

- secondo il P.I. (ex P.R.G. Vigente):

mappale 49

Z.T.O. BO-83: residenziale di completamento

Inoltre il mappale ricade in:

fascia di rispetto stradale;

fascia di rispetto aeroportuale 1;

- Secondo la Variante n. 1 al P.I. adottata con Delibera di Consiglio Comunale

n. 56 del 22-07-2021:

mappale 49

Z.T.O. C1.2: residenziale di completamento

Inoltre, il mappale:



ricade in fascia di rispetto aeroportuale 1;

ricade in terreni idonei a condizione di tipo 1;

ricade in aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità

regionale – art. 40 delle NTA del P.T.R.C. 2020

conformemente alle prescrizioni urbanistiche impartite dai seguenti articoli

delle Norme Tecniche Operative della Variante n. 1 al P.I. di cui sopra:

Art. 10 – Compatibilità geologica

Art. 12 – Aree esondabili o soggette a ristagno idrico

Art. 17 – Vincoli e fasce di rispetto

Art. 17.2 – Aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della

mobilità regionale

Art. 18 – Norme comuni per le zone residenziali omogenee A1, A2, B1, B2.1,

B2.2, B3, C1.1, C1.2 e C2.

Art. 26 – Zone “C1.2”

- Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) individua l’area come:

“Classificazione sismica (classe n. 3)” Art. 7.6 N.d.A.

“Vincolo aeroportuale Venezia zona 1” Art. 8.9 N.d.A.

“Vincolo aeroportuale Treviso zona 1” Art. 8.9 N.d.A.

“Terreni idonei a condizione di tipo a) – Condizione generale” Art. 9 N.d.A.

“Terreni idonei a condizione c) – Area a deflusso difficoltoso” Art. 9 N.d.A.

“Area esondabile o a ristagno idrico” Art. 10.1 N.d.A.

“Ambiti di Urbanizzazione Consolidata” Art. 18 N.d.A.

“Aree a destinazione produttiva confermate” Art. 18.4 N.d.A.

“Non compatibilità” Art. 28.5 N.d.A.

“Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O. n. 2” Art. 30 N.d.A.



- Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (P.G.R.A. 2021-2027):

non individua l'area tra gli ambiti a pericolosità e a rischio.

Vedere Allegato 06 – C.D.U.

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato all'Esperto

Stimatore dal Comune di Mogliano Veneto in data 22/07/2022, l'area del

compendio oggetto di perizia, identificata al Catasto Terreni del Comune di

Mogliano Veneto al Foglio 19 Mappali 235, 490, risulta avere la seguente

destinazione urbanistica:

- secondo il P.I. (ex P.R.G. Vigente):

mappale 490

Z.T.O. BO-83: residenziale di completamento

Inoltre, il mappale ricade in:

fascia di rispetto stradale;

fascia di rispetto aeroportuale 1;

mappale 235

Z.T.O. BO-83: residenziale di completamento

Inoltre, il mappale ricade in:

fascia di rispetto aeroportuale 1.

- Secondo la Variante n. 1 al P.I. adottata con Delibera di Consiglio Comunale

n. 56 del 22-07-2021:

mappali 235, 490

Z.T.O. C1.2: residenziale di completamento.

Inoltre, i mappali ricadono in:

fascia di rispetto aeroportuale 1;

terreni idonei a condizione di tipo 1;



terreni idonei a condizione di tipo 3;

aree esondabili o soggette a ristagno idrico;

aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale

– art. 40 delle NTA del P.T.R.C. 2020

conformemente alle prescrizioni urbanistiche impartite dai seguenti articoli

delle Norme Tecniche Operative della Variante n. 1 al P.I. di cui sopra:

Art. 10 – Compatibilità geologica

Art. 12 – Aree esondabili o soggette a ristagno idrico

Art. 17 – Vincoli e fasce di rispetto

Art. 17.2 – Aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale

Art. 18 – Norme comuni per le zone residenziali omogenee A1, A2, B1, B2.1, B2.2, B3, C1.1, C1.2 e C2.

Art. 26 – Zone “C1.2”

Nelle Zone C1.2, nelle quali sono ricompresi attualmente i mappali oggetto di perizia, l’indice di edificabilità fondiaria è distinto in due parti (vedere in dettaglio Art. 18):

a) Indice di edificabilità fondiaria primario, corrispondente allo *Jus aedificandi* attribuito direttamente dal P.I. alle superfici fondiarie;

b) Indice di edificabilità fondiaria perequato, corrispondente allo *Jus aedificandi* localizzabile dall’avente titolo all’interno delle superfici fondiarie mediante l’utilizzo del credito edilizio. L’indice di edificabilità fondiaria perequato è aggiuntivo all’indice di edificabilità fondiaria primario.

Nelle Zone C1.2 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia,



demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento in conformità

alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della L.R. 14/2019 nel rispetto, in

particolare, dei seguenti indici di edificabilità fondiaria (vedere in dettaglio

Art. 26):

Indice di edificabilità fondiaria primario = 0,50 mc/mq

Indice di edificabilità fondiaria perequato = 0,75 mc/mq, con l'utilizzo del credito edilizio.

- Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) individua l'area come:

“Classificazione sismica (classe n. 3)” Art. 7.6 N.d.A.

“Vincolo aeroportuale Venezia zona 1” Art. 8.9 N.d.A.

“Vincolo aeroportuale Treviso zona 1” Art. 8.9 N.d.A.

“Terreni idonei a condizione di tipo a) – Condizione generale” Art. 9 N.d.A.

“Terreni idonei a condizione c) – Area a deflusso difficoltoso” Art. 9 N.d.A.

“Area esondabile o a ristagno idrico” Art. 10.1 N.d.A.

“Ambiti di Urbanizzazione Consolidata” Art. 18 N.d.A.

“Aree a destinazione produttiva confermate” Art. 18.4 N.d.A.

“Non compatibilità” Art. 28.5 N.T.A.

“Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O. n. 2” Art. 30 N.d.A.

- Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (P.G.R.A. 2021-2027):

non individua l'area tra gli ambiti a pericolosità e a rischio.

Vedere Allegato 06 – C.D.U.



STIMA DEI BENI (14)**LOTTO UNICO****- Abitazione in porzione di edificio bifamiliare con autorimessa e area****scoperta di pertinenza**

Il valore commerciale del bene, ossia il più probabile valore di mercato, è stato determinato mediante procedimento sintetico pluriparametrico, considerando, quali caratteri significativi, le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche tecnologiche e le caratteristiche qualitativo - architettoniche. È stata effettuata un'indagine di mercato avente come oggetto un campione di immobili simili a quello da stimare, e si è ricavato un prezzo unitario per l'immobile oggetto di perizia pari a 1.376 €/mq. L'immobile si colloca all'estremo inferiore del campione, i cui prezzi unitari oscillano da 1.500 €/mq a 2.554 €/mq, con un valore medio di 1.903 €/mq. Il prezzo unitario di 1.376 €/mq, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione, fornisce il valore di € 169.076.

Si è poi proceduto a detrarre da tale valore l'importo dei costi per regolarizzare le difformità rilevate, quantificati in € 775 per il ripristino della parete divisoria con porta tra l'antibagno e il bagno al piano terra, € 1.960 per il ripristino della parete divisoria con porta REI tra l'autorimessa e l'area coperta da tettoia, € 625 per la demolizione della parete di chiusura del lato Nord dell'area coperta con tettoia, € 750 per la demolizione e trasporto in discarica autorizzata delle tramezzature in legno dal carattere provvisorio insistenti nell'autorimessa e sull'area coperta da tettoia, € 430 per la rimozione e trasporto a discarica autorizzata delle coperture piene del pergolato adiacente



all'autorimessa al piano terra e del pergolato sulla terrazza al primo piano. Il

valore di stima dell'immobile oggetto di perizia è dunque pari a € 169.076 –

€ 775 - € 1.960 - € 625 - € 750 - € 430 = € 164.536.

- Per quanto concerne l'adeguamento correttivo per lo stato di manutenzione

dell'immobile oggetto di stima, si precisa che il procedimento di stima

sintetica pluriparametrica applicato tiene conto dello stato di manutenzione

confrontando direttamente il bene da stimare con i beni di confronto a mezzo

degli adeguati prezzi parametrici, come già indicato nella descrizione del

procedimento, in cui tra le caratteristiche prese in considerazione compaiono

quelle tecnologiche, che includono lo stato manutentivo.

Si è infine valutata come segue la potenzialità edificatoria residua della

porzione pignorata del mappale. Moltiplicando l'indice di edificabilità

fondiarie primario dell'area (Z.T.O. C1.2 - 0,50 mc/mq) per la superficie

fondiarie della porzione oggetto di perizia, si ricavano 274,39 mc;

moltiplicando l'indice di edificabilità fondiarie perequato dell'area (ZTO C1.2

- 0,75 mc/mq) per la superficie fondiarie della porzione oggetto di perizia, si

ricavano 411,58 mc; il totale della cubatura realizzabile è dunque pari a 274,39

mc + 411,58 mc = 685,97 mc; la differenza tra detta cubatura e quella che

risulta attualmente realizzata sulla porzione pignorata del mappale, è pari a

685,97 mc – 490,00 mc = 195,97 mc edificabili con credito edilizio; si è

moltiplicata detta cubatura per il valore OMI dell'area pari a €/mc 86,67

indicato nella “Tabella 1 – Determinazione del Valore Convenzionale del

Credito Edilizio”: 195,97 mc x €/mc 86,67 = € 16.984,71; si è poi moltiplicata

detta cubatura per il valore convenzionale del credito edilizio dell'area pari a

€/mc 43,33 indicato nella “Tabella 1 – Determinazione del Valore



Convenzionale del Credito Edilizio”: $195,97 \text{ mc} \times \text{€}/\text{mc} 43,33 = \text{€} 8.491,38$; il

valore quantificato della cubatura ancora realizzabile è dunque pari a

$\text{€} 16.984,71 - \text{€} 8.491,38 = \text{€} 8.493,33$; al fine della presente stima, si considera

detto valore compensato dalla perdita di valore che subirebbe l'area scoperta

di pertinenza nel caso in cui la dimensione e la fruibilità di quest'ultima

venissero ridotte come conseguenza della costruzione di un ulteriore corpo di

fabbrica in una sua porzione.

- Terreno edificabile in prossimità dell'area scoperta di pertinenza

dell'abitazione di cui sopra

Come detto, l'area oggetto di perizia, dalla superficie fondiaria complessiva

di 1.515 mq, è ricompresa nella Z.T.O. C1.2 – Residenziale di Completamento

della Variante n. 1 al P.I., con indice di edificabilità fondiaria primario di

0,50 mc/mq, e indice di edificabilità fondiaria perequato di 0,75 mc/mq, e su

di essa non vi sono edifici esistenti. La cubatura realizzabile sull'area è stata

dunque calcolata come segue: $0,50 \text{ mc}/\text{mq} \times 1.515 \text{ mq} = 757,50 \text{ mc}$; $0,75$

$\text{mc}/\text{mq} \times 1.515 \text{ mq} = 1.136,25 \text{ mc}$; cubatura totale realizzabile = $757,50 \text{ mc} +$

$1.136,25 \text{ mc} = 1.893,75 \text{ mc}$. La stima del terreno è stata condotta come segue:

- Data la scarsa reperibilità, mediante indagini di mercato, di immobili dalle

caratteristiche simili a quello da stimare, si è moltiplicata la cubatura

realizzabile mediante l'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria

primario per il valore a metro cubo nella fascia di ubicazione territoriale

periferica reperito dalla tabella “Aree Edificabili - Valori al 01-01-2017” per

le Z.T.O. C1, pari a $124 \text{ €}/\text{mc}$: $757,50 \text{ mc} \times 124 \text{ €}/\text{mc} = \text{€} 93.930$; si è poi

applicato su detto valore un abbattimento del 20%, in considerazione dello

scarso livello delle caratteristiche di localizzazione dell'area, a poca distanza



dal passante autostradale di Mestre, e confinante sul lato Est con una fabbrica

di manufatti in cemento: € 93.930 x 0,80 = € 75.144;

- Si è moltiplicata la cubatura realizzabile mediante l'applicazione dell'indice

di edificabilità fondiaria perequato per il valore OMI dell'area pari a

€/mc 86,67 indicato nella "Tabella 1 – Determinazione del Valore

Convenzionale del Credito Edilizio": 1.136,25 mc x €/mc 86,67 =

€ 98.478,78; si è poi moltiplicata la cubatura realizzabile mediante

l'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria perequato per il valore

convenzionale del credito edilizio dell'area pari a €/mc 43,33 indicato nella

"Tabella 1 – Determinazione del Valore Convenzionale del Credito Edilizio":

1.136,25 mc x €/mc 43,33 = € 49.233,71; il valore della cubatura realizzabile

mediante l'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria perequato è

dunque pari a € 98.478,78 - 49.233,71 = € 49.245.

Il valore stimato del terreno edificabile è dunque pari a € 75.144 + € 49.245 =

€ 124.389.

Il valore complessivo del Lotto Unico è dunque pari a € 164.536 + € 124.389

= 288.925.

Su tale valore si è applicata la seguente riduzione correttiva:

- Riduzione del 15%, trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva:

€ 288.925 x 0,15 = € 43.338

Il prezzo del lotto unico così determinato è pari a € 288.925 - € 43.338

= € 245.587 = € 246.000 in cifra tonda.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in un lotto unico.

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di:

Lotto Unico: intera proprietà di abitazione costituita da porzione di edificio



bifamiliare, con piano terra, primo piano, piano soppalco sottotetto, autorimessa al piano terra, area scoperta di pertinenza e terreno edificabile in prossimità di quest'ultima, in via Casale sul Sile n. 9/B, nel Comune di Mogliano Veneto.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche tecnologiche e qualitativo - architettoniche, e delle risultanze delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene oggetto di perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

VALORE DELL'INTERO BENE (LOTTO UNICO) € 246.000,00

* * *

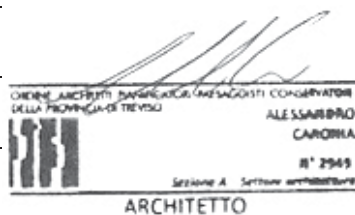
Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento che fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Treviso, 24/09/2022

L'ESPERTO STIMATORE

Alessandro Caronia architetto



Elenco Allegati:

- 02 - Foto
- 03a - Piante - Planimetrie Catastali
- 03b - Piante - Rilievo Stato di Fatto
- 04 - Scheda Sintetica
- 05 - Concessioni Comunali – Abitabilità
- 06 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- 07 – Mappa – Visure Catastali
- 08 - Visura Conservatoria
- 09 - Copia Atti di Provenienza
- 10 - Verbale del Sopralluogo
- 11 - Verifica Locazioni

