

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Leonardo BIANCO

UDIENZA DEL 15/10/2025

Esecuzione Immobiliare n. 268/2024

a carico della ditta:

- 1) **Esecutato 1** per la quota di 98/100 proprietà.
- 2) **Esecutato 2** per la quota di 2/100 proprietà

INCARICO:

Lo scrivente, geom. Fabio Zane, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 1695 con studio in Treviso, Viale G.G.Felissent n. 35, è stato nominato in qualità di perito esperto stimatore con verbale di udienza del 22 marzo 2025 dal sig. G.E. Dott. Leonardo Bianco, del Tribunale di Treviso, accettando l'incarico e prestando il giuramento di rito in data 24 marzo 2025 nella procedura di esecuzione immobiliare n. 268/2024 promossa da:

Condominio Serenissima in persona del suo Amm.re XXXXXXXXXX

Quesito	Pag.	2
Premesse / determinazione dei lotti	Pag.	2
1 – Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	3
2 – Descrizione catastale degli immobili	Pag.	3
3 – Confini	Pag.	4
4 – Atto di provenienza	Pag.	5
5 – Trascrizioni ed Iscrizioni	Pag.	5
6 – Servitù riscontrate	Pag.	7



7–	<i>Aggiornamenti delle verifiche</i>	Pag.	7
8–	<i>Descrizioni degli immobili</i>	Pag.	7
9–	<i>Attestato Prestazione Energetica</i>	Pag.	10
10–	<i>Disponibilità degli immobili</i>	Pag.	10
11–	<i>Accertamento della destinazione urbanistica</i>	Pag.	10
12–	<i>Potenzialità edificatoria residua</i>	Pag.	11
13–	<i>Verifica della conformità urbanistica</i>	Pag.	11
14–	<i>Difformità riscontrate in sede di sopralluogo</i>	Pag.	11
15–	<i>Rapporti Dare /avere Condominio</i>	Pag.	14
16–	<i>Metodi di stima</i>	Pag.	14
17–	<i>Valutazione degli immobili</i>	Pag.	16

*** **

QUESITO:

"QUESITO PER PERIZIA "

E.I.n.268/2024 -Art.173BIS disp.Att. C.P.C.e modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

PREMESSE - FORMAZIONE DEI LOTTI

*L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento sito al secondo piano sviluppante una superficie lorda di ca mq **86,00** dotato di due terrazzini di sup. complessiva lorda di ca. mq. **11,10** con magazzino al piano nono sviluppante una superficie lorda di ca. mq. **3,30** e garage pertinenziale al piano seminterrato sviluppante una superficie lorda di ca. mq. **13,50**, il tutto facente parte di un condominio denominato "Serenissima" sito in Comune di Mogliano V.to in via Francesco Barbiero al civico 130/A, oltre alle parti comuni ex 1117CC ed in particolare dell'area scoperta comune di mq. 1512 identificata*



come BCNC.

I beni colpiti dal presente procedimento risultano già identificato catastalmente ed a parere dello scrivente, sono riconducibile ad un unico lotto

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti, ha proceduto agli accertamenti di natura urbanistica e catastale, provvedendo a richiedere, presso il Comune di Mogliano V.to, la documentazione riferita alle pratiche edilizie archiviate e attestanti la legittimità del complesso, nonché alla richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito la presenza o meno di eventuali contratti di affitto e/o comodato in essere.

Successivamente ha contattato il Custode Giudiziario, responsabile di zona di I.V.G., il quale comunicava la data del 11 Luglio 2025 per il sopralluogo, avvenuto alla presenza dell'esecutata. In tale data si procedeva all'accesso definendo le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo catastale ed urbanistico - effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica.

2) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Alla data del **18/04/2025**, gli immobili erano così censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso (ufficio provinciale Territorio-Catasto):

LOTTO UNICO (all. n. 01.1 visure al C.F.; all. 01.2 planimetrie catastali)

Bene uno

C.F. Comune di Mogliano V.to - sez. E fg. 4

- **mapp. 1478 sub3** cat. A/3 cl.4 cons. V.6 sup. cat. 92mq. Totale escluse aree scoperte 89 mq, Rc € 557,77 Via Francesco Barbiero n.130/A int4 P2-



9 abitazione

Bene due

C.F. Comune di Mogliano V.to - sez. E fg. 4

- **mapp. 1478 sub53** cat. C/6 cl.3 cons. 12 mq. sup.cat. 12 mq. Rc € 28,51

Via Francesco Barbiero PS1 **garage**

OLTRE ALLE PARTI COMUNI CONDOMINIALI EX ART. 1117 cc

In particolare il mappale Sez. E fg.4 n. **1478 sub65 B.C.N.C.** (partita spec. A) area scoperta di mq. 1512, variato catastalmente con istanza n. 341290 del 20.07.07 (da u.i.u. a BCNC), oltre al locale contatori ed al magazzino comune al piano primo sottostrada come rappresentato nelle planimetrie dell'unità.

Si evidenzia inoltre, *per completezza*, che il mappale su cui insiste il fabbricato, è così censito al **CT** del Comune di Mogliano V.to al foglio 41 **mapp. 1478** Ente urbano di mq. 2270 (**all. 02 visura C.T.**) in forza di Tipo Mappale n. TV0428662 del 04.10.1980.

Gli attuali intestatari catastali e proprietari sono:

***Esecutato 1** per la quota di 98/100 di proprietà in regime di separazione dei beni; **Esecutato 2** per la quota di 02/100 di proprietà in regime di separazione dei beni;*

3) DESCRIZIONE CONFINI

Il **compendio** mapp. 1478, confina a nord con mapp. 1477, a est con il mapp.n.1189 e Fosso Storto; a sud con Fosso Storto, a ovest con strada di lottizzazione (**all. n. 03 estratto mappa CT**); l'**appartamento** sito al piano 2°, a Nord con vano scale comune ed altre UIU, a SUD, Est Ovest, confina con affaccio su area comune. Il **magazzino** al piano Nono confina a Nord con altra



UIU, a est con corridoio comune, a Sud con altra UIU, a ovest con affaccio su area comune. **Il Garage** al piano S1 confina a nord con altra UIU, a est con corridoio di manovra, a sud con altra UIU, a ovest con terrapieno.

4) ATTO DI PROVENIENZA

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti agli esecutati in forza di:

- **atto di Compravendita** in data 07.05.2018 rep. n. 66493 Dr. Ferretto Lorenzo notaio in Treviso reg. a Treviso il 15/05/2018 al n. 7594 serie1T, trascritto a Treviso il 16/05/2018 ai nn. 16656/11925;16657/11926;16658/11927 (**all. n. 04 copia atto**)

5) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

All. n. 05.1 Elenchi sintetici formalità – All. n. 05.2 certificato ipotecario

TRASCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso

1) Titolo: verbale pignoramento immobili Uff. Giud. Tribunale di Treviso in data 03.07.2024 rep. n. 3515

Data: 15/07/2024 **Reg. Gen.** 26318 **Reg. Part.:** 19123

A FAVORE : Condominio Serenissima Via F Barbiero n.130 A-B Mogliano V.to

cf: XXXXXXXXXX

Beni: C.F. Comune di Mogliano V.to sez. E fg. 4

- **mapp. 1478 sub3** cat. A/3 cons. V.6 Via Francesco Barbiero n.130/A P2
C.F. Comune di Mogliano V.to sez. E fg. 4
- **mapp. 1478 sub53** cat. C/6 cons. 12 mq. Via Francesco Barbiero PS1

A CARICO:

Esecutato 1e 2 per l'intera proprietà

ISCRIZIONI- C.RR.II. di Treviso



1) **Titolo:** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 07/05/18

rep.66494/20798 Notaio Ferretto

Data: 16/05/2018 **Reg. Gen.** 16659 **Reg. Part.:** 2544

A FAVORE: Banca MONTE di PASCHI DI SIENA s.p.a. con sede a Siena CF:

00884060526

Beni: : C.F. Comune di Mogliano V.to sez. E fg. 4

- **mapp. 1478 sub3** cat. A/3 cons. V.6 Via Francesco Barbiero n.130/A P2-9

C.F. Comune di Mogliano V.to sez. E fg. 4

- **mapp. 1478 sub53** cat. C/6 cons. 12 mq. Via Francesco Barbiero PS1

Capitale € 98.000,00 Totale € 196.000,00

A CARICO:

Esecutato 1 e 2 per l'intera proprietà

2) **Titolo:** ipoteca conc. amministrativa /riscossione giudiziale derivante da

0424 ruolo in data 13/03/2024 rep.4847/11324.

Data: 19/03/2024 **Reg. Gen.** 9944 **Reg. Part.:** 1378

A FAVORE: AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE con sede in Roma

CF: 13756881002

Beni: : C.F. Comune di Mogliano V.to sez. E fg. 4

- **mapp. 1478 sub3** cat. A/3 cons. V.6 .

- **mapp. 1478 sub53** cat. C/6 cons. 12 mq.

Capitale € 31.930,25 Totale € 63.860,50

A CARICO:

Esecutato 2 per la quota di 2/100 di proprietà.



6) SERVITU' RISCONTRATE

Nell'atto di provenienza allegato non viene indicata alcuna servitù particolare se non quelle venutesi a creare a seguito del frazionamento dell'intero edificio e quelle stabilite dalla legge e dal regolamento di condominio a carico di ciascun condomino. Il notaio richiama le servitù anche reciproche, per canalizzazioni, scarichi ed allacciamenti sia su aree comuni che su aree di esclusiva proprietà, con i relativi diritti di passaggio per ispezioni e manutenzioni, ma con l'obbligo del ripristino. In corso di sopralluogo non sono state individuate ulteriori servitù apparenti.

7) AGGIORNAMENTI VERIFICHE CAPITOLO 2-5

La verifica come su indicata al capitolo **2)** risulta aggiornata al: 18/04/2025 e quanto indicato al capitolo **5)** risulta aggiornato al 2024 come da certificato ipotecario allegato n. TV126038. Prima del deposito della presente perizia, sono state **eseguite le verifiche** a tale documentazione pertanto le medesime risultano aggiornate al 24/06/2025 come da elenco sintetico delle formalità che si allega (**all. n. 05.1**).

8) DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Trattasi di appartamento sito al secondo piano con garage pertinenziale al piano primo sottostrada e magazzino al nono piano facente parte di un condominio, denominato "SERENISSIMA". Trattasi di stabile a vocazione popolare realizzato in laterocemento con tetto piano, diviso in due blocchi con due rampe di scale con rispettivi ascensori, composto nella sua interezza da 32 unità e rispettive pertinenze oltre a parti comuni ex 1117 CC e ad area scoperta



comune, parzialmente adibita a spazio di manovra e parzialmente a giardino condominiale per complessivi mq. 1512, con accesso dalla strada comunale Via Barbiero al civico 130/A **(foto 01/02)**. Al blocco in questione si accede tramite camminamenti e rampe di scala, oltre alla rampa di accesso ai garage al piano S1 **(foto 03/04/05/06/07)**.

L'area risulta solo parzialmente recintata sul retro del fabbricato, con muretta in cls, stanti in ferro e rete metallica. Non sono presenti cancelli di accesso metallici per la rampa che porta ai garage ed all'area di manovra. Allo stesso garage si accede dall'esterno attraverso l'area comune e la rampa. Il Condominio risale al **1979**, come da agibilità rilasciata dal Comune di Mogliano e si presenta esternamente ed internamente in discreto stato conservativo sia a livello di intonaci sia a livello di lattonerie ed infissi. Non presenta evidenti segni di fessurazioni e/o cavillature od altri vizi apparenti che possano indicare criticità a livello statico. **(foto 08/09/10)**

L'immobile è ubicato nell'immediata periferia di Mogliano in un popoloso quartiere a carattere residenziale, a pochi km dal Centro di Mogliano - ca. 1,7 Km dal Palazzo del Comune, e risulta comunque ben servito con la presenza di farmacia, luogo di culto, rivendita alimentari e plesso scolastico oltre al passaggio di mezzi di trasporto pubblici.

L'immobile oggetto della presente procedura risulta così composto:

al Piano Terra: ingresso comune dall'area adibita a giardino su vano scale comune dotato di ascensore. Risulta pavimentato in marmo così come la scala di accesso ai piani ingresso con serramento metallico e finito con idropittura alle pareti **(foto n.08)**;



Al Piano secondo: ingresso, cucina con terrazzino, soggiorno con terrazzino, corridoio di collegamento zona notte con bagno, wc e due camere, oltre ad altro locale multiuso con h media ml **2,80** con superficie lorda complessiva di mq **86,00** oltre a due terrazzini prospicienti cucina e salotto sviluppati una superficie lorda di mq. **11,10**.

Pavimentazione e rivestimenti in piastrelle ceramiche di recente sostituzione, così come per il locale bagno che presenta sanitari e rivestimenti di recente installazione, infissi interni in legno tamburato e portoncino di accesso in legno; finestre in legno dotate di vetrocamera di prima generazione sulla porzione ad ovest mentre le finestre a est e a sud sono a vetro singolo con controfinestre in alluminio. Le pareti sono finite ad idropittura così come i soffitti. Dotato di ampi terrazzini con tenda parasole e con la presenza di una nicchia adibita a ripostiglio. Nello stesso terrazzino trova posto la macchina del climatizzatore con split interno posto nel corridoio tra i vani. Sono presenti i seguenti impianti: elettrico, idraulico, riscaldamento a gas con caldaia esterna a termosifoni. Pur richiesta in fase di sopralluogo, non è stata fornita alcuna documentazione attestante la manutenzione degli impianti e della caldaia. L'amministratore ha confermato che l'immobile è allacciato alla fognatura comunale **(vedi foto dalla n. 11 alla n. 19)**.

Al Piano Nono: magazzino a cui si accede da corridoio comune, di mq **3,30** con Hm di 2,42 ml. Pavimento con piastrelle ceramiche, è presente l'impianto elettrico. **(foto 20)**

Al Piano Primo Sottostrada: garage dotato di basculante in ferro, pavimento in battuto di cemento, finiture con idropittura, sviluppa una superficie di mq.



13,50 con Hm di 2,52 ml. E' presente il solo impianto elettrico. L'accesso è garantito dall'esterno tramite area di manovra comune ai due corpi di fabbrica principali e rampa di accesso in cls e corsia di scorrimento/manovra (**foto nn. 21/24**).

9) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

All'atto di provenienza risulta allegato l'“Attestato di prestazione energetica degli edifici” con scadenza 27/03/2027 che classifica il fabbricato in **CLASSE E**. Si ipotizza pertanto che il fabbricato possa avere costi di gestione energetica medio alti. (**All. 04 – all. ad atto**)

10) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Al momento del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati da uno degli esecutati.

Si è provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate di Treviso (come da richiesta prot. n. 91647 del 08.05.2025) se fossero in essere contratti di locazione o di comodato. **Non è stata data risposta** se non allegando la registrazione di atti (compravendita, contratto di mutuo) che **non riguardano** né locazioni né comodati. **Si allega quanto ricevuto**. Dalla documentazione ricevuta, non risulta in essere alcun contratto opponibile alla procedura (**all n. 06**).

11) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il sito del Comune di Mogliano)

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:

I beni oggetto di esecuzione risultano nelle tavole del Piano degli Interventi del Comune di Mogliano V.to all'interno della **ZTO B/3 – ambiti di urbanizzazione**



consolidata caratterizzata dalla presenza di tessuto edilizio non completamente saturo. Disciplinata dall'art. 24 delle NTO vigenti e ricadenti all'interno del perimetro del centro urbano in area di urbanizzazione consolidata. Risulta un vincolo di natura ambientale e paesaggistica ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004, così come indicato all'Art.13 NTO. L'area di cui al BCNC ricade in zona **F1** area di interesse pubblico e soggetta a tutela relativa all'idrografia principale e quindi sottoposto a norme di tutela idraulica.

(all. n. 07 Estratto tavola PI, e Norme Tecniche)

12) CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Il lotto non risulta sviluppare ulteriore capacità edificatoria.

13) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il Comune di Mogliano Veneto)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di quanto depositato ed autorizzato presso la P.A. Gli elaborati progettuali a suo tempo presentati sono stati così **approvati e licenziati:**

- **Licenza edilizia** n. 2 pratica 230/75/9469 rilasciata il 13/01/1976; **(all.n.08.1)**
- **Variante** n. 230/75/1301/76 rilasciata il 05/04/1976 **(All.n. 08.2)**
- **Variante** n. 129 pratica 230/75/4297/77 rilasciata il 10/05/1977 **(All.n.08.3)**
- **Collaudo CA** del 29/05/1978 vistata con il prot n.2711 **(All.n.08.4)**
- **Abitabilità** n.pratica n. 230/75/3859/79 rilasciata il 24/05/1979 **(All.n. 08.5)**
- **Grafici** di progetto **(All. n. 8.6)**

14) DIFFORMITÀ RISCOINTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Premesso: *In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire*



*dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, **alle risultanze delle consultazioni svolte**, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. **Tutto ciò premesso:***

In sede di sopralluogo si è proceduto ai consueti rilievi speditivi di massima per verificare la corrispondenza urbanistica/catastale con i progetti assentiti e i documenti presenti agli atti in catasto, *tenendo conto delle tolleranze previste . dall'art. 34bis del DPR 380/2001 modificato recentemente con il D.L. 69/2024 convertito dalla Legge n. 105/2024.*



Come evidenziato nella tavola comparativa (**all. n. 09**), si sono riscontrate minime difformità interne e di facciata. Si è ritenuto comunque necessario un incontro con il Tecnico comunale per un confronto sulla normativa applicabile nel caso. In particolare si è appurato che non sarà necessaria una “sanatoria condominiale” per le porzioni esterne non realizzate e riscontrate in sede di agibilità, mentre per quanto riguarda le difformità riscontrate nell’appartamento bisognerà procedere con una SCIA di “regolarizzazione” art. 34ter T.U. Per le modifiche, pur minime, e al fine di mantenere la destinazione a cameretta del locale multiuso. Si dovrà provvedere al lievo dell’infisso di chiusura della piccola nicchia sul terrazzino. Bisognerà, inoltre, provvedere all’accertamento di conformità paesaggistica, senza sanzione essendo il vincolo posteriore alla realizzazione. A completamento della pratica SCIA si renderà necessaria anche una perizia di stima asseverata per indicare l’eventuale maggior valore dell’immobile al fine della quantificazione della sanzione. Si prevedono i seguenti costi: SCIA sanzione € 1032,00 (art.36 bis comma 5 lett. b); pratica paesaggistica sanzione 0,00; spese istruttoria e marche da bollo e diritti segreteria ca. € 300, oltre a spese tecniche per redazione partica di regolarizzazione, accertamento conformità paesaggistica e stima asseverata per complessivi € 3500,00. Infine l’aggiornamento delle planimetrie catastale per totali, diritti compresi di € 500,00.

Complessivamente si ipotizza un costo, salvo ulteriori richieste e/o documentazione necessaria in fase di istruttoria, di circa **arr.ti € 5.400,00**.



15) RAPPORTO DARE / AVERE CON CONDOMINIO

Interpellato nel merito l'amministratore di condominio dello [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nella persona del Dr. [REDACTED], lo stesso in data 11.07.2025 comunicava i seguenti dati (vedi mail allegata **all. n. 10**) che così si riassumono:

- 1) Dal bilancio Consuntivo individuale esercizio ordinario "2023" periodo 01.01.23-31.12.23 risultano dovuti € **1.326,20**
- 2) Dal bilancio Consuntivo individuale esercizio ordinario "2024" periodo 01.01.24-31.12.24 risultano dovuti € **1.162,48**
- 3) come risulta dai bilanci preventivo 2025 le spese di gestione ammontano a complessivi € 1.386,78 annui;
- 4) Non risultano deliberate spese straordinarie.

Lo stesso Amm.re produceva il regolamento di condominio e le tabelle millesimali del condominio – civico 130/A **scala A** – che si riassumono:

- millesimi di proprietà: 33,073/1000

Come da bilancio

- millesimi ascensore 48,979/1000
- millesimi scale (m pulizie) 48,621/1000
- man. Atrio scale /autoclavi : 32,353/490,924
- Elettricità scala A : 32,353/490,924

(all. n. 10 documentazione fornita dall'amm.re)

16) METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE

16a) Premesse ed aspetti generali

La valutazione di seguito esposta si sviluppa utilizzando il criterio di stima



analitico - comparativo laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto se i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione. Considerando che in realtà ciò non accade mai, in quanto difficilmente esistono immobili uguali, si rende necessario apportare delle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, ovvero tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare e in particolare:

16b) Stima del valore di mercato del bene - Per quanto riguarda i beni in oggetto ed il libero mercato al fine della seguente valutazione si ritiene dover considerare gli immobili da stimare rientranti nell'ordinarietà, adottando come criterio iniziale il valore medio di mercato per beni simili, risultato da accertamenti, sopralluoghi, misurazioni, indagini svolte anche telematiche e comparabili di recente compravendita. Si evidenzia come il mercato immobiliare a Mogliano, in questo ultimo periodo, risulti particolarmente vivace grazie alla sua ubicazione limitrofa a Mestre e Venezia e ben collegato con le stesse realtà, quindi appetibile per chi vi opera per lavoro. Ciò appare dalle variazioni di prezzo riscontrabili anche telematicamente per immobili simili in zona che li fanno rientrare nel range di 1400/1700 € al metroquadro allineati con le indicazioni dell'OMI.

Si evidenziano nel caso in esame, quali elementi incrementali: la sua ubicazione in zona residenziale nella immediata periferia est della cittadina di Mogliano V.to poco distante dal centro storico, quindi ben servita con la presenza di negozi, scuola per l'infanzia, farmacia, e luoghi di culto; il discreto



stato manutentivo generale, la presenza di ascensore e non ultimo la presenza di area adibita a giardino e spazio di manovra ben dimensionata; il rifacimento dei pavimenti e rivestimenti zona giorno e bagno, la presenza di vetrocamera singola e doppie finestre in alluminio sulle due pareti opposte, la presenza del climatizzatore. Gli **elementi decrementali** risultano la vetustà del fabbricato, (agibilità è del '79) la struttura dell'immobile a vocazione popolare, le spese per la gestione delle parti comuni tra cui l'area scoperta di mq. 1512 catastali, l'accesso solo dall'esterno al locale garage, la classe energetica dell'appartamento indicato in classe "E" quindi con costi di gestione medio alti e la necessità di provvedere a sanatoria come meglio descritto precedentemente ed all'aggiornamento delle schede catastali.

16c) Stima del valore a base d'asta (vendita forzata). Nel caso specifico il valore degli immobili stimati andrà inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati all'asta pubblica, tenendo conto di quanto indicato precedentemente, del tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli stessi, **nonché della mancanza di garanzia per eventuali vizi**. Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice per l'esecuzione sono stati quindi adottati i criteri di cui ai paragrafi precedenti operando le opportune decurtazioni in funzione degli stessi.

17) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

I valori degli immobili oggetto della presente CTU sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al cap. precedente comma 16, integrate con appropriate indagini di mercato. Precisato ciò, per quanto sopra esposto lo scrivente CTU attribuisce, ai predetti immobili, i seguenti valori:



LOTTO UNICO

Bene uno: C.F. Comune di Mogliano V.to sez. E fg. 4

- **mapp. 1478 sub3** cat. A/3 cl.4 cons. V.6 sup cat. 92mq. Totale escluse aree scoperte 89 mq, Rc € 557,77 Via Francesco Barbiero n.130/A int4 P2-9 **abitazione**

Bene due: C.F. Comune di Mogliano V.to sez. E fg. 4

- **mapp. 1478 sub53** cat. C/6 cl.3 cons. 12 mq. sup.cat. 12 mq. Rc € 28,51
Via Francesco Barbiero PS1 **garage**

nei valori viene ricompresa la quota di comproprietà sulle parti comuni ex art.

1117 c.c.; e in particolare sulla area scoperta mapp. n. 1478sub65

B.C.N.C. Area urbana di mq.1512.

Rapporti mercantili:

abitazione al piano secondo con magazzino al piano nono – piena proprietà

sup.comm. abitazione P2	mq 86,00 x 1,00 =	86,00 mq
terrazzini	mq. 11,10 x 0.30 =	3,30 mq
sup. comm. mag. P9	mq. 3,30x0.5 =	1,65 mq
sup commerciale garage PS1	mq.13,50 x0.50 =	<u>6,75 mq</u>

complessivamente **97,70 mq**

Valore di stima all'oggi: 97,70 mq x 1.250,00 €/mq = € **122.125,00**

A tale importo vanno detratte presuntivamente:

1) spese insolite ultimo biennio	€	2.488,68
2) pratica SCIA sanatoria/aggiornamento catastale, verifica Conformità paesaggistica, stima asseverata	€	<u>5.400,00</u>

Più probabile valore di mercato all'oggi **€ 114.236,32**



3) Ulteriore abbattimento per vendita forzata 20% € 22.847,26

Valore vendita forzata € **91.389,06**

arr.ti a € 91.400,00 (diconsi euro novantunomilaquattrocento/00).

Tali valori sono riportati nella scheda di perizia (avviso d'asta – decreto di trasferimento) allegata a corredo della presente.

Treviso, 03.09.2025

L'E.S.

- Zane geom. Fabio –

Firmato digitalmente

Allegati:

Scheda di perizia per decreto di trasferimento / Corrispondenza nominale eseguiti

All. doc. 01.1 Visure catastali storiche CF

All. doc. 01.2 Planimetrie catastali CF

All. doc. 02 Visure catastali storiche CT

All. doc. 03 Estratto di mappa

All. doc. 04 Atto di provenienza

All. doc. 05.1 Elenco sintetico delle formalità

All.doc. 05.2 Certificato Ipotecario

All. doc. 06 Comunicazioni contratti Agenzia Entrate

All. doc. 07 Estratto PI, e NTO

All. doc. 08.1 Licenza edilizia n. 2 pratica 230/75/9464 rilasciata il 13/01/1976

All. doc. 08.2 Variante n. 230/75/1301/76 rilasciata il 05/04/1976

All. doc. 08.3 Variante n. 129 pratica 230/75/4297/77 rilasciata il 10/05/1977

All. doc. 08.4 Collaudo CA del 29/09/1978 vistata con il n.2711 del 18/04/75

All. doc. 08.5 Abitabilità n.pratica n. 230/75/3859/79 rilasciata il 24/05/1979

All. doc. 08.6 Grafici assentiti

All. doc. 09 Indicazione di massima delle difformità riscontrate

All.doc. 10 Dare avere condominio (doc fornita dall'Amm.re)

All.doc. 11 Documentazione fotografica

