

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

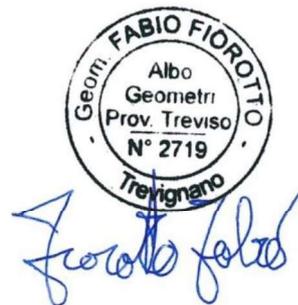
Esecuzione immobiliare
N° 493/2018 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
Dott.ssa Alessandra Burra

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Vedelago, 01/09/2021

L'ESPERTO STIMATORE
geom. Fabio Fiorotto



PREMESSA

A seguito dell'incarico conferito dal Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Alessandra Burra in data 06/05/2021 per la stima di beni immobili in Mogliano Veneto (TV) di parziale proprietà dell'esecutata, il sottoscritto geom. Fabio Fiorotto con studio a Vedelago in Largo Giovanni Paolo II, n 16/D int. 3, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- spese condominiali (ove esistenti);
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- gli intervenuti nell'esecuzione immobiliare;
- la descrizione dei beni;
- la disponibilità dell'immobile;
- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L. N. 47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli esecutati;
- il valore commerciale attuale dei beni.

Il giorno 10/05/2021, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha ritirato telematicamente la copia dell'atto di pignoramento e la copia della documentazione prevista dell'art. 567, 2° comma, c.p.c..

Successivamente ha acquisito l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Previ accordi con il sottoscritto, Aste 33 s.r.l., quale custode nominato del compendio immobiliare, fissava il sopralluogo ai beni pignorati per il giorno 16/09/2021.

Dall'analisi della documentazione in atti della procedura esecutiva immobiliare n. 493/2018 R.G.E. si evince che i beni immobili pignorati sono intestati all'esecutata per la quota di ½ del diritto di piena proprietà e ad altra persona per la quota di ½ del diritto di piena proprietà.

Pertanto la presente relazione peritale di stima interesserà metà dell'intera proprietà immobiliare di proprietà dell'esecutata.



FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni pignorati, fanno parte di un piccolo condominio e sono costituiti da un appartamento (privo di garage) e da una stanza con destinazione a negozio.

Quest'ultimo risulta privo di un locale annesso destinato a servizio igienico pertanto si reputa il negozio non funzionalmente autonomo, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

Lo scrivente relaziona sui beni che formano l'unico lotto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per ½ della piena proprietà è intestato all'esecutata (e per ½ della piena proprietà è intestato ad altra persona estranea alla procedura di esecuzione immobiliare)

CATASTO DEI FABBRICATI, Comune di Mogliano Veneto (TV), Sezione E, Foglio 6

- **M.N. 303 sub 1**, via San Marco, piano T, area urbana, consistenza 105 m²;
- **M.N. 303 sub 2**, via San Marco, piano T, area urbana, consistenza 14 m²;
- **M.N. 303 sub 4**, via San Marco, piano S1-T, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, R.C. € 371,85 – abitazione di tipo economico.
- **M.N. 303 sub 7**, via San Marco, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 19,00 m², R.C. € 305,17– negozio o bottega.

Si precisa che l'area coperta e scoperta su cui insiste la porzione di fabbricato in oggetto è riportata al Catasto Terreni di Treviso al Foglio 43 con la particella 303 di m² 410.

L'estratto di mappa catastale, le visure catastali e le planimetrie catastali, sono allegati alla presente relazione.

CONFINI DEI BENI

Il terreno, su cui è eretto il complesso condominiale, confina, da nord in senso orario, su di un lato con il mappale numero 298 ovvero con la pubblica via Gallina, su di un lato con il mappale numero 304, su di un lato con il mappale numero 307 e su di un lato con il mappale numero 358 ovvero la pubblica via San Marco.

L'appartamento di cui al mappale numero 303 sub 4 confina, da nord in senso orario, sui lati nord ed est con affaccio su area scoperta condominiale, sul lato sud parzialmente con affaccio su area scoperta condominiale e parzialmente con altra unità con diversa destinazione, infine sul lato ovest parzialmente con affaccio su area scoperta condominiale



██████████ relativamente alle unità immobiliari, descritte al Catasto Fabbricati, Comune di Mogliano Veneto (TV), Sezione E, Foglio 6, mappale 303 subalterni 1-2-4 e 7, che riguarda 1/2 della piena proprietà dei beni costituenti il lotto unico.

- **ISCRIZIONI – Seconda iscrizione**

Ipoteca giudiziale nn. 26330/5947 del 09/07/2009, derivante da decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Treviso sezione distaccata di Montebelluna con sede in Montebelluna in data 07/07/2009 rep. n. 1117/2009 a favore di ██████████, relativamente alle unità immobiliari, descritte al Catasto Fabbricati, Comune di Mogliano Veneto (TV), Sezione E, Foglio 6, mappale 303 subalterni 1-2-4 e 7, che riguarda 1/2 della piena proprietà dei beni costituenti il lotto unico.

- **TRASCRIZIONI - Prima ed unica trascrizione**

Pignoramento immobiliare nn. 29725/20966 del 10/08/2018, nascente da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, notificato da Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 01/08/2018 rep. n. 5152/2018 a favore di ██████████
██████████ relativamente alle unità immobiliari, descritte al Catasto Fabbricati, Comune di Mogliano Veneto (TV), Sezione E, Foglio 6, mappale 303 subalterni 1-2-4 e 7, che riguarda 1/2 della piena proprietà dei beni costituenti il lotto unico.

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 19/05/2021 è emerso che successivamente alla data del 05/09/2018, antecedente a quella alla quale è aggiornata la certificazione notarile di cui all'esecuzione immobiliare N. 493/2018 R.G.E. depositata presso la cancelleria del Tribunale di Treviso, Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'esecutata risulta un'ulteriore formalità contro, ovvero:

- **ISCRIZIONI – Terza ed ultima iscrizione**

Ipoteca Amministrativa nn. 34925/5672 del 11/09/2019, riscossione derivante da ruolo con atto ai rogiti di Agenzia delle Entrate-Riscossioni rep. n. 2628/11919 del 09/09/2019, relativamente alle unità immobiliari, descritte al Catasto Fabbricati, Comune di Mogliano Veneto (TV), Sezione E, Foglio 6, mappale 303 subalterni 1-2-4 e 7, che riguarda 1/2 della piena proprietà dei beni costituenti il lotto unico.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso è risultato che nell'esecuzione immobiliare N. 493/2018 R.G.E. ci sono i seguenti



intervvenuti:

1. [REDACTED]
[REDACTED] ente [REDACTED]
[REDACTED] rappresentata dal sig. [REDACTED] codice
fiscale [REDACTED] domiciliato per la carica presso gli uffici di
[REDACTED]
[REDACTED]
2. [REDACTED]
B. Maderna n. 7, Torre Eva, Venezia –Mestre ove è stato eletto domicilio.

DESCRIZIONE DEI BENI

1) Descrizione generale del condominio

Il condominio è stato edificato nel corso dell'anno 1958 e presenta due livelli fuori terra.

I piani fuori terra del complesso hanno struttura portante verticale costituita da muratura portante in laterizio che fa anche da muratura perimetrale.

La struttura orizzontale è costituita da solai in latero-cemento.

Il tetto esternamente a padiglione è costituito da un solaio in latero-cemento armato che fa da soffitto ai locali dell'ultimo piano e risulta intonacato e tinteggiato di colore bianco.

Le murature perimetrali ed i divisori interni sono intonacati da entrambi i lati.

Le facciate perimetrali del condominio presentano dipintura di colore giallo tenue.

Il fabbricato condominiale è costituito da un unico corpo di fabbrica dalla forma pressoché rettangolare.

L'immobile è servito da due scale condominiali poste in prossimità del lato est del fabbricato.

Alle due scale si accede da un'area scoperta esterna, attraverso un cancello pedonale prospiciente sulla pubblica via San Marco.

I gradini ed i pianerottoli della scala condominiale sono rivestiti in marmo.

Al piano seminterrato sono presenti i locali a destinazione accessoria quali magazzini e ripostigli ed hanno libero accesso dall'area esterna.

L'unico accesso carraio, che conduce all'area scoperta, avviene dalla pubblica via Gallina posta a nord del condominio.

L'edificio nel suo complesso presenta mediocri condizioni manutentive e conservative.

2) Descrizione dell'area (scoperta) urbana di cui al M.N. 303 sub 1

L'area scoperta di 105,00 m² di cui al mappale numero 303 sub 1, risulta adiacente ai tre



lati dell'abitazione ed è completamente recintata.

Essa costituisce una corte esclusiva dell'abitazione.

Su questa area sono stati realizzati i camminamenti e le aree verdi destinate a giardino

I camminamenti pavimentati includono il marciapiede che circonda l'edificio.

Il marciapiede è stato realizzato in battuto di calcestruzzo.

La restante area è stata destinata a giardino con piantumazione di alberi di piccolo fusto di diverse essenze.

3) Descrizione dell'area (scoperta) urbana di cui al M.N. 303 sub 2

L'area scoperta di 14,00 m² di cui al mappale numero 303 sub 2, risulta adiacenti a parte del lato est dell'edificio ed in particolare risulta contigua al lato est del sub 7 (locale con destinazione a negozio).

Essa costituisce una corte esclusiva del fabbricato.

Quest'area risulta completamente pavimentata in battuto di calcestruzzo di colore grigio, ha accesso diretto dalla pubblica via San Marco ed è priva di recinzioni o barriere che ne impediscano l'accesso.

4) Descrizione dell'appartamento di cui al M.N. 303 sub 4

L'appartamento di cui al mappale numero 303 sub 4 è ubicato al piano primo (rialzato), sito in comune di Mogliano Veneto (TV) in via San Marco al civico n. 51.

Le pareti ed i soffitti, dell'appartamento al piano primo (rialzato), sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

Tutti i locali dell'appartamento, fatta eccezione per l'antibagno ed il bagno, hanno la pavimentazione costituita da piastrelle di marmo di tonalità chiara con posa a correre.

Il rivestimento della cucina è in piastrelle di ceramica di colore bianco con posa a correre.

L'antibagno ed il bagno hanno il pavimento in piastrelle di ceramica di grigio mentre il rivestimento è costituito da piastrelle di ceramica di colore bianco riportanti delle decorazioni in colore rosso, entrambi hanno posa a correre.

Esso comprende il lavandino, il bidè, il water e la vasca da bagno con rubinetteria di tipo bicomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda.

Il portoncino di ingresso all'appartamento è di tipo in legno massello.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato e cieco.

I serramenti da finestra sono alcuni ad anta doppia ed alcuni ad anta tripla con apertura laterale e costituiti da telai in legno massello portanti vetri singoli.

I serramenti esterni da finestra sono costituiti da persiane avvolgibili in PVC.

Sono presenti degli ulteriori serramenti esterni in alluminio portanti vetri singoli.



L'appartamento presenta altezza media di circa m 3,15.

L'unità immobiliare ha pianta a "L" ed è così suddivisa:

- piano primo (rialzato): ingresso di 6,41 m² (calpestabili), ripostiglio di 6,98 m² (calpestabili), soggiorno di 15,80 m² (calpestabili), terrazzo di 5,69 m² (calpestabili), camera di 15,80 m² (calpestabili), cucina 14,25 m² (calpestabili), sbratta di 4,33 m² (calpestabili), antibagno 2,98 m² (calpestabili), bagno 4,76 m² (calpestabili), camera di 13,71 m² (calpestabili).

Nel piano interrato è presente anche un locale ad uso magazzino (catastalmente sgombero) che fa parte del mappale numero 303 sub 4.

Le pareti ed i soffitti, del magazzino al piano seminterrato, sono parzialmente intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

Il portone d'ingresso è stato realizzato in acciaio verniciato di colore marrone.

Il magazzino presenta altezza media di circa m 2,00.

Nel magazzino era accatastata talmente tanta roba (vedi documentazione fotografica) che è stato possibile effettuare solamente alcune misurazioni dei locali le altre sono state desunte dalle planimetrie catastali.

Piano seminterrato: sgombero di 60,29 m² (calpestabili).

La superficie calpestabile totale dell'appartamento risulta essere pari a 151,00 m².

5) Descrizione del negozio di cui al M.N. 303 sub 7

Il locale negozio ha una superficie pari a circa 18,35 m² (calpestabili) ed è posto al piano terra dell'immobile, allo stesso si accede dall'area scoperta di cui al sub 2.

Il negozio presenta altezza media di circa m 4,40.

Il negozio è costituito da un unico locale di modesta superficie ed è privo di locali accessori (quali antibagno, bagno, spogliatoio o ripostiglio) necessari per renderlo funzionalmente autonomo.

Il negozio è ubicato in prossimità dell'angolo est del fabbricato.

Il piano terra ha struttura portante verticale realizzata da muratura portante in laterizio che fa anche da muratura perimetrale, pavimentazione in piastrelle di marmo e soffitto costituito da struttura in latero-cemento.

L'unico infisso esterno è costituito da una serranda in acciaio verniciata di colore marrone, mentre il serramento interno è costituito da un profilato di acciaio portante tamponature in policarbonato trasparente.

6) Stato di conservazione e di manutenzione

I beni formanti il lotto unico sono nel complesso in mediocri condizioni manutentive e



conservative.

7) Impianti

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico;
- impianto di antenna televisiva;
- impianto fognario;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto del gas per cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento costituito da elementi radianti collocati in tutti i locali, con caldaia a gas autonoma, collocata internamente al fabbricato.

In merito alla certificazione energetica si precisa che l'abitazione, risulta edificata in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica.

8) Superficie commerciali convenzionali delle unità immobiliari oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

locali abitabili	m ²	108,85	x	1,00	=	m ²	108,85
terrazzi	m ²	5,69	x	0,25	=	m ²	1,42
negozio	m ²	20,00	x	1,00	=	m ²	20,00
locali seminterrati	m ²	66,32	x	0,50	=	<u>m²</u>	<u>33,16</u>
						Superficie totale	m ² 163,43

Superficie totale commerciale convenzionale m² 163,43

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

I beni al momento del sopralluogo sono risultati occupati dall'esecutata e completamente arredati.

Il certificato di stato di residenza e famiglia (allegato) rilasciato dal comune di Mogliano Veneto conferma quanto sopra riportato

Presso l'Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Territoriale di Treviso non risultano in corso contratti di locazione o comodati a vario titolo.

VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI



APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al fabbricato di civile abitazione oggetto della presente perizia di stima, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Mogliano Veneto (TV) e precisamente:

- Decisione della Commissione di Edilizia ed Ornato, Pratica n. 33/958/2517, in data 20 marzo 1958;

- Certificato di Abitabilità, Pratica n. 33/958/2517, in data 1 dicembre 1958.

Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

Con riferimento all'unità immobiliare di cui al M.N. 303 sub 1 - area (scoperta) urbana

Con la scorta dei grafici di progetto, allegati alla decisione della Commissione di Edilizia ed Ornato, Pratica n. 33/958/2517, in data 20 marzo 1958, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è approssimativamente conforme allo stato autorizzato dal Comune di Mogliano Veneto, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Con riferimento all'unità immobiliare di cui al M.N. 303 sub 2 - area (scoperta) urbana

Con la scorta dei grafici di progetto, allegati alla decisione della Commissione di Edilizia ed Ornato, Pratica n. 33/958/2517, in data 20 marzo 1958, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è approssimativamente conforme allo stato autorizzato dal Comune di Mogliano Veneto, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Con riferimento all'unità immobiliare di cui al M.N. 303 sub 4 - abitazione

Con la scorta dei grafici di progetto, allegati alla decisione della Commissione di Edilizia ed Ornato, Pratica n. 33/958/2517, in data 20 marzo 1958, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato, circostanziatamente a sole alcune parti dell'appartamento sito al piano primo (rialzato), è in difformità rispetto a quanto è stato autorizzato dal Comune di Mogliano Veneto e più precisamente riguarda:

- la realizzazione di alcune pareti divisorie diverse dall'originaria posizione che hanno determinato un diverso distributivo interno dei locali;
- lo spostamento e la modifica di alcuni fori porta e fori finestra che hanno mutato leggermente i prospetti dell'intero fabbricato.

Per quanto riguarda il piano seminterrato che ospita il magazzino (catastalmente sgombero) la comparazione risulta più difficoltosa.



Nel magazzino era accatastata talmente tanta roba (vedi documentazione fotografica) che è stato possibile effettuare solamente alcune misurazioni dei locali le altre sono state desunte dalle planimetrie catastali.

Per quanto è stato possibile rilevare, da una ricognizione esterna e da una parziale ricognizione interna del locale magazzino sono state rilevate le seguenti difformità:

- la realizzazione di alcune pareti divisorie diverse dall'originaria posizione che hanno determinato un diverso distributivo interno dei locali;
- lo spostamento e la modifica di alcuni fori porta e fori finestra che hanno mutato i prospetti dell'intero fabbricato.

Si evidenzia che si tratta di modifiche interne che non alterano l'originaria composizione planimetrica dell'edificio.

Fatti gli opportuni accertamenti presso l'ufficio tecnico, settore Edilizia Privata del comune di Mogliano Veneto, si constata che le opere sono sanabili in quanto conformi alle caratteristiche costruttive contemplate nel Piano Regolatore Comunale.

Necessiterebbe presentare una pratica edilizia al comune di Mogliano Veneto per sanare le difformità dell'unità immobiliare e aggiornare i progetti allo stato di fatto.

Il costo presunto della pratica edilizia comprensivo di sanzione amministrativa, costi tecnici ed ogni altro onere è quantificabile in € 5.000,00.

La soluzione risulta di facile applicazione.

Con riferimento all'unità immobiliare di cui al M.N. 303 sub 7 - negozio

Con la scorta dei grafici di progetto, allegati alla decisione della Commissione di Edilizia ed Ornato, Pratica n. 33/958/2517, in data 20 marzo 1958, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è approssimativamente conforme allo stato autorizzato dal Comune di Mogliano Veneto, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riferimento all'unità immobiliare di cui al M.N. 303 sub 1 - area (scoperta) urbana

La rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare di cui al M.N. 303 sub 1 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Con riferimento all'unità immobiliare di cui al M.N. 303 sub 2 - area (scoperta) urbana

La rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare di cui al M.N. 303 sub 2 è



pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Con riferimento all'unità immobiliare di cui al M.N. 303 sub 4 - abitazione

Con la scorta delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare di cui al M.N. 303 sub 4, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato, circostanziatamente a solo una parte del magazzino (catastalmente sgombero), è in difformità rispetto a quanto è riportato nelle attuali planimetrie catastali, e più precisamente riguarda:

- lo spostamento e la modifica di alcuni fori porta e fori finestra che hanno mutato i prospetti dell'intero fabbricato e delle possibili modifiche interne che non è stato possibile rilevare a causa della troppa roba accatastata che impediva il libero accesso ai locali.

Considerato che necessiterà ottenere un titolo abilitativo in sanatoria per sistemare la modifica apportata al distributivo interno del locale, dovrà essere presentata anche una denuncia di variazione al Catasto dei Fabbricati.

Con riferimento all'unità immobiliare di cui al M.N. 303 sub 7 - negozio

La rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare di cui al M.N. 303 sub 7 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il Piano degli Interventi del Comune di Mogliano Veneto (TV) stabilisce la destinazione della zona, in cui ricade l'immobile oggetto della presente relazione di stima in **ZTO B** meglio identificata come zona **"B3/94"**.

Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq. In relazione alla prevalente tipologia insediativa le ZTO B sono ulteriormente classificate in B1, B2.1, B2.2 e B3.

La destinazione di zona e gli interventi edilizi che si possono realizzare all'interno della medesima zona edilizia sono regolamentati dagli articoli 18-21 e 24 (che si allegano alla presente perizia) delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ha la seguente provenienza dei beni al



ventennio:

- **All'ESECUTATA** per quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà a seguito dell'atto di Divisione in data 07/07/2004 al n. 69.000 di Repertorio e n. 4.417 di Raccolta a rogito del Notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso (TV), registrato a Treviso in data 16/07/2004 al n. 100.068 S 1V e trascritto il 15/07/2004 ai nn. 29878/19262;
- **All'ESECUTATA** per quota $\frac{8}{48}$ di piena proprietà in virtù di atto per causa morte, certificato denuncia di successione Ufficio del Registro di Treviso, in data 04/04/2003 rep. n. 29/936 e trascritto il 17/10/2003 ai nn. 44005/29530 in morte di [REDACTED]
- **All'ESECUTATA** per quota $\frac{2}{24}$ di piena proprietà in virtù di atto per causa morte, certificato denuncia di successione Ufficio del Registro di Treviso, in data 20/12/1993 rep. n. 11/710 e trascritto il 04/09/2002 ai nn. 37626/26996 in morte di [REDACTED] per quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà;
- [REDACTED]
[REDACTED] per quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni in virtù di atto tra vivi, compravendita ai rogiti del notaio Spinelli Gianfranco da Mogliano Veneto (TV) in data 03/09/1955 rep. n. 663/184 e trascritto il 10/09/1955 ai nn. 10660/9948.

VALORE ATTUALE DEL LOTTO

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.R.C., delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto unico formato, sono, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per $\frac{1}{2}$ della piena proprietà è intestato all'esecutata (e per $\frac{1}{2}$ della piena proprietà è intestato ad altra persona estranea alla procedura di esecuzione immobiliare)

CATASTO DEI FABBRICATI, Comune di Mogliano Veneto (TV), Sezione E, Foglio 6

- **M.N. 303 sub 1**, via San Marco, piano T, area urbana, consistenza 105 m²;
- **M.N. 303 sub 2**, via San Marco, piano T, area urbana, consistenza 14 m²;
- **M.N. 303 sub 4**, via San Marco, piano S1-T, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, R.C. € 371,85 – abitazione di tipo economico.
- **M.N. 303 sub 7**, via San Marco, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 19,00



m², R.C. € 305,17– negozio o bottega.

Si precisa che l'area coperta e scoperta su cui insiste la porzione di fabbricato in oggetto è riportata al Catasto Terreni di Treviso al Foglio 43 con la particella 303 di m² 410.

Il valore di mercato dell'immobile per unità di superficie in euro al metro quadrato sarà parametrato a quanto indicato nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate interpolato con i valore di immobili consimili recentemente compravenduti.

I sopra citati beni hanno la superficie lorda convenzionale commerciale di m² 163,43

$$163,43 \text{ m}^2 \times 1.375,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 224.716,25$$

- deprezzamento secondo il coefficienti di vetustà: tiene in considerazione l'età fabbricato (oltre 60 anni), le condizioni dell'immobile, lo stato dei luoghi, lo stato manutentivo complessivo:

$$\text{€ } 224.716,25 \times 0.55 = \text{€ } 123.593,94$$

- a detrarre per:

- presentazione di titolo abilitativo in sanatoria per rendere i grafici progettuali conformi allo stato realizzato, comprese

$$\text{spese tecniche ed ogni altro onere, stima a corpo} \quad \text{€ } \underline{\quad -5.000,00}$$

$$\text{VALORE DI MERCATO DEL LOTTO INTERO} \quad \text{€ } 118.593,94$$

VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI 1/2 IN CAPO ALL'ESECUTATA:

$$118.593,94 \text{ €} \times 50\% = \text{59.296,97 €}$$

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

$$\text{abbattimento standard del 20\%} = 11.859,39 \text{ €}$$

$$59.296,97 \text{ €} - 11.859,39 \text{ €} = 47.437,58 \text{ €}$$

che si arrotonda a 47.000,00 €

VALORE BASE D'ASTA DELLA QUOTA DI 1/2 IN CAPO ALL'ESECUTATA

47.000,00 € (euro quarantasettemila/00).

ALLEGATI

1. visura catastale;
2. planimetrie catastali;
3. estratto di mappa del Catasto Terreni;



4. estratto del P.I. e della normativa;
5. autorizzazioni/concessioni edilizie;
6. permesso di agibilità/abitabilità;
7. atto di acquisto della proprietà;
8. ispezione ipotecaria;
9. contratto di locazione o comodato;
10. certificato stato di famiglia e di residenza;
11. scheda identificativa esecutato;
12. scheda identificativa soggetto pignorante;
13. documentazione fotografica dei beni;
14. scheda sintetica per ordinanza di vendita;
15. cd-rom contenente elaborato peritale con allegati.

Vedelago, 01/09/2021

L'ESPERTO STIMATORE

geom. Fabio Fiorotto

