

- 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 custode 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'articolo 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 allegnerà, inoltre, copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati ed acquisirà le visure catastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex-art. 567 c.p.c. e l'attualità
- 3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, tutti gli immobili pignorati, indicando



dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., 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*, se esso sia divisibile in natura;
- 11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione evidenziando se esso ha una 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 c.p.c.), non con il riferimento al loro intero ammontare (che dovrà essere in ogni caso 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 inferiore alla data del decreto di trasferimento del bene;

15) inviare, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente anche la sostituzione, la trascrizione 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 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 dieci giorni) rispetto 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 completo 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 rtf della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo nè i dati anagrafici relativi alla parte eseguita. In presenza di più eseguiti si utilizzeranno locuzioni anonime, quali ad esempio eseguito 1, eseguito 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 l'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.

ALLO SCOPO DI ESPLETARE L'INCARICO IL C.T.U. :

- ha provveduto a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali alla parte debitrice, a seguito dell'accesso del custode; il sopralluogo è, quindi, avvenuto in data 06/07/21 (a seguito delle limitazioni antecedentemente imposte dalle norme anti-Covid) e, nell'occasione il C.T.U. ha scattato un completo servizio fotografico;
- ha effettuato le necessarie indagini tecniche presso i Pubblici Uffici (Agenzia del Territorio per le visure catastali e le planimetrie – Conservatoria dei Registri Immobiliari e Ufficio del Registro per l'esame delle trascrizioni ed iscrizioni esistenti), raccogliendo presso gli stessi materiale documentale ed informazioni utili all'indagine;
- ha effettuato dettagliato rilievo dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, scattando degli stessi numerose fotografie durante il sopralluogo alle parti esterne dell'immobile, oltre alle parti interne;
- ha eseguito le pertinenti indagini urbanistiche ed amministrative presso gli Uffici Tecnici del Comune di Mogliano V.to, confrontando i rilievi dello stato di fatto con le planimetrie allegate agli atti urbanistici e le planimetrie catastali;
- ha effettuato il confronto, in scala, tra le suddette planimetrie e le misure tratte dai rilievi in loco;
- ha reperito ogni informazione utile presso il Comune citato e contermini riguardo il mercato immobiliare, al fine di stabilire il Valore di mercato del bene de quibus.



1) ACCERTAMENTI

In base agli atti giudiziari (Atto di pignoramento del 08/02/18, verbale di pignoramento del 13/02/18 n° 1532/17 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso - in data 08/03/18 ai n° 7862/5868 e successiva Istanza di vendita), il bene oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata è il seguente:

- In ditta [REDACTED] (Piena Proprietà)

Comune di Mogliano V.to (Tv)

N.C.E.U. – Sez. Urbana E Fig. 7

- map. 196 sub3 – Cat. C/6 mq. 22 – Via Vincenzi

- map. 196 sub4 – Cat. A/7 vani 6,5 – Via Vincenzi

1.a. Catastali

Le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso hanno evidenziato la seguente situazione:

- **I beni descritti risultano allineati con l'identificazione e la conformazione interna ed esterna, come da planimetrie ivi presenti in deposito; vi è nel complesso corrispondenza degli elementi identificativi dei beni stessi (fatti salvi la mancanza dell'identificazione al C.T. e gli aggiornamenti effettuati dall'Agenzia delle Entrate), quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto**
- **DATI RIPORTATI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO**
 - fabbricato ad uso abitativo con garage sito in Vincenzi n° 4 nel Comune di Mogliano V.to, intestato all'esecutando per la piena proprietà



- In ditta [REDACTED] (Piena Proprietà)

Comune di Mogliano V.to (Tv)

C.T. – Fg. 44 map. 196 - Ente Urbano ha. 0.02.73

C.F. – Sez. Urbana E Fg. 7

- map. 196 sub3 – Cat. C/6 cl. 5 mq. 22 P.T. – Via Vincenzi

- map. 196 sub4 – Cat. A/7 cl. 1 vani 6,5 P.T-1 - Via Vincenzi

Il mappale di terreno sopra indicato quale Ente Urbano costituisce area di sedime e pertinenza del fabbricato residenziale con garage oggetto di stima, bensì è anche area scoperta comune ad altre unità immobiliari.

Necessita, comunque, modificare la planimetria catastale dell'unità abitativa, relativamente alle modifiche (in gran parte, peraltro, abusive), presenti al piano 1 e sottotetto

1.b. Dei Pubblici Registri Immobiliari

Il bene oggetto di stima è pervenuto in piena proprietà all'esecutando, in regime di separazione dei beni, a seguito di:

- atto di compravendita Notaio Blandaleone Roberto di Vittorio V.to del 16/11/77, Rep. n° 20779, trascritto a Treviso il 15/12/77 ai n° 23001/19393; dante causa [REDACTED]
[REDACTED]

1.c. Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli alla data degli accertamenti

Trascrizioni contro

- **08/03/18 n° 7862/5868** – Verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso del 13/02/18, Rep. n° 1532/18, trascritto a Treviso a favore di [REDACTED] con sede in Roma, a



carico dell'esecutando, riguardante il bene oggetto della presente esecuzione.

Nei beni sopra citati non vi sono registrate Servitù di alcun genere

Iscrizioni

- **20/09/11 n° 31798/6650** – Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 14/09/11 Rep. n° 2100, iscritta a Treviso a favore di ██████████ con sede in Roma, a carico degli esecutando, per €. 430.000,00 (capitale €. 425.179,75), riguardante il bene oggetto della presente esecuzione
- **04/04/12 n° 10555/1457** – Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso Sez. Montebelluna del 27/03/12 Rep. n° 1142/12, iscritta a Treviso a favore di ██████████ con sede in Montebelluna (Tv), a carico degli esecutando, per €. 250.000,00 (capitale €. 223.753,63), riguardante il bene oggetto della presente esecuzione
- **13/07/12 n° 21808/3139** – Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 25/06/12 Rep. n° 4670, iscritta a favore di ██████████
██████████ con sede in Genova, a carico degli esecutando, per €. 300.000,00 (capitale €. 300.000,00), riguardante il bene oggetto della presente esecuzione.

1.d. Accertamenti urbanistici

Le indagini eseguite presso gli Uffici Tecnici del Comune di Mogliano V.to hanno permesso di ricostruire, con riguardo agli immobili de quibus, la seguente istoria amministrativa:



- Destinazione urbanistica e regolarità amministrativa dell'edificio :

In base ai vigenti strumenti urbanistici (P.R.G. vigente per le parti compatibili con il P.A.T., che diventa P.I. - Piano degli Interventi - ai sensi del comma 5bis dell'art. 48 della L.R. n° 11/04, nonché P.A.T. approvato a seguito degli esiti della Conferenza di Servizi del 09/05/19 e pubblicato sul B.U.R.V. n° 63 del 14/06/19 ai sensi della L.R. n° 11/04, e Variante Tecnica n° 84 al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 48 della L.R. n° 11/04 e s.m.i., approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 19 del 10/04/12) l'area di sedime e pertinenza degli immobili oggetto di esecuzione ricade in:

- **Z.T.O. B2-13 Residenziale di completamento**, interessata da fascia di rispetto Treviso 1 e 2 (il tutto secondo le prescrizioni urbanistiche impartite dagli artt. 14-16-35 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. - ex P.R.G. Vigente)
- Regolarità amministrativa del fabbricato

L'immobile non risulta attualmente completamente in regola dal punto di vista amministrativo, essendo stati autorizzati tutti gli interventi eseguiti con la Concessione Edilizia per la ristrutturazione dell'immobile n° 47/1996, rilasciata dal Comune di Mogliano V.to il 21/03/96 al richiedente sig. ██████████

Lo scrivente ha, infatti, riscontrato la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata, relativamente al garage ed al piano terra dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione; al piano primo è stata, invece, in tempi successivi alla Concessione Edilizia, posta in essere un'apertura quadrangolare del soffitto in corrispondenza del vano scale, rendendo



abitabile il piano sottotetto (come ben visibile dall'allegato servizio fotografico); tali opere sono abusive e non sanabili, non potendosi mai ottenere abitabilità del piano sottotetto in questione e, pertanto, deve prevedersi il ripristino dello stato concessionato, calcolando gli oneri necessari a riportare il soffitto del primo piano allo stato originario previsto dalla Concessione Edilizia in precedenza citata.

E' presente il Certificato di Abitabilità dell'edificio (sempre collegato alla pratica edilizia n° 47/1996), rilasciato dal Comune di Mogliano V.to il 14/11/97.

Da segnalare che sul bene in questione non esistono vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva, nè diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei.

2) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE

Descrizione del bene immobile

Trattasi di una porzione di fabbricato (abitazione + garage) sito in Comune di Mogliano Veneto località Ronzinella, a cui si accede da Via Vincenzi al civ. 4 tramite ingresso pedonale e carraio, che immettono in un cortile comune ad altre 2 unità immobiliari su di esso prospicienti.

L'edificio, risalente ai primi anni '70 del secolo scorso, è costituito da 1 unità immobiliare abitativa ai Piani terra e primo (oltre il sottotetto no licenziato), mentre al Piano terra si riscontra anche il garage ad essa collegato.

2.1. Descrizione del cortile comune



L'area cortilizia, comune ad altre 2 unità immobiliari, si presenta assai ben pavimentata ed usufruita dalla viabilità per accedere alle zone di parcheggio; essa è in parte anche sistemata a verde; in particolare, sul lato Ovest della stessa è situata un'altra unità abitativa, sul lato Sud si estende l'area cortilizia comune, ed a Nord ed Est, invece, si trova una piccola area verde che si estende dal muro dell'abitazione oggetto di stima sino alla recinzione di confine.

Alla stessa vi si accede tramite cancello pedonale e cancello carrabile ad apertura manuale e telecomandata posti sul lato Est, dove vi è la strada comunale

2.2. Descrizione della civile abitazione oggetto di esecuzione

Abitazione

L'abitazione si trova nel complesso in ottime condizioni generali di manutenzione ed è servita da impianto di riscaldamento tramite caldaia a gas, che produce anche l'acqua calda sanitaria; i termosifoni dell'abitazione non sono dotati delle valvole termostatiche indipendenti, ma ricevono i comandi da apparecchi di controllo centralizzati.

L'impianto elettrico è in buone condizioni, con presenza dei dispositivi di sicurezza a norma di legge, ed è dotato di citofono interno.

L'immobile presenta impianto di condizionamento, con due unità esterne separate, una servente il piano terra ed una servente il piano primo.

La porta d'ingresso all'unità immobiliare è in legno massiccio, con inserto in vetro centrale e superiore, in buono stato di conservazione.



Il portone d'ingresso al garage necessiterebbe, invece, di un leggero intervento manutentivo.

Le porte interne sono in legno e sono complete di ferramenta e maniglie in metallo (il tutto in buono stato di conservazione).

I serramenti sono in legno con vetrocamera; la ferramenta usata è di buona qualità, e presentano apertura tradizionale ed a vasistas: Nel complesso si presentano in buono stato di manutenzione.

Gli oscuri sono in legno di colore verde, ed adottano ferramenta di tipo tradizionale; anch'essi si presentano, nel complesso, ben manutentati.

Le soglie del pavimento ed i davanzali sulle finestre sono in marmo di buona qualità.

Le soffittature e le pareti si presentano ben tinteggiate, principalmente con colori a tempera lavabili (sono in buono stato di conservazione).

Il piano terra è costituito da ingresso, cucina, camera, bagno, disimpegno e lavanderia / C.T. e garage.

La zona ingresso si presenta in buono stato di conservazione; i locali ingresso soggiorno e corridoio hanno pavimento in ceramica di una tipologia, mentre la cucina, la lavanderia ed il garage presentano sempre pavimento in ceramica ma differente nei disegni e nel colore; in cucina si trova una piastrellatura a muro su parte delle pareti; da notare che il locale, che sulla planimetria è indicato come cucina, in realtà è stato allestito ad ufficio.

Il bagno presenta un tipo di piastrellatura diversa dalle altre stanze, ed, inoltre, piastrelle, diverse da quelle usate per il pavimento, che ricoprono anche le



pareti laterali. I sanitari sono di tipo tradizionale nelle fattezze e si presentano di buona qualità.

Infine, nella camera da letto, la pavimentazione è costituita da parquet in legno. Al piano primo si accede attraverso una scala in marmo con ringhiera in ferro; dalle scale si accede direttamente al locale cucina e sala da pranzo in cui ritroviamo il marmo come pavimento, però di tipologia differente rispetto a quello usato per le scale.

Dalla cucina si accede al poggiolo, che è pavimentato con piastrelle 15x15 cm. di colore chiaro; la ringhiera dello stesso ha struttura in ferro e tamponamenti in vetro.

Il disimpegno che porta alle camere ed al bagno presenta pavimentazione in gres porcellanato centrale con i profili laterali in legno.

Il bagno presenta pavimento in gres porcellanato, e le murature sono piastrellate con piastrelle differenti rispetto al pavimento; si nota l'inserzione di una greca a 50 cm. da terra, che funge da distacco tra due tonalità di piastrelle che compongono il rivestimento delle pareti.

I sanitari sono di buona qualità, con presenza di una vasca/doccia e quindi possibilità di farne il doppio uso; il piano del lavandino è in marmo.

Le camere presentano pavimentazione in parquet di legno di buona fattura.

Tra gli ingressi alle camere è stata posizionata una scala a chiocciola che porta alla mansarda, dove, su una parte della stessa è stata creata un'ulteriore camera da letto ed un servizio igienico, mentre la parte rimanente è usata come magazzino.



In mansarda trova alloggiamento anche la caldaia. La camera ed il servizio igienico a tale piano risultano non concessionari, al pari della scala a chiocciola che conduce a tali vani, e quindi sono l'evidenza di una palese difformità tra stato concessionato e legittimato.

Dalla mansarda si accede poi al tetto dove sono posizionati i moduli dell'impianto fotovoltaico.

Tutti i pavimenti dell'appartamento si presume siano risalenti all'epoca della ristrutturazione dello stesso (1996).

Garage

Si presenta molto spazioso, e funzionalmente è un tipico garage utilizzato anche per altri scopi, essendo in soluzione di continuità con la lavanderia.

- **Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare (abitazione con garage) può essere compreso in un unico lotto, e come tale di seguito verrà valutato.**

=====

Criteria di valutazione

La tipologia del bene in esame e le condizioni di mercato relative a beni simili, fanno ritenere opportuno applicare per la valutazione un metodo di stima basato sulla comparazione con i valori ottenuti in sede di libera contrattazione da beni simili oggetto di vendite recenti.

Facendo riferimento ai valori unitari (€/mq.), si stabilisce il valore congruo per il bene in esame, tenendo conto della sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tale valore si applicherà alla superficie commerciale lorda dell'immobile, intendendo per la stessa quella dell'intera unità al lordo dei muri interni e dei



muri perimetrali, con riduzione del 50% per i muri divisorii con altre unità immobiliari.

Il bene immobile oggetto della presente esecuzione è da ritenersi, nel complesso, di buona commerciabilità, considerato lo stato d'uso e di conservazione; vi è, comunque, da considerare che l'immobile ha un'ubicazione nella prima periferia del Comune di Mogliano V.to, comunque in prossimità di tutti i principali servizi.

Per una corretta scelta del valore unitario si ritiene di fare riferimento ai valori al nuovo di immobili simili, adottando poi opportuni coefficienti correttivi, onde tenere conto delle specifiche caratteristiche del bene oggetto di causa.

La superficie commerciale lorda dell'unità immobiliare, rilevata dal C.T.U. e conguagliata con i consueti parametri estimativi, è la seguente:

<u>Abitazione</u>	Locali interni	mq. 154,62 x 1,00	154,62
	Poggiolo	mq. 5,39 x 0,25	1,35
<u>Garage</u>		mq. 21,60 x 0,60	<u>12,96</u>
<i>Totale superficie commerciale lorda</i>		mq. 168,93	

Valutazione

Nel caso specifico, dalle comparazioni eseguite dal C.T.U. attraverso numerose stime effettuate in zona, oltre che tramite l'utilizzo delle fonti interpellate (mediatori ed Agenzie immobiliari) e della consultazione dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, è possibile affermare che i valori unitari correnti di mercato per unità immobiliari di tipo residenziale e di tale tipologia costruttiva in zona Mogliano V.to periferia, oscillano tra €. 1.300,00 ed €. 1.450,00/mq.



Per il bene in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene opportuno adottare il valore medio-alto dell'intervallo sopracitato (1.375,00 €/mq.), nonostante il perdurante ristagno del mercato immobiliare, moltiplicato poi per un coefficiente di vetustà pari a 0,80, che tiene conto, in particolare, dell'età dell'immobile (partendo dall'epoca della sua ristrutturazione) e dello stato di manutenzione delle parti comuni (ed anche, comunque, dell'ottimo stato complessivo di conservazione dell'unità immobiliare e del garage).

Pertanto:

- Valutazione di mercato del bene

€. 1.375,00/mq. x 0,80 x mq. 168,93 = €. 185.823,00

- Valore di mercato del bene (arrotondato) = €. 185.823,00

A tale valore necessita detrarre gli oneri per la rimessa in pristino di porzione del soffitto del piano primo, apertura non concessionata e che immette in un sottotetto reso abitabile, da considerarsi assolutamente abusivo.

- Detrazione per rifacimento planimetria catastale €. 1.000,00

- Detrazione per opere di rimessa in pristino, come da stato concessionato

€. 4.000,00

- Valore di mercato del bene (arrotondato) = €. 180.823,00

(Diconsi Euro Centottantamilaottocentoventitre//00).

Lo scrivente sottolinea che non si riscontrano vizi tali da effettuare detrazione per garanzia degli stessi dal valore base di stima, a carico del bene oggetto della



presente relazione; il bene, pertanto, è vendibile tal quale sul libero mercato (€.
180.823,00).

- Valore del bene per vendita forzata

**Per le indicazioni previste, comunque, il bene soggetto a vendita forzata
subisce una detrazione di valore del 20% rispetto al suo valore di mercato
stimato.**

Pertanto:

€. 180.823,00 x - 20% = €. 144.658,40

- Valore del bene per vendita forzata (arrotondato) = €. 144.658,40

(Diconsi Euro Centoquarantaquattroseicentocinquantotto//40).

Il bene oggetto di valutazione può costituire un unico lotto di vendita, così
identificabile:

Lotto n° 1

In ditta [REDACTED] (Piena proprietà)

**Unico lotto censito al C.T. – Comune di Mogliano V.to - Fg. 44 map. 196
Ente Urbano ha. 0.02.73 ed al C.F. – Comune di Mogliano V.to - Via
Vincenzi Sez. Urbana E - Fg. 7 map. 196 sub3 Cat. C/6 cl. 5 mq. 22 P.T.
Rendita €. 76,13 e map. 196 sub4 Cat. A/7 cl. 1 vani 6,5 P.T-1 Rendita €.
498,51.**

=====

Pertanto, a risposta del quesito formulato, il sottoscritto deposita la presente
relazione, restando comunque a disposizione per ogni evenienza.

Il C.T.U. :

Dott. Agr. Paolo Caprera



Mogliano V.to (Tv), 01 agosto 2021

ELENCO ALLEGATI:

- Raccomandata per inizio operazioni peritali
- Estratto di mappa
- Visure catastali (Ente Urbano e Catasto fabbricati)
- Planimetria catastale
- Certificato Destinazione Urbanistica
- Concessione Edilizia n° 47/96 per ristrutturazione edificio con elaborati grafici e relazione tecnica
- Autorizzazione allo scarico e progetto fognature
- Certificato di Abitabilità
- Banca dati delle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate
- Servizio fotografico
- Titolo di provenienza (*in successivo invio*)
- Supporto informatico CD-rom contenente perizia con allegati



1.b. Dei Pubblici Registri Immobiliari

Iscrizioni

- **18/05/10 n° 17622/3939** – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Semi Maria Luisa di Venezia del 07/05/10 Rep. n° 118279/22851, iscritta a Treviso a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Montebelluna (Tv), a carico dell'esecutando, per €. 396.000,00 (capitale €. 220.000,00), riguardante il bene oggetto della presente esecuzione.

=====

Il sottoscritto comunica, inoltre, di non aver ancora ricevuto dalla società [REDACTED] incaricata a causa della difficoltà di reperimento del documento, l'atto di provenienza del bene, nonostante i solleciti fatti pervenire alla società stessa; depositerà, in ogni caso, tale atto non appena lo stesso sarà in suo possesso, restando comunque a disposizione per ogni evenienza.

Il C.T.U. :

Dott. Agr. Paolo Caprera

Mogliano V.to (Tv), 06 settembre 2021

