

TRIBUNALE DI TREVISO

*_*_*

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG n. 4-2023

a carico di:

esecutato n.1

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott. Leonardo Bianco di valutare i beni immobili di proprietà della ditta esecutata, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, con studio in Treviso – Piazza G. Ancilotto n.8, perito estimatore, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati in Comune di Mogliano Veneto (Tv).

Successivamente ha effettuato le visure di aggiornamento catastale presso l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Ha quindi effettuato visure di controllo e di aggiornamento delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, Servizi di Pubblicità Immobiliare, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Ha successivamente acquisito copia dell'atto di provenienza dei beni, citato nella relazione notarile prodotta dall'esecutante, e verificato il contenuto della stessa relazione notarile ventennale prodotta in atti dal creditore precedente.

Ha inoltre trasmesso istanza di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto (Tv), per ottenere copia dei progetti del fabbricato, delle concessioni edilizie rilasciate e di altra documentazione in essere nel fascicolo del Comune utile ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica dell'immobile.

Ha inoltre effettuato accesso presso gli immobili, unitamente al custode nominato, per verificare lo stato, caratteristiche e consistenza dei beni e redigendo all'uopo ampia



documentazione fotografica nonchè svolgendo in loco delle misurazioni.

Ha quindi trasmesso all'Agenzia delle Entrate di Treviso istanza per ottenere informazioni al riguardo dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato inerenti gli immobili oggetto di vendita.

Dall'amministratore di condominio ha infine ricevuto la documentazione riguardante le spese condominiali ed il regolamento di condominio.

Sulla base degli accertamenti svolti e della documentazione acquisita, si espone la seguente relazione estimativa.

DESCRIZIONE CENSUARIA dei beni pignorati

I beni immobili elencati nell'atto di pignoramento immobiliare sono così indicati:

UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Mogliano Veneto

Catasto fabbricati

Sez. E- foglio 6

mappale 817 sub.23 Via Ragusa Leonardo n.14 P.T. categ. A/10 cl.2 vani 1,5 RCE
366,43

mappale 817 sub.3 Via Ragusa Leonardo n.14 P.T. categ. C/2 cl.8 mq. 11 RCE
44,60

indicati nel pignoramento su piena proprietà di 1/1 all'esecutato.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

La descrizione dei beni pignorati risulterebbe errata nell'indicazione del mappale.



Infatti, dall'anno 2006, il numero del mappale 817 è stato sostituito con il mappale numero 1796.

Il mappale 817 (vari subalterni) non è più esistente nella banca dati del catasto dall'anno 2006.

Il precedente mappale 817 sub.3 è stato sostituito dal mappale 1796 sub.3;

Il precedente mappale 817 sub.23 è stato sostituito dal mappale 1796 sub.23.

La modifica del numero di mappale al catasto fabbricati è stata eseguita d'ufficio dal catasto per collegamento al numero di mappale del catasto terreni.

I dati del pignoramento sono pertanto parzialmente errati ma consentono comunque l'individuazione dei beni con certezza.

Ciò in quanto i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Per l'esecuzione immobiliare è stata depositata la certificazione notarile ventennale a firma del notaio d [REDACTED] portante la data del 08.02.2023.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE CONDOMINIALE E DATI CATASTALI

Trattasi di due unità immobiliari in essere in un fabbricato condominiale denominato "Condominio Aosta" sito in Comune di Mogliano Veneto, in via Ragusa n. 14/b, in una posizione defilata dalla strada ed immersa nel verde dell'area comune esterna. La



zona, periferica rispetto all'abitato, presenta una discreta dotazione di servizi pubblici e parcheggi, ma appare un po' carente sul fronte commerciale.

Secondo il P.I. vigente l'area in cui si trova il compendio condominiale ricade in Zona B1 che *sono gli ambiti di urbanizzazione consolidata caratterizzati dalla presenza di tessuto edilizio saturo.*

Si segnala, inoltre, per quanto riferito dal tecnico comunale, che l'area è vincolata paesaggisticamente ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 per la presenza del corso d'acqua "Scolo Pianton".

L'edificio condominiale si erige per tre livelli fuori terra (compreso il portico, leggermente rialzato rispetto alla quota di campagna) ed in copertura presenta un'ampia terrazza a vasca condominiale. La struttura dell'immobile è affidata ad un telaio in C.A. con muri di tamponamento in laterizio.

Sono in laterocemento i solai interpiano compreso quello di copertura, in parte piana ed in parte a falde inclinate e manto di rivestimento in coppi.

L'edificio condominiale è così censito:

Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO

Comune di Mogliano Veneto (F269)

Catasto Terreni

foglio 43

mappale 1796 Ente Urbano di mq 1.011.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale ed una unità immobiliare ad uso magazzino.



I beni sono posti in vicinanza tra loro, tuttavia sono completamente indipendenti e censiti con due subalterni diversi.

Alla luce di queste considerazioni unitamente ad altre problematiche – di seguito elencate - che affliggono principalmente il solo magazzino, si è deciso di procedere con la formazione di due lotti distinti.

**

LOTTO 1°

DESCRIZIONE CATASTALE ed intestazione delle proprietà

Ditta catastale intestata

Esecutato n.1 – pieno proprietario per la quota di 1/1

Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Mogliano Veneto (F269)

Sez. E- foglio 6

mappale 1796 sub.23 Via Ragusa Leonardo n.14 P.T. categ. A/10 cl.2 vani 1,5

RCE 366,43

E' compresa la quota di comproprietà sulle parti e sugli impianti comuni di cui gli articoli 1117 e segg. C.C.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto all'esecutato a seguito di:

- atto di compravendita rep. n. 74562 del 15 febbraio 2002



CONFINI

In atti nel catasto non vi sono elaborati planimetrici atti ad individuare i subalterni confinanti.

- l'unità 1796 sub.23 confina con area comune e muri perimetrali dell'edificio salvo altri e/o variati.

Il mappale 1796 del C.T. confina per tutti i lati con il mappale 144, salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare ad uso ufficio si sviluppa al piano terra del fabbricato, occupando una porzione del portico condominiale sul quale si affaccia l'accesso. L'ufficio si compone attualmente di due ambienti principali e da un servizio igienico munito di antibagno.

Le finiture interne dell'ufficio sono costituite da pavimenti rivestiti con lastre di marmo negli ambienti principali e in piastrelle di ceramica nel servizio igienico. Sono intonacate a civile e tinteggiate tutte le pareti ad eccezione di quelle del bagno, rivestite in piastrelle di ceramica. I serramenti esterni sono in alluminio e poggiano su davanzali in marmo.

La superficie esterna lorda dell'unità immobiliare corrisponde a mq 42,00 circa.

Lo stato di conservazione delle finiture è mediocre: si rendono necessarie opere di manutenzione ordinaria.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo, che si allegano al presente elaborato, contribuiscono a descrivere gli spazi in questione.



SERVITU'

L'atto di provenienza non cita particolari servitù se non richiamare quanto segue:

“con eventuali servitù attive e passive, in particolare con quelle derivanti dalla situazione di condominio”.

^^

VINCOLI – CONVENZIONI - REGOLAMENTI

L'atto di provenienza al riguardo, riporta:

“diritti, gli obblighi, limitazioni e oneri contenuti nell'atto di compravendita in data 12.07.1978 al n.36241 di repertorio notaio [REDACTED] trascritto a Treviso in data 03.08.1978 ai n.ri 15778/13531 nonché del regolamento della comunione della lottizzazione denominata Ronzinella allegato all'atto in data 31.05.1976 n. 26143 di repertorio Notaio [REDACTED], trascritto a Treviso in data 03.06.1976 ai n.ri 9947/8603.

**

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI / ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

Vengono di seguito indicati gli estremi dei titoli abilitativi così come riportati nei rogiti di provenienza e così come forniti dalla P.A. – Ufficio Tecnico Comunale, a seguito dell'istanza presentata.

- Licenza edilizia n.27 in data 17.02.1976
- Concessione in variante n.127 in data 20.06.1978
- Concessione in variante n. 124 in data 18.06.1980
- Concessione in variante n. 193 in data 05.08.1981
- Agibilità n. 2/75/109 in data 13.01.1982
- Concessione edilizia n.319 del 29.12.1994



- agibilità in data 20.12.2001 n. 202/94
- Concessione edilizia n. 108 in data 07.06.2002
- Autorizzazione edilizia n. 49/A/01 in data 18.05.2001
- C.I.L.A. prot. 38942 in data 24.11.2016

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 e SUCCESSIVE

Si sono rilevate delle discrepanze tra lo stato di fatto dell'immobile rispetto a quanto autorizzato dalla P.A. che possono essere divise in due categorie: legittime e non.

Si possono considerare legittime. Secondo quanto riferito dal tecnico comunale, le differenze dimensionali che riscontriamo tra lo stato dell'immobile in natura e quanto rappresentato nell'ultima variante del progetto dell'intero edificio condominiale (C.E. n. 193/81 dd. 05.08.1981) in quanto, secondo quanto appurato durante il colloquio con il tecnico comunale tenutosi in data 13.06.2024, le successive concessioni nn. 319/94 e 108/02, rispettivamente dd. 29.12.1994 e 07.06.2002, pur trattando la prima il cambio d'uso del locale e la seconda la sanatoria delle partizioni dell'antibagno, riportando tutte le quote dell'immobile, di fatto regolarizzerebbero le dimensioni interne ed esterne dell'ufficio.

Sono invece da considerarsi non legittime le seguenti difformità:

- a) realizzazione di parete divisoria interna al locale ufficio,
- b) assenza della partizione leggera per creazione antibagno,
- c) uso improprio dei locali (posizionamento di letto e cucina con bombola del gas).

SANABILITA' DEGLI ABUSI



A solo titolo indicativo, secondo le informazioni e indicazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, la difformità scaturita dalla creazione di una parete divisoria interna all'ufficio potrebbe essere sanata in due modi:

- mediante presentazione di apposita pratica edilizia con relativo pagamento delle dovute sanzioni amministrative;
- oppure con rimozione della difformità (parete divisoria) ripristinando lo stato in atti.

L'antibagno va in ogni caso garantito, ripristinando il divisorio previsto con la concessione n. 108/02, oppure, previa presentazione di una pratica edilizia con relativo pagamento delle dovute sanzioni, predisponendo una paretina con porta che divida l'area d'accesso all'immobile dal resto dell'ufficio, trasformandola così in disimpegno.

L'utilizzo dei locali ad uso abitativo non è consentito e conseguentemente andranno asportati letto e cucina.

Importi:

Per le difformità/ ripristini in linea indicativa, si quantificano costi per € 2.000,00 circa (importo indicativo).

() Ulteriori precisazioni al riguardo della sanabilità delle opere ed alla quantificazione degli importi.*

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella 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 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 ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico di Mogliano Veneto (Tv).

ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

Le schede catastali depositate presso gli Uffici del Catasto di Treviso riguardanti le unità immobiliari risultano non corrispondere allo stato di fatto (per la presenza delle opere difformi).

CERTIFICAZIONI IMPIANTI

In atti presso la P.A. non sono depositate delle dichiarazioni di conformità degli impianti (secondo l'esame della documentazione trasmessa dalla P.A. a mezzo email).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto (Tv) non sono stati trasmessi né l'Attestato di Qualificazione



[REDACTED].
Da segnalare quindi che, secondo quanto riferito dall'amministratore condominiale, sono stati deliberati lavori straordinari per ristrutturazione della terrazza.

La quota di spettanza, per l'unità immobiliare in oggetto, secondo quanto riferito dall'amministratore, corrisponde ad € 1.217,91.

L'unità immobiliare è disciplinata dal regolamento di condominio allegato all'atto in data 20.01.1982 n. 23187 di rep. notaio [REDACTED], ivi trascritto in data 10.02.1982 ai n.ri 3018/2598.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, il contesto per lo più residenziale circondante il fabbricato.

Si è quindi considerata la distanza dai principali servizi quali banche, supermercati, farmacie ecc. presenti in zona, la posizione del fabbricato in zona periferica rispetto al centro abitato di Mogliano Veneto (Tv).

Si è quindi considerata la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Mogliano Veneto.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per avvenute compravendite di unità ad uso direzionale poste nelle vicinanze e con caratteristiche similari, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato



immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Valore di mercato:

determinato sulla base del valore di mercato di immobili consimili nella zona, ottenuto dalla comparazione con compravendite recentemente effettuate, considerato quindi lo stato e condizione d'uso sia dell'immobile che degli impianti (solo visivamente osservati quest'ultimi).

- ufficio

mq. 42,00 x € 600,00 € 25.200,00

* riduzione al valore dell'immobile per

assenza di garanzia per vizi del bene venduto

e secondo la vendita mediante asta, quindi per

lo stato dei luoghi, accesso al bene e quant'altro

di fatto in essere

a detrarre dal 10 al 25% = arrotondati - € 5.000,00

residuano € 20.200,00

- a detrarre per regolarizzazioni edilizie, (sanatorie

e/o ripristini)

a corpo indicativi - € 2.000,00

residuano € 18.200,00

arrotondati in	€ 18.000,00
-----------------------	--------------------

(diconsi euro ventiduemila)

^^

CONTEGGIO VALORE CON DETRAZIONE DI DUE ANNUALITA' DI



SPESE CONDOMINIALI

a detrarre

indicativi € 2.000 x 2 =	- €	<u>4.000,00</u>
residuano	€	14.000,000

(diconsi euro quattordicimila/00)

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto a vagliare i contenuti della relazione notarile depositata e, in data 17 giugno 2024, ad effettuare un aggiornamento delle visure presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Per l’immobile in questione si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15.02.2002 trascritta in data 27.02.2002 ai n.ri 7615 reg. generale – 1460 reg. particolare, a favore di INTESABCI S.P.A. con sede in Milano (Mi) - CF 00799960158; durata anni 10 e 1 mesi; capitale € 46.500,00; totale € 69.750.

(documenti successivi correlati: Iscrizione N. 502 del 02.02.2022)

- Iscrizione per Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22.05.2007 trascritta in data 25.05.2007 ai n.ri 25099 reg. generale – 6840 reg. particolare, a favore di Banca Antonveneta s.p.a., con sede in Padova (PD) - CF 02691680280

(comprende anche altri beni)

Importo capitale: € 46.152,72; importo totale € 62.000,00.

Presenti due annotazioni per restrizione beni:

- 23/02/2011 part. 832 – gen. 6224;



- 04.03.2011 part. 1101 – gen. 7762

- Iscrizione per Ipoteca legale del 25.07.2007 trascritta in data 04.08.2007 ai n.ri 38519 reg. generale – 10557 reg. particolare, a favore di Equitalia Nomos spa con sede in Torino (TO) - CF 05165540013

(comprende anche altri beni)

Importo capitale: € 59.909,48; importo totale € 119.818,96,00.

Presente una annotazione per restrizione beni:

- 27.11.2007 part. 9751 – gen. 56359;

- Iscrizione per Ipoteca volontaria – IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 15.02.2002 a favore di PENELOPE SPV srl con sede in Conegliano (TV) - CF 04934510266

^^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- atto di pignoramento immobiliare del 01.08.2008 - trascrizione del 03.09.2008 ai n.ri 34601 di registro generale – n. 21644 di registro particolare, a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. . con sede in Torino, CF 00799960158.

- atto di pignoramento immobiliare del 28.12.2022 - trascrizione del 23.01.2023 ai n.ri 2406 di registro generale – n.1799 di registro particolare, a favore di PENELOPE S.P.V. s.r.l. con sede in Conegliano (Tv) - CF 04934510266.

^^^ __ ^^

LOTTO 2°

DESCRIZIONE CATASTALE ed intestazione delle proprietà

Ditta catastale intestata

Esecutato n.1 – pieno proprietario per la quota di 1/1

Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati



Comune di Mogliano Veneto (F269)

Sez. E – foglio 6

mappale 1796 sub.3 Via Ragusa Leonardo n.14 P.T. categ. C/2 cl.8 mq. 11 RCE
44,60

E' compresa la quota di comproprietà sulle parti e sugli impianti comuni di cui gli
articoli 1117 e segg. C.C.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto all'esecutato a seguito di:

- atto di compravendita rep. n. 74562 del 15 febbraio 2002 notaio [REDACTED]
[REDACTED]

CONFINI

In atti nel catasto non vi sono elaborati planimetrici atti ad individuare i subalterni
confinanti.

- l'unità 1796 sub.3 confina con area comune e muri perimetrali dell'edificio salvo
altri e/o variati.

Il mappale 1796 del C.T. confina per tutti i lati con il mappale 144, salvo altri e/o
variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare ad uso magazzino si sviluppa al piano terra del fabbricato,
occupando una porzione del portico condominiale sul quale si affaccia l'accesso. Esso
è costituito da un'unica stanza all'interno della quale è stato ricavato, abusivamente,
un servizio igienico.



Le finiture interne del magazzino sono costituite da pavimenti in marmo sui quali è stato sovrapposto del materiale tipo linoleum, e pareti intonacate a civile e tinteggiate.

I serramenti esterni sono in alluminio con davanzali in marmo.

La superficie esterna lorda del magazzino corrisponde a mq 16,00 circa.

Lo stato di conservazione delle finiture è mediocre: si rendono necessarie opere di manutenzione ordinaria.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo, che si allegano al presente elaborato, contribuiscono a descrivere gli spazi in questione.

SERVITU'

L'atto di provenienza non cita particolari servitù se non richiamare quanto segue:

“con eventuali servitù attive e passive, in particolare con quelle derivanti dalla situazione di condominio”.

^^

VINCOLI – CONVENZIONI- REGOLAMENTI

L'atto di provenienza al riguardo, riporta:

“diritti, gli obblighi, limitazioni e oneri contenuti nell'atto di compravendita in data 12.07.1978 al n.36241 di repertorio notaio [REDACTED] trascritto a Treviso in data 03.08.1978 ai n.ri 15778/13531 nonché del regolamento della comunione della lottizzazione denominata Ronzinella allegato all'atto in data 31.05.1976 n. 26143 di repertorio Notaio [REDACTED] trascritto a Treviso in data 03.06.1976 ai n.ri 9947/8603.

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI / ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

Vengono di seguito indicati gli estremi dei titoli abilitativi così come riportati nei



rogiti di provenienza e così come forniti dalla P.A. – Ufficio Tecnico Comunale, a seguito dell'istanza presentata.

- Licenza edilizia n.27 in data 17.02.1976.
- Concessione in variante n.127 in data 20.06.1978;
- Concessione in variante n. 124 in data 18.06.1980
- Concessione in variante n. 193 in data 05.08.1981
- Agibilità n. 2/75/109 in data 13.01.1982
- Autorizzazione edilizia n. 49/A/01 in data 18.05.2001
- C.I.L.A. prot. 38942 in data 24.11.2016

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 e SUCCESSIVE

Si sono rilevate delle discrepanze tra lo stato di fatto dell'immobile rispetto a quanto autorizzato dalla P.A. con l'ultima variante al progetto dell'intero edificio condominiale (C.E. n. 193/81 dd. 05.08.1981) che si possono così riassumere:

- a) ingombro in pianta risulta maggiore di ca. 30 cm sia in larghezza che in lunghezza,
- b) realizzazione di pareti divisorie interne al locale magazzino con creazione di un bagno,
- c) uso improprio del locale (posizionamento di letto, cucina con bombola del gas).

SANABILITA' DEGLI ABUSI

Le maggiori dimensioni dell'immobile implicano una serie di problematiche di triplice natura: paesaggistica, urbanistica e condominiale. Dal punto di vista paesaggistico il



fabbricato ricade all'interno dell'area di vincolo "Scolo Pianton" normata dall'art. 142 del D.Lgs n. 42/2004 e pertanto la difformità dimensionale andrà in primis sottoposta alla procedura di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica per poi poter procedere, forti dell'esito positivo della prima, con una pratica di sanatoria urbanistica. Entrambi i procedimenti richiedono il pagamento delle relative sanzioni amministrative.

Dal punto di vista condominiale il maggior ingombro del magazzino porta all'occupazione di porzioni condominiali dell'edificio di cui fa parte, ovvero del portico e quindi, sebbene si ritenga plausibile che l'unità immobiliare sia stata realizzata nella sua conformazione attuale sin dall'origine, sarà necessario accompagnare le pratiche di cui sopra con un'autorizzazione del condominio.

Non è invece sanabile il wc ricavato all'interno dell'ambiente che andrà quindi rimosso completamente.

Importi:

Per le difformità/ ripristini in linea indicativa, si quantificano costi per € 7.000,00 circa (importo indicativo).

Poiché l'abuso interessa anche parti comuni dello stabile (portico) potrebbe configurarsi la possibile compartecipazione alle spese di sanatoria del condominio se l'abuso, come sopra illustrato, venisse accertato come esistente sin dall'origine del fabbricato.

() Ulteriori precisazioni al riguardo della sanabilità delle opere ed alla quantificazione degli importi.*

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella 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 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 ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico di Mogliano Veneto (Tv).

ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

Le schede catastali depositate presso gli Uffici del Catasto di Treviso riguardanti le unità immobiliari risultano non corrispondere allo stato di fatto (per la presenza delle opere difformi).

CERTIFICAZIONI IMPIANTI

In atti presso la P.A. non sono depositate delle dichiarazioni di conformità degli impianti (secondo l'esame della documentazione trasmessa dalla P.A. a mezzo email).



CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto (Tv) non sono stati trasmessi né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

L'attestato di prestazione energetica (APE), che attribuirà la corretta classe di prestazione energetica dell'unità immobiliare, verrà in ogni caso redatto successivamente all'aggiudicazione del bene, come disposto dal sig. Giudice.

^^^

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

All'atto del sopralluogo svolto si è accertato che l'immobile risultava arredato con della mobilia presente, occupato presumibilmente dall'esecutato.

Trasmessa dallo scrivente in data 12 aprile 2024 apposita istanza all'Agenzia Delle Entrate di Treviso, è pervenuta in data 19 luglio 2024 dagli uffici risposta con la quale si dichiara: “ non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione”.

SPESE CONDOMINIALI

Trasmessa all'amministratore del condominio la richiesta si è avuta risposta con l'invio, da parte dell'amministratore, del regolamento di condominio, delle tabelle millesimali e del prospetto di rendiconto ultimo e di previsione riguardante la suddivisione delle spese tra condomini.

Vagliata la documentazione si riscontra che, per l'unità immobiliare in questione, le spese condominiali ammontano ad € 70 circa annue.



La posizione debitoria dell'esecutato, alla data del 04 aprile 2024, secondo la dichiarazione resa dall'amministratore del Condominio, risulta pari € 4.580,53 (che comprende entrambe le unità immobiliari, quindi per la suddivisione delle due posizioni necessiterà assumere chiarimenti dall'amministratore **[REDACTED]** **[REDACTED]**).

Da segnalare quindi che, secondo quanto riferito dall'amministratore condominiale, sono stati deliberati lavori straordinari per ristrutturazione della terrazza.

La quota di spettanza, per l'unità immobiliare in oggetto, secondo quanto riferito dall'amministratore, corrisponde ad € 432,77.

L'unità immobiliare è disciplinata dal regolamento di condominio allegato all'atto in data 20.01.1982 n. 23187 di rep. notaio **[REDACTED]**, ivi trascritto in data 10.02.1982 ai n.ri 3018/2598.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, il contesto per lo più residenziale circondante il fabbricato.

Si è quindi considerata la distanza dai principali servizi quali banche, supermercati, farmacie ecc. presenti in zona, la posizione del fabbricato in zona periferica rispetto al centro abitato di Mogliano Veneto (Tv).

Si è quindi considerata la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Mogliano Veneto.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per



avvenute compravendite di unità ad uso direzionale poste nelle vicinanze e con caratteristiche similari, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Valore di mercato:

determinato sulla base del valore di mercato di immobili consimili nella zona, ottenuto dalla comparazione con compravendite recentemente effettuate, considerato quindi lo stato e condizione d'uso sia dell'immobile che degli impianti (solo visivamente osservati quest'ultimi).

- magazzino

mq. 16,00 x € 530,00 € 8.480,00

* riduzione al valore dell'immobile per

assenza di garanzia per vizi del bene venduto

e secondo la vendita mediante asta, quindi per

lo stato dei luoghi, accesso al bene e quant'altro

di fatto in essere

a detrarre dal 10 al 25% = arrotondati - € 848,00

residuano € 7.632,00

- a detrarre per regolarizzazioni edilizie, (sanatorie

e/o ripristini)

a corpo indicativi - € 7.000,00

residuano € 632,00



arrotondati in	€	600,00
(diconsi euro seicento)		

CONTEGGIO VALORE CON DETRAZIONE DI DUE ANNUALITA' DI SPESE CONDOMINIALI

a detrarre

indicativi € 70,00 x 2 = - € 140,00

residuano

€ 632,00 - € 140,00 = euro 492,00 arrotondati € **500,00**

(diconsi euro cinquecento/00)

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto a vagliare i contenuti della relazione notarile depositata e, in data 17 giugno 2024, ad effettuare un aggiornamento delle visure presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Per l'immobile in questione si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15.02.2002 trascritta in data 27.02.2002 ai n.ri 7615 reg. generale – 1460 reg. particolare, a favore di INTESABCI S.P.A. con sede in Milano (Mi) - CF 00799960158; durata anni 10 e 1 mesi; capitale € 46.500,00; totale € 69.750.

(documenti successivi correlati: Iscrizione N. 502 del 02.02.2022)

- Iscrizione per Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22.05.2007 trascritta in data 25.05.2007 ai n.ri 25099 reg. generale – 6840 reg. particolare, a



favore di Banca Antonveneta s.p.a., con sede in Padova (PD) - CF 02691680280

(comprende anche altri beni)

Importo capitale: € 46.152,72; importo totale € 62.000,00.

Presenti due annotazioni per restrizione beni:

- 23/02/2011 part. 832 – gen. 6224;

- 04.03.2011 part. 1101 – gen. 7762

- Iscrizione per Ipoteca legale del 25.07.2007 trascritta in data 04.08.2007 ai n.ri 38519 reg. generale – 10557 reg. particolare, a favore di Equitalia Nomos spa con sede in Torino (TO) - CF 05165540013

(comprende anche altri beni)

Importo capitale: € 59.909,48; importo totale € 119.818,96,00.

Presente una annotazione per restrizione beni:

- 27.11.2007 part. 9751 – gen. 56359;

- Iscrizione per Ipoteca volontaria – IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 15.02.2002 a favore di PENELOPE SPV srl con sede in Conegliano (TV) - CF 04934510266

^^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- atto di pignoramento immobiliare del 01.08.2008 - trascrizione del 03.09.2008 ai n.ri 34601 di registro generale – n. 21644 di registro particolare, a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. . con sede in Torino, CF 00799960158.

- atto di pignoramento immobiliare del 28.12.2022 - trascrizione del 23.01.2023 ai n.ri 2406 di registro generale – n.1799 di registro particolare, a favore di PENELOPE S.P.V. s.r.l. con sede in Conegliano (Tv) - CF 04934510266.

^^^

COMUNICAZIONI EFFETTUATE ALLE PARTI



Rif. art.173 bis disp. C.P.C.

Entro i termini fissati dal Giudice si è provveduto a trasmettere al creditore procedente, ai creditori intervenuti ed al custode nominato mediante posta certificata, ed all'esecutato racc. RR copia dell'elaborato peritale.

Treviso, lì 13/09/2024

ALLEGATI:

- Foglio esecutato - *Allegato n. 1*
- Estratto mappa – *Allegato n. 2*
- Visure catastali lotto 1 – *Allegato n. 3*
- Visure catastali lotto 2 – *Allegato n. 4*
- Schede catastali lotto 1 – *Allegato n. 5*
- Schede catastali lotto 2 – *Allegato n. 6*
- Documentazione fotografica condominio– *Allegato n. 7*
- Documentazione fotografica lotto 1– *Allegato n. 8*
- Documentazione fotografica lotto 2– *Allegato n. 9*
- Atto di provenienza – *Allegato n. 10*
- Documentazione della P.A. – *Allegato n.11*
- Comunicazione Agenzia Entrate Treviso / locazioni – *Allegato n.12*
- Aggiornamenti Conservatoria – *Allegato n. 13*
- Documentazione Condominiale – *Allegato n. 14*
- SCHEDA SINTETICA necessaria per l'ordinanza di vendita – *Allegato n. 15*

Il Perito Estimatore
(geom. Giovanni Simeoni)
FIRMATO DIGITALMENTE

