

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

❖ ❖ ❖

*** **

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT.SSA FRANCESCA VORTALI

*** **

Procedura Esecutiva R.G.E. n° 752/2013

*** **

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Atto di Pignoramento: 21/10/2013

Udienza Ex Art. 569 c.p.c.: 28/02/2018

Esperto Stimatore: ing. Marco Raciti Castelli

*** **

INDICE DEL CONTENUTO

- INCARICO	PAG. 1
- ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	PAG. 2
- RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.	PAG. 4
- ESPLETAMENTO DELLE ATTIVITÀ DI ROUTINE	PAG. 5
- ANALISI SPECIFICA LOTTO A:	
MAPP. 365, SUBB. 6 E 8	PAG. 8
- ANALISI SPECIFICA LOTTO B:	
MAPP. 365, SUBB. 5 E 7	PAG. 31
- ELENCO ALLEGATI	PAG. 52

*** **

INCARICO

In data 24/03/2017 il sottoscritto ing. Marco Raciti Castelli, libero

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

◆ ◆ ◆

professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° A3074, con studio presso Corte 40, Viale Montegrappa n° 2/A - Treviso, prestava giuramento di rito avanti l'ill.mo G.E. dott.ssa Francesca Vortali, ricevendo incarico di esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. attenendosi alle istruzioni allegate al verbale d'incarico, con autorizzazione ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione ed a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utile allo svolgimento dell'incarico stesso, oltre ad esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

Oggetto della presente stima sono i beni immobili così individuati nell'atto di pignoramento redatto in data 21/10/2013:

Debitore: S.S.

Pignoramento: intero del diritto di nuda proprietà

Immobili:

Comune di Mogliano Veneto (TV) – Sez. E – Fg. 1

N.C.E.U.

Mapp. 365 – Sub. 5 – Nat. A/2 – Vani 5, piano T

Mapp. 365 – Sub. 6 – Nat. A/2 – Vani 8,5, piano T-1

Mapp. 365 – Sub. 7 – Nat. C/6 – mq 16, piano T

Mapp. 365 – Sub. 8 – Nat. C/6 – mq 10, piano T

*** **

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli ed effettuate le attività preliminari di verifica della documentazione disponibile (Allegati nn° I e II), lo scrivente prendeva

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

contatto con il Custode designato (IVG di Treviso), al fine di appurare le modalità di accesso agli immobili oggetto di stima.

Veniva svolta ispezione del compendio immobiliare, alla presenza di personale dell'IVG di Treviso ed alla presenza dello stesso esecutato, al fine di verificare le caratteristiche dei locali, effettuando rilievi tecnici e fotografici (Allegato n° 11).

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, venivano inoltre svolte le seguenti attività:

- accesso presso l'Archivio Notarile di Treviso per il dott. Vitantonio Laterza, al fine di richiedere ed ottenere copia dell'Atto di Provenienza (Allegato n° 1);
- visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso, per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili, eventualmente non presenti nei documenti di fascicolo, e/o per verificare lo stato di aggiornamento della documentazione (se) presente in fascicolo (Allegato n° 2);
- visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso, per la verifica delle note di trascrizione ed iscrizione attualmente presenti (Allegato n° 3);
- accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per ottenere informazioni (fornite verbalmente dall'operatore a seguito di verifica a videoterminale) relativamente all'eventuale esistenza di contratti di locazione ivi registrati;

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@inqpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

- accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Mogliano Veneto (TV), per esame delle pratiche edilizie istruite, con ottenimento di copia dei documenti tecnici a corredo, e colloqui/comunicazioni con il personale tecnico (Allegato n° 6);
- accesso al sito Internet Comunale, per ottenimento della normativa urbanistica ivi disponibile (Allegato n° 8);
- ottenimento, presso servizi Internet (tipo Bing Mappe o Google Maps o Google Street View), di immagini satellitari ed esterne riferite alla localizzazione geografica ed urbanistica del fabbricato in esame (Allegato n° 10);
- ottenimento delle quotazioni tipiche reperibili presso il servizio Internet "Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio" (Allegato n° 12).

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

*** **

RISPOSTA AL QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

*** **

Lo scrivente propone la seguente suddivisione per gli immobili pignorati, costituiti da due unità abitative (Sub. 5 e Sub. 6) e due locali ad uso garage (Sub. 7 e Sub. 8):

- **Unità Immobiliare Lotto A: appartamento di civile abitazione al piano terra e primo di un fabbricato ubicato in Mogliano Veneto (TV), via Bianchi civ. 89 (Mapp. 365, Sub. 6) e separato locale ad uso garage al piano terra (Mapp. 365, Sub. 8).**
- **Unità Immobiliare Lotto B: appartamento di civile abitazione al piano**

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

terra di un fabbricato ubicato in Mogliano Veneto (TV), via Bianchi
civ. 89 (Mapp. 365, Sub. 5) e separato locale ad uso garage al piano
terra (Mapp. 365, Sub. 7).

Si riporta nel seguito, per i lotti sopra indicati, la risposta ai singoli quesiti e
disposizioni poste dall'ill.mo G.E. in sede d'incarico.

*** **

ESPLETAMENTO DELLE ATTIVITÀ DI ROUTINE

*** **

1) Ritirare la documentazione in Cancelleria.

La documentazione disponibile è stata ritirata dallo scrivente presso la
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e viene
allegata alla presente relazione (Allegati nn° I e II).

**2a) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della
documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando
immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o
inidonei.**

**2b) Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle
trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande
giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).**

**2c) 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.**

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

❖ ❖ ❖

2d) Acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti).

2e) Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.

Risulta disponibile in atti la “Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale” (Allegato n° II), redatta dallo studio notarile del dott. Enrico Siracusano di Messina in data 21/01/2014, a cui si rimanda per tutti i dettagli relativi alla certificazione di:

- descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento;
- descrizione catastale;
- descrizione dell'intestazione della proprietà;
- descrizione delle formalità pregiudizievoli iscritte in carico agli immobili di cui trattasi.

Copia di tutta la documentazione sopra citata è contenuta nell'Allegato n° II.

Si evidenzia inoltre che lo scrivente ha effettuato visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso, per la verifica attuale delle recenti note di trascrizione ed iscrizione (Allegato n° 3). Per ogni eventuale utilità, si osserva che non vi sono integrazioni da segnalare dopo l'ultimo evento descritto nella relazione notarile disponibile in atti.

Lo scrivente ha sviluppato autonomamente le visure catastali (tramite servizio telematico fornito dall'Agenzia del Territorio) al fine di reperire le mappe censuarie inerenti il compendio in esame (Allegato n° 2). Tale

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

documentazione deve ritenersi integrata con la documentazione catastale in atti (Allegati nn° I e II).

Non è stato richiesto alcun Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area, avendo constatato che nei beni oggetto di perizia non vi sono porzioni di terreno a destinazione evidentemente pertinenziale, con superficie fondiaria maggiore o uguale a 5000 mq.

*** ** *

15) Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 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.

Copia del presente elaborato peritale è stata consegnata, entro i termini sopra stabiliti al Creditore Procedente, agli eventuali Creditori Intervenuti (se risultanti dalle segnalazioni di Cancelleria), al Debitore ed al Custode designato, tramite consegna brevi manu di supporto digitale Cd/Dvd-Rom o di stampa, o tramite spedizione via posta raccomandata, o tramite spedizione via posta elettronica agli indirizzi resi disponibili dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, assegnando termine per l'eventuale formulazione di osservazioni da far pervenire allo scrivente tramite posta elettronica, all'indirizzo marco.raciticastelli@ingpec.eu, o tramite fax o tramite posta

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

❖ ❖ ❖

ordinaria.

*** **

16) Depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati, nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene.

Il presente elaborato peritale è stato depositato telematicamente entro i termini indicati, tramite PCT. Viene inoltre depositata copia di cortesia presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

*** **

ANALISI SPECIFICA LOTTO A:

MAPP. 365, SUBB. 6 E 8

*** **

2f) In ogni caso l'esperto allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Lo scrivente ha richiesto, presso l'Archivio Notarile di Treviso, copia dell'Atto di Provenienza della proprietà all'esecutato:

- atto di compravendita (Notaio Vitantonio Laterza di Treviso), rep. 13249 del 19/03/2003, trascritto a Treviso in data 08/04/2003 ai nn. 14153/9759.

*** **

3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

❖ ❖ ❖

nominato, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, 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.).

Trattasi di un appartamento di civile abitazione al piano terra e primo di un fabbricato ubicato in Mogliano Veneto (TV), via Bianchi civ. 89 (Mapp. 365, Sub. 6) e separato locale ad uso garage al piano terra (Mapp. 365, Sub. 8) dello stesso compendio immobiliare.

Il lotto risulta catastalmente individuato come segue (Allegato n° 2).

Catasto Fabbricati:

1) Comune di Mogliano Veneto (TV) – Sez. Urb. E – Fg. 1

Mapp. 365, Sub. 6 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Consistenza 8,5 vani –

Rendita € 856,03 – Via Bianchi, 89 – Piano T-1.

(si tratta dell'appartamento al piano terra e primo)

2) Comune di Mogliano Veneto (TV) – Sez. Urb. E – Fg. 1

Mapp. 365, Sub. 8 – Cat. C/6 – Cl. 4 – Consistenza 10 mq – Rendita

€ 29,18 – Via Bianchi, 89 – Piano T.

(si tratta del locale ad uso garage)

Si segnala che nella documentazione catastale vengono attribuiti degli interni ai vari subalterni del compendio immobiliare: sulla base di tale distinzione, il Sub. 8 risulterebbe attribuito al Lotto B (in quanto avente lo stesso interno).

Tuttavia, a giudizio dello scrivente, tale ripartizione non risulta opportuna, dal momento che:

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

◆ ◆ ◆

- tale locale risulta direttamente collegato al lotto A tramite porta interna;

- in tale locale risulta installata la centrale termica dello stesso Lotto A.

Sulla base di quanto sopra riportato, risulta chiaramente preferibile attribuire il Sub. 8 al Lotto A ed il Sub. 7 (pur essendo questo dotato di elemento riscaldante collegato alla centrale termica del Lotto A, almeno da quanto risulta dalla documentazione depositata in Comune, oltre che di porta interna di collegamento al Lotto A) al lotto B (procedendo al sezionamento dell'impianto termico ed alla chiusura della porta interna). Per completezza si precisa infine che il Sub. 8 non può comunque essere adibito a garage, dal momento che ospita la centrale termica del Lotto A: ciò potrebbe comportare la necessità di modificare la collocazione della centrale termica oltre che la stessa volumetria del locale a danno del disimpegno appartenente al Sub. 6, come sarà dettagliatamente descritto nel prosieguo dell'elaborato.

Si evidenzia infine che il sedime dei fabbricati insiste catastalmente sul seguente:

Catasto Terreni:

1) Comune di Mogliano Veneto (TV) – Fg. 38

Mapp. 365 – Ente urbano – Superficie 1617 mq.

Intestazione e Diritto: S.S. (nudo proprietario per la quota di 1/1), M.M. (usufruttuaria per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con S.C.), S.C. (usufruttuario per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con M.M.).

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

Confini: Il lotto di terreno sul quale insiste la proprietà considerata confina a nord con il Mapp. 264, ad est con il Mapp. 335, a sud ed ovest con il Mapp. 29, salvo altri e/o variati.

L'unità abitativa ed il locale garage al piano terra confinano a nord ed a sud con lo scoperto comune (Mapp. 365, Sub. 4), ad est con altra unità immobiliare (Mapp. 335) e ad ovest con l'unità abitativa di cui al Lotto B (Mapp. 365, Sub. 5) ed il relativo garage (Mapp. 365, Sub. 7).

Per la determinazione delle superfici e consistenze si riportano i seguenti dettagli, stimati dall'esame delle planimetrie catastali (Allegato n° 2) e delle planimetrie presenti presso gli elaborati grafici depositati in Comune (Allegato n° 6), eventualmente rettificati sulla base delle misurazioni effettuate in sopralluogo e dello stato di fatto rilevato (Allegato n° 9):

- **Superficie lorda appartamento piano terra e primo (Mapp. 365, Sub. 6):** circa 190,70 mq;
- Superficie calpestabile appartamento piano terra e primo (Mapp. 365, Sub. 6): circa 139,29 mq;
- **Superficie lorda garage (Mapp. 365, Sub. 8):** circa 12,90 mq;
- Superficie calpestabile garage (Mapp. 365, Sub. 8): circa 9,90 mq;
- **Superficie scoperta comune di circa 1400 mq, forfettariamente attribuita per ½ al lotto in esame, ovvero per complessivi 700 mq;**
- **Superficie convenzionale/commerciale totale del lotto A** (valutata secondo le indicazioni fornite dalle Linee Guida della Consulta Ordini e

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

◆ ◆ ◆

Collegi di Treviso del 10/06/2013) = $1,00 \times 190,70 + 0,50 \times 12,90 + 0,02 \times 700 =$ circa **211,15 mq.**

I dati relativi ai fabbricati vengono sostanzialmente confermati a seguito delle rilevazioni e misurazioni di verifica effettuate in sopralluogo, essendo eventuali deviazioni dovute anche alla tolleranza dei sistemi di misura adottati (lo scarto dovrebbe comunque risultare di entità limitata e/o complessivamente non particolarmente rilevante), fatte salve le eventuali difformità riscontrate a livello edilizio e/o urbanistico (verifica stato legittimato) che, se applicabili, saranno oggetto di approfondimento nei capitoli successivi.

Si riporta di seguito una descrizione delle principali caratteristiche morfologiche del compendio in esame.

Descrizione del fabbricato e dell'unità immobiliare

Tipico edificio rurale caratterizzato da due piani fuori terra, recentemente oggetto di esteso intervento di ristrutturazione e ammodernamento. Ubicato in aperta campagna nel comune di Mogliano Veneto (TV), il fabbricato ha pianta regolare, contraddistinta dall'unico corpo scale posto in corrispondenza dell'ingresso/soggiorno dell'unità immobiliare in esame (non è presente l'ascensore). La struttura portante è plausibilmente di tipo risalente alla tipologia costruttiva dell'epoca di edificazione, poi oggetto di recente intervento di ristrutturazione/ammodernamento. Il fabbricato è dotato dei principali servizi (impianto elettrico, idrico, fognario, di riscaldamento) ed è inoltre circondato da un ampio scoperto (comune anche al lotto B) destinato a cortile e finito a verde, con alberi, arbusti e piante di medio/alto fusto.

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

◆ ◆ ◆

Si segnala che l'attuale recinzione non corrisponde esattamente con la consistenza del terreno comune, risultando invece più grande, essendosi verificato uno "sconfinamento" in un lotto adiacente, secondo quanto riferito dall'esecutato con l'autorizzazione del relativo proprietario: dovrà essere cura del futuro acquirente l'adeguamento della recinzione per il rispetto dei confini, incombenza che viene già considerata inclusa nella stima proposta.

L'unità immobiliare in esame risulta suddivisa in piano terra (comprendente ingresso/soggiorno, disimpegno e garage) e piano primo (caratterizzato da soggiorno, ripostiglio, cucina e sala da pranzo, corridoio, camera matrimoniale, due camere singole e bagno).

Pur mantenendo un'impostazione generale di tipo rustico, la finitura è complessivamente di buon livello, con pavimenti in piastrelle ceramiche e/o cotto e legno, oltre che travi in legno a vista. I serramenti interni ed esterni appaiono moderni.

Nel locale garage (Sub. 8) è installata la caldaia alimentata a GPL (oltre ad un wc con lavabo e doccia): a giudizio dello scrivente, ciò rende il locale inidoneo all'utilizzo quale garage (peraltro, anche la metratura appare insufficiente). Tale ambiente, travato a vista ed accessibile anche dal giardino tramite basculante metallico, afferisce all'ingresso/soggiorno per mezzo di un piccolo disimpegno. Dovrà essere cura del futuro acquirente valutare la sostenibilità tecnica dell'attuale disposizione (che appare più assimilabile ad una destinazione quale disbrigo/bagno che a quella di garage, potenzialmente in conflitto con l'Art. 37 del Regolamento Edilizio - si veda l'Allegato n° 8 - che prescrive un garage della superficie minima di 12,50 mq per ogni nuova unità abitativa) ed, eventualmente tramite la presentazione di apposito

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

progetto, valutare la fattibilità tecnica dello spostamento della caldaia in altra sede, l'eliminazione del disimpegno (con contestuale chiusura di tutte le porte di collegamento interno) e l'ampliamento del locale garage, incombenza che viene già considerata inclusa nella stima proposta.

Si precisa che dovrà essere comunque cura del futuro acquirente procedere alla chiusura della porta interna che oggi consente l'accesso al garage del Lotto B (oltre che il sezionamento dell'impianto termico dello stesso garage, oggi collegato al Lotto A), incombenze che vengono già considerate incluse nella stima proposta.

L'unità immobiliare risulta inoltre riscaldata da una stufa installata in corrispondenza dell'ingresso/soggiorno (lo scrivente precisa di non aver rinvenuto documentazione/certificazioni attestanti la corretta installazione di tale dispositivo: saranno pertanto onere del futuro acquirente tutte le verifiche/modifiche del caso, incombenze che vengono già considerate incluse nella stima proposta).

Il bagno al piano superiore, anch'esso travato a vista, è dotato dei classici accessori (lavabo, wc, bidet, vasca, scaldasalviette, manca la doccia).

Al momento del sopralluogo, i locali del bene in esame contenevano suppellettili e componenti d'arredo (arredamento completo di tutte le stanze e tende alle finestre) e risultavano chiaramente abitati. Lo stato di conservazione appariva generalmente buono.

Ulteriori dettagli nella documentazione fotografica (Allegato n° 11).

*** **

4) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

◆ ◆ ◆

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.

Il pignoramento riporta la descrizione catastale degli immobili in esame, ed essa risulta sostanzialmente conforme allo stato attualmente rilevabile.

*** **

5) Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., 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.

Il confronto fra lo stato di fatto ed i dati/planimetrie catastali disponibili (Allegato n° 2) consente di confermare la sostanziale conformità ed idoneità della documentazione esistente per quanto riguarda l'unità abitativa, ad eccezione di alcune minori difformità, nello specifico:

- eliminazione della cabina armadio a servizio di una cameretta, a vantaggio dell'ampliamento della camera matrimoniale;
- mancata realizzazione di tettoia sul fronte sud, in corrispondenza dell'ingresso dell'immobile;
- presenza di una colonna al piano terra del locale ingresso-soggiorno, non risultante nei disegni catastali;

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

◆ ◆ ◆

- difforme realizzazione della scala rispetto ai disegni catastali.

Gli interventi prospettati (in precedenza descritti) comporterebbero inoltre tali ulteriori aggiornamenti:

- necessità di chiusura dell'accesso interno al garage del Lotto B attraverso il locale disimpegno;
- aggiornamento del numero di interno del locale garage, al fine di una migliore distinzione fra Lotto A e Lotto B;
- eventuale eliminazione del locale disimpegno e contestuale ampliamento del garage con chiusura della porta di comunicazione interna (o in alternativa, cambio di destinazione d'uso del locale garage in locale bagno/disimpegno).

Si ritiene di poter stimare i possibili costi complessivi di "allineamento" e/o "aggiornamento" e/o "adeguamento" catastale in circa € 500,00 compresi diritti catastali.

Si propone all'ill.mo G.E. l'ipotesi di rimandare le relative incombenze a carico dell'eventuale acquirente, anziché attivare i suddetti aggiornamenti nella presente sede, rimanendo comunque a disposizione per eventuale indicazione di procedere con gli adeguamenti necessari.

*** **

6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Gli immobili di cui trattasi non comprendono "terreni" (ad eccezione dello scoperto pertinenziale, seppur di buona consistenza), per cui non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area ove sorge il fabbricato che include le unità in esame.

Presso il sito Internet del Comune di Mogliano Veneto (Allegato n° 8)

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

◆ ◆ ◆

risultano tuttavia disponibili tutti i riferimenti che consentono di rilevare come il fabbricato a cui appartengono le unità oggetto di stima sia stato eretto in zona che il vigente Piano Regolatore Comunale identifica come:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO AGRICOLO, SOTTOZONA "E2"

Sono aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva.

In questa sottozona sono ammessi gli interventi previsti dalla L.R. 24/85.

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG rimandano agli articoli 23 e 26 per le indicazioni delle modalità di intervento.

Si può concludere che la costruzione sorge in zona urbanisticamente propria.

Dall'esame della cartografia disponibile, risulta che il fabbricato è soggetto al rispetto del vincolo di tutela paesaggistica determinato, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, in virtù della sua vicinanza, dal fronte nord, al canale Zermanson. Si precisa peraltro che, tra le incombenze derivanti dalla vicinanza del suddetto canale, rientra anche l'obbligo di lasciare libero il passaggio in corrispondenza dell'argine: per questo motivo, la recinzione dell'area scoperta termina ben prima dell'argine stesso.

Per ulteriori e maggiori dettagli si rimanda alla documentazione cartografica e tecnica (*Allegato n° 8*) del vigente Piano Regolatore Generale Comunale e delle relative tavole di indicazione generale del P.A.T. adottato nel gennaio del 2014 (ma mai approvato dall'Amministrazione Comunale, risultando ancora in fase di concertazione - confronto partecipativo con la cittadinanza) presso il sito internet del Comune di Mogliano Veneto (TV).

*** **

7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

❖ ❖ ❖

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.

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Mogliano Veneto (TV) ha consentito di esaminare le pratiche edilizie ivi depositate e competenti l'edificazione degli immobili in esame, ovvero i seguenti documenti (un estratto dei quali è riportato nell'Allegato n° 6):

- Autorizzazione Beni Ambientali n. 151/03 (Allegato n° 6.1);
- Progetto impianto termico e relazione tecnica ai sensi della L. 10/91 (Allegato n° 6.2);
- Dichiarazione dell'assenza di obbligo della presentazione di specifico progetto ai sensi della L. 46/90 (Allegato n° 6.3);
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, che attesta la costruzione del fabbricato antecedentemente all'anno 1954 (Allegato n° 6.4);
- Relazione e grafici L. 13/89 (Allegato n° 6.5);
- Relazione tecnica del progetto e documentazione fotografica dello stato del fabbricato ante ristrutturazione (Allegato n° 6.6);
- Permesso di Costruire N° 044/04 del 13/02/2004 (Allegato n° 6.7);
- Elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire (Allegato n° 6.8);
- Denuncia di Inizio Lavori del 01/03/2004 (Allegato n° 6.9);
- Rilascio di abitabilità in forma di silenzio assenso, comprensiva di attribuzione del numero civico, dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico, sanitario, gas e scarichi, autorizzazione allo scarico fognario (Allegato n° 6.10);
- Permesso di Costruire per installazione di deposito GPL interrato N°

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

◆◆◆

014/06 del 17/02/2006 e relativa richiesta di annullamento e archiviazione protocollata in data 26/06/2009, con conseguente presentazione di nuova comunicazione in sostituzione al precedente

Permesso di Costruire (Allegato n° 6.11).

Alla luce della documentazione di cui sopra e dei rilievi svolti in sopralluogo, si ritiene che lo stato di fatto risulti (per quanto appurabile) **sostanzialmente conforme al “legittimato”** definito dalla documentazione di cui alle sopra elencate pratiche edilizie, ad eccezione dei seguenti punti (già descritti, in parte, in paragrafo precedente):

- difformità tra la dichiarazione di conformità relativa all'impianto sanitario, termico e gas rispetto allo stato realizzato;
- assenza di variante di fine lavori per mancata realizzazione del pergolato esterno e della tettoia previsti nel progetto originario;
- presenza di una colonna al piano terra del locale ingresso-soggiorno, non risultante nei disegni di progetto;
- difforme realizzazione della scala rispetto ai disegni di progetto;
- allargamento della camera matrimoniale al piano primo a scapito del locale guardaroba (non realizzato), diversamente da quanto previsto nei disegni di progetto;
- difformità prospettiche nella distribuzione delle forometrie, rispetto a quanto previsto nei disegni di progetto.

Gli interventi prospettati (in precedenza descritti) comporterebbero inoltre tali ulteriori aggiornamenti:

- necessità di chiusura dell'accesso interno al garage del Lotto B attraverso il locale disimpegno;

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

- eventuale aggiornamento del numero di interno del locale garage, al fine di una migliore distinzione fra Lotto A e Lotto B;
- eventuale eliminazione del locale disimpegno e contestuale ampliamento del garage con chiusura della porta di comunicazione interna (o in alternativa, cambio di destinazione d'uso del locale garage in locale bagno/disimpegno).

Lo scrivente ritiene sanabili (salvo diversa indicazione da parte degli organi competenti, con particolare riferimento ai Beni Ambientali) le difformità nella distribuzione delle forometrie e delle partizioni interne, oltre che per la mancata esecuzione del pergolato, con un costo complessivo di € 3.500,00 comprensivi di oneri ed oblazioni.

Per quanto riguarda invece le difformità impiantistiche, lo scrivente osserva che dovrà essere onere del futuro acquirente effettuare una verifica completa degli impianti e delle relative autorizzazioni, al fine di provvedere alle necessarie modifiche impiantistiche e/o documentali (ivi compreso l'eventuale sezionamento dell'impianto al fine di scollegare il riscaldamento del garage del Lotto B). Appurato peraltro che non risulta praticabile l'attuale collocazione della caldaia all'interno del locale garage al piano terra, lo scrivente suggerisce di trasformare tale ambiente in locale centrale termica/lavanderia (se consentito dalla vigente normativa, anche in considerazione del fatto che il Lotto A risulterebbe così privo di garage; diversamente si potrebbe dover procedere allo spostamento della caldaia ed all'ingrandimento del garage, come già descritto nei paragrafi precedenti), lasciando comunque al futuro acquirente la valutazione più appropriata per la distribuzione interna dei locali (anche eventualmente in conseguenza delle

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

◆ ◆ ◆

indicazioni che perverranno dall'ufficio tecnico del Comune di Mogliano a fronte della presentazione di uno specifico progetto). Si osserva infine che, dalla documentazione messa a disposizione dal Comune, non risulta alcun tipo di documentazione/certificazione relativa alla corretta installazione e realizzazione dell'impianto di riscaldamento a stufa. Dovrà pertanto essere cura dell'eventuale acquirente procedere a tutte le verifiche e/o modifiche necessarie. Tutti i costi relativi a tali opere e/o incombenze sono da considerarsi già inclusi nella svalutazione applicata nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Con riferimento alla sola documentazione resa disponibile ed esaminata, si evidenziano inoltre le seguenti circostanze:

- il fabbricato risulta sprovvisto di documentazione tecnica relativa al contenimento dei consumi energetici, così come di Certificazione Energetica (Attestato di Prestazione Energetica), in quanto la normativa in vigore al momento delle probabili edificazioni non contemplava la definizione di tali requisiti;
- non sono disponibili Progetti e/o Relazioni Tecniche e Certificazioni relative alla prestazione antisismica del fabbricato, sapendo anche che la normativa in vigore al momento delle concessioni edilizie non contemplava la definizione di tale requisito.

Si precisa infine che, oltre a quanto già dettagliatamente segnalato, dovrà essere comunque cura del futuro acquirente procedere alla verifica di funzionalità/sicurezza/regolarità amministrativa e/o manutenzione di tutti gli impianti esistenti al fine di un corretto, regolare e sicuro utilizzo degli stessi.

*** **

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

◆ ◆ ◆

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.

Si ritiene che i beni pignorati debbano essere venduti in due lotti (Lotto A, qui in esame, e Lotto B), essendo sostanzialmente già (quasi, si rimanda alle descrizioni degli interventi ipotizzati) divisi, sebbene dotati di scoperto pertinenziale comune.

*** **

10) Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.

Gli immobili in esame risultano complessivamente pignorati per l'intero del diritto di nuda proprietà.

*** **

11) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortall
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

Al momento dei sopralluoghi tecnici, l'immobile risultava abitato.

La determinazione del formale "stato di occupazione o liberazione" di immobili presenta peraltro oggettive difficoltà operative, dovendo verificare la "disponibilità" e/o la "validità" di eventuali contratti di locazione e/o comodato registrati, con chiare caratteristiche ed in data certa, presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate. È tuttavia noto che, per gli elementi in oggetto, non esiste una vera e propria banca dati con strutturazione assimilabile alle caratteristiche del Catasto, in modo che non è possibile effettuare una "ricerca" sulla base dei dati catastali e/o censuari degli immobili. È altresì possibile effettuare ricerche per "nominativo", individuando unicamente l'eventuale registrazione di contratti aventi l'interessato (o gli interessati) come "dante causa", ma ancora senza alcuna indicazione immediata sugli immobili coinvolti in tali transazioni.

I dati sugli eventuali immobili coinvolti possono essere ottenuti solamente richiedendo copia dei contratti individuati, qualora effettivamente disponibili presso gli Uffici di registrazione, considerando che gli elementi sensibilmente "datati" possono essere stati portati presso un unico archivio centrale (con relativi effetti sui "tempi" per ottenere eventuali duplicati), e che per gli elementi più recenti (soggetti alla procedura telematica) non sussiste neppure l'obbligo da parte dell'esecutore della registrazione di depositare una copia della documentazione con i relativi dettagli.

Inoltre, anche nel caso in cui venisse rinvenuta copia della documentazione relativa ad eventuali contratti di locazione e/o comodato, è pure noto che i contenuti degli stessi presentano spesso elementi e/o clausole e/o articoli di natura prettamente "giuridica" (es. condizioni di rinnovo, di recesso, di

ing. Marco Racti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.racticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

decadenza, ecc.) sulla cui reale valenza mal si adatta (ad opinione di chi scrive) l'eventuale "giudizio" o "interpretazione" di un soggetto "tecnico".

Quanto sopra premesso, lo scrivente conferma di essersi recato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso e di avere assistito all'ispezione dell'operatore a videoterminale, alla ricerca di eventuali contratti registrati di locazione e/o comodato attualmente in essere, con l'esecutato quale "dante causa". Sulla base di quanto riferito dall'operatore, tale verifica ha dato esito negativo.

Si rammenta ad ogni modo che sull'immobile grava il diritto di usufrutto a favore di M.M. ed S.C. per la quota di 1/2 ciascuno.

*** **

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.

Sulla base delle verifiche effettuate e delle informazioni acquisite, sui beni pignorati non risultano vincoli artistici, storici, ad eccezione di quelli urbanistici come segnalati, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

Non risulta l'esistenza di servitù particolari, con il Comune o altri Enti Pubblici o Privati.

Per quanto concerne le formalità pregiudizievoli, si rimanda ai contenuti della Certificazione Notarile ex art. 567 in atti (Allegato n° II), osservando

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

che quest'ultima risulta sostanzialmente completa (dal confronto con lista note pubblicità immobiliare ex novo sviluppata).

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, dall'esame della cartografia disponibile (Allegato n° 8) risulta che il fabbricato è soggetto al rispetto del vincolo, determinato per la sua vicinanza (dal fronte nord) al canale Zermanson, di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. Si precisa che, tra le incombenze derivanti dalla vicinanza del suddetto canale, rientra anche l'obbligo di lasciare libero il passaggio in corrispondenza dell'argine: per questo motivo, la recinzione dell'area scoperta termina ben prima dell'argine stesso.

*** **

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.

Lo scrivente non ha potuto rintracciare documentazione di tipo condominiale; l'esecutato, interpellato in proposito, ha infatti confermato che il fabbricato sarebbe autogestito dai condomini (imparentati fra loro), ovvero sprovvisto di Amministratore e di Regolamento di Condominio.

Ciò non esclude a priori la possibilità che, all'atto di aggiudicazione del bene, non vi saranno spese non pagate negli ultimi due anni. In mancanza di una chiara e certa determinazione di tali possibili oneri, lo scrivente propone comunque di tenere in considerazione tali implicazioni, che vengono già incluse nella formulazione della stima proposta.

*** **

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

◆ ◆ ◆

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.

Lo scrivente, in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione.

In particolare, nello stimare il valore dei fabbricati e delle relative pertinenze, è stata considerata la plausibile età costruttiva, le probabili caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura, lo stato di conservazione generale, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione, il livello e la qualità di configurazione ed attrezzatura degli eventuali scoperti pertinenziali, il tutto come osservato ed osservabile allo stato attuale.

In particolare, è stata basata la valutazione sulla consistenza della c.d. "superficie commerciale" (determinazione delle superfici lorde, con coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche delle varie porzioni immobiliari, seguendo le indicazioni riportate nelle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso datate 10/06/2013).

È stata quindi effettuata un'indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziale, esaminando pure i parametri messi a disposizione dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia del Territorio (Allegato n° 12).

Il prezzo medio di mercato per abitazioni civili ubicate in posizione ritenuta "extraurbana"/"zona agricola" del Comune di Mogliano Veneto (TV), con

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

stato conservativo normale, si attesta attualmente fra 1.150,00 e 1.400,00

€/mq.

Pertanto,

- esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia;
- considerati la plausibile età e le condizioni di conservazione, così come descritte nella presente perizia;
- tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle eventuali servitù e/o dei vincoli urbanistici (se presenti), della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità del fabbricato e delle sue finiture, del contesto urbano e della qualità degli impianti eventualmente installati;
- considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale;
- considerata l'eventuale capacità edificatoria residua (se applicabile);
- considerata la disponibilità o meno di certificazioni di agibilità o abitabilità, nonché la loro eventuale pertinenza o meno allo stato di fatto attualmente osservabile;
- considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche e della certificazione energetica, così come illustrato nella presente perizia;
- considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto;
- considerate le eventuali anomalie riscontrate durante il sopralluogo ed i rilievi tecnici (se segnalati nel testo della presente perizia);

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

- assunte tutte le necessarie e disponibili informazioni del caso;
si determinano le seguenti stime.

Stima del Normale Valore di Mercato

Superficie commerciale totale di mq 211,15 al prezzo unitario di 1.250,00
€/mq:

Normale Valore di Mercato (arrotondato) = € 264.000,00

Stima del Valore al Netto di Adeguamenti e/o Sanatorie e/o Ripristini

Si rileva la necessità di effettuare le eventuali sanatorie così come specificamente segnalato nei precedenti capitoli (a parte quelle comunque descritte, ma dettagliatamente quantificabili solo in fase di presentazione di apposito progetto in funzione delle scelte tecniche in quel frangente operate, il cui costo viene forfettariamente ricompreso nella svalutazione complessiva attribuita all'immobile), con costo complessivamente stimato in larga massima in circa € 3.500,00. Come già discusso nei precedenti capitoli, a tale importo sono inoltre da aggiungere circa € 500,00 per costi di aggiornamento catastale. Pur riconoscendo che tali spese dovrebbero essere ripartite fra entrambi i lotti A e B, non potendo tuttavia prevedere a priori l'esito delle vendite dei lotti stessi e, dunque, l'effettiva disponibilità dell'inquilino del lotto B a farsi carico delle spese comuni, lo scrivente ritiene prudenzialmente di computare in questa sede l'intero ammontare.

In tal modo, il valore (arrotondato) epurato da tutti gli oneri diviene:

€ 260.000,00

Detrazioni al Valore sopra Indicato

Al valore sopra esposto, calcolato in condizioni di piena proprietà del bene, va detratto il valore dell'usufrutto a beneficio dei Sigg.ri M.M. (nata il

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

21/08/1947) ed S.C. (nato il 12/08/1945). Sulla base dei coefficienti vigenti per l'anno di riferimento 2017, lo scrivente ritiene di proporre per la nuda proprietà una percentuale corrispondente al 60% dell'intero valore dell'immobile e per il diritto di usufrutto (considerato che entrambi gli usufruttuari ricadono sostanzialmente nella fascia compresa tra 70 e 72 anni di età) una percentuale pari al 40% dell'intero valore dell'immobile.

In tal modo, il valore (arrotondato) relativo alla nuda proprietà diviene:

$$€ 260.000,00 \times 0,60 = € 156.000,00$$

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, nell'ultimo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati presumibilmente a perdurare nel prossimo futuro (stante l'instaurazione della nota crisi economica ed in presenza di una cospicua disponibilità sul mercato di fabbricati di ogni genere), nonché le modalità di conferimento attraverso procedura competitiva giudiziaria, impongono, a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

Una nota Circolare del Tribunale di Verona segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15-20%. Le Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi del 10/06/2013 indicano un abbattimento compreso fra il 15% ed il 30%.

Lo scrivente ritiene di poter proporre all'attenzione dell'ill.mo G.E. i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivati dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 30%:

Valore (arrotondante) di Vendita Forzata = € 109.000,00

Detto valore risulta già al netto degli eventuali oneri di

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

◆ ◆ ◆

adeguamento/regolarizzazione esposti in perizia (se indicati), che pertanto rimangono a carico dell'aggiudicatario.

*** **

20) Successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, sia in formato digitale che cartaceo. Per tale attività sarà riconosciuto, di regola, un compenso forfetario onnicomprensivo di € 180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato.

Come richiesto dal quesito, tale attività non è attualmente contemplata.

*** **

17) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato.

In sede di sopralluogo è stata ripresa ampia documentazione fotografica digitale (sia interna che esterna) del compendio immobiliare. Essa viene allegata alla presente perizia (Allegato n° 11).

Per quanto concerne le riprese interne, queste si sono concentrate principalmente sui dettagli di finitura, cercando di limitare, per quanto possibile, suppellettili e/o beni apparentemente personali della proprietà.

*** **

18) Allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

◆ ◆ ◆

compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi; necessità di variazione catastale; il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

La scheda sintetica, contenente i principali dati necessari per l'ordinanza di vendita, dati che riassumono sostanzialmente il contenuto della presente perizia di stima, viene riportata in allegato (Allegato n° 13).

*** **

19) Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

Le attività di accesso sono state concordate con il Custode ed adeguatamente svolte.

*** **

ANALISI SPECIFICA LOTTO B:

MAPP. 365, SUBB. 5 E 7

*** **

2f) In ogni caso l'esperto allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Lo scrivente ha richiesto, presso l'Archivio Notarile di Treviso, copia dell'Atto di Provenienza della proprietà all'esecutato:

- atto di compravendita (Notaio Vitantonio Laterza di Treviso), rep. 13249 del 19/03/2003, trascritto a Treviso in data 08/04/2003 ai nn.

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

14153/9759.

*** **

3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, 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.).

Trattasi di un appartamento di civile abitazione al piano terra di un fabbricato ubicato in Mogliano Veneto (TV), via Bianchi civ. 89 (Mapp. 365, Sub. 5) e separato locale ad uso garage al piano terra (Mapp. 365, Sub. 7).

Il lotto risulta catastalmente individuato come segue (Allegato n° 2).

Catasto Fabbricati:

1) Comune di Mogliano Veneto (TV) – Sez. Urb. E – Fg. 1

Mapp. 365, Sub. 5 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Consistenza 5 vani – Rendita

€ 503,55 – Via Bianchi, 89 – Piano T.

(si tratta dell'appartamento al piano terra)

2) Comune di Mogliano Veneto (TV) – Sez. Urb. E – Fg. 1

Mapp. 365, Sub. 7 – Cat. C/6 – Cl. 4 – Consistenza 16 mq – Rendita

€ 46,69 – Via Bianchi, 89 – Piano T.

(si tratta del garage)

Si segnala che nella documentazione catastale vengono attribuiti degli interni ai vari subalterni del compendio immobiliare: sulla base di tale distinzione, il Sub. 7 risulterebbe attribuito al Lotto A (in quanto avente lo stesso interno).

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

Tuttavia, tale ripartizione non risulta opportuna per i motivi già indicati in corrispondenza della descrizione del Lotto A e, pertanto, si ribadisce che lo scrivente ritiene opportuno attribuire al lotto in esame il Sub. 7 quale garage. Si evidenzia infine che il sedime dei fabbricati insiste catastalmente sul seguente:

Catasto Terreni:

1) Comune di Mogliano Veneto (TV) – Fg. 38

Mapp. 365 – Ente urbano – Superficie 1617 mq.

Intestazione e Diritto: S.S. (nudo proprietario per la quota di 1/1), M.M. (usufruttuaria per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con S.C.), S.C. (usufruttuario per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con M.M.)

Confini: Il lotto di terreno sul quale insiste la proprietà considerata confina a nord con il Mapp. 264, ad est con il Mapp. 335, a sud ed ovest con il Mapp. 29, salvo altri e/o variati.

L'unità abitativa ed il locale garage al piano terra confinano a nord, a sud e ad ovest con lo scoperto comune (Mapp. 365, Sub. 4), ad est con l'unità abitativa di cui al Lotto A (Mapp. 365, Sub. 6) ed il relativo garage (Mapp. 365, Sub. 8).

Per la determinazione delle superfici e consistenze si riportano i seguenti dettagli, stimati dall'esame delle planimetrie catastali (Allegato n° 2) e delle planimetrie presenti presso gli elaborati grafici depositati in Comune

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

◆ ◆ ◆

(Allegato n° 6), eventualmente rettificati sulla base delle misurazioni effettuate in sopralluogo e dello stato di fatto rilevato (Allegato n° 9):

- **Superficie lorda appartamento piano terra (Mapp. 365, Sub. 5):**

circa 84,70 mq;

- **Superficie calpestabile appartamento piano terra (Mapp. 365, Sub. 5):**

circa 66,40 mq;

- **Superficie lorda portico piano terra (Mapp. 365, Sub. 5):**

circa 5,50 mq;

- **Superficie lorda garage (Mapp. 365, Sub. 7): circa 19,40 mq;**

- **Superficie calpestabile garage (Mapp. 365, Sub. 7): circa 16,29 mq;**

- **Superficie scoperta comune di circa 1400 mq, forfettariamente attribuita per 1/2 al lotto in esame, ovvero per complessivi 700 mq;**

- **Superficie convenzionale/commerciale totale del lotto B (valutata secondo le indicazioni fornite dalle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso del 10/06/2013) = $1,00 \times 84,70 + 0,30 \times 5,50 + 0,50 \times 19,40 + 0,02 \times 700 =$ circa 110,05 mq.**

I dati relativi ai fabbricati vengono sostanzialmente confermati a seguito delle rilevazioni e misurazioni di verifica effettuate in sopralluogo, essendo eventuali deviazioni dovute anche alla tolleranza dei sistemi di misura adottati (lo scarto dovrebbe comunque risultare di entità limitata e/o complessivamente non particolarmente rilevante), fatte salve le eventuali difformità riscontrate a livello edilizio e/o urbanistico (verifica stato legittimato) che, se applicabili, saranno oggetto di approfondimento nei capitoli successivi.

Si riporta di seguito una descrizione delle principali caratteristiche

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

◆ ◆ ◆

morfologiche del compendio in esame.

Descrizione del fabbricato e dell'unità immobiliare

Tipico edificio rurale caratterizzato da due piani fuori terra, recentemente oggetto di esteso intervento di ristrutturazione e ammodernamento. Ubicato in aperta campagna nel comune di Mogliano Veneto (TV), il fabbricato ha pianta regolare e struttura portante plausibilmente di tipo risalente alla tipologia costruttiva dell'epoca di edificazione, poi oggetto di recente intervento di ristrutturazione/ammodernamento. Il fabbricato è dotato dei principali sevizi (impianto elettrico, idrico, fognario, di riscaldamento) ed è inoltre circondato da un ampio scoperto (comune anche al lotto A) destinato a cortile e finito a verde, con alberi, arbusti e piante di medio/alto fusto.

Si segnala che l'attuale recinzione non corrisponde esattamente con la consistenza del terreno comune, risultando invece più grande, essendosi verificato uno "sconfinamento" in un lotto adiacente, secondo quanto riferito dall'esecutato con l'autorizzazione del relativo proprietario: dovrà essere cura del futuro acquirente l'adeguamento della recinzione per il rispetto dei confini, incombenza che viene già considerata inclusa nella stima proposta.

L'unità immobiliare in esame, ubicata al piano terra, comprende ingresso/soggiorno, cucina, corridoio, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio/disbrigo (con lavabo e wc) e bagno. Alla stessa viene inoltre attribuito il locale garage di cui al Sub. 7 (attualmente dotato di impianto riscaldante collegato alla centrale termica del Lotto A, da cui dovrà essere disconnesso, e di collegamento interno con il Lotto A, che dovrà essere chiuso, incombenze che vengono già considerate incluse nella stima proposta).

Ing. Marco Raciù Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.racitucastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

Pur mantenendo un'impostazione generale di tipo rustico, la finitura è complessivamente di buon livello, con pavimenti in piastrelle ceramiche e/o cotto e legno, oltre che travi in legno a vista. I serramenti interni ed esterni appaiono moderni.

Nel locale cucina è installata la caldaia alimentata a GPL. L'unità immobiliare risulta inoltre riscaldata da una stufa installata in corrispondenza dell'ingresso/soggiorno (lo scrivente precisa di non aver rinvenuto documentazione/certificazioni attestanti la corretta installazione di tale dispositivo: saranno pertanto onere del futuro acquirente tutte le verifiche/modifiche del caso, incombenze che vengono già considerate incluse nella stima proposta).

Il bagno, anch'esso travato a vista, è dotato dei classici accessori (lavabo, wc, bidet, vasca, manca la doccia).

Al momento del sopralluogo, i locali del bene in esame contenevano suppellettili e componenti d'arredo (arredamento completo di tutte le stanze e tende alle finestre) e risultavano chiaramente abitati. Lo stato di conservazione appariva generalmente buono.

Ulteriori dettagli nella documentazione fotografica (Allegato n° 11).

*** **

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,

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Il pignoramento riporta la descrizione catastale degli immobili in esame, ed essa risulta sostanzialmente conforme allo stato attualmente rilevabile.

*** **

5) Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., 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.

Il confronto fra lo stato di fatto ed i dati/planimetrie catastali disponibili (Allegato n° 2) consente di confermare la sostanziale conformità ed idoneità della documentazione esistente per quanto riguarda l'unità abitativa, ad eccezione di alcune minori difformità nella distribuzione interna dei locali, nello specifico:

- riduzione della larghezza della porta di accesso al locale ingresso/soggiorno;
- mancata realizzazione di tettoia sul fronte sud, in corrispondenza dell'ingresso del Lotto A (si ritiene di considerare comunque tale discrepanza in questa sede, in quanto riguardante l'esterno dell'intero fabbricato).

Gli interventi prospettati (in precedenza descritti) comporterebbero inoltre tali ulteriori aggiornamenti:

- necessità di chiusura dell'accesso interno al garage dal disimpegno

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

del Lotto A;

- aggiornamento del numero di interno del locale garage, al fine di una migliore distinzione fra Lotto A e Lotto B.

Si ritiene di poter stimare i possibili costi complessivi di “allineamento” e/o “aggiornamento” e/o “adeguamento” catastale in circa € 500,00 compresi diritti catastali.

Si propone all'ill.mo G.E. l'ipotesi di rimandare le relative incombenze a carico dell'eventuale acquirente, anziché attivare i suddetti aggiornamenti nella presente sede, rimanendo comunque a disposizione per eventuale indicazione di procedere con gli adeguamenti necessari.

*** **

6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Gli immobili di cui trattasi non comprendono “terreni” (ad eccezione dello scoperto pertinenziale, seppur di buona consistenza), per cui non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area ove sorge il fabbricato che include le unità in esame.

Presso il sito Internet del Comune di Mogliano Veneto (Allegato n° 8) risultano tuttavia disponibili tutti i riferimenti che consentono di rilevare come il fabbricato a cui appartengono le unità oggetto di stima sia stato eretto in zona che il vigente Piano Regolatore Comunale identifica come:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO AGRICOLO, SOTTOZONA “E2”

Sono aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva.

In questa sottozona sono ammessi gli interventi previsti dalla L.R. 24/85.

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG rimandano agli articoli 23 e 26 per le indicazioni delle modalità di intervento.

Si può concludere che la costruzione sorge in zona urbanisticamente propria.

Dall'esame della cartografia disponibile risulta che il fabbricato è soggetto al rispetto del vincolo di tutela paesaggistica determinato, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, in virtù della sua vicinanza, dal fronte nord, al canale Zermanson. Si precisa peraltro che, tra le incombenze derivanti dalla vicinanza del suddetto canale, rientra anche l'obbligo di lasciare libero il passaggio in corrispondenza dell'argine: per questo motivo, la recinzione dell'area scoperta termina ben prima dell'argine stesso.

Per ulteriori e maggiori dettagli si rimanda alla documentazione cartografica e tecnica (Allegato n° 8) del vigente Piano Regolatore Generale Comunale e delle relative tavole di indicazione generale del P.A.T. adottato nel gennaio del 2014 (ma mai approvato dall'Amministrazione Comunale, risultando ancora in fase di concertazione - confronto partecipativo con la cittadinanza) presso il sito internet del Comune di Mogliano Veneto (TV).

*** **

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.

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Mogliano Veneto (TV) ha consentito di esaminare le pratiche edilizie ivi depositate e competenti l'edificazione degli immobili in esame, ovvero i seguenti documenti (un estratto dei quali è riportato nell'Allegato n° 6):

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

- Autorizzazione Beni Ambientali n. 151/03 (Allegato n° 6.1);
- Progetto impianto termico e relazione tecnica ai sensi della L. 10/91 (Allegato n° 6.2);
- Dichiarazione dell'assenza di obbligo della presentazione di specifico progetto ai sensi della L. 46/90 (Allegato n° 6.3);
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, che attesta la costruzione del fabbricato antecedentemente all'anno 1954 (Allegato n° 6.4);
- Relazione e grafici L. 13/89 (Allegato n° 6.5);
- Relazione tecnica del progetto e documentazione fotografica dello stato del fabbricato ante ristrutturazione (Allegato n° 6.6);
- Permesso di Costruire N° 044/04 del 13/02/2004 (Allegato n° 6.7);
- Elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire (Allegato n° 6.8);
- Denuncia di Inizio Lavori del 01/03/2004 (Allegato n° 6.9);
- Rilascio di abitabilità in forma di silenzio assenso, comprensiva di attribuzione del numero civico, dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico, sanitario, gas e scarichi, autorizzazione allo scarico fognario (Allegato n° 6.10);
- Permesso di Costruire per installazione di deposito GPL interrato N° 014/06 del 17/02/2006 e relativa richiesta di annullamento e archiviazione protocollata in data 26/06/2009, con conseguente presentazione di nuova comunicazione in sostituzione al precedente Permesso di Costruire (Allegato n° 6.11).

Alla luce della documentazione di cui sopra e dei rilievi svolti in sopralluogo, si ritiene che lo stato di fatto risulti (per quanto appurabile) sostanzialmente conforme al "legittimato" definito dalla documentazione

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

di cui alle sopra elencate pratiche edilizie, ad eccezione dei seguenti interventi (già descritti, in parte, in paragrafo precedente):

- difformità tra la dichiarazione di conformità relativa all'impianto sanitario, termico e gas rispetto allo stato realizzato;
- assenza di variante di fine lavori per mancata realizzazione del pergolato esterno e della tettoia previsti nel progetto originario (si ritiene di considerare comunque tale discrepanza in questa sede, in quanto riguardante l'esterno dell'intero fabbricato);
- difformità prospettiche nella distribuzione delle forometrie, rispetto a quanto previsto nei disegni di progetto (ivi compreso il sopra citato restringimento della porta di ingresso).

Gli interventi prospettati (in precedenza descritti) comporterebbero inoltre tali ulteriori aggiornamenti:

- necessità di chiusura dell'accesso interno al garage dal disimpegno del Lotto A;
- eventuale aggiornamento del numero di interno del locale garage, al fine di una migliore distinzione fra Lotto A e Lotto B.

Lo scrivente ritiene sanabili (salvo diversa indicazione da parte degli organi competenti, con particolare riferimento ai Beni Ambientali) le difformità nella distribuzione delle forometrie, oltre che per la mancata esecuzione del pergolato, con un costo complessivo di € 3.500,00 comprensivi di oneri ed oblazioni.

Per quanto riguarda invece le difformità impiantistiche, lo scrivente osserva che dovrà essere onere del futuro acquirente effettuare una verifica completa degli impianti e delle relative autorizzazioni, al fine di provvedere alle

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

necessarie modifiche impiantistiche e/o documentali (ivi compreso il sezionamento dell'elemento riscaldante collocato nel garage dalla centrale termica del Lotto A). Si osserva infine che, dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici tecnici Comunali, non risulta alcun tipo di documentazione/certificazione relativa alla corretta installazione e realizzazione dell'impianto di riscaldamento a stufa. Dovrà pertanto essere cura dell'eventuale acquirente procedere a tutte le verifiche e/o modifiche necessarie. Si rammenta altresì la necessità di provvedere alla chiusura del collegamento interno fra garage e locale disimpegno del Lotto A. Tutti i costi relativi a tali opere e/o incombenze sono da considerarsi già inclusi nella svalutazione applicata nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Con riferimento alla sola documentazione resa disponibile ed esaminata, si evidenziano inoltre le seguenti circostanze:

- il fabbricato risulta sprovvisto di documentazione tecnica relativa al contenimento dei consumi energetici, così come di Certificazione Energetica (Attestato di Prestazione Energetica), in quanto la normativa in vigore al momento delle probabili edificazioni non contemplava la definizione di tali requisiti;
- non sono disponibili Progetti e/o Relazioni Tecniche e Certificazioni relative alla prestazione antisismica del fabbricato, sapendo anche che la normativa in vigore al momento delle concessioni edilizie non contemplava la definizione di tale requisito.

Si precisa infine che, oltre a quanto già dettagliatamente segnalato, dovrà essere comunque cura del futuro acquirente procedere alla verifica di

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

funzionalità/sicurezza/regolarità amministrativa e/o manutenzione di tutti gli impianti esistenti al fine di un corretto, regolare e sicuro utilizzo degli stessi.

*** **

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.

Si ritiene che i beni pignorati debbano essere venduti in due lotti (Lotto A e Lotto B, qui in esame), essendo sostanzialmente già (quasi, si rimanda alle descrizioni degli interventi ipotizzati) divisi, sebbene dotati di scoperto pertinenziale comune.

*** **

10) Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.

Gli immobili in esame risultano complessivamente pignorati per l'intero del diritto di nuda proprietà.

*** **

11) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

❖ ❖ ❖

1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Al momento dei sopralluoghi tecnici, l'immobile risultava abitato.

La determinazione del formale “stato di occupazione o liberazione” di immobili presenta peraltro oggettive difficoltà operative, dovendo verificare la “disponibilità” e/o la “validità” di eventuali contratti di locazione e/o comodato registrati, con chiare caratteristiche ed in data certa, presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate. È tuttavia noto che, per gli elementi in oggetto, non esiste una vera e propria banca dati con strutturazione assimilabile alle caratteristiche del Catasto, in modo che non è possibile effettuare una “ricerca” sulla base dei dati catastali e/o censuari degli immobili. È altresì possibile effettuare ricerche per “nominativo”, individuando unicamente l’eventuale registrazione di contratti aventi l’interessato (o gli interessati) come “dante causa”, ma ancora senza alcuna indicazione immediata sugli immobili coinvolti in tali transazioni.

I dati sugli eventuali immobili coinvolti possono essere ottenuti solamente richiedendo copia dei contratti individuati, qualora effettivamente disponibili presso gli Uffici di registrazione, considerando che gli elementi sensibilmente “datati” possono essere stati portati presso un unico archivio centrale (con relativi effetti sui “tempi” per ottenere eventuali duplicati), e che per gli elementi più recenti (soggetti alla procedura telematica) non sussiste neppure l’obbligo da parte dell’esecutore della registrazione di depositare una copia della documentazione con i relativi dettagli.

Inoltre, anche nel caso in cui venisse rinvenuta copia della documentazione

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

◆ ◆ ◆

relativa ad eventuali contratti di locazione e/o comodato, è pure noto che i contenuti degli stessi presentano spesso elementi e/o clausole e/o articoli di natura prettamente “giuridica” (es. condizioni di rinnovo, di recesso, di decadenza, ecc.) sulla cui reale valenza mal si adatta (ad opinione di chi scrive) l’eventuale “giudizio” o “interpretazione” di un soggetto “tecnico”. Quanto sopra premesso, lo scrivente conferma di essersi recato presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso e di avere assistito all’ispezione dell’operatore a videoterminale, alla ricerca di eventuali contratti registrati di locazione e/o comodato attualmente in essere, con l’esecutato quale “dante causa”. Sulla base di quanto riferito dall’operatore, tale verifica ha dato esito negativo.

Si rammenta ad ogni modo che sull’immobile grava il diritto di usufrutto a favore di M.M. ed S.C. per la quota di 1/2 ciascuno.

*** **

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.

Sulla base delle verifiche effettuate e delle informazioni acquisite, sui beni pignorati non risultano vincoli artistici, storici, ad eccezione di quelli urbanistici come segnalati, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

Non risulta l'esistenza di servitù particolari, con il Comune o altri Enti

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

◆ ◆ ◆

Pubblici o Privati.

Per quanto concerne le formalità pregiudizievoli, si rimanda ai contenuti della Certificazione Notarile ex art. 567 in atti (**Allegato n° II**), osservando che quest'ultima risulta sostanzialmente completa (dal confronto con lista note pubblicità immobiliare ex novo sviluppata).

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, dall'esame della cartografia disponibile (**Allegato n° 8**) risulta che il fabbricato è soggetto al rispetto del vincolo, determinato per la sua vicinanza (dal fronte nord) al canale Zermanson, di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. Si precisa che, tra le incombenze derivanti dalla vicinanza del suddetto canale, rientra anche l'obbligo di lasciare libero il passaggio in corrispondenza dell'argine: per questo motivo, la recinzione dell'area scoperta termina ben prima dell'argine stesso.

*** **

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) nonchè fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.

Lo scrivente non ha potuto rintracciare documentazione di tipo condominiale; l'esecutato, interpellato in proposito, ha infatti confermato che il fabbricato sarebbe autogestito dai condomini (imparentati fra loro), ovvero sprovvisto di Amministratore e di Regolamento di Condominio.

Ciò non esclude a priori la possibilità che, all'atto di aggiudicazione del bene, non vi saranno spese non pagate negli ultimi due anni. In mancanza di una chiara e certa determinazione di tali possibili oneri, lo scrivente propone

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

comunque di tenere in considerazione tali implicazioni, che vengono già incluse nella formulazione della stima proposta.

*** **

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.

Lo scrivente, in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione.

In particolare, nello stimare il valore dei fabbricati e delle relative pertinenze, è stata considerata la plausibile età costruttiva, le probabili caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura, lo stato di conservazione generale, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione, il livello e la qualità di configurazione ed attrezzatura degli eventuali scoperti pertinenziali, il tutto come osservato ed osservabile allo stato attuale.

In particolare, è stata basata la valutazione sulla consistenza della c.d. "superficie commerciale" (determinazione delle superfici lorde, con coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche delle varie porzioni immobiliari, seguendo le indicazioni riportate nelle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso datate 10/06/2013).

È stata quindi effettuata un'indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziale, esaminando pure i parametri messi a disposizione dalla Banca Dati delle Quotazioni

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

Immobiliari dell' Agenzia del Territorio (Allegato n° 12).

Il prezzo medio di mercato per abitazioni civili ubicate in posizione ritenuta "extraurbana"/"zona agricola" del Comune di Mogliano Veneto (TV), con stato conservativo normale, si attesta attualmente fra 1.150,00 e 1.400,00 €/mq.

Pertanto,

- esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia;
- considerati la plausibile età e le condizioni di conservazione, così come descritte nella presente perizia;
- tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle eventuali servitù e/o dei vincoli urbanistici (se presenti), della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità del fabbricato e delle sue finiture, del contesto urbano e della qualità degli impianti eventualmente installati;
- considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale;
- considerata l'eventuale capacità edificatoria residua (se applicabile);
- considerata la disponibilità o meno di certificazioni di agibilità o abitabilità, nonché la loro eventuale pertinenza o meno allo stato di fatto attualmente osservabile;
- considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche e della certificazione energetica, così come illustrato nella presente perizia;
- considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

analoghe a quanto in oggetto;

- considerate le eventuali anomalie riscontrate durante il sopralluogo ed i rilievi tecnici (se segnalati nel testo della presente perizia);

- assunte tutte le necessarie e disponibili informazioni del caso;

si determinano le seguenti stime.

Stima del Normale Valore di Mercato

Superficie commerciale totale di mq 110,05 al prezzo unitario di 1.250,00 €/mq:

Normale Valore di Mercato (arrotondato) = € 137.500,00

Stima del Valore al Netto di Adeguamenti e/o Sanatorie e/o Ripristini

Si rileva la necessità di effettuare le eventuali sanatorie così come specificamente segnalato nei precedenti capitoli (a parte quelle comunque descritte, ma dettagliatamente quantificabili solo in fase di presentazione di apposito progetto in funzione delle scelte tecniche in quel frangente operate, il cui costo viene forfettariamente ricompreso nella svalutazione complessiva attribuita all'immobile), con costo complessivamente stimato in larga massima in circa € 3.500,00. Come già discusso nei precedenti capitoli, a tale importo sono inoltre da aggiungere circa € 500,00 per costi di aggiornamento catastale. Pur riconoscendo che tali spese dovrebbero essere ripartite fra entrambi i lotti A e B, non potendo tuttavia prevedere a priori l'esito delle vendite dei lotti stessi e, dunque, l'effettiva disponibilità dell'inquilino del lotto A a farsi carico delle spese comuni, lo scrivente ritiene prudenzialmente di computare in questa sede l'intero ammontare.

In tal modo, il valore (arrotondato) epurato da tutti gli oneri diviene:

€ 133.500,00

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

Detrazioni al Valore sopra Indicato

Al valore sopra esposto, calcolato in condizioni di piena proprietà del bene, va detratto il valore dell'usufrutto a beneficio dei Sigg.ri M.M. (nata il 21/08/1947) ed S.C. (nato il 12/08/1945). Sulla base dei coefficienti vigenti per l'anno di riferimento 2017, lo scrivente ritiene di proporre per la nuda proprietà una percentuale corrispondente al 60% dell'intero valore dell'immobile e per il diritto di usufrutto (considerato che entrambi gli usufruttuari ricadono sostanzialmente nella fascia compresa tra 70 e 72 anni di età) una percentuale pari al 40% dell'intero valore dell'immobile.

In tal modo, il valore (arrotondato) relativo alla nuda proprietà diviene:

$$€ 133.500,00 \times 0,60 = € 80.000,00$$

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, nell'ultimo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati presumibilmente a perdurare nel prossimo futuro (stante l'instaurazione della nota crisi economica ed in presenza di una cospicua disponibilità sul mercato di fabbricati di ogni genere), nonché le modalità di conferimento attraverso procedura competitiva giudiziaria, impongono, a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

Una nota Circolare del Tribunale di Verona segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15-20%. Le Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi del 10/06/2013 indicano un abbattimento compreso fra il 15% ed il 30%.

Lo scrivente ritiene di poter proporre all'attenzione dell'ill.mo G.E. i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivati dall'adozione

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

◆ ◆ ◆

di un coefficiente riduttivo del 25%:

Valore (arrotondanto) di Vendita Forzata = € 60.000,00

Detto valore risulta già al netto degli eventuali oneri di adeguamento/regolarizzazione esposti in perizia (se indicati), che pertanto rimangono a carico dell'aggiudicatario.

*** **

20) Successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, sia in formato digitale che cartaceo. Per tale attività sarà riconosciuto, di regola, un compenso forfetario onnicomprensivo di € 180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato.

Come richiesto dal quesito, tale attività non è attualmente contemplata.

*** **

17) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato.

In sede di sopralluogo è stata ripresa ampia documentazione fotografica digitale (sia interna che esterna) del compendio immobiliare. Essa viene allegata alla presente perizia (Allegato n° 11).

Per quanto concerne le riprese interne, queste si sono concentrate principalmente sui dettagli di finitura, cercando di limitare, per quanto possibile, suppellettili e/o beni apparentemente personali della proprietà.

Ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortali
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

*** **

18) Allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria del RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi; necessità di variazione catastale; il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

La scheda sintetica, contenente i principali dati necessari per l'ordinanza di vendita, dati che riassumono sostanzialmente il contenuto della presente perizia di stima, viene riportata in allegato (Allegato n° 13).

*** **

19) Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

Le attività di accesso sono state concordate con il Custode ed adeguatamente svolte.

*** **

ELENCO ALLEGATI

- I) Copia atto di pignoramento e ricorsi per intervento
- II) Copia relazione notarile in atti
- 1) Atto di provenienza unità immobiliari
- 2) Documentazione catastale unità immobiliari
- 3) Visura scritture pubblicità immobiliare attuali unità immobiliari

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dott.ssa Francesca Vortall
Procedura Esecutiva – R.G.E. n° 752/2013
Perizia di Stima di Beni Immobili

- 4) Documentazione locazione (assente nel presente caso)
- 5) Documentazione amministrazione condominiale (assente nel presente caso)
- 6) Visura pratiche edilizie unità immobiliari
- 7) Certificato di destinazione urbanistica unità immobiliari (assente nel presente caso)
- 8) Normativa urbanistica di riferimento unità immobiliari
- 9) Documentazione particolare – Rilievi e schemi con evidenziazioni dello scrivente Esperto Stimatore
- 10) Immagini satellitari unità immobiliari
- 11) Rilievi fotografici unità immobiliari
- 12) Estratto quotazioni dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio
- 13) Scheda dati per ordinanza di vendita unità immobiliari

*** **

Treviso, lì 15/12/2017

L'Esperto Stimatore

ing. Marco Raciti Castelli

ing. Marco Raciti Castelli

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso
Telefono/Fax 0422-260333 - Mobile 320-7179239 - marco.raciticastelli@ingpec.eu

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0008099 del 12/01/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mogliano Veneto

Via Bianchi

oiv. 89

Identificativi Catastali:

Sezione: E

Foglio: 1

Particella: 365

Subalterno: 8

Compilata da:
Bulegato Pierluigi

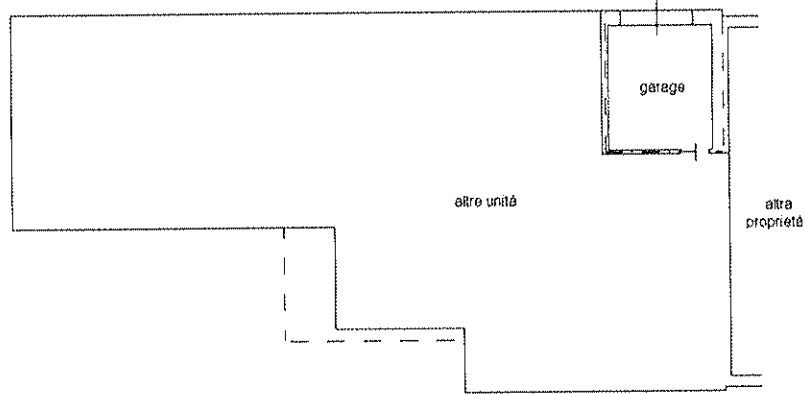
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

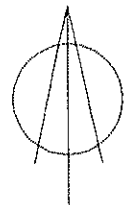
N. 2476

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA (T) h=2.70



Ultima planimetria in atti

Data: 01/08/2017 - n. T167288 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/08/2017 - Comune di MOGLIANO VENETO (F269) - < Sez. Urb.: E - Foglio: 1 - Particella: 365 - Subalterno: 8 >
VIA BIANCHI n. 89 piano: T interno: 1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0008099 del 12/01/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mogliano Veneto

Via Bianchi

civ. 89

Identificativi Catastali:

Sezione: E
Foglio: 1
Particella: 365
Subalterno: 7

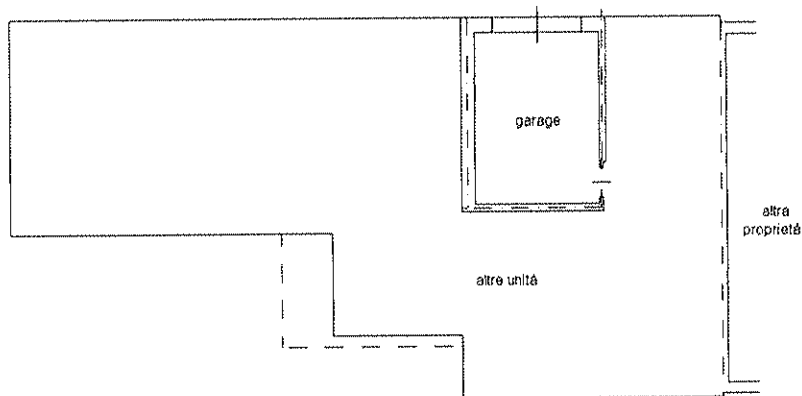
Compilata da:
Bulegato Pierluigi
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

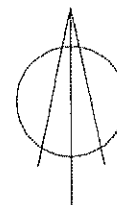
N. 2476

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA (T) h=2.70



Ultima planimetria in atti

Data: 01/08/2017 - n. T167286 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/08/2017 - Comune di MOGLIANO VENETO (F269) - < Sez.Urb.: E - Foglio: 1 - Particella: 365 - Subalterno: 7 >
VIA BIANCHI n. 89 piano: T interno: 2;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0008099 del 12/01/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mogliano Veneto

Via Bianchi

oiv. 89

Identificativi Catastali:

Sezione: E

Foglio: 1

Particella: 365

Subalterno: 6

Compilata da:
Bulegato Pierluigi

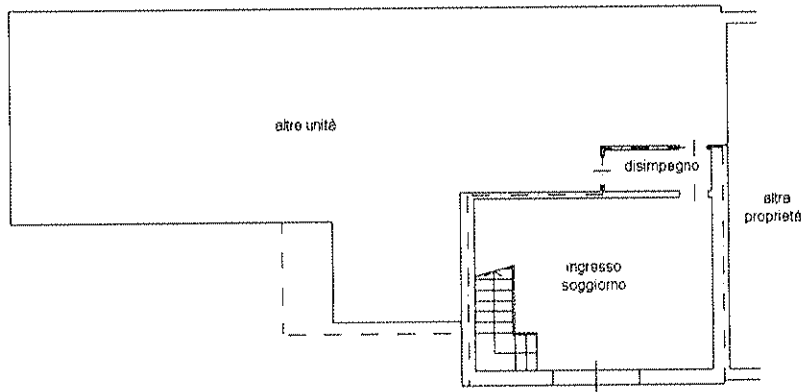
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

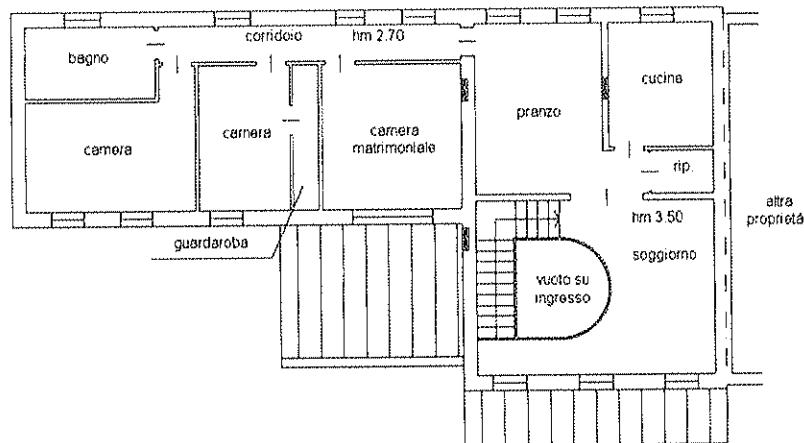
N. 2476

Scheda n. 1

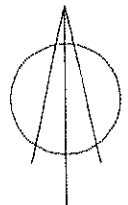
Scala 1: 200



PIANO TERRA (T) h=2.70



PIANO PRIMO (1) hm 2.70



Ultima planimetria in atti

Data: 01/08/2017 - n. T167284 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

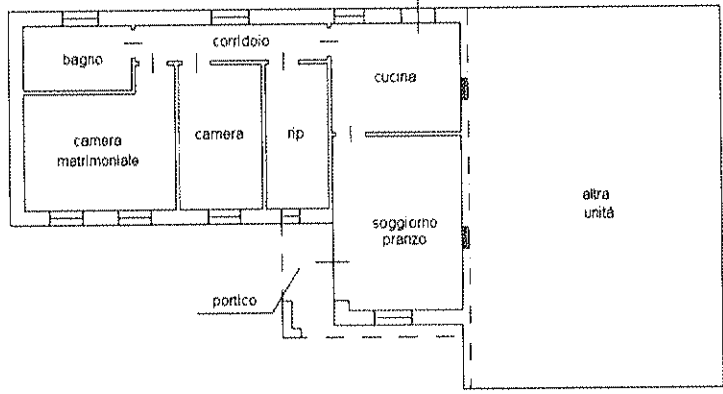
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/08/2017 - Comune di MOGLIANO VENETO (F269) - < Sez.Urb.: E - Foglio: 1 - Particella: 365 - Subalterno: 6 >
VIA BIANCHI n. 89 piano: T-1 interno: 2;

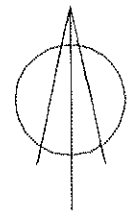
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0008099 del 12/01/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Mogliano Veneto	
Via Bianchi	civ. 89
Identificativi Catastali:	Compilata da: Bulegato Pierluigi
Sezione: E	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 1	Prov. Treviso
Particella: 365	N. 2476
Subalterno: 5	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA (T) h=2.70

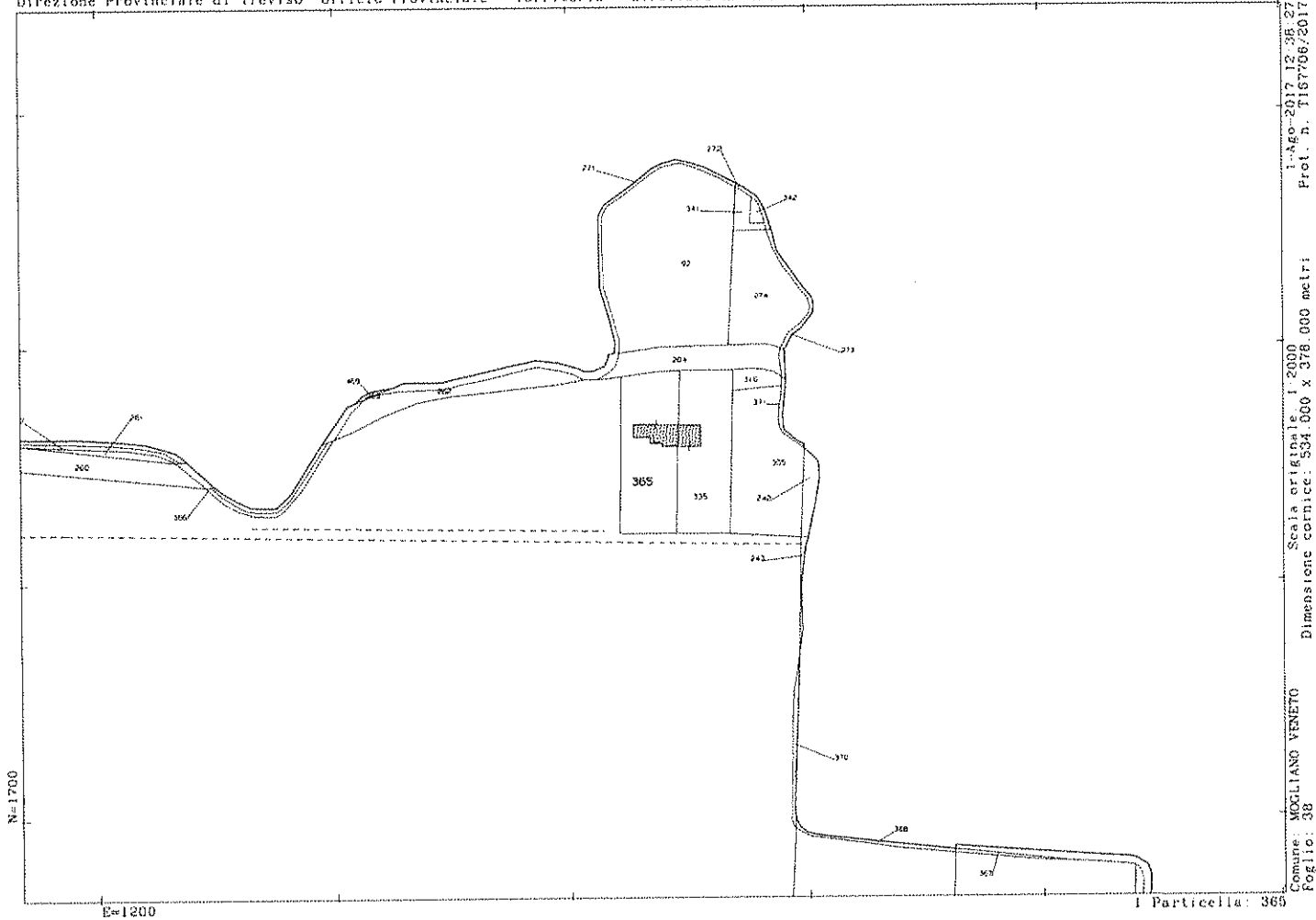


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/08/2017 - Comune di MOGLIANO VENETO (F269) - < Sez.Urb.: E - Foglio: 1 - Particella: 365 - Subalterno: 5 >
VIA BIANCHI n. 89 piano: T interno: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 01/08/2017 - n. T167282 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Comune: MOGLIANO VENETO
Foglio: 30
Scala originale: 1:2000
Dimensione cartice: 534.800 x 378.000 metri
1-Ago-2017 12.38.27
Prot. n. 1167756/2017

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Bulegato Pierluigi
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 2476

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Comune di Mogliano Veneto

Sezione: E Foglio: 1 Particella: 365

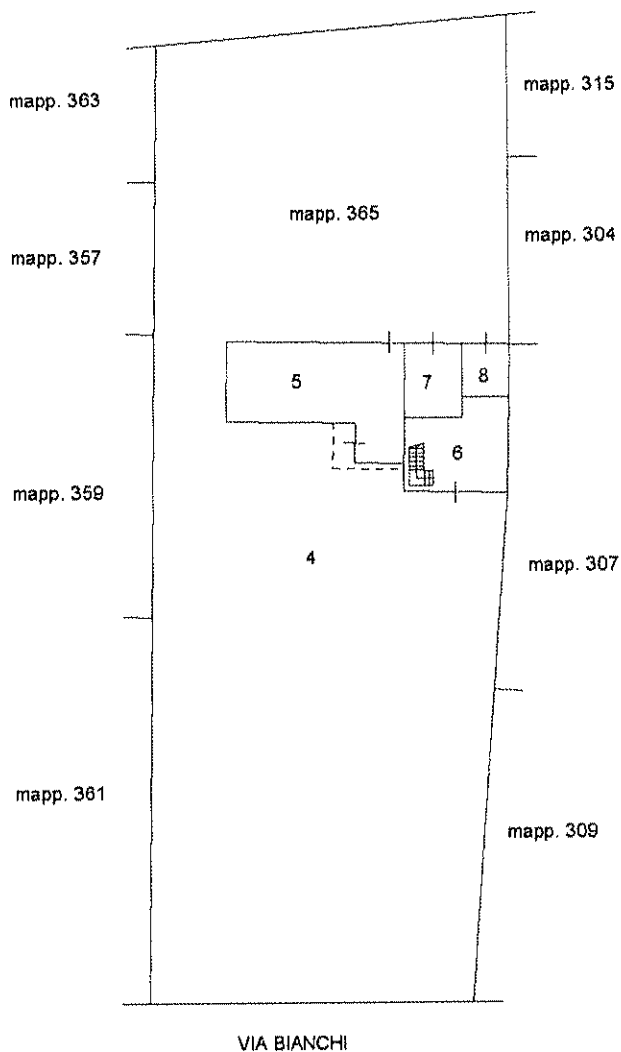
Protocollo n. TV0008099 del 12/01/2005

Tipo Mappale n. 429618 del 13/12/2004

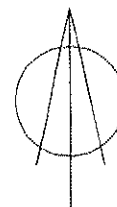
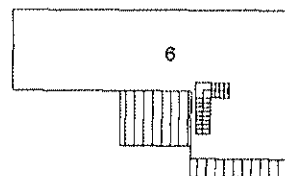
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA (T)



PIANO PRIMO (1)



Ultima planimetria in atti

Data: 01/08/2017 - n. T164250 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/08/2017 - Comune di MOGLIANO VENETO (F269) - Sez. Urb.: E - Foglio: 1 - Particella: 365 - Elaborato planimetrico