

# TRIBUNALE DI TREVISO

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

nell'Esecuzione Immobiliare n° 645/2018 R.E., promossa da

### CREDITORE UNICO A MEZZO DELLA PROPRIA MANDATARIA

in qualità di creditore procedente, rappresentato e difeso da

Avv.ti

### CREDITORE INTERVENUTI

In qualità di creditore intervenuto

c o n t r o

### SOGGETTO ESECUTATO N° 1

### SOGGETTO ESECUTATO N° 2

Debitori eseguiti, rappresentati e difesi dall'Avv.to Renzo Zanella

\*\*\*

### RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

\*\*\*

### INDICE

1)	<i>INCARICO E QUESITO</i>	Pag.	3
2)	<i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	Pag.	3
3)	<i>PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI</i>	Pag.	5
4)	<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</i>	Pag.	6
4.1)	<i>Storia catastale e variazioni catastali intervenute</i>	Pag.	9
5)	<i>TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE DEL LOTTO A</i>	Pag.	9



6)	<i>TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</i>	Pag. 10
6.1)	<i>Le trascrizioni a carico</i>	Pag. 10
6.2)	<i>Le iscrizioni</i>	Pag. 12
6.3)	<i>I vincoli accessori</i>	Pag. 16
7)	<i>AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 6)</i>	Pag. 16
8)	<i>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 16
8.1)	<i>L'ubicazione</i>	Pag. 17
8.2)	<i>La descrizione generale dell'edificio</i>	Pag. 18
8.3)	<i>La descrizione dell'abitazione</i>	Pag. 19
8.4)	<i>La descrizione dell'autorimessa</i>	Pag. 22
8.5)	<i>La descrizione del magazzino</i>	Pag. 24
9)	<i>DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE</i>	Pag. 25
10)	<i>L'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA</i>	Pag. 26
11)	<i>LIBERTA' DEGLI IMMOBILI</i>	Pag. 26
12)	<i>ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'</i>	Pag. 27
13)	<i>ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA</i>	Pag. 28
14)	<i>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE DEL</i>	Pag. 28
15)	<i>METODO DI STIMA</i>	Pag. 32



16) *DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI*

*IMMOBILI*

Pag. 34

17) *OSSERVAZIONI DELLE PARTI*

Pag. 36

18) *ALLEGATI*

Pag. 37

\*\*\*

## **1) INCARICO E QUESITO**

Con ordinanza del 28/07/2021, il Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso - Dr. Paola Torresan -, nominava il sottoscritto Geom Biasuzzi Alessandro, con studio in Treviso quale esperto stimatore nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Successivamente in data 30/07/2021, lo scrivente accettava l'incarico dichiarando di attenersi all'art. 173 bis disp. att. C.P.C., prestando anche giuramento ai sensi dell'art. 161 disp. att. C.P.C.

## **2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In seguito alla nomina ad esperto per la redazione della relazione di stima, e successivo giuramento, lo scrivente provvedeva ad avviare la propria attività, in ottemperanza alle disposizioni di attuazione del C.P.C., espletando le seguenti incombenze:

- in data 31/07/2021, 24/08/2021 sono state esperite le necessarie visure catastali per ottenere l'estratto di mappa, e le planimetrie catastali attraverso il portale "on-line" dell'Agenzia del Territorio;
- in data 02/05/2022 è stata inoltrata al Notaio in allora rogante la richiesta del titolo di provenienza ed il titolo è stato fornito in copia in pari data.
- in data 25/08/2021, si provvedeva a depositare, presso il



protocollo del Comune di Mogliano Veneto, formale richiesta di accesso agli atti per visione e rilascio copia delle pratiche edilizie riguardanti la consistenza immobiliare colpita da pignoramento e l'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto ha provveduto a trasmettere la documentazione tecnica in data 08/04/2022.

- un successivo accesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Mogliano Veneto effettuato in data 07/03/2022 ha permesso di acquisire la documentazione relativa ai residenti ed i dati relativi alle dichiarazioni di ospitalità;

- in data 12/10/2021, a mezzo del servizio di P.E.C. è stata depositata all'Agenzia delle Entrate una domanda di verifica di sussistenza di contratti di affitto sulle unità immobiliari oggetto della presente perizia;

- in data 24/08/2021 e in data 05/05/2022 sono state esperite le necessarie ispezioni ipotecarie, attraverso il portale on-line dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso;

Per quanto attiene all'ispezione degli immobili pignorati, è da riferire che lo scrivente si è attivato per raccogliere la preventiva disponibilità dell'esecutato per mezzo del Custode Giudiziale.

Con questa premessa, il giorno 09/12/2021, ad ore 9,30= unitamente al Custode Giudiziale, lo scrivente si è recato presso la consistenza immobiliare oggetto della presente relazione di stima, distinta dal civico n° 10/A di Via Altinia, in località Bonisiolo, in Comune di Mogliano Veneto, Provincia di Treviso.

A causa dell'assenza dei residenti, l'accesso alla consistenza



immobiliare colpita da pignoramento immobiliare non poteva avere luogo fino all'intervento della forza pubblica coadiuvata dal fabbro, appositamente convocati dal Custode Giudiziale.

Con il consenso del Custode Giudiziale lo scrivente ha potuto eseguire l'accesso alla consistenza immobiliare oggetto della procedura esecutiva, effettuando pure un rilievo fotografico ed un rilievo piano - altimetrico della stessa.

Nel corso del sopralluogo venivano attentamente esaminate le unità immobiliari sottoposte a pignoramento, l'area scoperta pertinenziale, rilevandone la consistenza, le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico e lo stato generale dei luoghi.

Inoltre, è stata verificata la libertà degli immobili e si sono assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione.

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari e preordinati a dare risposta al quesito, lo scrivente ha provveduto a redigere il presente elaborato peritale che, nelle pagine successive, si articola attraverso i paragrafi riportati nell'indice di pagina 1 della presente relazione.

Ad ultimazione della propria attività, lo scrivente precisa che copia dell'elaborato peritale è stato anticipato alle parti ed al Custode Giudiziale, per la formulazione delle rispettive eventuali osservazioni.

### **3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI**



L'oggetto della procedura esecutiva è da identificare in una consistenza immobiliare, ubicata in posizione semi periferica della frazione di Bonisiolo, in Comune di Mogliano Veneto, ove si trova un'abitazione monofamiliare con accessori.

La consistenza immobiliare colpita da pignoramento, con gli accessori, gode di propria autonomia funzionale; tutte le unità immobiliari sono dotate di un unico accesso costituito da un varco carrabile dalla via pubblica attraverso le parti comuni.

In considerazione della consistenza immobiliare, della tipologia edilizia costituita da un'abitazione monofamiliare su tre livelli fuori terra con manufatti accessori vari a magazzino ed autorimessa, in Comune di Mogliano Veneto, località Bonisiolo, lo scrivente ritiene che, per il mercato immobiliare e/o per un medio investitore, ovvero un utilizzatore interessato all'acquisto, sia più appropriato proporre alla vendita le singole unità immobiliari oggetto della presente relazione in un unico lotto.

Per quanto sopra, è da ritenere più conveniente, per la procedura esecutiva, proporre alla vendita le unità immobiliari colpite da pignoramento, individuando da subito il seguente lotto:

- **Lotto unico:** Abitazione su tre livelli con manufatti accessori ad autorimessa e magazzino al piano terra identificati al Catasto Fabbricati dal M.N. 17 sub 2, 3, 4, 5, 6, e 7 in Sezione C - Foglio 3 del Comune di Mogliano Veneto.

#### 4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte



dell'esecutante precedente, è formata da un insieme di particelle catastali in parte accatastate a cura degli originari proprietari ed in parte censite d'Ufficio dall'Agenzia del Territorio e risultano così identificata presso la banca dati della P.A.

**Lotto unico**

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Fabbricati (allegati n° 1)

Comune di Mogliano Veneto (TV)

Sezione C – Foglio 3

M.N. 17 sub 2 Via Bonisiolo - Piano T.-1°-2° - Cat. Area urbana - Cons. mq. 35 (allegati n° 1);

M.N. 17 sub 3 Via Altinia, n° 10 - Piano T.-1°-2° - Cat. A/3 - Cl. 2<sup>^</sup> - Cons. vani 10,5 - Superficie catastale totale mq. 281 - Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 281 - R.C.€. 650,74 (allegati n° 1);

M.N. 17 sub 4 Via Altinia, n° 10 - Piano T. - Cat. C/6 - Cl. 4<sup>^</sup> - Cons. mq. 32 - R.C.€. 93,38 (allegati n° 1);

M.N. 17 sub 5 Via Altinia, n° 10 - Piano T. - Cat. C/6 - Cl. 4<sup>^</sup> - Cons. mq. 32 - R.C.€. 93,38 (allegati n° 1);

M.N. 17 sub 6 Via Altinia, n° 10 - Piano T. - Cat. C/6 - Cl. 4<sup>^</sup> - Cons. mq. 32 - R.C.€. 93,38 (allegati n° 1);

M.N. 17 sub 7 Via Altinia, n° 10 - Piano T. - Cat. C/2 - Cl. 5<sup>^</sup> - Cons. mq. 40 - R.C.€. 103,29 (allegati n° 1);



La consistenza immobiliare sopra individuata è costituita, come già detto, da un'unità immobiliare a destinazione residenziale e da alcune unità immobiliari accessorie ricomprese in due manufatti su corpi staccati dall'abitazione e destinati a magazzino ed autorimessa.

Il fabbricato principale con le unità accessorie insistono tutte su medesimo fondo identificato al Catasto Terreni con il mappale n° 17 e detto fondo è delimitato dai confini con i seguenti mappali a partire da Nord in senso orario: mappale n° 477, mappale n° 484, mappale n° 196, mappale n° 194, mappale n° 195, mappale n° 198, mappale n° 224, mappale n° 475. E' da segnalare che il mappale n° 477 posto a Nord del fondo risulta di proprietà del Comune di Mogliano Veneto a seguito di azione di esproprio per pubblica utilità a carico di entrambi i soggetti esecutati e rappresenta il collegamento del fondo colpito da pignoramento con la via pubblica.

Ditta catastale:

1. SOGGETTO ESECUTATO N° 1 - in proprietà per la quota di ½.
2. SOGGETTO ESECUTATO N° 2 - in proprietà per la quota di ½.

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, è parte di un piccolo complesso immobiliare residenziale, che insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati n° 1)

Comune di Mogliano Veneto (TV)

Foglio 21





M.N° 17 di Ha. 0.24.00 - ente urbano;

Si segnala che nel classamento del mappale n° 17 sub 2 è indicato in indirizzo il piano T-1-2, ma è un evidente refuso, poiché, trattandosi di un'area scoperta, si trova al solo piano terra.

#### **4.1) Storia catastale e variazioni catastali intervenute**

La consistenza immobiliare principale destinata ad abitazione con la sua originaria area scoperta (mappale n° 17 sub 2 e 3), entrambe colpite da pignoramento sono presenti in base censuaria dall'impianto in data 30/04/1982 e da allora si sono stratificati gli aggiornamenti riferibili a passaggi di proprietà e vari cambiamenti di consistenza o classamento.

Si precisa che l'area scoperta identificata dalla planimetria del sub. 2 del mappale n° 17 rappresenta solo una minima parte dell'area scoperta, non individuata al Catasto Fabbricati e pertinenziale del fabbricato.

Per le unità immobiliari accessorie a magazzino ed autorimessa (mappali n° 17 sub 4, 5, 6, e 7) è stato introdotto il loro censimento d'Ufficio in data 03/12/2011. Per quanto sopra sono disponibili le relative planimetrie catastali prive di rappresentazione grafica.

#### **5) TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE**

La consistenza immobiliare sopra descritta, è pervenuta in capo ai due soggetti eseguiti in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita in data 26/01/1989 n° 34.609 di Rep. del notaio Paolo Mammuccari di Mogliano Veneto (TV), registrato a Treviso in data 03/02/1989 e trascritto presso l'Agenzia del



Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Treviso in data 24/02/1989 al n. 5.546 di Registro Generale e n° 4.036 di Registro Particolare (allegato n° 2), precisando che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento immobiliare era in allora individuata al catasto con una diversa indicazione catastale.

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario della consistenza immobiliare colpita da pignoramento, di cui gli odierni subb. 2, 3, 4, 5, 6 e 7 del mappale n° 17, Sezione C - Foglio 3 del Catasto Fabbricati e mappale n° 17, foglio 21 del Catasto Terreni, in Comune di Mogliano Veneto, consistenza immobiliare corrispondente alle modifiche catastali introdotte nella base censuaria d'ufficio, è il seguente:

- 1) SOGGETTO ESECUTATO N° 1 - in proprietà per la quota di ½;
- 2) SOGGETTO ESECUTATO N° 2 - in proprietà per la quota di ½.

## **6) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dall'esame della certificazione notarile, aggiornata alla data del 09/11/2018, prodotta dal creditore procedente a firma del notaio Giulia Messina Vitrano, e dalle successive visure esperite dallo scrivente, in data 24/08/2021 e successivo aggiornamento del 05/05/2022, presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegati n° 3), sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra indicati:

### **6.1) Le trascrizioni a carico**



I) Titolo: atto giudiziario - verbale pignoramento immobili - del  
09/11/2018 n. 9688 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario del  
Tribunale di Treviso (TV).

Trascritto a Treviso in data 07/01/2019 ai numeri:

Reg. Gen. n. 503                      Reg. Part. n. 371

a carico fra altro delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1    Immobile n. 1

Comune:                      F269 – Mogliano Veneto (TV)

Catasto:                      Fabbricati

Sezione C                      Foglio 3                      Particella: 17                      Sub. 2

Natura:    EU                      Ente Urbano – Cat. F/1

1.2    Immobile n. 2

Comune:                      F269 – Mogliano Veneto (TV)

Catasto:                      Fabbricati

Sezione C                      Foglio 3                      Particella: 17                      Sub. 3

Natura:    A/3                      Abitazione di tipo economico

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

SOGGETTO CREDITORE

C.F.: 09722490969

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della  
proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1





Sezione C Foglio 3 Particella: 17 Sub. 3

Natura: A/3 Abitazione di tipo economico

Consistenza: vani 10,5 – Indirizzo Via Altinia, n° 10 –  
Piano T.-1-2

1.3 Immobile n. 3

Comune: F269 – Mogliano Veneto (TV)

Catasto: Terreni

Foglio 21 Particella: 16 Sub. = =

Natura: T Terreno

Consistenza: Ha. 0.23.85 – Indirizzo Via Altinia

**Soggetti a favore:**

- Soggetto n. 1

SOGGETTO CREDITORE

C.F.: 00691360150

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della  
proprietà.

**Soggetti contro:**

- Soggetto n. 1

SOGGETTO ESECUTATO N° 1

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2 della  
proprietà.

- Soggetto n. 2

SOGGETTO ESECUTATO N° 2

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2 della  
proprietà.





**Soggetti contro:**

- Soggetto n. 1

SOGGETTO ESECUTATO N° 1

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2 della proprietà.

III) Titolo: Ipoteca derivante da ruolo ed avviso di debito esecutivo di concessione amministrativa / riscossione del 03/03/2016 n. 954/11316 di rep. di [REDACTED]

Capitale €. 1.434.136,65                      Somma €. 2.868.273,30

Iscritta a Treviso in data 08/03/2016 ai numeri:

Reg. Gen. n. 7.085                      Reg. Part. n. 1.157

a carico delle seguenti unità negoziali:

**Unità Negoziale n. 1:**

1.1    Immobile n. 1

Comune:                      F269 – Mogliano Veneto (TV)

Catasto:                      Fabbricati

Sezione C                      Foglio 3                      Particella: 17                      Sub. 3

Natura:    A/3                      Abitazione di tipo economico

Consistenza vani 10,5

**Soggetti a favore:**

- Soggetto n. 1

SOGGETTO CREDITORE

c.f. 07244730961

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2 della



proprietà.

**Soggetti contro:**

- Soggetto n. 1

SOGGETTO ESECUTATO N° 1

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di ½ della proprietà.

**6.3) I vincoli accessori e le precisazioni**

Da esame del titolo di provenienza relativo alla consistenza pignorata non emergono particolari condizioni, è tuttavia da segnalare che all'art. II) viene specificato: *“La presente vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, con tutti gli annessi, connessi, usi e diritti, azioni, ragioni, dipendenze e pertinenze, accessioni, servitù attive e passive inerenti”*

**7) AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 6)**

Quanto indicato al paragrafo 4) della relazione, risulta aggiornato alla data del 31/07/2021.

Quanto indicato al paragrafo 6) della relazione, risulta aggiornato alla data del 11/01/2019 come da documentazione depositata dalla creditrice precedente in Cancelleria e successivamente in data 24/08/2021 ed in data 05/05/2022 e 24/05/2022 come da successive ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente.

**8) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Effettuato il necessario sopralluogo ed esaminata la posizione, la





consistenza e la destinazione d'uso delle unità immobiliari pignorate,  
lo scrivente riferisce quanto segue.

### **8.1) L'ubicazione**

La consistenza immobiliare oggetto di stima insiste nell'ambito di una zona periferica posta ad Ovest del centro della frazione di Bonisiolo, in Comune di Mogliano Veneto (TV), ma di fatto in posizione prossima all'abitato di Casale sul Sile, in Provincia di Treviso, ed all'abitato di Marcon, in Provincia di Venezia.

Il piccolo complesso residenziale è dotato di accesso carrabile e pedonale dalla viabilità pubblica posta a Nord del fondo, che, in quel tratto, la toponomastica comunale individua con la via Altinia ed il civico n° 10/A. Il fondo beneficia quindi di un ampio passo carrabile protetto da un cancello in ferro dotato di meccanismo di apertura elettrico a scorrimento con un'unica anta. In adiacenza è presente anche un cancello pedonale ad una anta, anche quest'ultimo in ferro.

Il centro della città di Mogliano Veneto si pone ad una distanza di circa 7,0 km. in direzione Sud/Ovest, il centro di Marcon si pone a circa 3 km in direzione Sud ed il centro di Casale sul Sile si pone a circa 1,5 km in direzione Nord/Est, mentre la città di Treviso si trova in direzione Nord/Ovest, a circa 13 km di distanza.

Si tratta di una zona prossima al centro della frazione di Bonisiolo, caratterizzata dalla presenza di fabbricati di recente costruzione in ambito di lottizzazioni residenziali, non ancora saturate e con presenza di fabbricati prevalentemente posizionati in fregio alla viabilità pubblica, costruiti su due o tre livelli fuori terra.



Tali edifici sono tutti a destinazione residenziale e solamente nel centro della frazione di Bonisiolo sono presenti alcune attività commerciali di supporto alla residenza.

La posizione rispetto al centro della frazione di Bonisiolo, la vicinanza a Casale sul Sile e la vicinanza della zona commerciale di Marcon, garantiscono una comodità di accesso ad una maggiore offerta di tutti i servizi pubblici ed anche a quelli privati, ma di pubblico interesse.

Da ultimo è da segnalare la comodità di accesso alle città di Treviso e di Mestre, grazie ai collegamenti assicurati dai mezzi pubblici di trasporto e la comodità di accesso alla rete autostradale data la vicinanza dei caselli di raccordo con il c.d. "Passante di Mestre".

## **8.2) La descrizione generale della consistenza immobiliare**

Come già riferito, la consistenza immobiliare colpita da pignoramento è costituita da più unità immobiliari, trattasi di un piccolo complesso immobiliare monofamiliare comprendente un'abitazione su tre livelli fuori terra, un ampio fabbricato ad autorimessa e magazzino, un fabbricato a pollaio in parte chiuso da tamponamenti perimetrali ed in parte aperto, un piccolissimo magazzino per ricovero degli attrezzi.

I manufatti presenti sul fondo hanno tutti una forma in pianta regolare riconducibili tutti ad una figura rettangolare e ricompresi all'interno di un fondo di forma irregolare ad "L" riconducibile all'accostamento di due figure trapezoidali.

Il fondo, come già riferito, si affaccia sulla viabilità pubblica con il



lato Nord ed i confini sono in parte materializzati con opere fisse di recinzione formate da muretta in calcestruzzo con sovrastante rete metallica a Nord, da rete metallica ad Est, mentre lungo i restanti lati i confini sono rilevabili dalla presenza di fossati. Nell'intorno non vi è una sufficiente offerta di stalli pubblici per la sosta regolamentata, ma l'area scoperta antistante gli accessi consente la sosta temporanea di una vettura.

Il fabbricato residenziale si sviluppa ai piani terra, primo e secondo con un'unica abitazione segnalando che l'abitazione e le unità accessorie colpite da pignoramento immobiliare insistono su di un fondo con area scoperta pertinenziale, che costituisce di fatto un bene comune a tutte le unità immobiliari.

### **8.3) La descrizione dell'abitazione – M.N. 17 sub 2 e 3**

È ora in esame l'abitazione su tre livelli fuori terra all'interno di un fondo con accesso dalla via Altinia al civico n° 10/A della località di Bonisiolo del Comune di Mogliano Veneto.

Si tratta della porzione Ovest di un fabbricato residenziale di medie dimensioni di vecchia edificazione e successivamente ristrutturato in diverse fasi nel corso degli anni successivi.

L'accesso all'immobile avviene attraverso l'area scoperta pertinenziale del M.N. 17 sino a raggiungere un ampio porticato, che si sviluppa in fregio ai lati Ovest e Sud dell'edificio.

Dal predetto porticato si viene immessi nella zona giorno dell'edificio, ove si trovano un ingresso e disimpegno di collegamento con il soggiorno posto a Sud del piano terra, la cucina



con la zona pranzo a Nord un disimpegno poi conduce al bagno di servizio ed al locale C.T.

Il vano scala, che si trova in adiacenza del lato Est del fabbricato permette la comunicazione con la zona notte del piano primo, ove si trova un vano di disimpegno posto a collegare un ampio bagno, un ripostiglio, una camera singola e due camere molto grandi.

Il vano scala permette infine il collegamento con il piano secondo, ove si trova un piano mansardato nel sottotetto, che risulta diviso internamente da una parete da pavimento a soffitto per tutta la lunghezza lungo l'asse mediano Nord – Sud allo scopo di ricavare un ampio vano “open space” ad Ovest lasciato allo stato grezzo ed un appartamento ad Est composto da un vano di disimpegno - soggiorno, un bagno incompleto ed una camera grande.

I pavimenti dell'abitazione al piano terra sono tutti in piastrelle di cotto nella zona giorno ed in cotto con inserti nel disimpegno e nei locali accessori a C.T. – lavanderia e bagno ove sono presenti anche rivestimenti a parete in piastrelle di ceramica unitamente alla zona cottura della cucina. Al piano primo i pavimenti sono in listoncini di legno ed in piastrelle di cotto nel bagno, ove sono presenti anche rivestimenti a parete in piastrelle di ceramica. Al piano secondo i pavimenti sono in listoncini di legno per il disimpegno – soggiorno e la camera, mentre sono in piastrelle di ceramica per il bagno, ove sono presenti anche rivestimenti a parete in piastrelle di ceramica. La parte di sottotetto a magazzino non è dotata di pavimento essendo al grezzo.



Le pareti divisorie interne sono in laterizio leggero intonacate a civile e tinteggiate.

Le forometrie esterne dell'abitazione sono protette all'esterno da un infisso in legno ad ante verniciate ed internamente è stato posato un infisso in legno e vetro. I serramenti interni sono formati da porte in legno impiallacciate e tamburate in parte a pannello liscio ed in parte rifinite con vetrate e sopra luce.

I bagni sono risultati completi degli accessori igienico – sanitari quello del piano terra, ove è presente una vasca da bagno e quello del piano primo, ove è risultata presente una vasca da bagno ed un box doccia. Il bagno del piano secondo è risultato incompleto, essendo presente un box doccia, un WC ed un bidet.

La dotazione impiantistica è formata da impianto elettrico e di illuminazione; impianto idrico – sanitario; impianto fisso di riscaldamento con caldaie murali a gas e corpi riscaldamenti interni formati da radiatori in acciaio lamellare. Esiste citofono, telefono ed impianto TV.

Alcuni radiatori e la caldaia stessa sono risultati in cattivo stato manutentivo e non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti e la presenza di libretti di impianto.

All'interno dell'abitazione si è riscontrata la presenza anche di un impianto di climatizzazione: i suddetti impianti non sono stati considerati in sede di valutazione, poiché non sono strettamente parte integrante del fabbricato e sono facilmente rimuovibili.

Il piano terra dell'unità residenziale ha un'altezza libera interna



variabile da a m. 2,66 circa a m. 2,68 circa; il piano primo ha un'altezza libera interna pari a m. 2,72; il piano secondo ha un'altezza libera interna massima pari a m. 2,80 ed un'altezza libera interna minima pari a m. 2,50 riferite alla parte resa abitabile.

Al momento del sopralluogo, l'unità visionata si presentava in condizioni manutentive generali appena sufficienti, con alcuni segni di umidità di risalita alla base di alcune murature interne mentre per le facciate dell'edificio condominiale lo stato manutentivo è decisamente scadente ed in particolare quella del lato Nord dell'edificio.

All'esterno del fabbricato si trova un porticato su colonne rivestite da pietre in laterizio faccia vista con copertura formata da una struttura in legno e manto in coppi tradizionali.

#### **8.4) La descrizione del box auto M.N. 17 sub 4, 5 e 6**

È ora in esame un manufatto insistente ad Ovest dell'abitazione principale descritta in precedenza. Il manufatto risulta censito d'Ufficio al Catasto Fabbricati e non è quindi possibile individuarne le singole unità immobiliari costituenti.

Sarà quindi esposta una descrizione unitaria e complessiva della consistenza immobiliare formata dalle tre unità immobiliari in cui è stata suddivisa d'Ufficio, poiché non è risultato disponibile alcun supporto grafico.

Si tratta di un manufatto di ampie dimensioni con funzioni accessorie alla residenza ed utilizzato a magazzino, cantina ed autorimessa.

L'accesso al manufatto avviene attraverso l'area scoperta



pertinenziale comune a tutta la consistenza immobiliare colpita da pignoramento. Sul fronte Nord sono presenti accessi carrabili formati da portoni scorrevoli in legno, mentre sul fronte Sud si trova una parte porticata in parte chiusa da tamponamenti in legno ed in parte aperta. Il porticato comunica con il manufatto a Nord per mezzo di un varco pedonale protetto da un portone in legno.

La struttura del manufatto è formata da un'intelaiatura di travi in legno sia per le strutture in elevazione che per gli orizzontamenti, che hanno consentito di ricavare un solaio interno. Il solaio è formato da un semplice tavolato ed è risultato accessibile per mezzo di scala a pioli.

La copertura è formata anch'essa da travi in legno con correnti in legno posti a sostegno di una copertura in lastre di cemento – amianto.

L'unica partizione interna è costituita dalla parete perimetrale posta a Sud, che separa dal porticato in parte chiuso da tamponamenti in legno ed in parte aperto sull'area scoperta comune posta a Sud.

Il manufatto si configura sostanzialmente come un unico ampio locale “open space” pavimentato in cemento liscio.

All'interno si è riscontrato un minimo impianto di illuminazione con canalizzazione esterna in PVC e corpi illuminanti al neon.

Al sopralluogo lo stato manutentivo del manufatto è risultato appena sufficiente.

Si precisa che tale manufatto come si dirà in seguito risulta realizzato completamente in spregio alla normativa urbanistica e pertanto andrà



demolito.

Per quanto sopra verrà considerato solamente come costo di demolizione.

### **8.5) La descrizione del magazzino M.N. 17 sub 7**

È ora in esame un manufatto insistente all'estremo limite Sud della proprietà colpita da pignoramento. Il manufatto risulta censito d'Ufficio al Catasto Fabbricati.

Sarà quindi esposta una descrizione del manufatto unitaria e complessiva della consistenza immobiliare formata da un'unità immobiliare accessoria accatastata d'Ufficio.

Si tratta di un piccolo manufatto con funzioni accessorie (pollaio e ricovero di altri animali) in stato di abbandono ed invaso da vegetazione infestante.

L'accesso al manufatto avviene attraverso l'area scoperta pertinenziale comune a tutta la consistenza immobiliare colpita da pignoramento.

Sul fronte Nord sono presenti due accessi pedonali formati da un cancelletto in legno per la parte aperta e da una porta in legno per la parte chiusa.

La struttura del manufatto è formata da un'intelaiatura di pali in legno e tavole. I tamponamenti sono stati ottenuti con pannelli in legno.

La copertura è formata anch'essa da pali in legno posti a sostegno di una copertura in lastre di cemento – amianto.

Le partizioni interne sono state ricavate con rete metallica inchiodata





a tavole e pali in legno.

Il manufatto è risultato privo di impianti ed in pessimo stato conservativo.

Si precisa che tale manufatto come si dirà in seguito risulta realizzato completamente in spregio alla normativa urbanistica e pertanto andrà demolito.

Per quanto sopra verrà considerato solamente come costo di demolizione.

#### **9) DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE**

Dall'esame degli elaborati grafici rinvenuti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Mogliano Veneto confrontati con quanto riscontrato in occasione del rilievo eseguito al sopralluogo del 09/12/2021, è emerso che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento come sopra descritta esprime le seguenti superfici calpestabili:

Abitazione di cui il M.N. 17 sub 3 ai piani

terra, e primo	mq.	181,26
----------------	-----	--------

Abitazione di cui il M.N. 17 sub 3 al piano

secondo	<u>mq.</u>	<u>90,63</u>
---------	------------	--------------

Totale superficie calpestabile	mq.	271,89
--------------------------------	-----	--------

Porticato pertinenza dell'abitazione della

superficie complessiva di	mq.	58,32
---------------------------	-----	-------

Area scoperta pertinenziale di circa	mq.	2.220,00
--------------------------------------	-----	----------

Le superfici lorde commerciali effettivamente rilevate ed opportunamente ragguagliate, per mezzo dei consueti coefficienti di omogeneizzazione, consentono di ottenere la complessiva superficie



convenzionale pari a mq. 285,68.

## **10) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla APE), si precisa che l'immobile risulta edificato in origine in data anteriore al 01/09/1967, come meglio verrà illustrato al paragrafo 14) della presente relazione e non risulta siano stati effettuati interventi di rilievo, atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto non è stato rinvenuto alcun attestato o certificazione di prestazione energetica.

In ottemperanza alle recenti disposizioni del Tribunale di Treviso lo scrivente non ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (in sigla APE), tuttavia è ipotizzabile che la consistenza immobiliare oggetto di valutazione sia verosimilmente da ascrivere ad una classe energetica bassa.

## **11) LIBERTA' DEGLI IMMOBILI**

Nel corso del sopralluogo del 09/12/2021 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è risultata occupata dai soggetti debitori esecutati.

La ricerca della sussistenza di eventuali contratti di affitto condotta presso l'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo, come risulta da certificazione emessa dall'Agenzia delle Entrate (allegato n° 4).

Da esame della certificazione di stato famiglia emessa dal Comune di Mogliano Veneto emerge che all'indirizzo della consistenza



immobiliare risultano residenti i due soggetti debitori eseguiti (allegato n° 5).

Per quanto riguarda le dichiarazioni di ospitalità il servizio offerto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Mogliano Veneto ha informato che non sussistono dichiarazioni di ospitalità presso la consistenza immobiliare colpita da pignoramento.

## **12) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'**

Posto che le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva sono diverse e risultano essere in proprietà ad entrambi i soggetti eseguiti, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno e quindi complessivamente per l'intero, si provvede ad esprimere il giudizio sull'eventuale comoda divisibilità.

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una consistenza immobiliare comprendente rispettivamente un'abitazione al piano terra, primo e secondo con vani accessori ed area scoperta comune di una zona posta ai margini Ovest della frazione di Bonisiolo, in Comune di Mogliano Veneto;
- che la consistenza immobiliare è dotata di un unico accesso carrabile sia per l'abitazione, sia per i vani accessori;
- che gli immobili colpiti da pignoramento, benché siano di ampia superficie, sono destinati ad un solo nucleo familiare;
- un eventuale frazionamento sarebbe contrario alle ragioni di economia in quanto oltre modo costoso per le opere da realizzare e comporterebbe la costituzione di gravose servitù, che ne



limiterebbero il valore complessivo;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima non comodamente divisibile.

### **13) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dall'esame del Certificato di destinazione Urbanistica emesso dal Comune di Mogliano Veneto in data 13/09/2021, lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare oggetto di stima ricade nell'ambito della "Zona Territoriale Omogenea E2 – produttiva agricola di primaria importanza" ed è disciplinata dall'art. 23 – 25 – 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. (ex P.R.G. Vigente).

L'area del M.N. 17 ricade in fascia di rispetto stradale, fascia di rispetto aeroportuale, aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale e lungo il confine Nord è previsto un percorso ciclo – pedonale (allegato 6).

### **14) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

Dall'esame della documentazione reperita presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto, è emerso che, per la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, non è stata reperita alcuna documentazione riferibile all'originaria costruzione ed è quindi da supporre che l'edificazione del fabbricato sia da far risalire ad epoca anteriore alla data del 01/09/1967.

Tale valutazione trova sostegno nella mappa catastale "d'impianto", redatta tra la fine dell'800 ed i primi del '900, dove veniva



rappresentato il nucleo originario del fabbricato in esame.

Sono stati invece rinvenuti i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 271 del 11/11/1981 - pratica n° 232/81 - rilasciata per la costruzione di un ampliamento ad uso portico e ristrutturazione fabbricato. (allegato n° 7).

I lavori previsti dal suddetto titolo abilitativo sono iniziati in data 12/08/1982, ma non sono stati ultimati.

Successivamente è stata presentata al Comune di Mogliano Veneto un'istanza di Condonò edilizio ai sensi della L. 47/85 n° 2448-85 per la mancata realizzazione del porticato e modifiche di partizione interna e prospettiche (allegato n° 8). La suddetta richiesta non ha avuto seguito con il rilascio di Concessione edilizia in sanatoria.

- Concessione Edilizia n° 69 – pratica n° 63/89/4747 del 20/04/1989 rilasciata per lavori di ristrutturazione di un fabbricato ad uso di abitazione (allegato n° 9).

I lavori previsti dal suddetto titolo abilitativo sono iniziati in data 15/11/1989, ma non è stata presentata alcuna fine lavori.

- Concessione Edilizia n° 212 – pratica n° 63/89/4645 del 06/11/1990 rilasciata per lavori di ampliamento ad uso portico (allegato n° 10).

Per i suddetti lavori non è stata rinvenuta alcuna comunicazione di fine lavori e neppure alcuna certificazione di agibilità.

Il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 09/12/2021, e



gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti sopra indicati, oltre che con le planimetrie catastali reperite presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali - Catasto Fabbricati (allegati n° 1), ha permesso di accertare che la consistenza immobiliare oggetto della presente non è conforme sotto il profilo urbanistico e neppure sotto il profilo catastale.

Per quanto attiene all’abitazione, tali difformità consistono in una diversa partizione interna oltre che a delle difformità prospettiche.

Le predette difformità, rilevate sulla base dei progetti rinvenuti in Comune, sono in parte presenti anche nella planimetria catastale.

Sarà pertanto necessario presentare un’istanza di sanatoria edilizia al Comune di Mogliano Veneto ed una variazione al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni per la regolarizzazione della rappresentazione catastale dell’unità abitativa e della relativa area scoperta, in seguito alle demolizioni dei fabbricati accessori, di cui si dirà più avanti.

Le situazioni di difformità sopra descritte sono regolarizzabili, ad avviso di chi scrive, con una spesa quantificabile, in via presuntiva e complessiva in €. 5.000.00= circa, somma comprensiva di sanzione amministrativa, competenze del tecnico, variazione catastale planimetrica oltre ad accessori fiscali.

Per quanto riguarda i fabbricati accessori, anch’essi presenti sul fondo colpito da pignoramento immobiliare, le ricerche effettuate dal personale dell’Ufficio Tecnico comunale non hanno fatto emergere alcun titolo edilizio abilitativo.

Lo scrivente ha quindi svolto ulteriori indagini, in altra direzione,



effettuando un controllo sulle aerofotogrammetrie reperibili presso la Regione Veneto.

E' stata così rinvenuta un'aerofotogrammetria, relativa ad un sorvolo effettuato nell'anno 1975, dalla quale emerge chiaramente che, a tale data, i fabbricati accessori non erano ancora stati realizzati.

E' quindi possibile concludere che i fabbricati accessori sono stati edificati successivamente al 1° settembre 1967 ed in assenza del necessario titolo edilizio abilitativo.

Per quanto sopra esposto ed atteso il fatto che:

- il fondo colpito da pignoramento immobiliare insiste in zona agricola, peraltro gravata dal vincolo di rispetto stradale determinato dalla Via Altinia;
- una porzione del fabbricato accessorio destinato ad autorimessa viene ad insistere nella zona gravata dal vicolo, di cui al punto precedente;
- che le costruzioni destinate a magazzino e pollaio non rispettano le distanze dal confine con le proprietà limitrofe;
- i fabbricati accessori sono stati realizzati in spregio alla normativa urbanistica;

tutti i fabbricati accessori non risultano essere sanabili e pertanto dovranno essere rimossi.

Il costo per la rimozione dei fabbricati accessori viene stimato in €. 10.000,00, comprensivi di costi vivi, trasporto in discarica autorizzata dei materiali di risulta di rifiuti ordinari e speciali, pratica catastale, pratica edilizia, accessori fiscali e spese tecniche.



In relazione alle verifiche sulla sanabilità delle difformità riscontrate sulla consistenza immobiliare oggetto di valutazione lo scrivente deve far presente che, pur nel rispetto dell'incarico ricevuto, non è stato possibile fornire un quadro complessivo dettagliato ed esaustivo in ordine alla conformità edilizia e catastale: infatti non è possibile, per questo consulente, sostituirsi alle funzioni che precipuamente competono per Legge agli organi a ciò deputati, con particolare riguardo a quantificazione di sanzioni, oneri e pagamenti accessori, che gli organi stessi subordinano ad una puntuale istruttoria completa di grafici progettuali di dettaglio, relazioni tecniche ecc.

Per quanto sopra esposto, nel rispetto del mandato ricevuto dall'esperto stimatore e nei limiti appena sopra indicati, le risultanze indicate nel presente elaborato debbono intendersi orientative, previsionali e, per quanto attiene in special modo alle indicazioni di sanabilità e di spesa, i dati esposti assumono un valore prudenziale allo scopo di fornire un quadro di massima per le finalità meramente peritali, nel rispetto della normativa vigente al momento della redazione della presente perizia.

Le conclusioni raggiunte sono pertanto passibili di modificazioni, variazioni, anche significative all'atto di una specifica, puntuale disamina in ambito di una pratica edilizia di sanatoria.

#### **15) METODO DI STIMA**

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente





adotta il metodo sintetico-comparativo, avendo riguardo a proposte di vendita di immobili simili, avvenute nel periodo di riferimento.

I dati emersi dalla verifica, di cui sopra, sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

La ricerca di comparabili effettuata sul Comune di Mogliano Veneto per la zona, ove insiste la consistenza immobiliare pignorata e per altre zone del Comune, ha fornito esito positivo. Dalla verifica effettuata sui siti web degli intermediari immobiliari, è emerso che l'Agenzia La Commerciale Casa propone nella stessa via della frazione di Bonisiolo, la vendita una villa di mq. 558 ad un valore unitario di €. 698,00/mq. circa; un privato propone la vendita di una villa in via Terraglio ad un valore unitario di €. 844,00/mq. circa; l'Agenzia R.M. Immobiliare propone la vendita di una villa situata in zona centrale di Mogliano Veneto ad un valore unitario di €. 756,00/mq.;

Gli elementi raccolti fanno comprendere che appartamenti di vecchia costruzione, ovvero realizzati negli ultimi anni insistenti nelle frazioni di Mogliano Veneto esprimono un prezzo unitario medio di €. 766,00/mq. circa, sul quale una normale trattativa commerciale comporta una diminuzione del prezzo di circa il 10%.

Infine è da segnalare che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., indica, per abitazioni di tipo civile della zona in normale stato conservativo, un valore variabile da un minimo di €.



1.000,00/mq. ed un massimo di €. 1.300,00/mq.

Nel nostro caso bisogna considerare, oltre all'attuale congiuntura economica particolarmente negativa per il settore immobiliare, anche la vetustà dell'immobile e le condizioni manutentive dello stesso oltre che le peculiarità negative della consistenza immobiliare ed al margine di trattativa sopra esposto.

Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debba essere assunto il prezzo unitario di € 750,00= al metro quadrato comprensivi dell'incidenza dell'area scoperta.

#### **16) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un'unità residenziale indipendente, in ambito di una zona marginale ad Ovest del centro della frazione di Bonisiolo, in Comune di Mogliano Veneto;
- trattasi di una vecchia costruzione su tre livelli fuori terra con manufatti accessori ad autorimessa ed area scoperta pertinenziale;
- l'unità immobiliare residenziale è dotata di impianto fisso ed autonomo di riscaldamento con caldaia a gas e con corpi riscaldanti in acciaio lamellare, ma non è stato possibile verificarne la funzionalità e la conformità alla normativa;
- la consistenza immobiliare si presenta in condizioni manutentive generali appena sufficienti;



- lo scrivente ha accertato la mancata conformità catastale ed urbanistica delle unità immobiliari, per modeste varianti interne e prospettiche dell'abitazione e per la presenza di manufatti accessori privi di titolo abilitativo legittimante, per i quali è stato presentato un accatastamento d'ufficio;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Abitazione con autorimessa, pollaio ed area scoperta esattamente identificati al paragrafo 4) della presente relazione, della superficie convenzionale di mq. 285,68 circa x €.

750,00= €. 214.260,00

- A detrarre la spesa presunta per la regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché per la rimessa in pristino, che dovrà sostenere l'aggiudicatario

€. 15.000,00

Restano €. 199.260,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla "vendita forzata" e ciò in considerazione del fatto che:

- le unità immobiliari non sono facilmente ispezionabili prima dell'aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;



- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero essere rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato il seguente importo: €.

199.260,00 x 10%= €. 19.926,00

Valore per la vendita forzata €. 179.334,00

somma che si arrotonda ad **€. 179.500,00=**, diconsi Euro centosettantanovemilacinquecento=.

## 17) OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Ultimata la presente relazione, in data 24/05/2022 lo scrivente provvedeva a verificare, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, l'eventuale intervento di altre parti, oltre a quelle che già risultavano costituite nel presente procedimento alla data della notifica della nomina ad esperto stimatore, accertando che non vi sono state ulteriori nuove costituzioni di intervenuti.

Eseguite pertanto le opportune verifiche, lo scrivente provvedeva, con posta elettronica certificata del 26/05/2022 a trasmettere creditore procedente, al Custode Giudiziale ed ai soggetti esegutati presso il loro domicilio legale, la copia del presente elaborato



peritale, assegnano termine per le eventuali osservazioni con scadenza al 10/06/2022.

Allo spirare del termine assegnato nessuno degli aventi titolo ha fatto pervenire allo scrivente alcuna osservazione.

### **18) ALLEGATI**

Alla presente perizia di valutazione viene allegata la seguente documentazione:

1. Visure catastali al Catasto Fabbricati, Catasto Terreni, planimetrie delle u.i., estratto di mappa;
2. Atto di compravendita del 26/01/1989 n° 34.609 di repertorio del Notaio Dott. Paolo Mammucari;
3. Ispezioni Ipotecarie;
4. Certificato dell'Agenzia delle Entrate e dati contratto affitto;
5. Certificato dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Mogliano Veneto relativo ai residenti;
6. Certificati di Destinazione Urbanistica;
7. Concessione edilizia n° 871 – prat. 232/81/10906/81 del 11/11/1981 con grafico di progetto;
8. Pratica di sanatoria edilizia n° 2448-85 completa;
9. Concessione edilizia n° 69 del 20/04/1989 – prat. 63/89/4747;
10. Concessione edilizia n° 212 – prat. 63/89/4695 del 06/11/1990 con grafico di progetto;
11. Documentazione fotografica.

Treviso, 14 giugno 2022

L'esperto stimatore  
- Geom. Biasuzzi Alessandro -

