
TRIBUNALE DI TREVISO

Procedura di Liquidazione Controllata

PERIZIA DI STIMA



Appartamento sito in via Ronzinella, 164/A – Mogliano Veneto (VE)

G.D.: dott.ssa Uliana Petra

Liquidatore: dott.ssa Chiara Manzonetto

Treviso, 13 luglio 2023



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1	PREMESSA	3
2	LE OPERAZIONI PERITALI	4
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	4
2.1.1	INTRODUZIONE	4
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	5
2.1.3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	5
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE.....	7
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	7
2.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI.....	7
2.2.2	ABUSI EDILIZI.....	7
2.2.3	CONGRUITA' CATASTALE.....	8
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	8
2.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	8
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	10
2.6	STIMA IMMOBILI.....	10
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	10
2.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	13
2.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE.....	13
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	14
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	15
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	15

ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE

ALLEGATO 2: ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO – PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE VERIFICA ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI

ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal Liquidatore, dott.ssa Chiara Manzonetto, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- Appartamento sito in via Ronzinella, 164/A – Mogliano Veneto (VE)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nel mese di giugno 2023 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.

Si precisa inoltre che nella presente stima non sono stati considerati gli eventuali beni mobili presenti all'interno degli immobili oggetto di stima.

Si precisa infine che la documentazione autorizzativa di accesso atti, indicata al paragrafo 2.2.1 e riportata in ALLEGATO 1, è stata fornita direttamente dall'amministrazione comunale del comune di ubicazione dei beni (su formale richiesta del sottoscritto) che ne indica la completezza e veridicità.

2 **LE OPERAZIONI PERITALI**

2.1 **INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

2.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un appartamento posto al piano primo di un fabbricato sito in via Ronzinella, 164/A – Mogliano Veneto (TV).

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre ad un interrato in cui risulta ubicato anche un garage a servizio dell'appartamento.

Il fabbricato, realizzato tra la fine degli anni settanta e l'inizio degli anni ottanta, si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, ma con finiture tipiche dell'epoca di realizzazione.

Il fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni oggetto della presente stima sono identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE – ufficio catasto, come di seguito indicato:

Comune di MOGLIANO VENETO – Catasto fabbricati, Sezione E, via Ronzinella:

Fg. 6 Mn. 825 sub. 5 – P.1	cat. A/2	cons. 4,5 vani	sup. cat. 75 mq	Abitazione
Fg. 6 Mn. 824 sub. 193 – P.S1	cat. C/6	cons. 16 mq	sup. cat. 16 mq	Garage

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

2.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

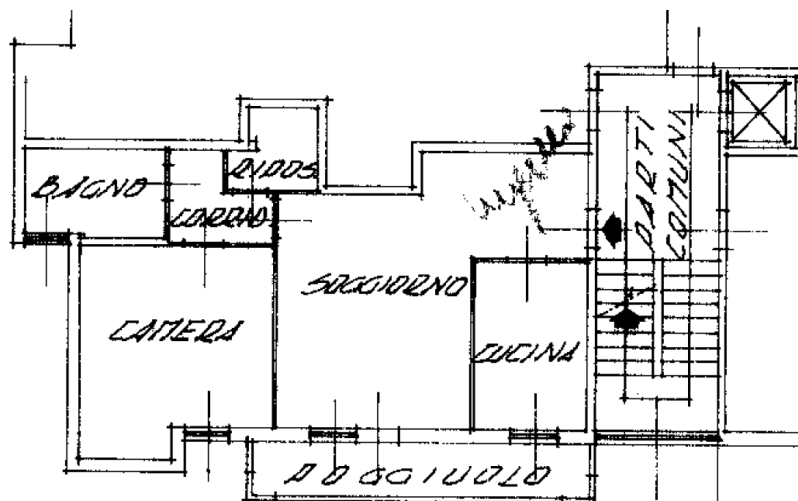
L'accesso all'immobile avviene direttamente da via Ronzinella attraverso un ingresso carraio che conduce al piano interrato ed un passaggio pedonale che conduce all'area esterna e da qui all'ingresso al vano scale che conduce all'appartamento.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è presumibilmente caratterizzato da fondazioni in cemento armato, struttura in cemento armato/muratura, solaio e copertura in laterocemento.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'appartamento comprende soggiorno, cucina, camera un bagno, ripostiglio ed un terrazzo.

È altresì presente un garage posto al piano interrato.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima:



Pianta Piano Primo

Complessivamente i fabbricati si presentano in sufficiente stato di manutenzione ma con finiture e soluzioni tecnologiche tipiche dell'epoca di realizzazione.

In generale l'immobile è caratterizzato da pareti in muratura, intonacate e dipinte con pittura. Le pavimentazioni sono in ceramica per la zona giorno ed in legno per la zona notte, di qualità e tipologia standard per l'epoca di realizzazione.

Gli infissi sono in metallo con avvolgibili in materiale plastico, le porte interne sono in legno tamburato.

Sono presenti tracce di umidità/infiltrazioni in alcune pareti interne.

L'impianto elettrico e gli impianti idro-termo sanitari sono standard per l'epoca di realizzazione. Si precisa che l'impianto di riscaldamento, su indicazione della proprietà, non comprende attualmente alcuna caldaia (ma sono comunque presenti i corpi radianti) essendo correntemente utilizzato il riscaldamento con pompa di calore delle due unità split a parete presenti. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boiler elettrico.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di elevata entità e che appartenga quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.4), comprensiva dei locali accessori, è pari a 83,60 mq.

2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della vetustà degli immobili precedentemente descritti, non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti su ogni altra porzione del fabbricato (si citano al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, gli isolanti, le murature, le coperture ecc.), e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi. Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

2.2 **VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Abitabilità prat. n°311/77, 60/88 del 23.06.1981;
- Concessione Edilizia in variante n°24 del 04.02.1981 per costruzione fabbricato ad uso abitazioni;
- Concessione Edilizia n°134 del 29.06.1978 per costruzione fabbricato ad uso abitazioni.

2.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, si è rilevato quanto segue:

- **Presenza di alcune difformità di layout interno** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la differente configurazione della parete di separazione tra cucina e soggiorno).

Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili. Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, accatastamenti, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

L'importo complessivo stimato per le attività e lavorazioni sopra descritte, comprensivo dei costi per la sicurezza, è stimato pari a 3.500.00 €. Tale importo sarà utilizzato al paragrafo 2.6.4 per la stima dell'unità.

2.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad esclusione di quanto eventualmente indicato al paragrafo precedente come abuso edilizio e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Attualmente gli immobili sono occupati dalla proprietà.

2.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

*Comune di MOGLIANO VENETO – Sezione E – Foglio 6
M.li 825 sub.5 – 824 sub.193;*

VISURA AGGIORNATA AL 15.06.2023;

-Compravendita a rogito Notaio Stefano Bandieramonte in data 29/04/2003 Rep.n.53842 e trascritto a Treviso il 22.05.2003 ai nn.19785/13312;

Con il quale _____ vende al _____ che acquista la piena proprietà per il prezzo di €.93.000,00 dei seguenti Immobili:

Comune di MOGLIANO VENETO – Sezione E – Foglio 6

Mn.825 sub. 5 – Via Ronzinella – P.1 – cat.A/2 – cl.2 – vani 4,5 – R.C.€.453,19;

Mn.824 sub.193 – Via Ronzinella – P.Sm. – cat.C/6 – cl.3 – mq.16 – R.C.€.38,01;

La vendita comprende tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio di cui è parte l'immobile, così come determinate dall'art.1117 C.C. e dai titoli di provenienza.

Si precisa che esistono:

-Atto a rogito Notaio Maria Luisa Semi in data 31.05.1976 Rep.n.26143 e trascritto il 03.06.1976 ai nn.9947/8603;

Con il quale _____ con sede in _____ quale proprietaria dell'area in Comune di Mogliano Veneto Sez.E – Fg.6 M.li 97/i - 97/i ½ - 165 - 165/a ½ - 747 - 836 - 748 - 749 - 750 - 753 - 758 - 759 sulla quale ha poi costruito un complesso residenziale e commerciale costituito da fabbricati a vari piani ad uso appartamenti di civile abitazione, uffici, negozi, ristoranti e bars, denominato Centro Residenziale e Commerciale Ronzinella,

è stata ottenuta l'abitabilità di detti edifici a decorrere dal 4.2.1976 e gli stessi sono stati accatastati al N.C.E.U. di Mogliano Veneto a seguito di regolare denuncia all'U.T.E. di Treviso; la società S.I.F. ha predisposto il regolamento della comunione della lottizzazione in questione, allegato al presente titolo;

-Verbale di Deposito con Atto a rogito Notaio Paolo Mammucari in data 06.03.2002 Rep.n.90362 e trascritto il 27.03.2002 ai nn.11949/8537;

Con il quale viene depositato il Regolamento di Condominio con la tabella millesimale relativi ai fabbricati siti in Comune di Mogliano Veneto Via Ronzinella civico 164, 168, 170 ed ai fabbricati denominati GARAGE F1 e G1;

1)

In Separazione dei Beni;

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Compravendita a rogito Notaio Giacomo Pecorelli in data 13.07.2011 Rep.n.411750 e trascritto a Treviso il 19.07.2011 ai nn.25464/16365;

Con il quale _____ vende al _____ che in piena ed esclusiva proprietà per il prezzo di €.99.000,00 acquista i seguenti Immobili:

Comune di MOGLIANO VENETO – Sezione E – Foglio 6

Mn.825 sub. 5 – Via Ronzinella – P.1 – cat.A/2 – cl.2 – vani 4,5 – R.C.€.453,19;

Mn.824 sub.193 – Via Ronzinella – P.Sm. – cat.C/6 – cl.3 – mq.16 – R.C.€.38,01;

Le suddette porzioni immobiliari partecipano per la proporzionale quota di comproprietà, alle parti comuni dell'intero edificio ai sensi degli art.1117 del C.C.

2)-

TRASC.CONTRO: Negative;

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo con Atto a rogito Notaio Innocenti Giacomo in data 13.07.2011 Rep.n.411751/20043 ed Iscritto a Treviso il 19.07.2011 ai nn.25465/5276;

Favore:

Contro:

Capitale €.79.000,00;

Somma complessiva €.158.000,00;

Durata anni 30;

Beni: Comune di Mogliano Veneto – Sez.E – Fg.6

M.li 825 sub.5 – 824 sub.193;

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso il data 27.01.2014 Rep.n.523/2014 ed Iscritto a Treviso il 21.09.2015 ai nn.26612/4457;

Favore:

Contro:

Capitale €.8.887,11;

Somma complessiva €.10.000,00;

Beni: Comune di Mogliano Veneto – Sez.E – Fg.6

M.li 825 sub.5 – 824 sub.193;

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 07.08.2017 Rep.n.3013/2017 ed Iscritto a Treviso il 13.11.2017 ai nn.39017/67111;

Favore:

Contro:

Capitale €.21.224,24;

Somma complessiva €.24.000,00;

Beni: Comune di Mogliano Veneto – Sez.E – Fg.6

M.li 825 sub.5 – 824 sub.193;

-Ipoteca Legale dell’Agenzia delle Entrate – Riscossione in data 09.11.2017 Rep.n.2093/11317 ed Iscritta a Treviso il 14.11.2017 ai nn.39234/6748;

Favore: .

Contro: `

Capitale Euro 42.776,00;

Somma complessiva Euro 85.552,00;

Beni: Comune di Mogliano Veneto – Sez.E – Fg.6

M.li 824 sub.193 – 825 sub.5.

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA’

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude che i beni immobili indicati al paragrafo 2.1.2 sono di proprietà del sig.

2.6 STIMA IMMOBILI

2.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La metodologia estimativa rappresenta l’insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
 - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
 - che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
 - che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.
-
- **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.
Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:
 - Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
 - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - scegliere il saggio di capitalizzazione;

-
- capitalizzare il canone annuo netto;
 - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

- Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

- Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- Valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché

parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- Costo di produzione: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

2.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo.

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

2.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc...): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

2.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

Abitazioni

700,00 – 900,00 €/mq

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 2.6.3.

Si precisa che i valori delle aree esterne e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell’Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:				
Comune di MOGLIANO VENETO – Catasto fabbricati, Sezione E, via Ronzinella: Fig. 6 Mn. 825 sub. 5 – P.1 cat. A/2 cons. 4,5 vani sup. cat. 75 mq Abitazione Fig. 6 Mn. 825 sub. 193 – P.S1 cat. C/6 cons. 16 mq sup. cat. 16 mq Garage				

ABITAZIONE E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	83,6 mq	700 €/mq	€	58.520
---	---------	----------	---	--------

VALORE STIMATO			€	58.520
-----------------------	--	--	----------	---------------

A tale importo andranno detratti gli oneri per sanare gli abusi edilizi presenti, indicati I paragrafo 2.2.2 per un importo pari a 3.500,00 euro.

VALUTAZIONE DEL “PIU’ PROBABILE VALORE DI MERCATO”

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **55.000,00 € (CINQUANTACINQUEMILAEURO)**.

VALUTAZIONE DEL “VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO”

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.
Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la tipologia, le dimensioni e lo stato di manutenzione) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.
Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.
- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più “libero di contrarre” sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più

limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Inoltre, dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell'ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, con una percentuale complessiva di riduzione del valore stimabile compresa tra il 22 e 30%.

Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera la percentuale massima di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 30%).

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a **38.500,00 € (TRENTOTTOMILACINQUECENTOEURO)**.



ALLEGATO 1
Documentazione estratta c/o
ufficio tecnico comunale

COMUNE DI MOGLIANO VENETO

Provincia di TREVISO

UFFICIO TECNICO

EDILIZIA PRIVATA

CONCESSIONE N. 136
PRATICA N. 311/77/1206/77
LA PRESENTE ANNULLA E SOSTITUISCE
LA PRECEDENTE N. IN DATA



IL SINDACO

- Vista la domanda del Sig. residente a.... in Via. presentata in data 26/7/1977 intesa ad ottenere la concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni di 6 in Via Ronzinella di questo Comune, sul terreno contraddistinto in Catasto con i.l. mappale n. 144/a Sez. E Foglio. - Visti i grafici di progetto, a firma dell'arch. Renzo Taffolutti. - Vista la legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni; - Vista la legge 28 gennaio 1977, n.10; - Visto il Regolamento di Polizia Edilizia vigente in questo Comune; - Visto il Regolamento d'Igiene vigente in questo Comune; - Sentito l'Ufficio Tecnico Comunale in data 25/10/1977. - Sentito l'Ufficiale Sanitario in data 25/10/1977. - Sentita la Commissione Edilizia in data 29/5/1978. - Sentita la Soprintendenza ai Monumenti in data. - Sentita l'Amministrazione Provinciale in data. - Sentit.

AUTORIZZA

la costruzione citata, secondo gli allegati grafici di progetto, che fanno parte integrante della presente concessione. Sono imposte le seguenti condizioni:
1) CHE NON VENGA CHIUSO ALCUN LOCALE AL PIANO TERRA AD ESCLUSIONE DEI VANI SCALA E DELLA CENTRALE TERMICA;
2) CHE SIA FUNZIONANTE L'IMPIANTO DI DEPURAZIONE PRIMA DEL RILASCIO DELL'ABITABILITA'

Inizio lavori: un anno data concessione

Termine lavori: tre anni data concessione inizio lavori

Le opere non iniziate e/o non ultimate entro tali termini non potranno essere intraprese se non previa nuova concessione.

Il titolare della presente concessione e' tenuto a comunicare tempestivamente la data di inizio e ultimazione dei lavori.

La presente concessione e' rilasciata SALVI I DIRITTI DI TERZI

Mogliano Veneta, 29/6/1978

Originale della presente consegnato a mani di

il

previo visto dell'atto di vincolo registrato il

Firma del ricevente

Official stamps and signatures including 'REGISTRO' (20 LUG 1978), 'DIRETTORE UFFICIO TECNICO URBANISTICA', and 'DIRETTORE UFFICIO TECNICO'.

Handwritten signature of the Mayor: 'Giorgio Polli'.

IL SINDACO

ASSESSORE ALL'URBANISTICA (Prof. Giorgio Polli)

Handwritten signature of the Assessor: 'Polli'.

COMUNE DI MOGLIANO VENETO

PROVINCIA DI TREVISO

311/77

UFFICIO TECNICO

EDILIZIA PRIVATA

CONCESSIONE EDILIZIA

LEGGE 28.1.1977 N. 10

DITTA

.....
.....

CONCESSIONE N. 24
 Pratica n. 111/77
 La presente annulla e sostituisce la precedente n.in data.....

IL SINDACO

- Vista la domanda della ditta

c.f.rappresentata dal Vice Presidente

nat. a il

residente a in Via.....

in qualità di proprietari del terreno sotto specificato,

presentata in data 21/1/1981 intesa ad ottenere la concessione edilizia

per varianti in corso lavori fabbr. 6

in Via Ronsinella, corrispondente al civ.

di questo Comune, sul terreno contraddistinto in Catasto alla

Sezione 6° Foglio 6° Mappa 144/a

- Visti i grafici di progetto a firma del Arch. Renzo Toffolutti

.....c.f.

- Vista la legge 17/8/1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

- Vista la legge 28/1/1977, n. 10;

- Vista la legge regionale 2/5/1980, n. 40;

- Visti i Regolamenti Edilizio e d'Igiene vigenti in questo Comune;

- Sentito l'Ufficio Tecnico Comunale in data 27/1/1981

- Sentito l'Ufficiale Sanitario in data 27/1/1981

- Sentita la Commissione Edilizia in data 26/1/1981 e 4/2/1981

- Sentit.....

- Sentit.....

- Sentit.....



DIRETTORE SETTE
DR. LUCIANO *Verdini*

RILASCIA LA CONCESSIONE

per le opere citate, secondo gli allegati grafici di progetto, che fanno parte integrante della presente concessione. Sono imposte le seguenti condizioni.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Mogliano Veneto, - 4 FEB. 1981



Il Sindaco

L'ASSEDONE ALLO ENISTICA
(ing. Luigi Foll)

[Handwritten signature]

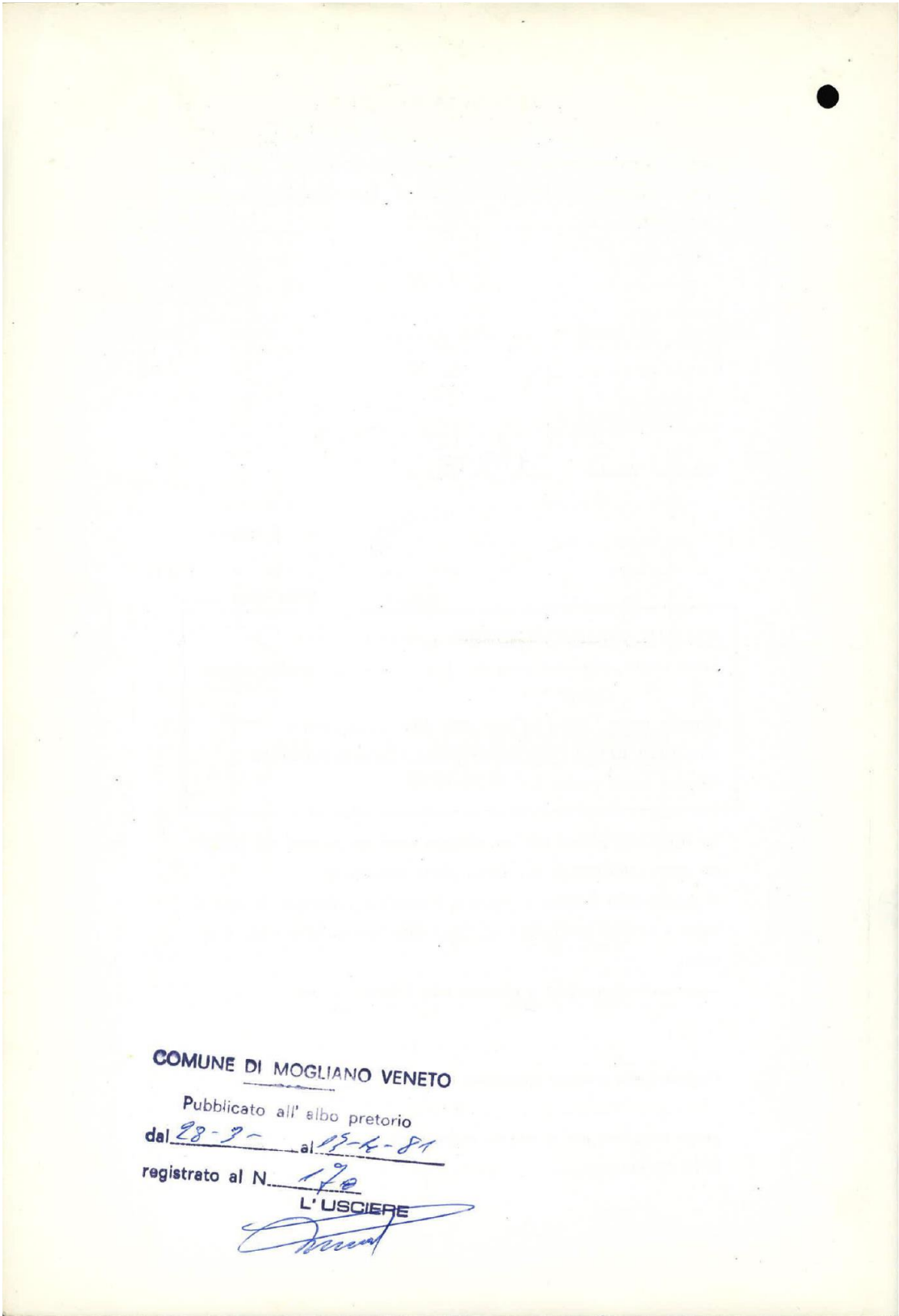
VALIDITA' DELLA CONCESSIONE
Inizio lavori: entro un anno da.....(data notifica concessione)
Termine lavori: entro tre anni dalla data di inizio lavori
VALIDITA' DELLA CONCESSIONE RELATIVA A VARIANTI
Termine lavori: entro..... 28/6/1983

Le opere non iniziate e/o non ultimate entro tali termini non potranno essere intraprese se non previa nuova concessione.

Il titolare della presente concessione é tenuto a comunicare la data di inizio e termine lavori entro sei giorni dalle operazioni di inizio e termine.

La presente concessione é rilasciata salvi i diritti di terzi.

Originale della presente consegnato a mani di.....
..... il.....
previo visto dell'atto di vincolo registrato il.....
firma del ricevente.....



COMUNE DI MOGLIANO VENETO

Publicato all' albo pretorio

dal 28-9- al 15-10-81

registrato al N. 170

L' USCIERE

COMUNE DI MOGLIANO VENETO

C. A. P. 31021

PROVINCIA DI TREVISO

N. 311/77 di Prot. 733

li 7/4/1981

Risposta a nota N. _____ del _____ Allegati N. _____

OGGETTO: cambio intestazione concessione edilizia n° 134 del 29/6/1978
e n° 24 del 4/2/1981 fabb. n° 6 Via Ronzinella mapp. ~~143/ab~~ ¹⁴⁴ 144/ab fg.6°

Spett.le S.p.a.



DIRETTORE SERVIZIO URBANISTICA
DR. LUCIANO VEDORIN

e.p.c. Spett.le S.p.a.

Facendo seguito a Vs/ del 3/3/1981 prot/ 2603;
Visto l'atto di vendita immobiliare del notaio
Maria Luisa Semi di Venezia in data 6/2/1981 n° di
repertorio 48.221, SI AUTORIZZA il cambio di intesta-
zione delle concessioni edilizie n° 134 del 29/6/1978
e n° 24 del 4/2/1981 sostituendosi alla
la

Si ricorda che l'ultimazione dei lavori dovrà
avvenire entro il 28/6/1983.

Distinti saluti.



L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(ing. Luigi Follì)

CONSERVATO ORIGINALE AT. SIG.

8-6-1981
FIRMA PER RICEVUTA

/ro

COMUNE DI MOGLIANO VENETO

C.A.P. 31021

PROVINCIA DI TREVISO

Pratica N.311/77

OGGETTO: Certificato diABITABILITA'.....

IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal

con sede

Sentito l'Ufficiale Sanitario in data13/5/1982.....

Sentito l'Ufficio Tecnico in data23/6/1982.....

CERTIFICA

che è stato dichiarato abitabile un fabbricato (fabbr. n° 6") ad uso
abitazioni la cui costruzione è stata autorizzata con concessione
edilizia n° 134 del 29/6/1978 e successiva concessione a variante
n° 24 in data 4/2/1981

sito in Mogliano Veneto Via Ronzinella N. ===
mappali n. 143/qp - 144/ab Sez. E Foglio 6°

Inizio lavori:13/7/1979.....

Termine lavori:26/2/1982.....

Collaudo opere cemento armato vistato dall'Ufficio del Genio Civile di Treviso n.1792.....

in data8/10/1981..... (legge 5 novembre 1971, n. 1086).

Decreto d'Uso (R.D. 16 novembre 1939, n. 2229) della Prefettura di Treviso n.===.....

in data===.....

Mogliano Veneto,23/6/1982.....

IL SINDACO

CONSEGNATO ORIGINALE AL SIG.
in data

FIRMA PER RICEVUTA



L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(ing. Luigi Forti)

Luigi Forti

ALLEGATO 2
Ispezione c/o Agenzia del
Territorio –
planimetrie e visure catastali



Data presentazione: 21/01/1982 - Data: 28/06/2023 - n. T42491 - Richiedente: PSCFRC74B14L7360

MODULARIO
F. - Car. S. F. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

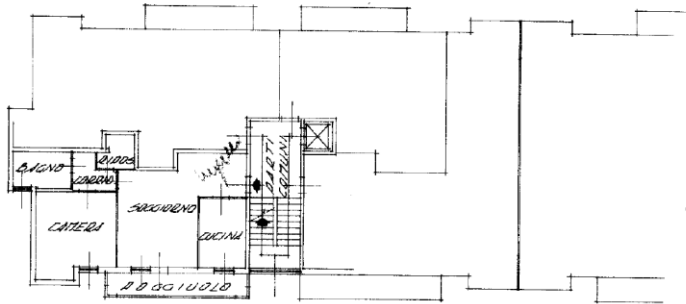
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(N. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1982, N. 657)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Via
Ditta
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di



PIANO 1°
H. 172.200



LE PARTI COMUNI
NON VENGONO
RASTERIZZATE
PER MOTIVI
TECNICI (RAD-X)

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:...

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 790

0
6
825
C

Stamp: **Completato**

[Tabella nome e cognome del tecnico]

Intervento eseguito da

alla presenza di

DATA 28/06/2023

Firma:

Data presentazione: 21/01/1982 - Data: 28/06/2023 - n. T42491 - Richiedente: PSCFRC74B14L7360
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultimo planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 28/06/2023 - Comune di MOGLIANO VENETO (TV269) - S. urban. E. - Foglio 6 - Particella 825 - Subalbero 5 - VIARONZINELLA Piano 1

Data presentazione: 21/01/1982 - Data: 28/06/2023 - n. T42490 - Richiedente: PSCFRC74B14L7360

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

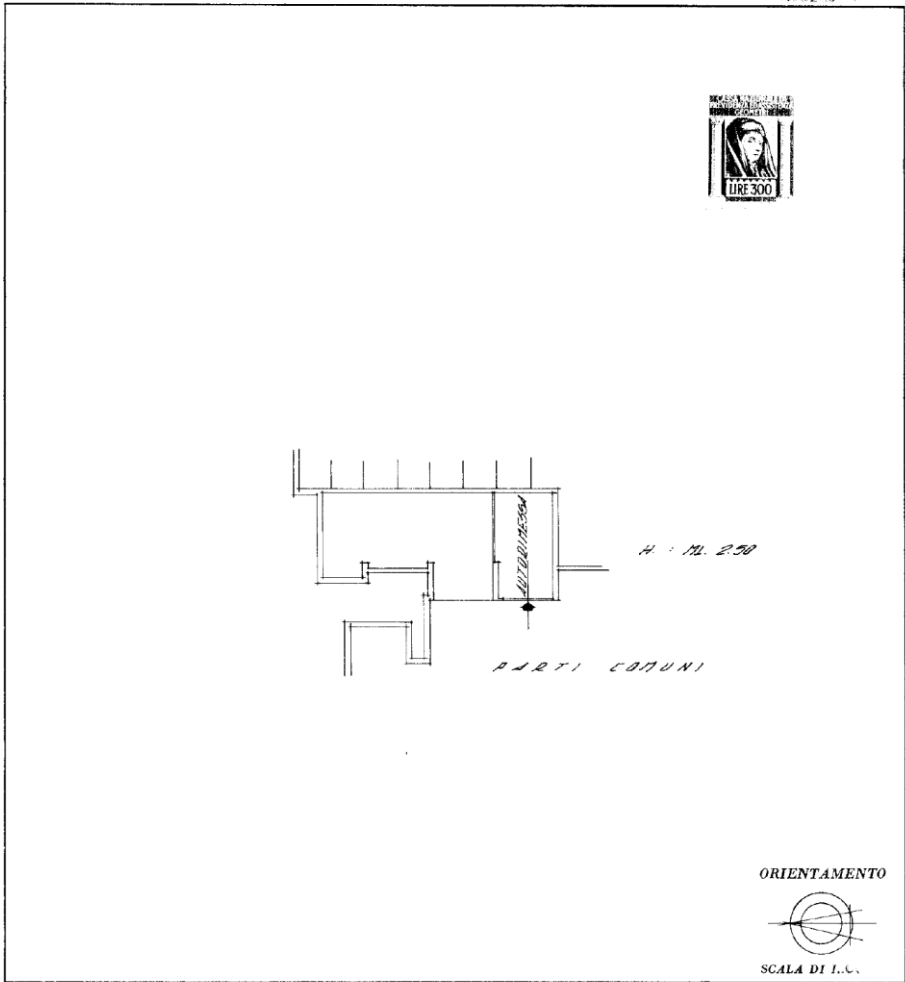
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1938, N. 653)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Via

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	672
	824 193

(Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Scritto dall'Arch. de
 nella Provincia di
 DATA 11 GEN 1982
 Firma:

Data presentazione: 21/01/1982 - Data: 28/06/2023 - n. T42490 - Richiedente: PSCFRC74B14L7360
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultimo planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 28/06/2023 - Comune di MOGLIANO VENETO (TV269) - Sca. urbana E. - Foglio 6 - Particella 824 - Subalterno 193 - VIARONZINELLA Piano S1

Data: 15/06/2023 Ora: 17.35.29 Segue

Visura n.: T382267 Pag: 1



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2023

Dati della richiesta	Comune di MOGLIANO VENETO (Codice:F269)
Catasto Fabbricati	Provincia di TREVISO Sez. Urb.: E Foglio: 6 Particella: 825 Sub.: 5

INTESTATO

1	(1) Proprietà 1/1
---	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	E	6	825	5			A/2	2	4,5 vani	Totale: 75 m ² Totali: escluse aree scoperte**; 72 m ²	Euro 453,19	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati superficizie.
Indirizzo		VIA RONZINELLA Piano 1										
Notifica		Partita		4676		Mod.58		-				

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	E	6	825	5			A/2	2	4,5 vani		Euro 453,19 L. 877.500	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA RONZINELLA Piano 1										
Notifica		Partita		4676		Mod.58		-				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F269 - Foglio 43 - Particella 825

Data: 15/06/2023 Ora: 17.35.29
 Visura n.: T382267 Page: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2023



Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	E	6	825	5			A/2	2	4,5 vani		Euro 546,15 L. 1.057,500
Indirizzo: VIA RONZINELLA Piano 1											
Notifica: Mod.58 -											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	E	6	825	5			A/2	2	4,5 vani		Euro 0,42 L. 810
Indirizzo: VIA RONZINELLA Piano 1											
Notifica: Mod.58 -											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/07/2011

N. 1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	Atto del 13/07/2011 Pubblico ufficiale INNOCENTI GIACOMO Sede ODERZO (TV) Repertorio n. 411750 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16365.1/2011 Reparto PI di TREVISO in atti dal 19/07/2011		(1) Proprietà 1/1

Situazione degli intestati dal 29/04/2003

N. 1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	Atto del 29/04/2003 Pubblico ufficiale BANDIERAMONTE STEFANO Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 53842 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13312.1/2003 Reparto PI di TREVISO in atti dal 26/05/2003		(1) Proprietà 1/1 - fino al 13/07/2011



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2023

Data: 15/06/2023 Ora: 17.35.29 Fine
 Visura n.: T382267 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 11/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà' fino al 29/04/2003
DATI DERIVANTI DA			
	Atto del 11/12/2002 Pubblico ufficiale PAOLO MAMMUCARI Sede MOGLIANO VENETO (TV) Repertorio n. 94345 - COMPR/AVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 368.1/2003 Reparto PI di TREVISO - Pratica n. 58068 in atti dal 13/02/2003		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 04/04/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà' fino al 11/12/2002
DATI DERIVANTI DA			
	Atto del 04/04/1985 Pubblico ufficiale LORENZO MONACO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 22647 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione n. 16290 registrato in data 16/04/1985 - CV Voltura p. 10461.1/1989 in atti dal 24/03/1999		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 04/04/1985
DATI DERIVANTI DA			
	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica
 Tributi speciali: Euro 0,90
 * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.
 ** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
 (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Data: 15/06/2023 Ora: 17.34.14 Segue

Visura n.: T381474 Pag: 1



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2023

Dati della richiesta	Comune di MOGLIANO VENETO (Codice:F269)
Catasto Fabbricati	Provincia di TREVISO Sez. Urb.: E Foglio: 6 Particella: 824 Sub.: 193

INTESTATO

1		(1) Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	E	6	824	193			C/6	3	16 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 38,01	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA RONZINELLA Piano SI								
Notifica				Partita		Mod.58		-				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F269 - Foglio 43 - Particella 824

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/03/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	E	6	824	193			C/6	3	16 m ²		Euro 38,01	VARIAZIONE del 26/03/2013 Pratica n. TV0062906 in atti dal 26/03/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 22556.1/2013)
Indirizzo				VIA RONZINELLA Piano SI								
Notifica				Partita		Mod.58		-				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F269 - Foglio 43 - Particella 824



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2023

Data: 15/06/2023 Ora: 17.34.14 Segue
Visura n.: T381474 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/03/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	E	6	824	193			C/6	3	16 m²		Euro 38,01
Indirizzo: VIA RONZINELLA Piano S1											
Notifica: Partita: Mod.58 -											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	E	6	824	193			C/6	3	16 m²		Euro 38,01 L. 73,600
Indirizzo: VIA RONZINELLA Piano SM											
Notifica: Partita: 4676 Mod.58 -											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	E	6	824	193			C/6	3	16 m²		L. 75.200
Indirizzo: VIA RONZINELLA Piano SM											
Notifica: Partita: 4676 Mod.58 -											

Data: 15/06/2023 Ora: 17.34.14
 Visura n.: T381474 Pag: 3



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2023

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	E	6	824	193			C/6	3	16 m ²		Euro 0,06 L. 108
Indirizzo		VIA RONZINELLA Piano SM									
Notifica		Partita				4676		Mod.58		-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/07/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	[Atto del 13/07/2011 Pubblico ufficiale INNOCENTI GIACOMO Sede ODERZO (TV) Repertorio n. 411750 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16365.1/2011 Reparto PI di TREVISO in atti dal 19/07/2011]		

Situazione degli intestati dal 29/04/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 13/07/2011
DATI DERIVANTI DA	[Atto del 29/04/2003 Pubblico ufficiale BANDIERAMONTE STEFANO Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 53842 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13312.1/2003 Reparto PI di TREVISO in atti dal 26/05/2003]		

Situazione degli intestati dal 11/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 29/04/2003
DATI DERIVANTI DA	[Atto del 11/12/2002 Pubblico ufficiale PAOLO MAMMUCARI Sede MOGLIANO VENETO (TV) Repertorio n. 94345 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 368.1/2003 Reparto PI di TREVISO - Pratica n. 58068 in atti dal 13/02/2003]		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 04/04/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 11/12/2002
DATI DERIVANTI DA	[Atto del 04/04/1985 Pubblico ufficiale LORENZO MONACO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 22647 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione n. 16290 registrato in data 16/04/1985 - CV Voltura n. 10461.1/1989 in atti dal 24/03/1999]		

ALLEGATO 3

Iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di TREVISO
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 15/06/2023 Ora 17:41:10
 Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T385750 del 15/06/2023

per dati anagrafici
 Richiedente PVNRNN

Dati della richiesta

Cognome:
 Nome:
 Tipo di formalità: Tutte
 Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:
 Periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 15/06/2023
 Periodo recuperato e validato dal 02/01/1974 al 30/09/1988
 Sezione 2:
 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1974
 ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1.

Luogo di nascita	Sesso	Data di nascita	Codice fiscale

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 15/06/2023 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1974 al 30/09/1988

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/07/2011 - Registro Particolare 16365 Registro Generale 25464
 Pubblico ufficiale INNOCENTI GIACOMO Repertorio 411750/20042 del 13/07/2011
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Immobili siti in MOGLIANO VENETO(TV)
 SOGGETTO ACQUIRENTE
 Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2011 - Registro Particolare 5276 Registro Generale 25465
 Pubblico ufficiale INNOCENTI GIACOMO Repertorio 411751/20043 del 13/07/2011

**Ispezione Ipotecaria**

Direzione Provinciale di TREVISO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 15/06/2023 Ora 17:41:10
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T385750 del 15/06/2023

per dati anagrafici
Richiedente PVNRNN

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in MOGLIANO VENETO(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

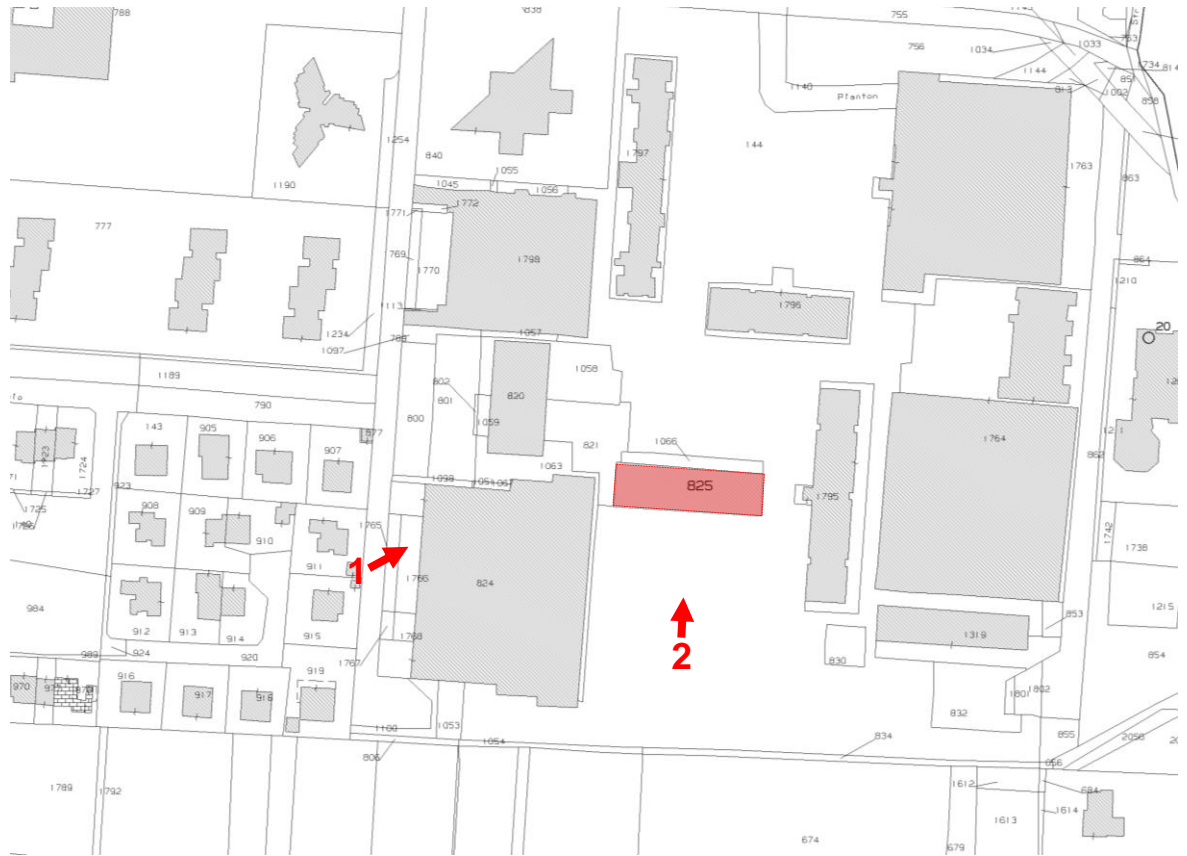
3. ISCRIZIONE CONTRO del 21/09/2015 - Registro Particolare 4457 Registro Generale 26612
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 523/2014 del 27/01/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MOGLIANO VENETO(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 13/11/2017 - Registro Particolare 6711 Registro Generale 39017
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3013/2017 del 07/08/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MOGLIANO VENETO(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 14/11/2017 - Registro Particolare 6748 Registro Generale 39234
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2093/11317 del 09/11/2017
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Immobili siti in MOGLIANO VENETO(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1974
Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli
richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.

ALLEGATO 4

Documentazione Fotografica



PLANIMETRIE CON POSIZIONE E NUMERAZIONE FOTO



FOTO N°1. - visione esterna



FOTO N°2. - visione esterna



FOTO N°3. - visione esterna



FOTO N°4. - visione vano scala condominiale



FOTO N°5. - visione interna PIANO PRIMO



FOTO N°6. - visione interna PIANO PRIMO



FOTO N°7. - visione interna PIANO PRIMO



FOTO N°8. - visione interna PIANO PRIMO



FOTO N°9. - visione interna PIANO PRIMO



FOTO N°10. - visione interna PIANO PRIMO



FOTO N°11. - visione ACCESSO PIANO INTERRATO



FOTO N°12. - visione interna PIANO INTERRATO



FOTO N°13. - visione interna PIANO INTERRATO



FOTO N°14. - visione interna PIANO INTERRATO