

## TRIBUNALE DI TREVISO

\*\_\*\_\*

### ESECUZIONE IMMOBILIARE RG n. 331-2023

a carico di:

Esecutato n. 1

Esecutato n. 2

\*\*\*

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott.ssa Paola Torresan di valutare i beni immobili di proprietà della ditta eseguita, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni con studio in Treviso – P.zza G. Ancilotto n. 8, perito estimatore, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati nel Comune di Moriago della Battaglia (Tv).

Successivamente ha effettuato le visure di aggiornamento delle particelle catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso - l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

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

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

Ha inoltre svolto accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Moriago della Battaglia (Tv), per le verifiche dei progetti del fabbricato e delle concessioni edilizie rilasciate, ciò ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica dell'immobile.

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



documentazione fotografica nonchè svolgendo in loco delle misurazioni.

Sulla base degli accertamenti svolti si espone la seguente relazione estimativa.

\*\*\*

### **DESCRIZIONE CENSUARIA dei beni pignorati**

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

per l'intero

Catasto Fabbricati

Comune di Moriago della Battaglia

Via XXV Aprile n.19

Foglio 4

mappale 42 sub.2 categ. A7 – abitazioni in villini

mappale 42 sub.3 categ. C6

mappale 42 sub.4, cat. CO – corte o resede categ. C6

\*\*\*

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

La descrizione dei beni pignorati (mappale, sezione e foglio) seppure in descrizione sintetica, risulta corretta.

Manca però l'indicazione della sezione (sez. A): corretto indicare Sez. A – foglio 4 non solo il foglio 4.

\*\*\*

### **ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

Per l'esecuzione immobiliare è stata depositata la certificazione notarile ventennale a firma del notaio dott. Laura Rolando notaio in Venezia - Mestre, portante la data del



20.09.2023.

La relazione riporta le provenienze dell'immobile ad oltre il ventennio dal pignoramento e quindi appare completa.

\*\*\*

### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

L'immobile è costituito da unica unità abitativa con accessori.

Viene conseguente formato un unico lotto.

\*\*

### **LOTTO UNICO – per l'intero in piena proprietà**

#### **DESCRIZIONE CATASTALE ed intestazione delle proprietà**

Ditta intestata:

Esecutato n.1 – pieno proprietario per la quota di  $\frac{1}{2}$

Esecutato n.2 – pieno proprietario per la quota di  $\frac{1}{2}$

Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Moriago Della Battaglia (codice F729)

Sez. A - foglio 4

mappale 42 sub. 2 – Via XXV Aprile piano S1-T-1 categ. A/7 cl. 1 vani 8  
superficie totale mq. 225 – totale escluse aree scoperte mq. 222 RC€ 743,70

mappale 42 sub. 3 – Via XXV Aprile piano S1 categ. C/6 mq. 21 cl. 1 superficie  
totale mq. 24 RC€ 50,97

mappale 42 sub. 4 – Via XXV Aprile n.19 piano T Bene Comune Non Censibile

Il fabbricato sul quale sono in essere le unità immobiliari oggetto di stima è eretto  
sul mappale n. 42 del foglio 4 al catasto terreni, Ente Urbano di mq. 581.

\*\*\*



## **PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto all'esecutato mediante:

- atto di compravendita rep. n. 3062 del 03 ottobre 1983 notaio dott. Lorenzo Ferretto in Cornuda (Tv), con successive riunioni di usufrutto in morte degli usufruttuari.

\*\*\*

## **CONFINI**

Il lotto su cui insiste l'unità abitativa confina, da nord in senso orario, con mapp. 745, 792, 602, 41 salvo altri e/o variati.

\*\*\*

## **DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di unità abitativa del tipo abitazione in essere in un fabbricato del tipo bifamiliare – porzione nord, avente accesso da Via XXVI Aprile al civico n.19 nel Comune di Moriago della Battaglia.

L'unità abitativa si sviluppa su due piani fuori terra (rialzato e primo/sottotetto) oltre ad un piano seminterrato ed è così composta:

ingresso, soggiorno con caminetto, cucina abitabile, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio e bagno; al piano primo da un locale sottotetto composto da due stanze ed un bagno.

L'accesso al piano primo/sottotetto dai locali del piano rialzato avviene mediante una scala a chiocciola.

Al piano seminterrato sono situati i locali accessori quali: garage, magazzino con caminetto, centrale termica, lavanderia, cantina, stanza e corridoio di disimpegno.

Una scala interna collega gli ambienti dei piani seminterrato e rialzato.



Di pertinenza un'area scoperta che circonda su tre lati l'abitazione, della superficie catastale di mq.444.

La proprietà è interamente recintata.

La superficie lorda dell'abitazione al piano rialzato corrisponde a mq. 135 circa.

La superficie lorda dei locali al piano primo/sottotetto corrisponde a mq. 67 circa.

La superficie lorda dei locali al piano seminterrato corrisponde a mq.135 circa.

L'edificio ha struttura che si desume in laterocemento, con manto di copertura in tegole o simili.

L'abitazione ha delle buone finiture interne, in uno stato di conservazione che si può ritenere sostanzialmente buono, ad eccezione di alcune situazioni di condizione non buona ravvisate al piano interrato, per ammaloramento di alcune murature interne dovuto ad umidità in risalita.

Le finiture si possono così riassumere:

intonaci interni a civile con pareti tinteggiate, pavimenti dei locali sono misti, in ceramica ed in tavole di legno; il rivestimento delle pareti del bagno e della parete dell'angolo cottura in piastrelle di ceramica, serramenti di porte e finestre in legno, quest'ultime con vetrocamera e scuri in legno, davanzali e soglie in marmo, battiscopa in legno, portoncino di ingresso in legno e vetro.

I locali sul sottotetto hanno pavimento in tavole di legno, finestre in legno, con impianto di riscaldamento a radiatori e muniti di termoconvettore e split di condizionamento.

Il soffitto dei locali del piano sottotetto si presenta controsoffittato con perline in legno.

La scala che collega i piani terra/sottotetto è a chiocciola in legno.



I locali al piano interrato hanno pavimento in ceramica, finestre in legno, alcune dotate di inferriata, e basculante di accesso al garage in metallo.

L'immobile è dotato di citofono, di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento autonomo con caldaia a pellets e radiatori.

Presenti degli split con unità esterna per il raffrescamento.

Per quanto visivamente osservato è altresì presente un impianto di allarme che, per quanto riferito dalla proprietà, non risulta completo ed attivo.

L'area scoperta è tenuta in parte a giardino ed in parte risulta utilizzata come corsia di accesso al garage e/o come camminamenti pavimentati.

La proprietà è recintata sul fronte strada con muretta e sovrastante ringhiera in ferro e dotata di cancello pedonale e carraio, dotato quest'ultimo di apertura automatizzata.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo, che si allegano al presente elaborato, contribuiscono a descrivere l'abitazione in questione e le sue pertinenze.

\*\*\*

### **SERVITU'**

Esaminato il contenuto della relazione notarile ventennale ed il contenuto del rogito notarile e di provenienza non emergono servitù riportate.

^^

### **VINCOLI - CONVENZIONI**

Per quanto riferito dalla P.A. non vi sono vincoli ambientali per l'immobile in questione.

Dal rogito notarile e dall'accesso agli atti effettuato presso la P.A. non sono state segnalate convenzioni urbanistiche.

\*\*



## **TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI / ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

Secondo i dati forniti dall'ufficio tecnico comunale, per l'immobile in questione sono presenti i seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia in data n. 2126 del 28.11.1983 (\*).
- concessione edilizia di variante n. 2315 del 18.05.1985.
- certificato di agibilità n. 2315/B del 31.08.1988.

(\*) da segnalare che la pratica n.2126 con relativa concessione edilizia del 28.11.1983 non è stata rinvenuta dall'ufficio tecnico comunale.

Per la recinzione è stata rilasciata concessione edilizia n. 2231 in data 02.11.1984.

\*\*\*

## **ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA'**

Gli accertamenti sono stati compiuti con l'ausilio della sola documentazione rinvenuta dalla P.A. e consegnata allo scrivente (concessione in variante), non avendo ricevuto dall'ufficio tecnico comunale copia della concessione edilizia, con allegati progetti, originaria.

All'atto del sopralluogo svolto si sono riscontrate alcune difformità e, precisamente:

- delle modifiche interne per diverso posizionamento di alcuni divisori;
- delle difformità di forometria esterna.
- la recinzione presenta alcune difformità di esecuzione rispetto al progetto autorizzato per diversa realizzazione di questa, sul fronte strada (diverso andamento nella zona cancelletto pedonale) ed altresì in quanto realizzata, una porzione, su un tratto interno, a completamento di quelle prevista nel progetto autorizzato.

Quindi la recinzione nella parte sul fronte strada, presenta ringhiera metallica in luogo della rete metallica prevista in progetto.



Assunte informazioni presso l'ufficio tecnico del Comune di Moriago della battaglia, si è avuta risposta positiva sulla fattibilità di sanare le difformità.

Necessiterà quindi provvedere con presentazione di Scia in sanatoria, pagamento delle sanzioni previste, diritti di segreteria ecc.

\*\*\*

### **SANABILITA' DEGLI ABUSI**

A solo titolo indicativo, secondo le informazioni e indicazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, le difformità risultano sanabili mediante presentazione di apposita pratica edilizia con relativo pagamento delle dovute sanzioni amministrative.

Per la regolarizzazione, in linea indicativa, si quantificano costi per € 5.000,00 circa (importo indicativo) che includono spese tecniche e sanzioni.

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

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato



ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico di Moriago Della Battaglia (Tv).

\*\*\*

#### **ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI**

Le schede catastali depositate presso gli Uffici del Catasto di Treviso riguardanti l'abitazione ed il garage risultano corrispondere allo stato di fatto.

\*\*\*

#### **CERTIFICAZIONI IMPIANTI**

In atti presso la P.A. non si sono reperite dichiarazioni di conformità/regolare esecuzione degli impianti.

\*\*\*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Moriago della Battaglia (Tv) non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

^^^

#### **DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE**

La destinazione d'uso prevista dalla concessione edilizia rilasciata, così come anche catastalmente censito, è attualmente residenziale.



La zona in cui è inserito l'edificio è residenziale, dallo strumento urbanistico vigente – Piano degli interventi - individuata in zona residenziale -B-.

\*\*\*

### **STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni**

L'immobile, all'atto dei sopralluoghi svolti, risultava occupato ed abitato dagli esecutati.

Effettuata la richiesta all'Agenzia Delle Entrate di Treviso, in data 09 gennaio 2025 si è avuta risposta con lettera prot. di ingresso n. 213224 del 18.10.2024 che riferisce che non risultano stipulati contratti (della tipologia negoziale di interesse) che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.

\*\*\*

### **SPESE CONDOMINIALI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Trattasi di abitazione in casa a schiera non rientrante in edificio del tipo condominiale.

\*\*\*

### **STIMA DEGLI IMMOBILI**

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

Si è quindi considerata la distanza dai principali servizi quali banche, supermercati, centro commerciale posto nell'immediata vicinanza, di farmacie ecc. presenti nella zona e/o nelle zone vicine, la distanza del fabbricato dal centro abitato del Comune di Moriago Della Battaglia.

Si è quindi considerata la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico del



Comune di Moriago della Battaglia.

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

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

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

Valore di mercato:

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

- abitazione piano rialzato

|                      |   |            |
|----------------------|---|------------|
| mq. 135 x € 1.100,00 | € | 148.500,00 |
|----------------------|---|------------|

- abitazione piano sottotetto

|                            |   |           |
|----------------------------|---|-----------|
| mq. 67 x 0,60 x € 1.100,00 | € | 44.220,00 |
|----------------------------|---|-----------|

- abitazione piano seminterrato

|                             |   |           |
|-----------------------------|---|-----------|
| mq. 135 x 0,50 x € 1.100,00 | € | 74.250,00 |
|-----------------------------|---|-----------|

- area scoperta - (sup. catastale)

|                   |   |                  |
|-------------------|---|------------------|
| mq. 444 x € 30,00 | € | <u>13.320,00</u> |
|-------------------|---|------------------|

|         |   |            |
|---------|---|------------|
| Sommano | € | 280.290,00 |
|---------|---|------------|

\* riduzione al valore dell'immobile per assenza di garanzia



per vizi del bene venduto e secondo la vendita mediante asta

|                                                    |             |     |            |
|----------------------------------------------------|-------------|-----|------------|
| a detrarre dal 10 al 25% =                         | arrotondati | - € | 56.058,00  |
|                                                    | residuano   | €   | 224.232,00 |
| * a detrarre per costi regolarizzazione difformità |             |     |            |
| a detrarre                                         |             | - € | 5.000,00   |
|                                                    |             | €   | 219.232,00 |
|                                                    | arrotondati | €   | 219.000,00 |

**(diconsi euro duecentodiciannovemila/00)**

\*\*\*

## **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Si è provveduto a vagliare i contenuti della relazione notarile depositata e, in data 07 ottobre 2024, ad effettuare un aggiornamento delle visure presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

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

### **ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- Iscrizione per Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11.08.2016, trascritta in data 12.08.2016 ai n.ri 28021 reg. gen. e 5054 reg. part. - a favore di Veneto Banca S.P.A. con sede in Montebelluna (Tv) - CF 00208740266; durata di anni 15 e 21 giorni - Capitale € 200.000,00; totale € 360.000,00.

^^^

### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- verbale di pignoramento immobiliare del 09.08.2023 - trascrizione del 13.09.2023 ai n.ri 33343 di registro generale – n. 23898 di registro particolare, a favore di



ORGANA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (Tv) – CF 05277610266

^^^

**COMUNICAZIONI EFFETTUATE ALLE PARTI**

Rif. art.173 bis Disp. C.P.C.

Entro i termini fissati dal Giudice si è provveduto a trasmettere al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al custode nominato ed all'esecutato mediante comunicazione mail, regolarmente ricevuta, copia dell'elaborato peritale.

Treviso, lì 12 febbraio 2025.

**ALLEGATI:**

- Estratto mappa – *Allegato n. 1*
- Visure catastali – *Allegato n. 2*
- Schede catastali – *Allegato n. 3*
- Documentazione fotografica – *Allegato n. 4*
- Atto di provenienza – *Allegato n. 5*
- Documentazione della P.A. - *Allegato n.6*
- Aggiornamenti Conservatoria – *Allegato n. 7*
- Comunicazione agenzia delle Entrate- locazioni – *allegato n.8*
- SCHEDA SINTETICA necessaria per l'ordinanza di vendita – *Allegato a parte*
- FOGLIO ESECUTATO – *Allegato a parte*

Il Perito Estimatore  
(geom. Giovanni Simeoni)  
FIRMATO DIGITALMENTE

