
Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

contro:

N° Gen. Rep. **57/2025**

data udienza:

Giudice Delegato: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

Curatore: **Dott.ssa ISABELLA TOMASIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto 01 – abitazione e magazzino

Lotto 02 – abitazione con garage e scoperto esclusivo

Lotto 03 – abitazione e scoperto

Esperto alla stima: Alessandro Angeli

Codice fiscale: NGLLSN62A21L736C

Studio in: Via Salvore 18 - 30174 Mestre

Email: studioaangeli@gmail.com

Pec: alessandro.angeli@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Identificativo Lotto: 01

Beni: Via XXIV Maggio, 38a – Mogliano Veneto (TV) - 31021

Descrizione generica: abitazione con magazzino

Corpo A: abitazione – Mogliano Veneto (TV) CAP: 31021 frazione: Mogliano V.to, Via XXIV Maggio, 38a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza

Stato Civile: coniugato

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca della Marca Credito Cooperativo – Società Cooperativa contro Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 132.000,00; Importo capitale: € 88.000,00; Iscritta a Treviso in data 07/11/2018 ai nn. 39252/6734

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Corte Grande S.R.L. contro Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 70.000,00; Importo capitale: € 42.000,00 Iscritta a Treviso in data 15/11/2024 ai nn. 41773/6647

- Atto giudiziario; contro Derivante da: Sentenza di liquidazione giudiziale; trascritta a Treviso in data 23/05/2025 ai nn. 13712/19347

Valore lotto 01:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 110.000,00

Identificativo Lotto: 02

Beni: Via Ippolito Nievo, 15 – Mogliano Veneto (TV) – 31021

Descrizione generica: abitazione con garage e scoperto esclusivo

Corpo A: abitazione - Mogliano Veneto (TV) CAP: 31021 frazione: Mogliano V.to, Via I. Nievo, 15

Quota e tipologia del diritto

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza

Stato Civile: coniugato

Quota e tipologia del diritto

4/6 di

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: vedova

Quota e tipologia del diritto

1/6 di

Cod. Fiscale:

Residenza: ---

Stato Civile: ---

Gravami e Oneri

- Atto giudiziario; contro , Derivante da: Sentenza di liquidazione giudiziale; trascritta a Treviso in data 23/05/2025 ai nn. 13712/19347

Corpo B: garage - Mogliano Veneto (TV) CAP: 31021 frazione: Mogliano V.to, Via I. Nievo, 15

Quota e tipologia del diritto

1/6 di .

Cod. Fiscale:

Residenza

Stato Civile: coniugato

Quota e tipologia del diritto

4/6 di

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: vedova

Quota e tipologia del diritto

1/6 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: ---

Stato Civile: ---

Gravami e Oneri

- Atto giudiziario; contro , Derivante da: Sentenza di liquidazione giudiziale; trascritta a Treviso in data 23/05/2025 ai nn. 13712/19347

Valore lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 20.700,00

Identificativo Lotto: 03

Beni: con accesso da Via Fontana, 2 – Pieve d’Alpago (BL) – 32010

Descrizione generica: abitazione con scoperto esclusivo

Corpo A: abitazione e scoperto – Pieve d’Alpago (BL) CAP: 32010 frazione: Villa, Via Fontana, 2

Quota e tipologia del diritto

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza

Stato Civile: coniugato

Quota e tipologia del diritto

4/6 di

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: vedova

Quota e tipologia del diritto

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: ---

Stato Civile: ---

Gravami e Oneri

- Atto giudiziario; contro ; Derivante da: Sentenza di liquidazione giudiziale; trascritta a Belluno in data 30/09/2025 ai nn. 11643/9642

Valore lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 8.400,00**

Sommario

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni sottoposti a liquidazione giudiziale sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore alla sentenza di apertura di liquidazione giudiziale; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore precedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità del soggetto sottoposto a liquidazione giudiziale, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di liquidazione – evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Beni in Mogliano Veneto (TV)
Località/Frazione Mogliano Veneto
Via XXIV Maggio, 38a

Lotto: 01 – abitazione con magazzino

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Soggetto alla liquidazione giudiziale:

Codice fiscale:

Residenza:

Stato civile: coniugato con in il in regime di separazione dei beni

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di appartamento al secondo piano di fabbricato condominiale costituito da 4 piani fuori terra.

Il bene è situato in Via XXIV Maggio, località Mogliano Veneto, a circa 13 km da Treviso e a circa 18 km da Venezia. Via XXIV Maggio è una via parallela al Terraglio, è strada di traffico locale modesto. La zona è caratterizzata da un edificato di abitazioni unifamiliari e piccoli condomini.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale satura.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviso, Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Villa Zoppolato, Villa Longobardi, parco del Sile e Fiume Zero.

Attrazioni storiche: Villa Zoppolato, centro storico di Treviso e Venezia.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria a km 1 raggiungibile a piedi in 9 minuti; fermata autobus Terraglio ACTV/MOM in 3 minuti a piedi

Identificativo corpo: A.

Appartamento sito in Mogliano Veneto (VE) CAP: 31021
frazione: Mogliano Veneto, Via XXIV Maggio, 38a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: .

Stato Civile: coniugato

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 32, particella 1818, subalterno 12 indirizzo Via XXIV Maggio, 38, piano secondo e terra, comune Mogliano Veneto, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie mq 85 (escluse aree scoperte), rendita € 418,33

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: chiusura di una nicchia nel vano soggiorno, diversa consistenza del magazzino al PT rispetto alla licenza di costruzione.

Regolarizzabili mediante: sanatoria e variazione catastale che comporta la separazione del magazzino dall'appartamento creando una nuova u.i..

Oneri Totali: per l'aggiornamento catastale **€ 1.500,00**

Note: si precisa che la numerazione dei fogli catastali del Comune di Mogliano Veneto è stata modificata dall'Agenzia, il foglio n. 6 è diventato n. 32; attualmente eseguendo la visura o ricercando la planimetria catastale si ritrova il bene ancora con la numerazione foglio 6 mentre per la mappa si trova aggiornata con la numerazione 32.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 144/956

Intestazione:

Tipo pratica: concessione edilizia

Per lavori: Costruzione edificio

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data ---

Rilascio in data 03/11/1956

Abitabilità del 31/05/1957

Dati precedenti relativi al corpo: A

Numero pratica: 148/2023

Intestazione:

Tipo pratica: SCIA in sanatoria

Per lavori: ---

Oggetto: sanatoria parti comuni

Presentazione in data ---

Rilascio in data 13/04/2023

Dati precedenti relativi al corpo: A

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: chiusura di una nicchia nel vano soggiorno, diversa consistenza del magazzino al PT.

In riferimento al soggiorno dell'appartamento, nel raffronto con la licenza di costruzione del 1956, risulta attualmente mancante la nicchia a destra (guardando la porta finestra per il poggiolo) che è stata murata. Nella planimetria catastale depositata, invece, si rileva che non sono indicate nessuna delle due nicchie riportate in progetto.

In riferimento al magazzino al piano terra, nella licenza di costruzione del 1956 erano previsti dei garage dove ora sono presenti magazzini. Tali variazioni sono già riportate nella planimetria catastale depositata subito dopo la costruzione (1962), si tratta quindi di modifiche eseguite in corso di costruzione. Le difformità di cui sopra dovranno essere oggetto di sanatoria.

Oneri Totali: per la predisposizione della sanatoria compresi gli oneri (diritti d'ufficio e oblazioni) si stimano € 4.500,00

Note: ---

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	Consiglio comunale n. 56 del 22.07.2021 Delibera di Adozione; Consiglio comunale n. 49 del 30.06.2022 Delibera di Approvazione;
Zona omogenea:	B3
Norme tecniche di attuazione:	"ZTO B3" art. 24 N.T.O. , Ambiti di urbanizzazione consolidata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,75 mc/mq
Rapporto di copertura:	45%
Altezza massima ammessa:	ml 9,5
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: ---

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Appartamento al secondo piano del fabbricato condominiale avente accesso da Via XXIV Maggio 38a; fa parte dalla proprietà anche un magazzino posto al piano terra.

Trattasi di abitazione composta da ingresso, soggiorno con poggiolo, cucinino con poggiolo, disimpegno, bagno e due camere.

L'edificio all'esterno si presenta in discrete condizioni gli intonaci hanno oltre 20 anni. All'interno, l'appartamento, pur non essendo abitato e non avendo subito interventi recenti di ristrutturazione è mantenuto in discrete condizioni, tranne per la presenza di scrostature all'interno del muretto del poggiolo del soggiorno.

Tutte le pareti sono finite ad idropittura; le pareti della cucina sono provviste di rivestimento di piastrelle in ceramica; il bagno presenta pavimento e rivestimento delle pareti in marmo di Chiampo.

I pavimenti di tutti i vani sono a terrazzo alla veneziana con legante in cemento.

Nel bagno sono presenti lavandino, water, bidet e doccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori posizionati nei vani, la caldaia è posizionata all'interno del cucinino.

L'impianto di raffrescamento non è presente.

Sono inoltre presenti l'impianto elettrico, dell'acqua, del gas.

Tutti gli impianti sono rispettosi delle normative vigenti in materia all'epoca della realizzazione.

Il portoncino di ingresso è in legno con serratura di sicurezza (non blindato); le porte interne sono in legno tinta naturale, la porta che dalla zona giorno va verso il disimpegno hanno specchiatura in vetro stampato.

I serramenti finestre sono in legno con vetro camera sono provvisti di tapparelle di color marrone, pur non essendo di recente fattura sono in buone condizioni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: coniugato

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Superficie complessiva utile di circa **mq 80,35**

E' posto al piano: secondo e terra

L'edificio è stato costruito nel: 1956

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa ml 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali sono sufficienti e discrete richiede interventi di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: latero-cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: anta a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: anta a battente materiale: legno e vetro stampato condizioni: sufficienti Riferito alle porte dalla zona giorno da ingresso verso il disimpegno
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non presente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi di laterizio coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: --- condizioni: ---
Pavim. Interna	materiale: terrazzo alla veneziana condizioni: buone
Portoncino di ingresso	tipologia: anta a battente con serratura di sicurezza materiale: legno condizioni: sufficiente

Impianti:

Elettrico	tipologia: sotto traccia tensione: 220V-380V condizioni: sufficienti conformità: conforme alla norma del periodo di realizzazione
Gas	tipologia: sotto traccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: conforme alla norma del periodo di realizzazione

Idrico	tipologia: sotto traccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: conforme alla norma del periodo di realizzazione
Termico	tipologia: autonomo con radiatori a parete alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: sufficienti conformità: conforme alla norma del periodo di realizzazione
Telefonico	tipologia: sotto traccia centralino: assente condizioni: sufficienti conformità: conforme alla norma del periodo di realizzazione
Condizionamento	tipologia: --- alimentazione: --- rete di distribuzione: --- condizioni: --- conformità: ---
Fognatura	tipologia: vasca imof rete di smaltimento: tubi PVC recapito: rete comunale ispezionabilità: normale condizioni: sufficienti conformità: conforme alla norma del periodo di realizzazione

Destinazione	Parametro	Superficie comm.	Coeff.	Superficie equiv.	Prezzo €/mq
ingresso - 2P	sup linda	7,52	0,85	6,39	1.800,00
soggiorno – 2P	sup linda	21,15	0,85	17,98	1.800,00
cucinino – 2P	sup linda	6,90	0,85	5,87	1.800,00
corridoio – 2P	sup linda	7,29	0,85	6,20	1.800,00
camera 1 - 2P	sup linda	14,10	0,85	11,99	1.800,00
camera 2 - 2P	sup linda	19,54	0,85	16,61	1.800,00
bagno – 2P	sup linda	7,69	0,85	6,54	1.800,00
poggiolo 1 – 2P	sup linda	2,60	0,35	0,91	1.800,00
poggiolo 2 – 2P	sup linda	1,27	0,35	0,44	1.800,00
magazzino – PT	sup linda	4,86	0,75	3,65	1.800,00
TOTALI		92,92		76,56	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2024-2 Zona: Mogliano Veneto Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale Valore di mercato min €/mq 1.400 – max €/mq 1.700

In considerazione dell'ubicazione e della indicazione reale del mercato di zona si ritiene che l'immobile sia commercializzabile a €/mq 1.800.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: proprietario dal 07/04/2000 ad oggi. In forza di atto di compravendita trascritto a Treviso in data 19/04/2000 al n. 3095-V piena proprietà.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mogliano Veneto (TV), Via XXIV Maggio, 38a

Libero

Note: sono presenti i mobili ed effetti personali del debitore

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 132.000,00; Importo capitale: € 88.000,00; Iscritta a Venezia in data 07/11/2018 ai nn. 39252/6734

Note: ipoteca relativa al bene in liquidazione giudiziale del presente lotto
spese di cancellazione 0,5% (capitale) + € 59 (bollo) + € 40 (tassa) = € 88.000,00*0,5% = € 440,00+59+40= € 539,00

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Corte Grande S.r.l. contro Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 70.000,00; Importo capitale: € 42.000,00; Iscritta a Treviso in data 15/11/2024 ai nn. 41773/6647

Note: ipoteca relativa al bene in liquidazione giudiziale del presente lotto
spese di cancellazione 0,5% (capitale) + € 59 (bollo) + € 40 (tassa) = € 42.000,00*0,5% = € 210,00+59+40 = € 309,00

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Atto giudiziario; sentenza di apertura di liquidazione giudiziale; A favore di massa creditori di , contro , Derivante da: sentenza; Iscritta a Treviso in data 23/05/2025 ai nn. 13712/19347

Note: trascrizione relativa al bene in liquidazione giudiziale del presente lotto
spese di cancellazione € 200 (imposta) + € 59 (bollo) + € 35 (tassa) = € 294,00

N.B.: la trascrizione non riporta i dati catastali identificativi dei beni soggetti alla sentenza

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al settimo punto del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese di gestione condominiale del periodo marzo 2024-marzo 2025 pari a € 652,31

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:

Nessuna.

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni:

Saldo spese scadute alla data del 31/03/2025 pari a € 995,31.

Note: importi forniti dall'amministratore pro-tempore del condominio denominato CONDOMINIO 24 MAGGIO sito in Via XXIV Maggio, 38a - Mogliano Veneto, 'Studio Antonello sas' con studio in Via Costa, 20 Mestre (VE).

Dati precedenti relativi al corpo: A

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata con il criterio del valore di mercato degli immobili comparabili per caratteristiche tipologiche e qualitative nella microzona dove sono situate le proprietà.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Treviso; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso; Uffici del registro di Treviso; Ufficio tecnico di Mogliano Veneto; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari locali ricerca di mercato.

Parametri medi di zona per destinazione residenziale: €/mq 1.800,00

8.3.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 131.248,80

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ingresso – 2P	6,39	€ 1.800,00	€ 11.505,60
Soggiorno – 2P	17,98	€ 1.800,00	€ 32.359,50
Cucinino – 2P	5,87	€ 1.800,00	€ 10.557,00
Corridoio - 2P	6,20	€ 1.800,00	€ 11.153,70
Camera 1 – 2P	11,99	€ 1.800,00	€ 21.573,00
Camera 2 – 2P	16,61	€ 1.800,00	€ 29.896,20
Bagno – 2P	6,54	€ 1.800,00	€ 11.765,70
Poggio 1 – 2P	0,91	€ 1.800,00	€ 1.638,00
Poggio 2 – 2P	0,44	€ 1.800,00	€ 800,10
Magazzino – PT	3,65	€ 1.800,00	€ 6.561,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.248,80
Valore corpo			€ 131.248,80
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 131.248,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 131.248,80
Valore di stima			€ 131.248,80

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	92,92	€ 131.248,80	€ 131.248,80

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	€ 4.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 1.500,00
Spese condominiali scadute non pagate:	€ 995,31

Riduzione per vendita forzata e mancanza di garanzie 10% € 13.124,88

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca volontaria	€ 539,00
Iscrizione di ipoteca giudiziale	€ 309,00
Trascrizione di sentenza di liquidazione giudiziale	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.142,00

Costi di cancellazione quota di competenza al lotto 01: € 1.142,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 109.986,61

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
A	€ 110.000,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Documentazione Urbanistica:

- Elaborato Zonizzazione n. 13_3_1 del Piano Interventi
- Estratto NTO sottozona B3

Documentazione Edilizia:

- Autorizzazione n. 144/956 del 03/11/1956
- Elaborato grafico autorizzazione n. 144/956
- Abitabilità 31/05/1957
- SCIA in sanatoria n. 148/2023 del 13/04/2023

Documentazione Catastale:

- Estratto di mappa catastale Comune di Mogliano Veneto (TV) Fg 32 Mapp 1818
- Visura catastale Comune di Mogliano Veneto (TV Fg 32 Mapp 1818 Sub 12
- Planimetria catastale Comune di Mogliano Veneto (TV) Fg 32 Mapp 1818 Sub 12

Documentazione ispezione ipotecaria:

- Elenco sintetico delle formalità Treviso
- iscrizione n. 39252/6734 del 07/11/2018
- iscrizione n. 41773/6647 del 15/11/2024
- trascrizione n. 13712/19347 del 23/05/2025

Documentazione fotografica

Allegati grafici e tecnici:

- Pianta piano secondo _diformità edilizie
- Pianta piano terra _diformità edilizie
- APE

Documentazione proprietà:

- Copia atto d'acquisto Notaio dott. Paolo Mammucari Rep. 81186 Racc. 16642 del 07/04/2000

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: non soggetto ad IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	01 – abitazione con magazzino	
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di	- Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> , foglio 32, particella 1818, indirizzo Via XXIV Maggio, 38a, piano secondo, comune Mogliano Veneto, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie mq 85, rendita € 418,33	
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 110.000,00	