

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **458/2016** promossa da

████████████████████
con l'avvocato Cristina Mattei del foro di Treviso

CONTRO

gli eredi con beneficio d'inventario dell'esecutato

con gli avvocati Maurizio Trevisan e Sabina Pellizzon del foro di
Venezia

CON L'INTERVENTO DI

████████████████████
Con l'avvocato Urbano Bessegato del foro di Treviso

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Francesca Vortali

C.T.U.: geom. Guido Stefano

Data prossima udienza: 25 settembre 2019

RELAZIONE DI STIMA

ELENCO DEI CAPITOLI:

- | | |
|--|--------|
| 1) Premessa, incarico e quesito | pag.03 |
| 2) Svolgimento delle operazioni peritali | pag.08 |
| 3) Prefazione e composizione dei lotti | pag.09 |



4) Identificazione catastale e confini lotto 1	pag.10
5) Provenienza lotto 1	pag.11
6) Descrizione generale lotto1	pag.11
7) Accertamento destinazione urbanistica lotto 1	pag.13
8) Verifica urbanistica lotto 1	pag.15
9) Vincoli e servitù lotto 1	pag.16
10) Difformità riscontrate in sede di sopralluogo lotto 1	pag.16
11) Locazione e occupazione lotto 1	pag.17
12) Identificazione catastale e confini lotto 2	pag.18
13) Provenienza lotto 2	pag.18
14) Descrizione generale lotto 2	pag.19
15) Accertamento destinazione urbanistica lotto 2	pag.21
16) Verifica urbanistica lotto 2	pag.22
17) Difformità riscontrate in sede di sopralluogo lotto 2	pag.23
18) Locazione e occupazione lotto 2	pag.24
19) Identificazione catastale e confini lotto 3	pag.25
20) Provenienza lotto 3	pag.25
21) Descrizione generale del lotto 3	pag.26
22) Accertamento destinazione urbanistica lotto 3	pag.26
23) Locazione e occupazione lotto 3	pag.28
24) Identificazione catastale lotto 4	pag.29
25) Provenienza lotto 4	pag.29
26) Descrizione generale lotto 4	pag.30
27) Accertamento destinazione urbanistica lotto 4	pag.31
28) Verifica urbanistica lotto 4	pag.33



29) Diffomità rilevate in sede di sopralluogo lotto 4	pag.34
30) Locazione e occupazione lotto 4	pag.35
31) Certificazione energetica lotti 1-2-3-4	pag.36
32) Formalità pregiudizievoli lotti 1-2-3-4	pag.36
33) Modalità di stima e valori lotti 1-2-3-4	pag.37
34) Osservazioni alla perizia delle parti	pag.40
35) Elenco degli allegati	pag.41

1) PREMESSA, INCARICO E QUESITO

Con verbale di pignoramento immobiliare del 19 luglio 2016 rep. 8210 del Tribunale di Treviso, trascritto a Treviso in data 29 luglio 2016 ai nn. 25507/17418, a carico dell'esecutato veniva pignorato per la quota di diritto della proprietà, il compendio immobiliare oggetto della presente relazione peritale così come di seguito descritto.

Al sottoscritto geometra Guido Stefano, con domicilio di Studio in Mogliano Veneto (TV) Piazza Duca d'Aosta civ. 30/4, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Treviso con il n.2349 di progressivo e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Treviso, nominato C.T.U. estimatore dal G.E. Dott.ssa Francesca Vortali, in riferimento al provvedimento di nomina emesso dal Giudice in data 16 gennaio 2019, veniva posto il successivo quesito allegato al giuramento del 24 gennaio 2019:

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



inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile - o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art.567 cpc - e l'attualità;

2) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, a tutti gli immobili pignorati, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi in parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identifichino l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono



erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

7) Verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7 dell'art. 173 bis disp.att.c.p.c.;

8) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

9) Qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;

10) Accertare se l'immobile è libero o occupato, , acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento: ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o



dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 191; l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

11) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8, disp.att.c.p.c.;

12) Accertare l'esistenza di vincoli condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9, disp.att.c.p.c.;

13) Stima: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una



valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto del trasferimento del bene;

14) Inviare a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 565 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

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

16) Allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'interno compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per



l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7;

*18) Segnalare tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso.
(All. n. 1 Verbale di nomina, All. n. 2 Verbale di giuramento)*

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, avendo verificato la completezza della documentazione agli atti, dopo aver proceduto agli accertamenti urbanistici e catastali, essendo stato contattato dal custode, ha concordando di accedere agli immobili oggetto di esecuzione in data 14 giugno 2019 per le ore 9,30 presso gli immobili oggetto della presente relazione.

Si è quindi proceduto al sopralluogo per la visita degli immobili al fine di poter definire lo stato dei luoghi e di poter rispondere ai quesiti.

Si riscontrava la presenza delle seguenti persone:

- Custode,
- Figlio dell'esecutato.

Alla presenza continuata delle persone sopra menzionate, lo scrivente ha potuto ispezionare l'interno e l'esterno dei locali, sono stati eseguiti gli opportuni rilievi metrici e fotografici nonché tutte le verifiche del caso.

Dell'attività in oggetto si è potuto redigere il verbale delle operazioni peritali opportunamente controfirmato dai presenti senza nessuna



contestazione in merito, con sottoscrizione da parte dei presenti di regolare verbale di sopralluogo.

(All. n. 3 verbale di sopralluogo)

3) PREFAZIONE E COMPOSIZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare sottoposto a procedura di pignoramento è situato in Comune di Mogliano Veneto (TV), ed è composto da un appartamento con relativa autorimessa, area scoperta di pertinenza e scoperto condominiale, un capannone artigianale con relativa area scoperta di pertinenza, un lotto di terreno edificabile in zona artigianale e un locale commerciale con relativa area scoperta di pertinenza.

In merito alla divisibilità, tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà oggetto di stima, lo scrivente ritiene che sia più conveniente per la procedura esecutiva, proporre la vendita in 4 distinti lotti, più precisamente:

Lotto 1

- Appartamento sviluppato al piano primo con relativa autorimessa al piano terra, comprensivo di area scoperta di pertinenza e area scoperta condominiale, comprensivo di parti comuni, in Via Degli Alpini civ. 33 interno 2, per l'intero in piena proprietà.

Lotto 2

- Capannone artigianale sviluppato ai piani terra e primo, comprensivo di area scoperta di pertinenza, in via Macchiavelli civ. 7, per la quota di 4/6 di piena proprietà.

Risulta sconveniente per la procedura frazionare l'immobile per la



quota pignorata.

Lotto 3

- Lotto di terreno edificabile in via Galileo Galilei, per la quota di 4/6 di piena proprietà.

Risulta sconveniente per la procedura frazionare l'immobile per la quota pignorata.

Lotto 4

- Locale commerciale sviluppato ai seminterrato e rialzato, comprensivo di parti comuni, in Piazza del Marinaio civ. 1/2, per la quota di 3/12 di piena proprietà.

Risulta sconveniente per la procedura frazionare l'immobile per la quota pignorata.

4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI LOTTO 1

Dopo gli opportuni accertamenti, è emerso quanto di seguito:

- Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima si identificano rispettivamente in:

Ufficio: Provincia di Treviso – MOGLIANO VENETO (Codice: F269)

Catasto Fabbricati

- > *Sez. Urb. D - Foglio 4 - Particella 697 - Subalterno 14 – Categoria A/3 - Classe 4 – Consistenza vani 5 – Superficie catastale m² 108 - Rendita € 464,81 – Appartamento;*

- > *Sez. Urb. D – Foglio 4 –Particella 697 – Subalterno 12 – Categoria C/6 – Classe 6 – Consistenza m² 23 – Rendita € 92,06 – Autorimessa;*

- > *Sez. Urb. D – Foglio 4 – Particella 697 – Subalterno 9 – Consistenza*



94 m² – Area urbana.

I confini esterni a partire da nord in senso orario sono i seguenti:

Particelle 2372, 2373, strada comunale, particelle 701, 2277, 2276, 2138, il tutto salvo altri e più precisi confini.

Coordinate Geografiche: LAT. 45° 33.9460' N - LONG. 12° 14.2490'E

(All. n. 4 Estratto Mappa lotto 1, All. n. 5 Visure storiche lotto 1, All. n. 10 Elaborato planimetrico lotto , All. n. 12 Elenco subalterni lotto 1)

5) PROVENIENZA LOTTO 1

Il bene, compresa la quota parte proporzionale delle aree e delle parti comuni del fabbricato di cui fa parte secondo norma di Legge e Regolamento di Condominio, è pervenuto all'esecutato in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita del 15 giugno 1958 rep. 6716 Notaio Gianfranco Spinelli, trascritto a Treviso in data 1 luglio 1958 ai nn. 8801/8163;
- Successione legittima apertasi il 22 aprile 1980, registrata a Treviso al n.34 Vol. 556, trascritta a Treviso in data 26 agosto 1981 ai nn. 20853/17177;
- Atto di cessione di quota e divisione in data 28 gennaio 1985 rep. n. 1056 del Notaio Ada Stiz di Mogliano Veneto, trascritto a Treviso in data 15 febbraio 1985 ai nn. 3580-1/3041-2.

(All. n. 6 Atto di provenienza lotto 1)

6) DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO 1



Unità immobiliare ad uso residenziale, comprensiva di autorimessa al piano terra, area scoperta di pertinenza e area scoperta condominiale, compreso le parti comuni. Il tutto risalente al 1958.

Sviluppata al piano primo, esposta sui cardinali nord-est-sud, l'unità fa parte di un edificio a n.4 unità abitative, eretto su tre piani fuoriterza compreso il piano terra.

La disposizione interna dell'appartamento è suddivisa in n.7 vani così rispettivamente suddivisi: Ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno.

La superficie commerciale, al lordo quindi delle murature portanti e divisorie è di m² 108.00 per l'appartamento, m² 6.00 per la terrazza, m² 49.43 per l'autorimessa, m² 94.00 per l'area scoperta di pertinenza.
(All. n. 7 Planimetrie Catastali lotto 1, All. n. 8 grafici autorizzati lotto 1)

L'unità si trova alla data del sopralluogo in mediocri condizioni manutentive, l'impianto elettrico non è a norma con le vigenti normative.

Al piano terra lungo il muro perimetrale dell'autorimessa si rilevano dei fenomeni di risalita di umidità.

Le altezze interne sono pari a ml 3.20 per l'autorimessa e ml 2.90 per l'appartamento.

La struttura portante risulta di tipo a telaio in c.a. con muratura di tamponamento in bimattoni di laterizio, i solai di tipo in latero cemento; la copertura ha una struttura in tamezze e tavelloni di cotto con sovrastante cappa in cemento a cui seguono guaina impermeabilizzante e manto di copertura in tegole; i divisori interni



sono in laterizio tipo "tramezza" completati da intonaco al civile, pluviali in lamiera 6/10 mm.

Le finiture sono di scarso livello e comprendono brevemente:

- Pavimenti in graniglia di marmo, rivestimenti ceramica monocottura per il bagno e la cucina, in ceramica i pavimenti dell'autorimessa al piano terra;
- Serramenti esterni in legno con vetro singolo e controfinestre in alluminio anodizzato;
- Porte interne tamburate;
- Impianto di raffrescamento;
- Caldaia autonoma a gas.

(All. n.9 Documentazione fotografica lotto 1)

7) ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO 1

L'area su cui insiste il compendio immobiliare oggetto della presente relazione ricade secondo il P.R.G. vigente all'interno del perimetro della Zona Territoriale Omogenea B5.1, così come confermato dall'Ufficio Tecnico rip. Edilizia Privata in data 19 febbraio 2019, avente le seguenti prescrizioni:

Le zone di tipo "B" comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, non classificate in Z.T.O. di tipo "A" e nelle aree centrali, per le quali si prevede il completamento con l'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento con l'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti.

Destinazione d'uso:



zone destinate alla residenza e alle attività ad essa complementari quali le attività commerciali, direzionali, artigianali di servizio compatibili con la residenza.

Sono escluse le seguenti destinazioni:

- esercizi per il commercio all'ingrosso e al minuto aventi superficie di vendita superiori a 400 mq. all'interno delle Z.T.O. A.;
- esercizi per il commercio all'ingrosso e al minuto aventi superficie di vendita superiori a 1500 mq. all'interno delle Z.T.O. B e C;
- depositi e magazzini di merci, con l'eccezione di quelli che siano funzionalmente e spazialmente integrati agli esercizi commerciali ammessi e che siano limitati alla ordinaria provvista delle scorte di vendita;
- attività industriali e attività artigianali di produzione;
- ospedali e case di cura;
- mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni;
- stalle, porcilaie, scuderie, allevamenti di animali;
- discoteche e locali di spettacolo e di pubblico ritrovo che rechino molestia particolarmente nelle ore notturne;
- ogni altra attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale risulti in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona.

Tipi di intervento: manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione, secondo gli indici di zona.

- a) distanza dai confini (Dc): ml. 5.
- b) distacco tra fabbricati (Df): ml. 10.



c) distanza dalla strada (Ds): ove non sia prescritto negli elaborati grafici del P.R.G. uno speciale allineamento, devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

ml. 5 per strade di larghezza inferiore a ml. 7

ml. 7,5 per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

ml. 10 per strade di larghezza superiore a ml. 15;

ml. 5 per strade di qualsiasi larghezza, ma a fondo cieco.

d) I.U.F. = Max 1,00 mc/mq - min. 0,75 mc/mq

e) C = 45%

f) H = ml. 8,50 (2 piani più seminterrato)

Il tutto come meglio specificato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Mogliano Veneto.

La zona è soggetta a vincolo "Galasso" art. 142 del d.lgs n.42 codice dei beni culturali e del paesaggio.

(All. n. 13 Estratto di P.R.G. lotto 1, All. n. 11 Cattura aerofotogrammetrica lotto 1)

8) VERIFICA URBANISTICA LOTTO 1

Con riferimento alla normativa urbanistica ed edilizia, si precisa che l'edificazione del fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è avvenuta in forza delle istanze rilasciate dal Comune di Mogliano Veneto, più precisamente:

- Autorizzazione Edilizia per la costruzione del fabbricato del 21 agosto 1958, pratica n. 109/58/6374;
- Certificato di abitabilità del 24 dicembre 1960 pratica n. 109/58/6374;



- Concessione Edilizia n.53, pratica n. 30/85/3119/85 del 14 marzo 1985 per modifiche interne e ampliamento al piano seminterrato per ricavo cantina.

(All. n. 14 Istanze edilizie lotto 1)

9) VINCOLI E SERVITU' LOTTO 1

Atto di servitù non aedificandi del 20 maggio 1985, rep. 1817 del Notaio Ada Stiz di Mogliano Veneto, trascritto a Treviso il 29 maggio 1985 ai nn. 10595/8777.

10) DIFFORMITA' RICONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

LOTTO 1

E' stata eseguita in sede di sopralluogo verifica al fine di poter confrontare la corrispondenza di quanto depositato presso la Pubblica Amministrazione rispetto allo stato di fatto dei luoghi; si precisa pertanto che dall'analisi dei documenti reperiti in sede di accesso agli atti del Comune di Mogliano Veneto rip. Edilizia Privata e degli Uffici del Catasto, risultano rilevate le seguenti irregolarità:

- Le destinazioni dei locali non corrispondono a quelle indicate nei grafici concessionati, specificatamente il soggiorno è stato ricavato dagli ambienti indicati graficamente con la destinazione cucina/cottura, rilevata una demolizione delle due spallette che dividevano questi ultimi locali e la chiusura di una porta verso il corridoio, nonché l'apertura di un'altra porta verso il corridoio;
- Nella zona indicata graficamente come salotto, sono stati ricavati



rispettivamente la cucina e una camera, con conseguente apertura di una porta verso il corridoio;

- La terrazza indicata graficamente verso il lato sud, risulta avere un prolungamento verso ovest fino al centro del fabbricato, non rilevato il divisorio con l'altra proprietà;

- Variazione forometrica consistente nella chiusura di un foro finestra della camera verso sud-est.

- Catastalmente anche una piccola difformità planimetrica nel locale autorimessa.

Per la regolarizzazione dell'unità rispetto ai regolamenti edilizi, amministrativi, urbanistici e catastali, occorrerà ricorrere alla presentazione di apposite istanze, con il conseguente aggiornamento dei grafici di progetto nonché delle schede catastali.

La spesa per la regolarizzazione dell'immobile, comprensiva di versamenti, oneri comunali, oblazione e spese tecniche viene quantificata con costi presumibili pari a Euro 4.950.000,00 (Quattromilanovecentocinquanta/00).

Si precisa che, alla data odierna, non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi delle vigenti normative urbanistiche a riguardo dell'unità immobiliare sopradescritta.

11) LOCAZIONE E OCCUPAZIONE LOTTO 1

In data 27 gennaio 2019 si è provveduto a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Treviso, la presenza di contratti registrati di locazione e/o comodato a nome dell'esecutato. In data 31 gennaio 2019 veniva comunicato che, dagli accertamenti eseguiti la



ricerca ha avuto esito negativo.

Al momento del sopralluogo l'unità risulta libera.

(All. n. 14 Risposta Agenzia delle Entrate lotto 1)

12) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI LOTTO 2

Dopo gli opportuni accertamenti, è emerso quanto di seguito:

- Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima si identificano rispettivamente in:

Ufficio: Provincia di Treviso – MOGLIANO VENETO (Codice: F269)

Catasto Fabbricati

> *Sez. Urb. D - Foglio 9 - Particella 563 - Subalterno 1 - Area Urbana*

- Consistenza m² 1761.

> *Sez. Urb. D - Foglio 9 - Particella 563 - Subalterno 2 - Categoria*

D/1 - Rendita € 6.807,80.

I confini esterni a partire da nord in senso orario sono i seguenti:

Particelle 827, 1026 ed altro foglio di mappa, , il tutto salvo altri e più precisi confini.

Coordinate Geografiche: LAT. 45° 33.28260' N - LONG. 12° 13.7440'E

(All. n. 16 Estratto mappa lotto 2 – All. n. 17 Visure storiche lotto 2 – All. n. 20 Elaborato planimetrico lotto 2 – All. 21 Cattura aerofotogrammetrica lotto 2)

13) PROVENIENZA LOTTO 2

Il bene è pervenuto all'esecutato in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita autenticata in data 10dicembre 1981 rep. 6043



del Notaio Paolo Mammuccari di Mogliano Veneto, trascritto a Treviso il 7 gennaio 1982 ai nn. 389/296;

- Successione legittima apertasi il 18 maggio 2013, denuncia registrata a Treviso il 16 maggio 2014 al n. 1338 vol. 9990, trascritta a Treviso il 4 dicembre 2014 ai nn. 34045/25405.

14) DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 2

L'aspetto complessivo dell'immobile è quello tipico dei capannoni produttivi realizzati a cavallo degli anni '80, con pianta rettangolare regolare costruiti con tecnologia prefabbricata.

La costruzione è posta all'interno del lotto di proprietà, quest'ultimo completamente recintato.

All'interno della maglia strutturale della costruzione sono stati ricavati lungo il lato sud i seguenti locali: Deposito prodotti finiti, 2 vani ingresso, uffici e archivio, spogliatoio, disimpegno, 2 servizi igienici e due locali doccia, il tutto per un superficie di m² 185,00 ed un'altezza di ml 3.68, al di sopra di questi vani un deposito minuteria con pari superficie ed altezza di ml 3.40. La superficie coperta è pari a m² 1.524, l'altezza del piano di produzione è di ml 7,38, l'area scoperta di pertinenza è pari a m² 1.761.

L'immobile è stato realizzato con tecnologia interamente prefabbricata dunque presenta una struttura portante intelaiata con travi e pilastri in c.a. prefabbricati, solaio di copertura con strutture auto-portanti sempre in c.a., tamponamenti perimetrali con pannelli prefabbricati in c.a., le parti ad ufficio, disimpegno-servizi e spogliatoio risultano



realizzate in laterizio con finiture delle superfici intonacate e tinteggiate. Nella parte produttiva sono presenti ampi portoni in ferro con apertura scorrevole.

Finiture ed impianti: Le porzioni destinate a magazzino sono caratterizzate da pareti e strutture tenute a vista e tinteggiate, pavimenti di tipo industriale in cemento liscio, impianti esterni a vista e serramenti in ferro con parti trasparenti in vetro semplice; le parti ad ufficio risultano avere pareti intonacate, pavimenti in gres di varia natura, impianti sotto traccia e serramenti esterni in alluminio ed interni in legno (laminato) ad anta liscia; nei locali di servizio e nei servizi igienici sono presenti pavimenti e rivestimenti in piastrelle e sanitari e rubinetteria di scelta media commerciale; non è presente l'impianto di allarme. Non esiste impianto fisso di riscaldamento.

Stato di conservazione: Le unità immobiliari periziate risultano in sufficiente stato strutturale e in un mediocre stato generale di manutenzione; per quanto inerente le parti impiantistiche non sono state consegnate, non rintracciate le dichiarazioni di conformità.

Altre note meritevoli di segnalazione: L'immobile, ancorchè non risulti rilasciato alcun C.P.I., non sembra essere in regola per una eventuale richiesta (naturalmente a seconda della attività che vi andrà svolta).

Non si ritiene di evidenziare alcun aspetto tecnico particolare, si segnala la copertura in eternit.

Si segnala altresì che, al momento del rilievo metrico e fotografico, si registrava una consistente quantità di componenti d'arredo e mobilio di vario tipo "ammassati" in maniera tale da rendere difficoltosi i



rilievi, questo non ha permesso di raggiungere tutta la superficie del vano.

(All. n. 22 Documentazione fotografica lotto 2)

* * * *

15) ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO 2

L'area su cui insiste il compendio immobiliare oggetto della presente relazione ricade secondo il P.R.G. all'interno del perimetro della zona "D1"- zona industriale - artigianale di produzione - commerciale, così come confermato dall'Ufficio Tecnico rip. Edilizia Privata in data 18 febbraio 2019, avente le seguenti prescrizioni:

A) destinazioni d'uso: impianti caratteristici dell'industria e dell'artigianato produttivo.

E' consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, zone attrezzate per la sosta di automezzi pesanti, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale, attività commerciali, uffici e mostre connesse attività della zona, nonché l'edificazione per ogni lotto, di una abitazione con un volume non superiore a 500 mc., per il proprietario o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

B) modalità di intervento: a mezzo di S.U.A., nel cui ambito dovranno essere previste aree destinate ad attrezzature collettive, a verde e a parcheggi pari almeno al 20% della superficie territoriale, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85 così come integrato dalla L.R. 9/86.

C) parametri urbanistico - edilizi

C = 50% della Sf anche per i fabbricati produttivi esistenti all'interno



della zona artigianale (*nota)

Ds = 15 ml. Dc = 7,5 ml.

Superficie a verde e a parcheggi = 20% della Sf.

Ogni altra specificazione normativa è demandata agli strumenti urbanistici attuativi.

Il tutto come meglio specificato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Mogliano Veneto.

(All. n. 23 Estratto di P.R.G. lotto 2)

16) VERIFICA URBANISTICA URBANISTICA LOTTO 2

Con riferimento alla normativa urbanistica ed edilizia, si precisa che l'edificazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è avvenuta in forza delle istanze rilasciate dal Comune di Mogliano Veneto, più precisamente:

- Concessione Edilizia n.184 del 3 agosto 1981, pratica 49/81/6768/81 per la costruzione di un edificio artigianale;
- Concessione Edilizia n.142 del 26 maggio 1983, pratica 118/83/5422/83 per la costruzione di una recinzione;
- Concessione Edilizia n.155 del 15 giugno 1983, pratica 49/81/5775/83 per la variante al capannone artigianale;
- Concessione Edilizia n.169 del 3 ottobre 1985, pratica 49/81/10809/85 per la variante di distribuzione interna dell'edificio ad uso artigianale;
- Proroga termini validità Concessione Edilizia n.184/81 in data 11 gennaio 1985;
- Concessione Edilizia n.29 del 27 febbraio 1986, pratica 49/81/2401/86



per l'esecuzione opere di finitura ai sensi art.4 comma 5 Legge 10/77 –

per avvenuta scadenza conc. 169/85 – 49/81 – 184/81;

- Richiesta di certificato di agibilità del 14 marzo 1989;
- Comunicazione U.L.S.S. n.10 del 31 maggio 1989, con la quale, a seguito di sopralluogo, l'ente dichiarava che i lavori non erano ultimati;
- Comunicazione del Comune di Mogliano Veneto in data 8 giugno 1989, con la quale, a seguito di sopralluogo, l'Ente comunicava che i lavori non erano stati ultimati.

(All. n. 24 Istanze edilizie lotto 2)

17) DIFFORMITA' RICONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

LOTTO 2

E' stata eseguita in sede di sopralluogo verifica al fine di poter confrontare la corrispondenza di quanto depositato presso la Pubblica Amministrazione rispetto allo stato di fatto dei luoghi; si precisa pertanto che dall'analisi dei documenti reperiti in sede di accesso agli atti del Comune di Mogliano Veneto rip. Edilizia Privata e degli Uffici del Catasto, risultano rilevate le seguenti irregolarità:

a seguito della domanda di rilascio del certificato di Agibilità presentata il 10 marzo 1989 contestualmente al deposito del fine lavori e in virtù del sopralluogo da parte dell'U.L.S.S. n. 10 effettuato in data 30 maggio 1989, è risultato che i lavori non erano stati ultimati.

Il Comune di Mogliano Veneto, in data 8 giugno 1989, invitava la proprietà ad adeguare le difformità succitate secondo le normative di Legge, pena l'archiviazione della pratica. Agli atti non risulta alcuna integrazione,



pertanto, si dichiara che l'immobile, alla data odierna, è sprovvisto di certificato di agibilità.

Gli elaborati grafici depositati in Comune e la scheda catastale depositata in Catasto non evidenziano difformità dallo stato di fatto, bisognerà comunque procedere con una domanda per il riesame della pratica, definire il completamento delle opere protocollando la documentazione necessaria al rilascio del certificato di Agibilità.

Quanto sopra comporterà una spese tecnica presumibilmente pari a euro 10.000,00 (Diecimila/00), oltre alle spese di adeguamento alle normative vigenti dei locali, in questo momento non quantificabili, così come le spese per eventuali costi di costruzione/oneri/sanatorie e quant'altro quantificato solo al momento del deposito della nuova istanza dal Comune.

Si precisa che, alla data odierna, non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi delle vigenti normative urbanistiche a riguardo dell'unità immobiliare sopradescritta.

18) LOCAZIONE E OCCUPAZIONE LOTTO 2

In data 27 gennaio 2019 si è provveduto a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Treviso, la presenza di contratti registrati di locazione e/o comodato a nome dell'esecutato. In data 31 gennaio 2019 veniva comunicato che, dagli accertamenti eseguiti la ricerca ha avuto esito negativo.

Al momento del sopralluogo l'unità risulta occupata dal figlio dell'esecutato.

(All. n. 15 Risposta Agenzia delle Entrate)



19) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI LOTTO 3

Dopo gli opportuni accertamenti, è emerso quanto di seguito:

- Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima si identificano rispettivamente in:

Ufficio: Provincia di Treviso – MOGLIANO VENETO (Codice: F269)

Catasto Terreni

> *Foglio 35 – Particella 575 – Seminativo Arborato – Classe 3 – Superficie m² 3.000,00 – Reddito dominicale € 17,51 – Reddito Agrario € 10,07.*

> *Foglio 35 – Particella 576 – Seminativo Arborato – Classe 3 – Superficie m² 1.000,00 – Reddito dominicale €5,84 – Reddito Agrario € 3,36.*

I confini esterni a partire da nord in senso orario sono i seguenti:

Particelle 2, 118, 1100, 1101, 1107, 1106, 574 il tutto salvo altri e più precisi confini.

Coordinate Geografiche: LAT. 45° 33.2060' N – LONG. 12° 13.7270'E

(All. n. 25 Estratto Mappa lotto 3 – All. n. Visure storiche lotto 3 – All. n. 27 Cattura aerofotogrammetrica lotto3)

20) PROVENIENZA LOTTO 3

Il bene è pervenuto all'esecutato in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita del 21 novembre 1988 rep. n. 13456 del Notaio Ada Stiz di Mogliano Veneto, trascritto a Treviso il 15 dicembre 1988 ai nn. 32555/24997;



- Successione legittima apertasi il 18 maggio 2013, denuncia registrata a Treviso il 16 maggio 2014 al n. 1338 vol. 9990, trascritta a Treviso il 4 dicembre 2014 ai nn. 34045/25405.

(All. n. 28 Atto di provenienza lotto 3)

21) DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 3

Trattasi di lotto di terreno edificabile inserito all'interno di una zona artigianale, nel quadrante sud-ovest, a circa 1,7 km dal centro della località di appartenenza. L'unità fronteggia la via Galilei, ha accesso dalla via Da Vinci percorrendo la Strada Provinciale 64, in buona posizione logistica, all'interno di una zona con un'apprezzabile vocazione produttiva.

Si tratta di un lotto di m² 4.000 catastali, avente forma rettangolare e giacitura piana, adiacente per tutta la sua lunghezza alla via Galilei.

Il terreno si presenta in buone condizioni, libero di essere ispezionato per tutta la sua superficie.

(All. n. 29 Documentazione fotografica lotto 3 – All. n. 30 Rilievo metrico lotto 3)

22) ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO 3

L'area individuata ricade secondo il P.R.G. vigente, così come modificato ed integrato dalle Varianti Parziali n.84/92 così come segue:

Zone di tipo "D1" – Zona Industriale – Artigianale di produzione – Commerciale.

Le Z.T.O. di tipo "D1" comprendono quelle parti di territorio destinate ad



attività industriali, artigianali di produzione e commerciali connesse, nonché per depositi e magazzini funzionali alle attività produttive.

In tale zona valgono le norme del P.P. approvato con delibera della G.R.V. n.5340 del 26/9/1991, e la zonizzazione riportata in grafia è puramente indicativa.

Per eventuali varianti e/o ampliamenti previsti dalla zonizzazione del P.R.G. dello S.U.A. vigente e/o di nuovi S.U.A. si osservano le seguenti prescrizioni:

I) destinazioni d'uso: impianti caratteristici dell'industria e dell'artigianato produttivo.

E' consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, zone attrezzate per la sosta di automezzi pesanti, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale, attività commerciali, uffici e mostre connesse attività della zona, nonché l'edificazione per ogni lotto, di una abitazione con un volume non superiore a 500 mc., per il proprietario o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

B) modalità di intervento: a mezzo di S.U.A., nel cui ambito dovranno essere previste aree destinate ad attrezzature collettive, a verde e a parcheggi pari almeno al 20% della superficie territoriale, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85 così come integrato dalla L.R. 9/86.

C) parametri urbanistico – edilizi

C = 50% della Sf anche per i fabbricati produttivi esistenti all'interno della zona artigianale (*nota)

Ds = 15 ml.



Dc = 7,5 ml.

Superficie a verde e a parcheggi = 20% della Sf.

Ogni altra specificazione normativa è demandata agli strumenti urbanistici attuativi.

Inoltre dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al 9° comma punto 1, lett. B dell'art. 25 della L.R. 61/85.

E' ammessa, nel rispetto degli indici di cui sopra, la costituzione di un'unica abitazione per il custode o titolare dell'attività, per una volumetria massima di 400 mc. Non sono ammesse attività nocive, moleste o inquinanti, né deposito di materiali all'aperto.

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 7 febbraio 2019 dal Comune di Mogliano Veneto.

(All. n. 31 Estratto di P.R.G. lotto 3 – All. n. 32 Certificato di destinazione urbanistica lotto 3)

23) LOCAZIONE E OCCUPAZIONE LOTTO 3

In data 27 gennaio 2019 si è provveduto a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Treviso, la presenza di contratti registrati di locazione e/o comodato a nome dell'esecutato. In data 31 gennaio 2019 veniva comunicato che, dagli accertamenti eseguiti la ricerca ha avuto esito negativo.

Al momento del sopralluogo l'unità risulta libera.

(All. n. 15 Risposta Agenzia delle Entrate)

24) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI LOTTO 4



Dopo gli opportuni accertamenti, è emerso quanto di seguito:

- Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima si identificano rispettivamente in:

Ufficio: Provincia di Treviso – MOGLIANO VENETO (Codice: F269)

Catasto Fabbricati

> *Sez. Urb. E – Foglio 4 – Particella 410 – Subalterno 6 – Categoria C/1 – Classe 4 – Consistenza m² 419 – Superficie catastale m² 475 – Rendita € 5.290,87 – Locale commerciale*

> *Sez. Urb. E – Foglio 4 – Particella 410 – Subalterno 15 – Area urbana – Consistenza m² 449.*

I confini esterni a partire da nord in senso orario sono i seguenti:

Particelle 694, 695, 1891, 408, 936, 937, 935, 684, 681, 416, il tutto salvo altri e più precisi confini.

Coordinate Geografiche: LAT. 45° 33.7230' N – LONG. 12° 14.7760'E

(All. n. 33 Estratto Mappa lotto 4 – All. n. 34 Visure storiche lotto 4 – All. n. 35 Planimetria catastale lotto 4 – All. 36 Elaborato planimetrico lotto 4)

25) PROVENIENZA LOTTO 4

Il bene, compresa la quota parte proporzionale delle aree e delle parti comuni del fabbricato di cui fa parte secondo norma di Legge e Regolamento di Condominio, è pervenuto all'esecutato in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita in data 7 novembre 1968 rep. n. 18698 del Notaio Gianfranco Spinelli di Treviso, trascritto a Treviso il 20



novembre 1968 ai nn. 20412/17759.

(All. n. 37 Atto di provenienza lotto 4)

26) DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 4

Trattasi di locale a destinazione commerciale sviluppato ai piani seminterrato e rialzato, facente parte di un edificio misto residenziale e commerciale, con relativa area scoperta di pertinenza e parcheggi esclusivi.

Ubicato in Mogliano Veneto, in Piazza del Marinaio civ. 1-2, ad una distanza di circa 850 metri dal centro della località di appartenenza. Comodi risultano pertanto i servizi ed i collegamenti anche pubblici con le località limitrofe.

Il piano terra è composto da un negozio, comprensivo di n.2 soppalchi, n.2 disimpegni, un anti e n.2 w.c.

Le altezze interne sono di ml 3,00 per il locale ad uso negozio, ml 2,25 per i locali rimanenti.

Il piano seminterrato è composto da n.3 magazzini aventi altezze rispettive di ml 1.80 e 2.25.

Il fabbricato risale al 1973 e si trova alla data del sopralluogo in sufficienti condizioni manutentive per quanto riguarda il piano rialzato, in mediocri condizioni manutentive per quanto inerente il piano seminterrato, dove si rilevano delle risalite di umidità lungo le murature perimetrali.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale, comprensiva quindi delle murature perimetrali e divisorie, di m² 320 per il piano terra, m² 68 per il portico, m² 350 per il magazzino, l'area di pertinenza è di m² 975.

Le finiture si possono così brevemente riassumere:



- Murature portanti in blocchi di laterizio, strutture portanti e in elevazione in c.a.;
- Intonaci al civile;
- Serramenti esterni in alluminio;
- Pavimenti in listoni di pietra naturale per il negozio, lisciata di cemento per i magazzini verso ovest, piastrelle per il magazzino verso est;
- Pavimenti e rivestimenti dei w.c. in ceramica;
- Impianto di riscaldamento autonomo;
- Impianto di raffrescamento.

(All. n. 38 Documentazione fotografica lotto 4 – All. n. 39 Cattura aerofotogrammetrica lotto 4)

27) ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO 4

L'area su cui insiste il compendio immobiliare oggetto della presente relazione ricade secondo il P.R.G. vigente all'interno del perimetro della Zona Territoriale Omogenea B3.2, così come confermato dall'Ufficio Tecnico rip. Edilizia Privata in data 19 febbraio 2019, avente le seguenti prescrizioni:

I) Disposizioni generali

Le zone di tipo "B" comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, non classificate in Z.T.O. di tipo "A" e nelle aree centrali, per le quali si prevede il completamento con l'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento con l'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti.



Queste zone sono destinate alla residenza e alle attività ad essa complementari quali le attività commerciali, direzionali, artigianali di servizio compatibili con la residenza.

Sono escluse le seguenti destinazioni:

-esercizi per il commercio all'ingrosso e al minuto aventi superficie di vendita superiori a 400 mq. All'interno delle Z.T.O. A.;

-esercizi per il commercio all'ingrosso e al minuto aventi superficie di vendita superiori a 1500 mq. All'interno delle Z.T.O. B e C;

-depositi e magazzini di merci, con l'eccezione di quelli che siano funzionalmente e spazialmente integrati agli esercizi commerciali ammessi e che siano limitati alla ordinaria provvista delle scorte di vendita;

-attività industriali e attività artigianali di produzione;

-ospedali e case di cura;

-mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni;

-stalle, porcilaie, scuderie, allevamenti di animali;

-discoteche e locali di spettacolo e di pubblico ritrovo che rechino molestia particolarmente nelle ore notturne;

-ogni altra attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale risulti in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona.

Tipi di intervento: manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione, secondo gli indici di zona.

a) distanza dai confini (Dc): ml. 5.

b) distacco tra fabbricati (Df): ml. 10.

b.1) distacco tra pareti finestrate (Dpa): ml 10.



c) distanza dalla strada (Ds): ove non sia prescritto negli elaborati grafici del P.R.G. uno speciale allineamento, devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

ml. 5 per strade di larghezza inferiore a ml. 7

ml. 7,5 per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

ml. 10 per strade di larghezza superiore a ml. 15;

ml. 5 per strade di qualsiasi larghezza, ma a fondo cieco.

I.U.F. = Max 1,50 mc/mq – Min. 1,20 mc/mq C = 45%

H = ml. 11,50 (3 piani più seminterrato) Ds 5 Dc 3

(All. n. 40 Estratto di P.R.G. lotto 4)

28) VERIFICA URBANISTICA LOTTO 4

Con riferimento alla normativa urbanistica ed edilizia, si precisa che l'edificazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è avvenuta in forza delle istanze rilasciate dal Comune di Mogliano Veneto, più precisamente:

- Licenza Edilizia n.212 del 22 dicembre 1973, pratica n. 203/68/13435/73 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni e negozi;
- Autorizzazione del 1 ottobre 1974, pratica n. 225/74/9666 per la costruzione di recinzione;
- Domanda di Concessione in Sanatoria del 22 aprile 1986, prot. n. 8013;
- Concessione Edilizia n.246 del 23 dicembre 1986, pratica n. 71/86/14483 per ampliamento negozio ai sensi LL.RR. 1/82 e 11/87;
- Concessione Edilizia n.242 del 10 ottobre 1988, pratica n.71/86/12156



per variante-ampliamento negozio ai sensi LL.RR. 1/82 e 11/87;

- Certificato di Agibilità del 5 luglio 1990, pratica n. 71/86;
- Richiesta documentazione integrativa per pratica condono edilizio del 15 luglio 1999, prot. n. 1349;
- Istanza di intervento edilizio-denuncia inizio attività del 14 ottobre 2004, prot. n. 33988 per opere interne relative ad un magazzino seminterrato facente parte del fabbricato;
- Istanza di intervento edilizio del 5 giugno 2008, prot. 218918 per lavori interni di manutenzione straordinaria e sostituzione delle vetrine;
- Denuncia Inizio Attività Edilizia del 4 giugno 2008 per la realizzazione di alcune pareti in cartongesso e di un controsoffitto;
- Denuncia Inizio Attività Edilizia del 1 luglio 2008, prot. n. 25504, certificato di collaudo finale dei lavori eseguiti;
- Denuncia Inizio Attività Edilizia del 25 settembre 2008, prot. n. 36563, certificato di collaudo finale dei lavori eseguiti.

(All. n. 41 Istanze edilizie lotto 4 – All. n. 42 grafici concessionati lotto 4)

29) DIFFORMITA' RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

LOTTO 4

E' stata eseguita in sede di sopralluogo verifica al fine di poter confrontare la corrispondenza di quanto depositato presso la Pubblica Amministrazione rispetto allo stato di fatto dei luoghi; si precisa pertanto che dall'analisi dei documenti reperiti in sede di accesso agli atti del Comune di Mogliano Veneto rip. Edilizia Privata e degli Uffici del Catasto, non risultano rilevate difformità urbanistiche e catastali.



Si precisa che, alla data odierna, non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi delle vigenti normative urbanistiche a riguardo dell'unità immobiliare sopradescritta.

30) LOCAZIONE E OCCUPAZIONE LOTTO 4

In data 27 gennaio 2019 si è provveduto a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Treviso, la presenza di contratti registrati di locazione e/o comodato a nome dell'esecutato. In data 31 gennaio 2019 veniva comunicato che, dagli accertamenti eseguiti la ricerca ha avuto esito negativo.

La società che occupa i locali ha fatto pervenire allo scrivente un contratto d'affitto, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Cittadella (PD) il 16 dicembre 2005, per il periodo di anni 6 (sei) a partire dal 01.01.2006 e rinnovabile tacitamente di 6 anni in sei anni qualora non intervenga disdetta da una delle parti almeno sei mesi prima della scadenza.

Il canone annuo di locazione veniva fissato nella somma di € 46.000,00 (Quarantaseimila/00), da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di pari importo, entro il giorno 10 di ogni mese, quest'ultimo aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT.

La rata della mensilità è aggiornata ad oggi per l'importo di € 4.373,09 (Quattromilatrecentosettantatre/09).

Risultando la data della notifica e della trascrizione dell'atto di pignoramento antecedente a quella del rinnovo del contratto di locazione, quest'ultimo si deve considerare non opponibile alla procedura.



Al momento del sopralluogo l'unità risulta occupata dalla società conduttrice titolare del contratto di cui sopra.

31) CERTIFICAZIONE ENERGETICA LOTTI 1-2-3-4

In merito alla classificazione energetica degli immobili di cui ai lotti 1-2-4, si precisa che questi ultimi sono stati edificato in data anteriore al 08.10.2005, e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica degli stessi. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto (TV) e presso il sito della Regione Veneto non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile di cui al lotto 3, si precisa che la destinazione del lotto non è tra quelle contemplate nell'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, pertanto il certificato comprovante la certificazione energetica non si rende necessario.

32) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTI 1-2-3-4

Relativamente alle formalità nel ventennio in esame a favore e a carico risultano pubblicate le seguenti procedure:

- Ipoteca giudiziale di Euro 450.000,00 - capitale Euro 392.523,98, iscritta a Treviso in data 12 agosto 2013 ai nn.25286/3588, in forza di decreto ingiuntivo in data 2 agosto 2013 rep. n. 937/2013 del Tribunale



di Treviso – sezione distaccata di Montebelluna, a favore di “**██████████**”
██████████ a carico dell’esecutato per la quota di 11/45 di piena
proprietà dei fabbricati e per la quota di 3/5 dei terreni dei beni di cui al
Lotto 1; per la quota di 1/2 di piena proprietà dei beni di cui al Lotto 2;
per la piena proprietà dei beni di cui al Lotto 3; per la quota di 3/12 dei
beni di cui al Lotto 4.

- Atto di pignoramento immobiliare in data 1° settembre 2016 rep.
n. 9511 del Tribunale di Treviso, trascritto a Treviso il 16 settembre
2016 a nn. 30150/20542 a carico dell’esecutato per la quota di 11/45 di
piena proprietà dei fabbricati e per la quota di 3/5 dei terreni dei beni
di cui al Lotto 1, per la quota di 4/6 di piena proprietà dei beni di cui ai
Lotti 2 e 3 e per la quota di 3/12 dei beni di cui al Lotto 4.

- Atto di pignoramento immobiliare in data 19 luglio 2016 rep. n.
8210 del Tribunale di Treviso, trascritto a Treviso il 29 luglio 2016 ai
nn. 25507/17418.

- Atto di servitù non aedificandi del 20 maggio 1985 rep. n. 1817,
trascritto a Treviso il 29 maggio 1985 ai nn. 10595/8777 per i beni di
cui al Lotto 1.

33) MODALITA' DI STIMA E VALORE LOTTI 1-2-3-4

In relazione a quanto sopra esposto, dopo aver visitato gli
immobili, recepite le opportune informazioni, sulla scorta della propria
esperienza, sentiti altri pareri, svolti gli adempimenti di competenza, lo
scrivente tecnico ha potuto adottare un metodo di stima per
comparazione diretta, il ché consentirà di determinare il più probabile



valore di mercato mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto ha portato alla formazione di un prezzo unitario al metro quadrato, i parametri principali considerati sono:

-risultati interrogazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Provincia di Treviso, Comune di Mogliano Veneto, secondo trimestre 2018;

-le caratteristiche di posizione del compendio, che comprendono la panoramicità, la luminosità, la prospicienza, l'altezza dal piano stradale;

-le caratteristiche tipologiche, che comprendono l'età dell'edificio e degli interventi di manutenzione e restauro eseguiti in epoche successive alla sua costruzione, le caratteristiche architettoniche, i vincoli di destinazione e di modificazione, le condizioni statiche dell'immobile, le caratteristiche di manutenzione degli ambienti comuni, le caratteristiche degli impianti idro-termo-sanitari.

-le caratteristiche produttive, che comprendono la situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, la presenza di servitù attive o passive, diritti ed oneri di qualsivoglia natura, compreso il minor valore che scaturisce dalla vendita forzata, il tutto calcolato come segue, tenendo conto che la valutazione è calcolata sulle superfici commerciali, comprese quindi di murature portanti e divisorie, considerato in percentuale del 20%.

LOTTO 1



Appartamento m² 108,00 x € 650,00/m² = € 70.200,00

Autorimessa m² 49,53 x coeff. 0,50 x € 650,00/m² = € 16.097,25

Terrazza m² 6,00 x coeff. 0,30 x € 650,00/m² = € 1.170,00

Area scoperta a corpo € 3.000,00

Totale = € 90.467,25

a detrarre il 20% per le motivazioni sopraesposte = € 72.373,80

a detrarre le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale pari a

€ 4.950,00 = € 67.423,80

Prudenzialmente arrotondato a

EURO 67.000,00(Sessantasettemila/00)

LOTTO 2

Capannone P.T. m² 1.524,00 x € 225,00/m² = € 342.900,00

Capannone P.1°. m² 185,00 x € 155,00/m²= € 28.675,00

Totale = € 371.575,00

detraendo il 20% per le motivazioni sopraesposte si otterrà il valore di:

= € 297.260,00

detraendo le spese per la regolarizzazione e ripristino pari a €

10.000,00, si avrà un valore di

EURO 287.000,00 (Duecentoottantasettemila/00)

Pertanto la quota di proprietà pari a 4/6 dell'intero avrà un valore pari a

EURO 191.333,33 (Centonovantunomila/33)

Prudenzialmente arrotondato a:

EURO 191.000,00 (Centonovantunomila/00)



LOTTO 3

Terreno m² 4.000,00 x € 48,00/m²= € 192.000,00

detraendo il 20% per le motivazioni sopraesposte si otterrà il valore di:

€ 153.600,00 (Centocinquantatremilaseicento/00)

La quota di proprietà pari a 4/6 dell'intero avrà un valore pari a:

102.400,00 (Centoduemilaquattrocento/00)

Prudenzialmente arrotondato a

EURO 102.000,00 (Centoduemila/00)

LOTTO 4

Locale commerciale Piano Terra m² 320,00 x € 1.600,00/m²

= € 512.000,00

Piano seminterrato m² 350,00 x € 180,00/m²

= € 63.000,00

Totale = € 575.000,00

detraendo il 20% per le motivazioni sopraesposte si otterrà il valore di:

€ 460.000,00 (Quattrocentosessantamila/00)

La quota di proprietà pari a 3/12 dell'intero avrà un valore pari a:

EURO 115.000,00 (Centoquindicimila/00)

NOTA: Non sono compresi nei lotti e nella relativa stima del valore gli arredi mobili ed i macchinari presenti nei locali dei 4 lotti.

34) OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA DELLE PARTI

In data 25 giugno 2019 lo scrivente trasmetteva per via telematica la



bozza della relazione peritale ai creditori precedenti, al Custode e ai legali degli esecutati. Non sono pervenute osservazioni e repliche nei termini fissati.

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- 1) Verbale di nomina
- 2) Verbale di giuramento
- 3) Verbale di sopralluogo lotto 1
- 4) Estratto di mappa lotto 1
- 5) Visura storica lotto 1
- 6) Atto di provenienza lotto 1
- 7) Planimetrie catastali lotto 1
- 8) Grafici autorizzati lotto 1
- 9) Documentazione fotografica lotto 1
- 10) Elaborato planimetrico lotto 1
- 11) Cattura aerofotogrammetrica lotto 1
- 12) Elenco subalterni lotto 1
- 13) Estratto di P.R.G. lotto 1
- 14) Istanze edilizie lotto 1
- 15) Risposta Agenzia delle Entrate
- 16) Estratto di mappa lotto 2
- 17) Visure storiche lotto 2
- 18) Atto di provenienza lotto 2
- 19) Planimetrie catastali lotto 2
- 20) Elaborato planimetrico lotto 2



21) Cattura aerofotogrammetrica lotto 2

22) Documentazione fotografica lotto 2

23) Estratto di P.R.G. lotto 2

24) Istanze edilizie lotto 2

25) Estratto mappa lotto 3

26) Visure storiche lotto 3

27) Cattura aerofotogrammetrica lotto 3

28) Atto di provenienza lotto 3

29) Documentazione fotografica lotto 3

30) Rilievo metrico lotto 3

31) Estratto di P.R.G. lotto 3

32) Certificato destinazione urbanistica lotto 3

33) Estratto mappa lotto 4

34) Visure storiche lotto 4

35) Planimetrie catastali lotto 4

36) Elaborato planimetrico lotto 4

37) Atto di provenienza lotto 4

38) Documentazione fotografica lotto 4

39) Cattura aerofotogrammetrica lotto 4

40) Estratto di P.R.G. lotto 4

41) Istanze edilizie lotto 4

42) Grafici concessionati lotto 4

43) Contratto affitto lotto 4

44) Scheda di perizia sintetica



A conclusione del mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione completa di allegati, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice incaricato per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Mogliano Veneto, 8 luglio 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Guido Stefano

