

Studio Tecnico
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE
piazza Negrelli 17/1
31044 MONTEBELLUNA (TV)
tel. 0423.303311

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 19 / 2023

TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 19 / 2023

udienza 09/10/2024

a cui è riunita la proc. R.G.E. 143/2024

G.E. : dott.ssa PAOLA TORRESAN

perito : arch. GIUSEPPE FANTIN

custode : dott. IGINO BERTI

promossa da: DOVALUE S.P.A. quale mandataria di BCC NPLs 2021 S.R.L.
con avv. LORENZO STERNINI – Viale Monte Grappa 6 – 31100 Treviso

contro : esecutato 1

esecutato 2

RELAZIONE DI STIMA (Lotti 1-2)

Montebelluna, li 06/09/2024

L'ausiliario del G.E.
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE



LOTTO N. 1 :

**AREA di mq 9.000 / MC 7000 PER INSEDIAMENTI TURISTICI e RICREATIVI
CON SOVRASTANTI RUDERI DI DUE FABBRICATI RESIDENZIALI (ex villa Calligaris)
Mogliano Veneto (TV) – via Bonisiolo n. 11 – n. 13**



Valore di vendita proposto : - - - - - € 800.000,00

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Descr. Catastale:

COMUNE DI MOGLIANO VENETO, CATASTO FABBRICATI, SEZIONE B, FOGLIO 2

MAPP. 127 SUB 5 – Cat. A/7 cl. 02 vani 7 R.C. Euro 773,65 – via Bonisiolo Piano T-1
MAPP. 127 SUB 6 – Cat. C/6 cl. 03 mq 20 R.C. Euro 47,51 – via Bonisiolo Piano T
MAPP. 127 SUB 7 – Bene Comune Non Censibile - via Bonisiolo n. 25 Piano T
MAPP. 127 SUB 9 – Cat. A/2 cl. 02 vani 6 R.C. Euro 604,25 – via Bonisiolo Piano T-1
MAPP. 127 SUB 10 – Cat. A/2 cl. 02 vani 9,5 R.C. Euro 956,74 – via Bonisiolo Piano 2
MAPP. 127 SUB 11 – Cat. A/2 cl. 02 vani 6 R.C. Euro 604,25 – via Bonisiolo Piano T-1
MAPP. 127 SUB 12 – Cat. A/2 cl. 02 vani 9,5 R.C. Euro 956,74 – via Bonisiolo Piano 2
MAPP. 127 SUB 13 – Bene Comune Non Censibile - via Bonisiolo Piano T
MAPP. 127 SUB 14 – Cat. F/1 area urbana di mq 622 – via Bonisiolo Piano T

COMUNE DI MOGLIANO VENETO, CATASTO TERRENI, FOGLIO 10

PARTICELLA 369 – seminativo cl. 1 superficie ha 0.04.95 r.d. € 4,55 r.a. 2,56
PARTICELLA 590 – seminativo cl. 1 superficie ha 0.22.23 r.d. € 20,44 r.a. 11,48

Disponibilità: Libero

Stato conservativo: Inagibile



LOTTO N. 2 :

VILLETTA SINGOLA CON AMPIO SCOPERTO PERTINENZIALE

Preganziol (TV) – via Croce n. 25



Valore di vendita proposto : - - - - - € 426.000,00

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Descr. Catastale:

COMUNE DI PREGANZIOL, CATASTO FABBRICATI, SEZIONE C, FOGLIO 6

MAPP. 323 SUB 4 – Cat. C/2 cl. 03 mq 30 R.C. € 38,73 – Via Croce Piano T

MAPP. 323 SUB 5 – Bene Comune Non Censibile – Via Croce n. 25 Piano T

MAPP. 323 SUB 6 – Cat. A/2 cl. 02 vano 9 R.C. € 806,45 – Via Croce n. 25 Piano S1-T

MAPP. 323 SUB 7 – Cat. C/6 cl. 03 mq 65 R.C. € 94,00 – Via Croce n. 25 Piano S1

Disponibilità: Occupato dagli esecutati

Stato conservativo: Mediocre



INDICE

LOTTO N. 1

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	5
1.2 UBICAZIONE	9
1.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	13
1.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	17
1.5 CONFORMITA' CATASTALE	18
1.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	27
1.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	31
1.8 PROVENIENZE E SERVITU'.....	38
1.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	40
1.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	43
1.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	48

LOTTO N. 2

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	60
2.2 UBICAZIONE	63
2.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	68
2.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	71
2.5 CONFORMITA' CATASTALE	72
2.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	75
2.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	79
2.8 PROVENIENZE E SERVITU'	81
2.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	82
2.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	88
2.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	92



LOTTO N. 1 :

**AREA di mq 9.000 / MC 7000 PER INSEDIAMENTI TURISTICI e RICREATIVI
CON SOVRASTANTI RUDERI DI DUE FABBRICATI RESIDENZIALI**

Mogliano Veneto (TV) – via Bonisiolo n. 11 – n. 13



1.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

Il LOTTO N. 1 è costituito da fabbricati inagibili di civile abitazione, in pessimo stato conservativo (parzialmente crollati e privi di copertura), comprensivi di terreno scoperto pertinenziale, ubicati in via Bonisiolo del Comune di Mogliano Veneto (TV).

Il tutto così censito catastalmente:

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Descr. Catastale:

COMUNE DI MOGLIANO VENETO, CATASTO FABBRICATI, SEZIONE B, FOGLIO 2

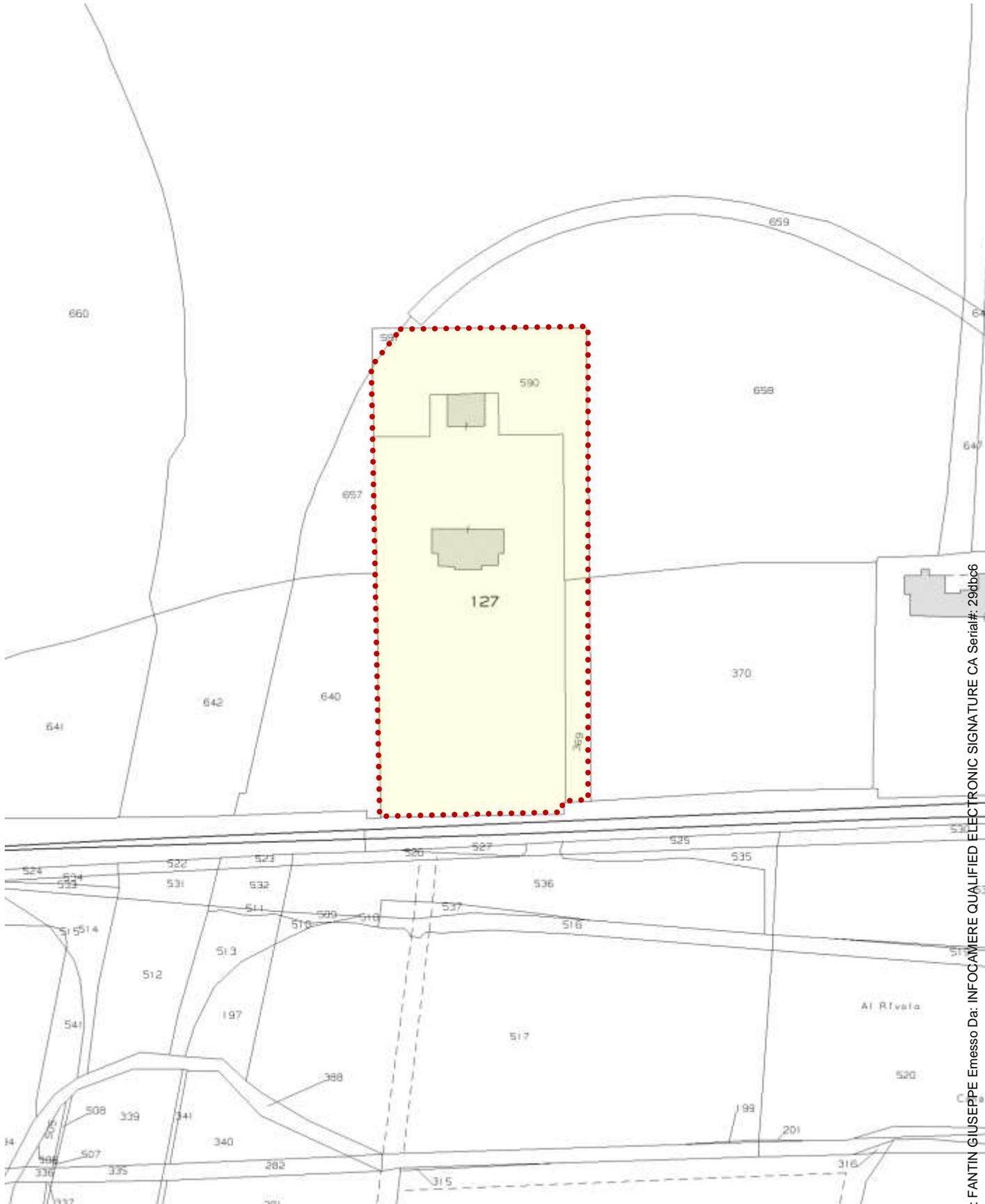
MAPP. 127 SUB 5 – Cat. A/7 cl. 02 vani 7 R.C. Euro 773,65 – via Bonisiolo Piano T-1
MAPP. 127 SUB 6 – Cat. C/6 cl. 03 mq 20 R.C. Euro 47,51 – via Bonisiolo Piano T
MAPP. 127 SUB 7 – Bene Comune Non Censibile - via Bonisiolo n. 25 Piano T
MAPP. 127 SUB 9 – Cat. A/2 cl. 02 vani 6 R.C. Euro 604,25 – via Bonisiolo Piano T-1
MAPP. 127 SUB 10 – Cat. A/2 cl. 02 vani 9,5 R.C. Euro 956,74 – via Bonisiolo Piano 2
MAPP. 127 SUB 11 – Cat. A/2 cl. 02 vani 6 R.C. Euro 604,25 – via Bonisiolo Piano T-1
MAPP. 127 SUB 12 – Cat. A/2 cl. 02 vani 9,5 R.C. Euro 956,74 – via Bonisiolo Piano 2
MAPP. 127 SUB 13 – Bene Comune Non Censibile - via Bonisiolo Piano T
MAPP. 127 SUB 14 – Cat. F/1 area urbana di mq 622 – via Bonisiolo Piano T

COMUNE DI MOGLIANO VENETO, CATASTO TERRENI, FOGLIO 10

PARTICELLA 369 – seminativo cl. 1 superficie ha 0.04.95 r.d. € 4,55 r.a. 2,56
PARTICELLA 590 – seminativo cl. 1 superficie ha 0.22.23 r.d. € 20,44 r.a. 11,48

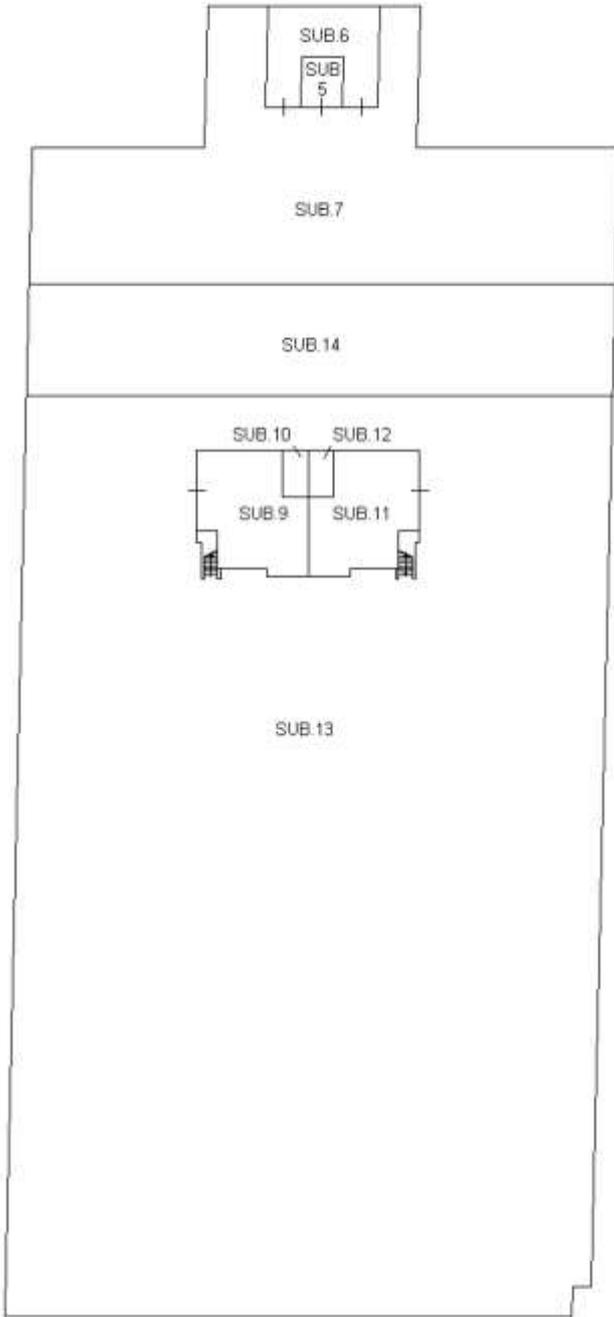


Fig. 1.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) :
Comune di MOGLIANO VENETO, fg 10, mapp. 127 – 369 – 590 di totali mq 9.373

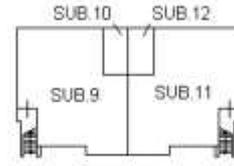


**Fig. 1.2 – elaborato planimetrico catastale (fuori scala) :
Comune di MOGLIANO VENETO, sez. B fg 2, mapp. 127**

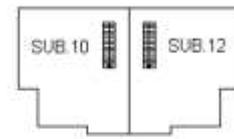
da variare ed aggiornare a seguito delle demolizioni effettuate e discordanze riscontrate



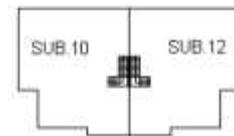
Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo



Pianta Piano Secondo



Pianta Piano Sottotetto



1.2) UBICAZIONE:

Mogliano Veneto (TV) – via Bonisiolo n. 11 – n. 13

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è situato in zona periferica del Comune di Mogliano Veneto (TV), a nord-est del territorio comunale, compreso tra le frazioni di Zerman e Bonisiolo, comodo al casello autostradale dell’A4 con lo svincolo dell’A27, in corrispondenza del cosiddetto “Passante di Mestre”.

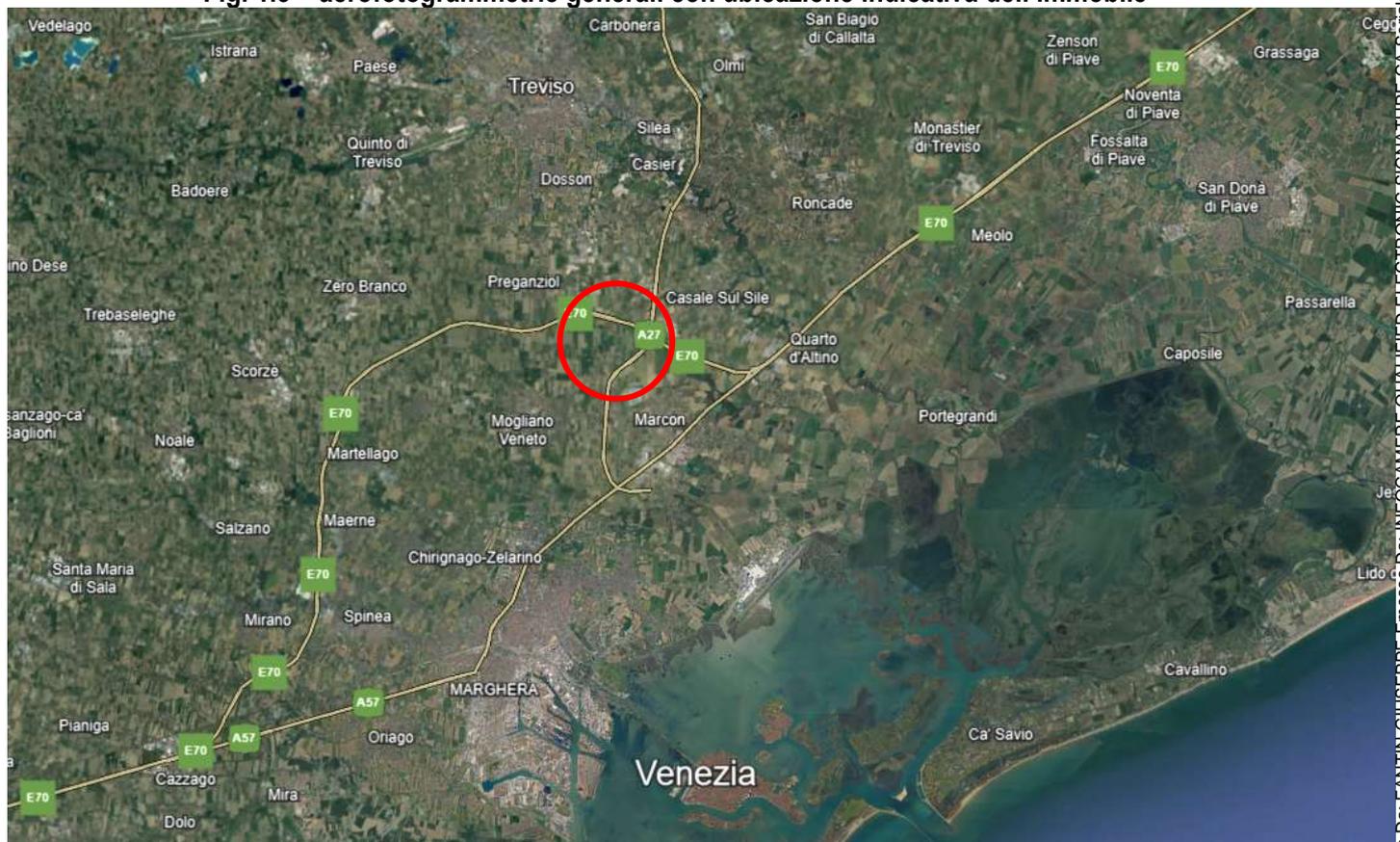
I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo/secondo grado, Municipio, Poste, banche, ecc. si trovano ubicati principalmente nel centro abitato di Mogliano Veneto, a circa cinque chilometri di distanza.

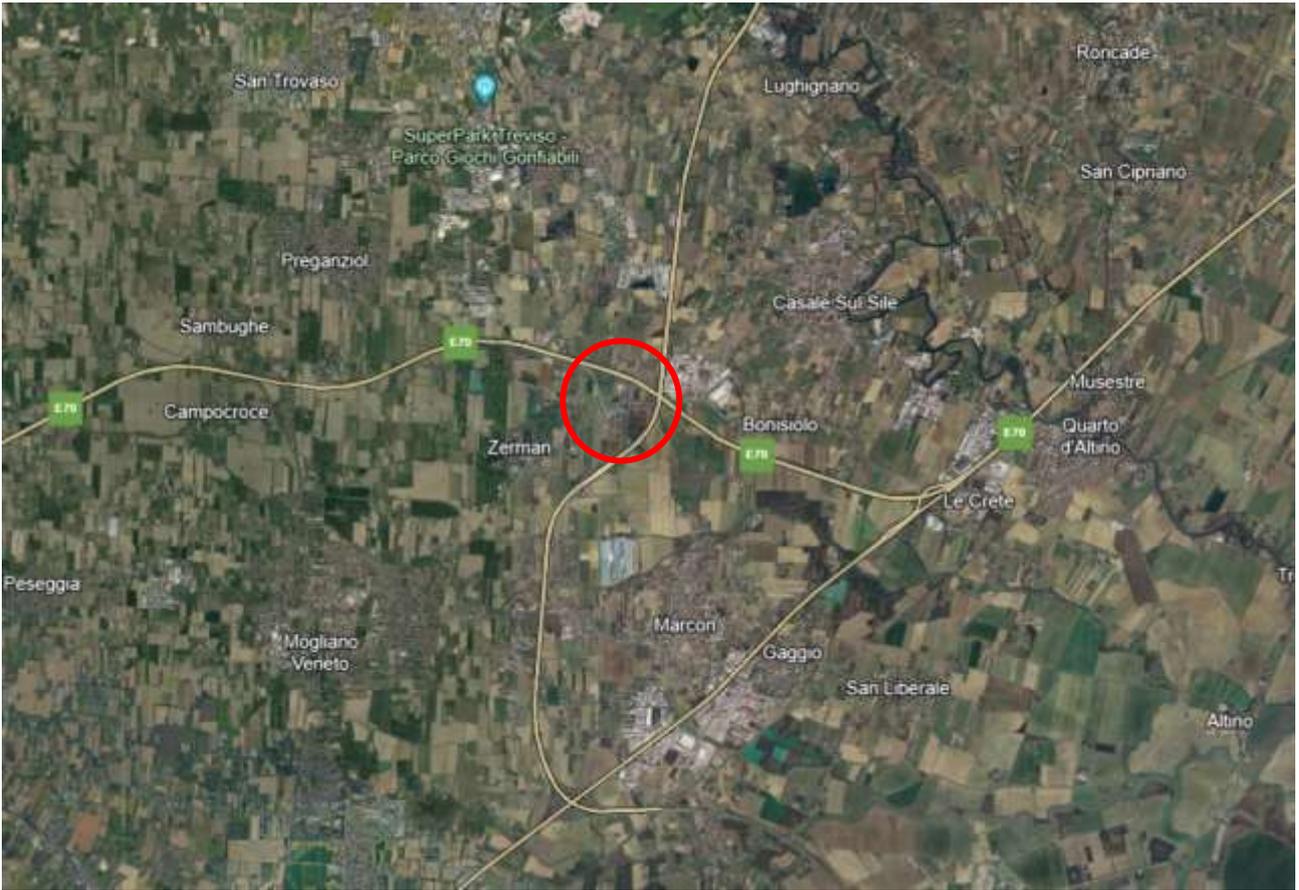
La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus, mentre la stazione ferroviaria si trova nel capoluogo del comune di Mogliano Veneto.

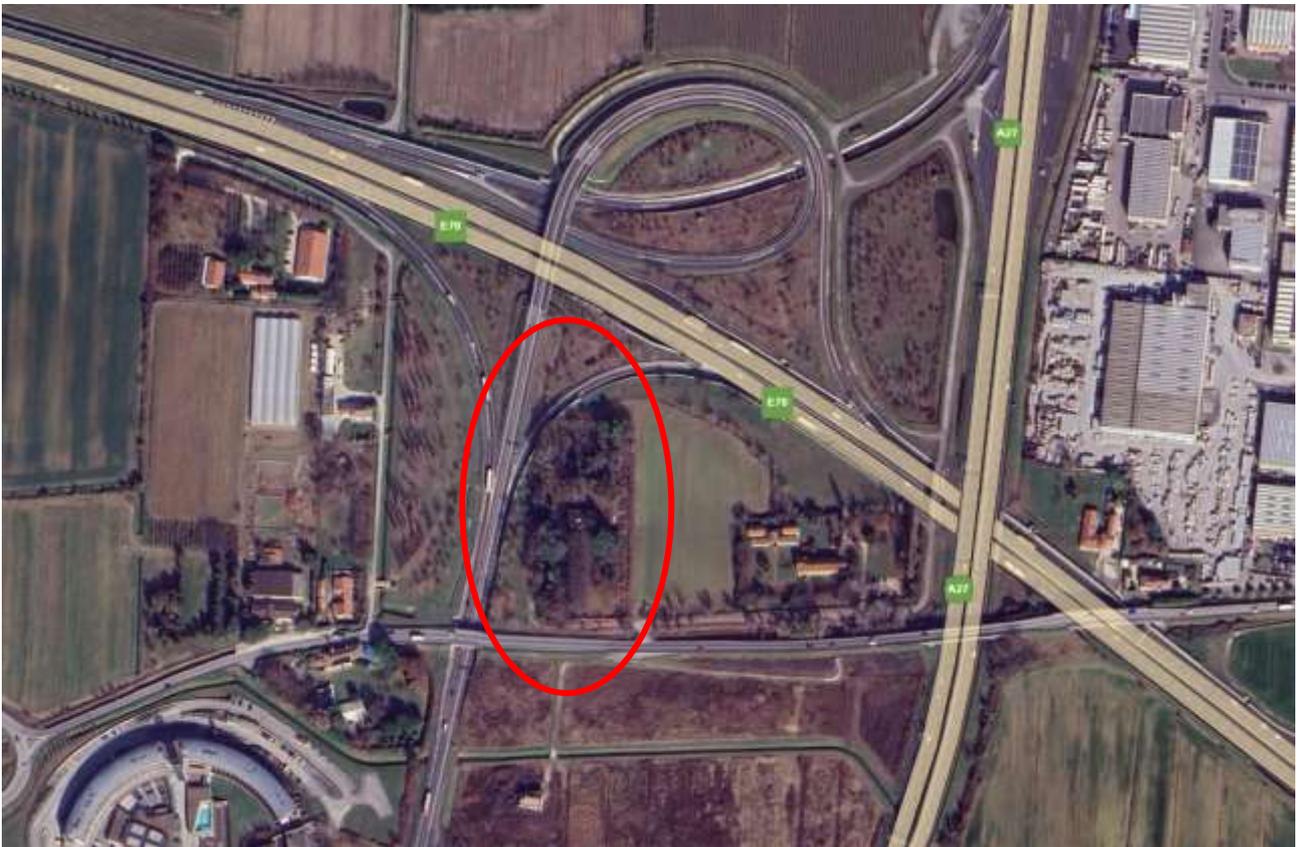
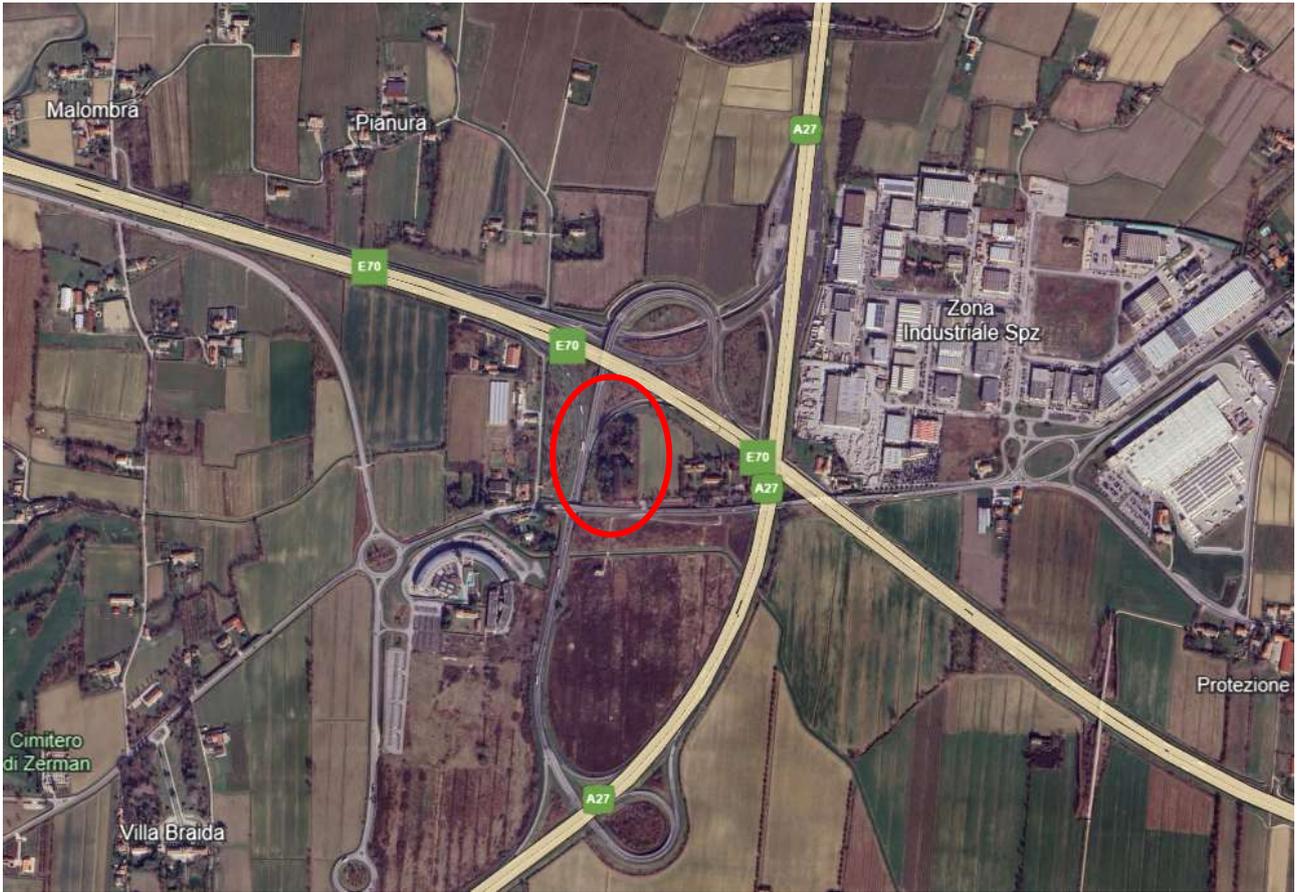
Altri servizi, quali ad esempio l’Ospedale, le principali scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel Comune di Treviso che dista circa quindici chilometri o nel centro di Mestre (Comune di Venezia) che dista oltre dieci chilometri.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali, in zona servita anche da arterie stradali superiori a pochi chilometri di distanza (S.S. 13 “Terraglio”, Autostrada “A4”, “A27”, ecc.).

Fig. 1.3 – aerofotogrammetrie generali con ubicazione indicativa dell’immobile









1.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 006/2024 rilasciato dal Comune di MOGLIANO VENETO (a cui si rimanda per maggiori dettagli), l'area individuata al Catasto Terreni al Foglio 10 – mappali 127 – 369 – 590 di totali mq 9.373 oggetto di esecuzione, risulta avere la seguente destinazione urbanistica secondo il P.I. vigente:

mappali 127 e 369

parte Z.T.O. D3/5 – Zone per insediamenti turistici e ricreativi

parte sede stradale

Inoltre i mappali:

sono interessati da **Strumento urbanistico attuativo Obbligatorio;**

ricadono in **fascia di rispetto stradale;**

ricadono in **fascia di rispetto aeroportuale Treviso 1;**

ricadono in **fascia di rispetto aeroportuale Venezia 1;**

ricadono in **terreni idonei a condizione d;**

ricadono in **aree esondabili o soggette a ristagno idrico;**

sono interessati da **percorsi ciclo pedonali e misti;**

ricadono in aree **strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale art.40 delle NTA del PTRC 2020;**

mappale 590

Z.T.O. D3/5 – Zone per insediamenti turistici e ricreativi

Inoltre il mappale:

è interessato da **Strumento urbanistico attuativo Obbligatorio;**

ricade in **fascia di rispetto stradale;**

ricade in **fascia di rispetto aeroportuale Treviso 1;**

ricade in **fascia di rispetto aeroportuale Venezia 1;**

ricade in **terreni idonei a condizione d;**

ricade in **area esondabile o soggetta a ristagno idrico;**

ricade in aree **strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale art.40 delle NTA del PTRC 2020;**

conformemente alle prescrizioni urbanistiche impartite dai seguenti articoli delle Norme Tecniche Operative della **Variante n.1, n.4 e n.5 al P.I.** di cui sopra:

Art. 4 - *Modalità e strumenti di attuazione*

Art. 5 - *Contenuti e procedure dei PUA*

Art. 10 – *Compatibilità geologica*

Art. 12 - *Aree esondabili o soggette a ristagno idrico*

Art. 17 - *Vincoli e fasce di rispetto*

Art. 17.2 – *Aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale*

Art. 33 - *Zone “D3 – Zone per insediamenti turistici e ricreativi”*

Art. 45 - *Prescrizioni generali e comuni*

Il **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** individua l'area come:

“Parchi e giardini storici di non comune bellezza - art.32 PALAV Recepita con Var. PRG n. 30 DGRV 3321/2006” Art. 7.1 N.d.A

“Classificazione sismica (classe n. 3)” Art. 7.5 N.d.A.

“Fasce di rispetto stradale” Art. 8.1 N.d.A.

“Fasce di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica” Art. 8.8 N.d.A.

“Vincolo aeroportuale Venezia zona 1” Art. 8.9 N.d.A.

“Vincolo aeroportuale Treviso zona 1” Art. 8.9 N.d.A.

“Terreni idonei a condizione di tipo d) - Aree soggette a inondazioni periodiche” Art. 9 N.d.A.

“Area esondabile o a ristagno idrico” Art. 10.1 N.d.A.

“Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola” Art. 11.2 N.d.A.

“Aree sottoposte a regime di vincolo PGBTTR” Art. 11.3 N.d.A.

“Contesti figurativi” Art. 16.2 N.d.A.

“Pertinenze scoperte da tutelare” Art. 18.3 N.d.A.

“Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O. n. 2” Art. 30 N.d.A.



Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (P.G.R.A. 2021-2027) non individua l'area tra gli ambiti a pericolosità e a rischio.

Si precisa che fra la data odierna di redazione della presente relazione di stima e l'eventuale futura data di aggiudicazione dell'immobile potrebbero intervenire varianti urbanistiche che potrebbero variare in aumento, diminuzione o stralcio della suddetta capacità edificatoria, come potrebbero altresì intervenire diverse destinazioni urbanistiche, tali da incidere significativamente sul valore dell'immobile.

Fig. 1.4 – estratto Piano degli Interventi del Comune di MOGLIANO VENETO (Zonizzazione)
con freccia rossa, ubicazione indicativa dell'immobile oggetto di esecuzione



Come si rileva dal Certificato di Destinazione Urbanistica le Zone D.3 sono normate dall'art. 33 delle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi.

Il suddetto art. 33 per le zone Zone "D3 – Zone per insediamenti turistici e ricreativi" in generale prevede :

1. Le Z.T.O. tipo "D3" comprendono le parti di territorio destinate ad insediamenti turistici, ricreativi, sportivi e similari.
2. Destinazione d'uso: in queste zone sono ammesse le attrezzature ricettive turistiche così come definite dalla vigente legislazione regionale in materia, le attrezzature di interesse turistico-sportivo, ricreativo e per il tempo libero (palestre, centri sportivi sia all'aperto che coperti, sale giochi, discoteche, ecc.); nonché le attrezzature di servizio a supporto delle attività sopraelencate, ivi compresa la residenza di servizio nella misura massima del 7.50% del volume dei fabbricati a destinazione primaria e comunque non superiore a 500 mc.
3. Non sono consentite in questa zona le strutture destinate all'abitazione permanente, oltre a quelle di cui sopra.
4. In queste zone è assolutamente vietata la destinazione o anche l'uso residenziale non turistico, di edifici preesistenti già destinati ad altri usi, o di nuovi edifici realizzati ai sensi delle presenti norme (fatta eccezione per la residenza di servizio).
5. Modalità di interventi: a mezzo di P.U.A. unitario.
6. Nelle zone per insediamenti turistici dovrà essere obbligatoriamente garantita all'interno dell'area sottoposta a P.U.A., una quota capitaria di standard pari a mq 18.5/turista insediabile (3.50 mq/turista di parcheggio e 15 mq/turista di verde attrezzato, considerati 60 mc/turista). Nel caso siano previste, all'interno della zona sottoposta a P.U.A., attrezzature sportive, per il tempo libero o altre attrezzature che prevedono affluenze concentrate, l'area a parcheggio aggiuntiva rispetto alla dotazione precedentemente indicata, dovrà essere pari almeno al 10% della superficie interessata dalle suddette attrezzature: tali aree andranno cedute in proprietà al Comune come standard assieme alle eventuali strade pubbliche e ne potrà essere ceduta la gestione agli operatori che intervengono nelle aree tramite apposita convenzione.
7. La quota parte di standard capitario che non andrà obbligatoriamente recepita all'interno della zona D3 (la differenza tra 18,5 mq/turista ed i 30 mq/turista previsti per la generalità degli interventi), dovrà essere garantita tramite formule sostitutive (cessione aree e/o monetizzazione, ecc.) da definirsi nella convenzione.
8. Gli interventi devono rispettare la seguente disciplina di zona:
 - *Indice di edificabilità territoriale* = per la zona **D3/3**: 0,5 mc/mq



- *Indice di edificabilità territoriale* = per la zona **D3/5**: 0,75 mc/mq fino ad un max di 7500 mc
- *Indice di copertura massimo* = 20%
- *Distanza minima dai confini (Dc)*: (considerati i confini di proprietà anche i confini di zona) ml. 15.00
- *Distanza minima dalle strade (Ds)*: esterne all'ambito di S.U.A. 20.00 ml; interne all'ambito di P.U.A. 10.00 ml.
- *Altezza massima dei fabbricati (H)*: ml. 14.00
- *Distacco da fabbricati (Df)*: ml. 10.00.

9. Le aree libere, ivi compresi i parcheggi, dovranno essere piantumate con essenze di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 250 mq, salvo che per i parcheggi ove il rapporto prescritto è di 1 pianta ogni 50 mq.

Norme puntuali per la Zona D3/5 :

L'art. 33 prevede altresì delle norme specifiche per l'area oggetto di stima, in particolare :

11. Norme specifiche per il complesso alberghiero D3/5 a Zerman – “Ex Villa Callegaris”. L'area definita catastalmente al Fg. 10 ai mappali 127, 369, 590 e 591 è destinata ad attrezzature turistico alberghiere (alberghi, ristoranti, motel, bar, caffè, ecc.) mediante Strumento Urbanistico Attuativo. Per tale area valgono le seguenti norme:

- *Indice di edificabilità territoriale* = 0,75 mc/mq, fino ad un massimo di 7500 mc;
- *Distanza minima dai confini (Dc)* = come da elaborati grafici di PI;
- *Distanza minima dalle strade (Ds)* = come da elaborati grafici di PI;
- *Altezza massima dei fabbricati (H)* = 15,00 m.
- Qualsiasi nuovo intervento dovrà essere soggetto ad obbligo di convenzionamento con il Comune, con la definizione dei seguenti aspetti:
 - A) Ripristino delle condizioni di legittimità dell'area mediante demolizione degli abusi accertati.
 - B) Realizzazione in funzione perequativa di opere in conformità a quanto previsto dalla DCC n. 51/2020 che definisce le modalità applicative del contributo straordinario.
 - C) Costituzione preliminarmente alla realizzazione dei nuovi interventi edificatori di adeguate garanzie per l'attuazione di quanto previsto alle precedenti lettere A) e B).
 - D) Il parco esistente deve essere salvaguardato e mantenuto dei suoi caratteri di interesse storico ed ambientale.
 - E) Al fine di garantire un adeguato sistema di accessibilità all'area, deve essere prevista a totale cura e spese del soggetto attuatore la progettazione, la realizzazione e la cessione gratuita al patrimonio comunale, della viabilità di collegamento tra il nuovo insediamento e la SP 64 “Zermanesa”, alla luce anche del nuovo tracciato del Passante Autostradale di Mestre, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale e gli enti interessati;
 - F) Almeno il 60% della superficie fondiaria deve essere destinata a verde e a parcheggio.



1.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di MOGLIANO VENETO è inserito in **Zona 3**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di MOGLIANO VENETO è confermato in Zona 3.

**Fig. 1.5 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto**

Mappa di pericolosità sismica

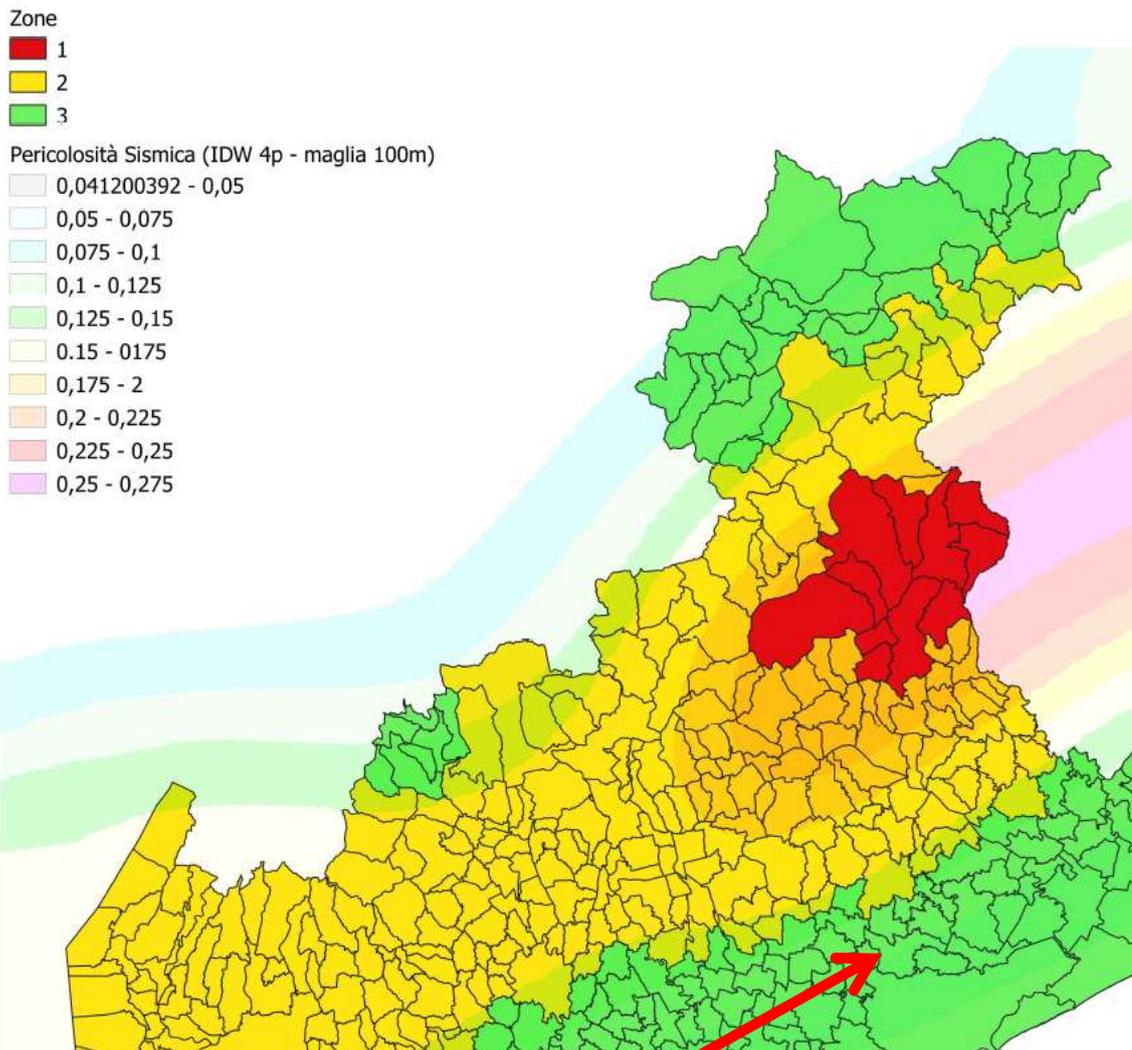


Tabella Zona	Accelerazione con probabilita' di superamento pari al 10% in 50 anni (a_g)	Accelerazione orizzontale massima convenzionale di ancoraggio dello spettro di risposta elastico (A_g)
1	$0,25 < a_g \leq 0,35$ g	0,35 g
2	$0,15 < a_g \leq 0,25$ g	0,25 g
➔ 3	$0,05 < a_g \leq 0,15$ g	0,15 g
4	$a_g \leq 0,05$ g	0,05 g



1.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione e dati catastali:

L'attuale intestazione catastale delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati con il mapp. 127 corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione, fatta eccezione per l'area scoperta mappale 127 sub 14 che è erroneamente intestata per 1/2 all'all'esecutato 1 e per 1/2 all'esecutato 2, anziché essere indicato come Bene Comune Non Censibile, in quanto deriva per divisione/frazionamento del Bene Comune Non Censibile 127 sub 8 che a sua volta derivava dalla divisione/frazionamento del Bene Comune Non Censibile 127 sub 1. Il 127 sub 1 nell'atto di provenienza è individuato come parte comune condominiale e quindi è errata l'arbitraria attribuzione delle quote di un mezzo cadauno, in quanto andava eventualmente intestato pro quota in ragione dei millesimi di proprietà .

Per quanto riguarda invece l'intestazione catastale dei terreni mapp. 369 – 590 **NON corrisponde** a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, ciò confermato anche dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione, in quanto manca l'ultimo passaggio traslativo con cui i precedenti proprietari (attuali intestatari catastali) hanno venduto all'odierna parte eseguita. Si evidenzia che il civico n. 25 indicato nella toponomastica del mapp. 127 sub 7 non è corretto.

Conformità planimetrie catastali:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, le planimetrie catastali relative alle unità immobiliari urbane identificate con:

- **mappale 127 sub 5** (depositata in banca dati il 13/07/1990), sez. B fg. 2 Mogliano Veneto, **non è conforme** in quanto trattasi di un rudere da individuarsi in categoria "F/2 Unità Collabenti"



- **mappale 127 sub 6** (depositata in banca dati il 13/07/1990), sez. B fg. 2 Mogliano Veneto, **non è conforme** in quanto trattasi di un rudere da individuarsi in categoria "F/2 Unità Collabenti"



- mappale 127 sub 9 (depositata in banca dati il 17/11/2004), sez. B fg. 2 Mogliano Veneto, **non è conforme** in quanto secondo la planimetria catastale trattasi di porzione ai piani terra e primo di un rudere da individuarsi in categoria “F/2 Unità Collabenti”



- mappale 127 sub 10 (depositata in banca dati il 17/11/2004), sez. B fg. 2 Mogliano Veneto, **non è conforme** in quanto secondo la planimetria catastale trattasi di una porzione di fabbricato ai piani secondo e terzo sottotetto attualmente non esistenti in quanto demoliti.



- mappale 127 sub 11 (depositata in banca dati il 17/11/2004), sez. B fg. 2 Mogliano Veneto, **non è conforme** in quanto secondo la planimetria catastale trattasi di porzioni ai piani terra e primo di un rudere da individuarsi in categoria “F/2 Unità Collabenti”



- mappale 127 sub 12 (depositata in banca dati il 17/11/2004), sez. B fg. 2 Mogliano Veneto, **non è conforme** in quanto secondo la planimetria catastale trattasi di una porzione di fabbricato ai piani secondo e terzo sottotetto attualmente non esistenti in quanto demoliti.



Inoltre l'ultimo elaborato planimetrico presente in banca dati catastale, depositato in data 18/11/2004, riporta le seguenti incongruenze:

- errata identificazione del mapp. 127 sub 5 che erroneamente è stato scambiato con il mapp. 127 sub 6 (come da estratto che viene qui sotto riportato);
- non è stata riportata la sagoma del piano primo del fabbricato più a nord (sub 5-6).

I costi per redigere le necessarie variazioni catastali ammontano ad Euro 5.000,00 oltre accessori.

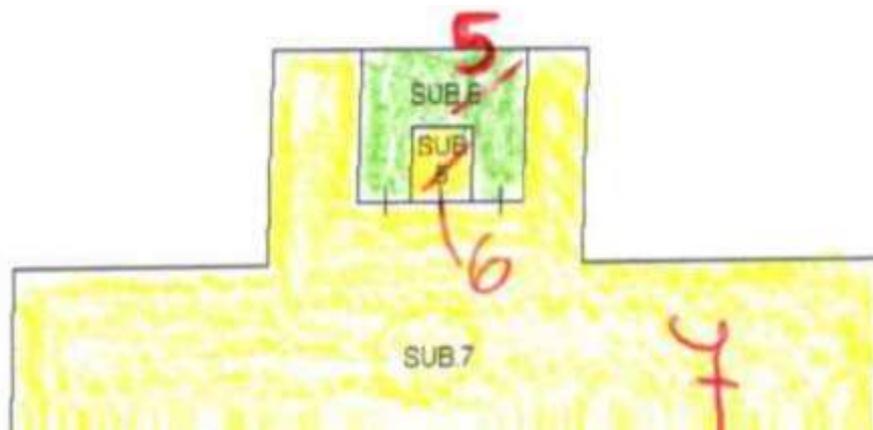


Fig. 1.6 – planimetria catastale (fuori scala), Sez. B Fg. 2 di Mogliano Veneto, mappale 127 sub 5 (da individuarsi come Unità Collabente cat F/2)

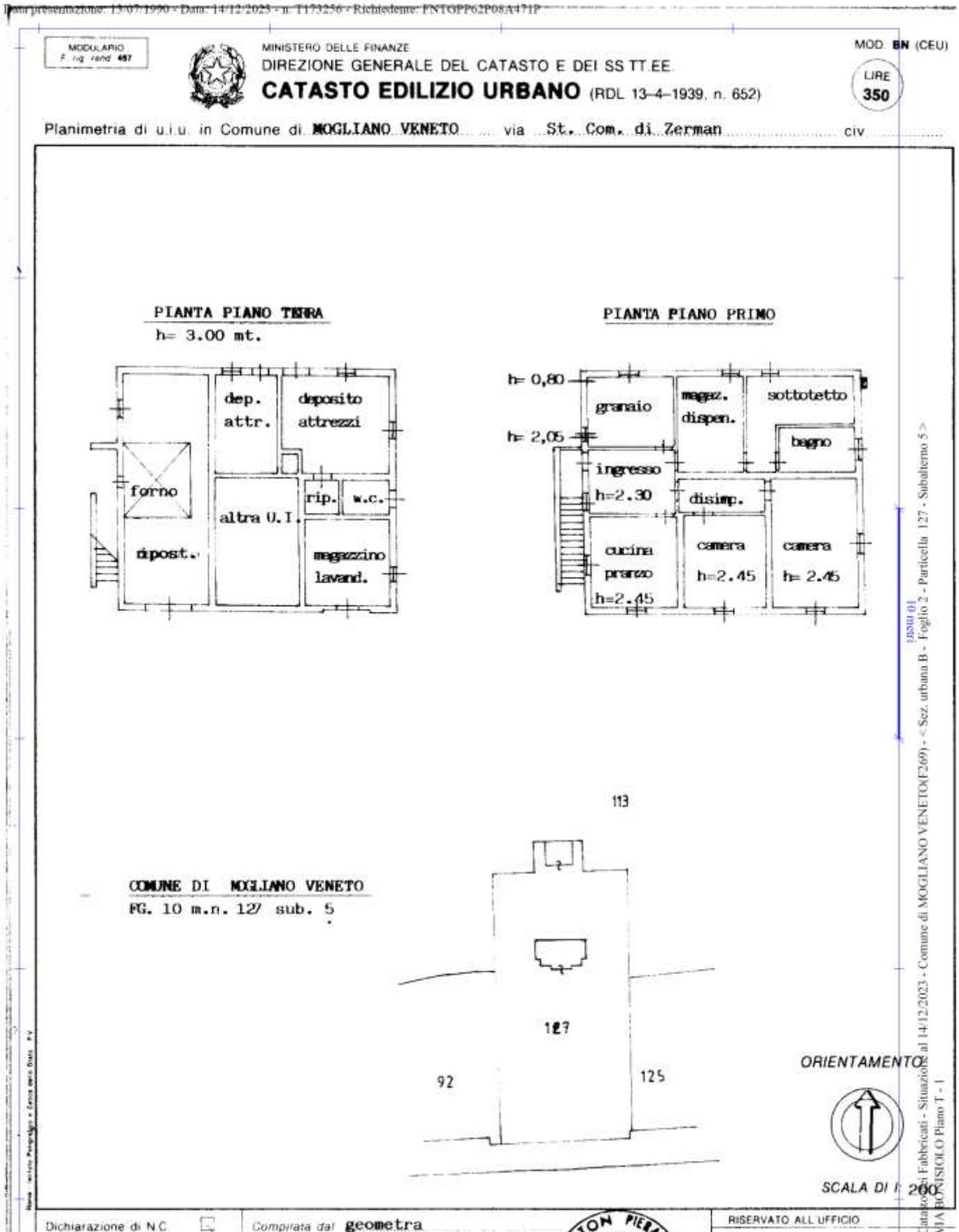
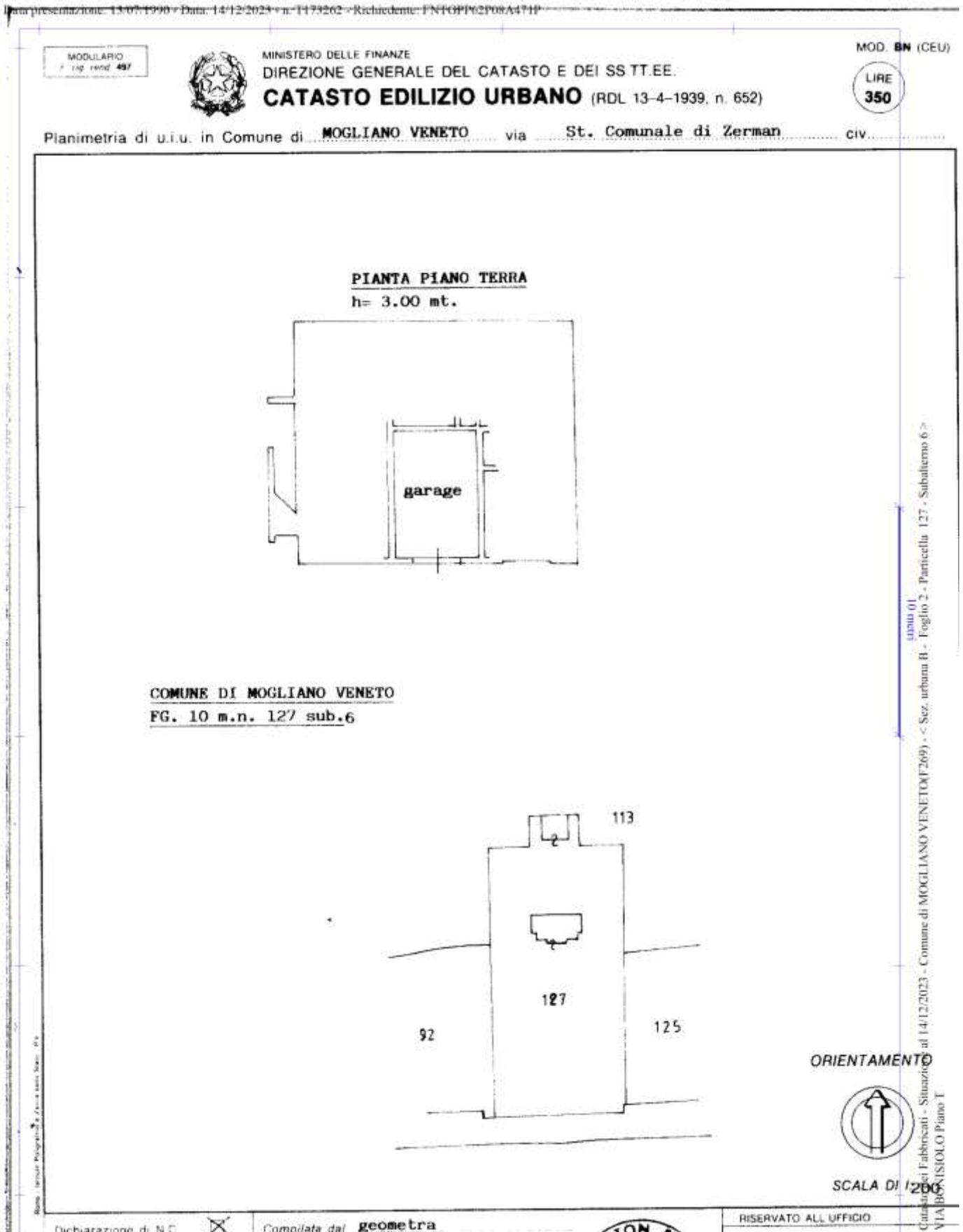


Fig. 1.7 – planimetria catastale (fuori scala), Sez. B Fg. 2 di Mogliano Veneto, mappale 127 sub 6 (da individuarsi come Unità Collabente cat F/2)



**Fig. 1.8 – planimetria catastale (fuori scala), Sez. B Fg. 2 di Mogliano Veneto, mappale 127 sub 9
(da individuarsi come Unità Collabente cat F/2)**



Fig. 1.9 – planimetria catastale (fuori scala), Sez. B Fg. 2 di Mogliano Veneto, mappale 127 sub 10 (per la maggior parte demolito, rimane solamente il vano scala ai piani terra e primo da individuarsi come **Unità Collabente cat F/2)**



**Fig. 1.10 – planimetria catastale (fuori scala), Sez. B Fg. 2 di Mogliano Veneto, mappale 127 sub 11
(da individuarsi come Unità Collabente cat F/2)**

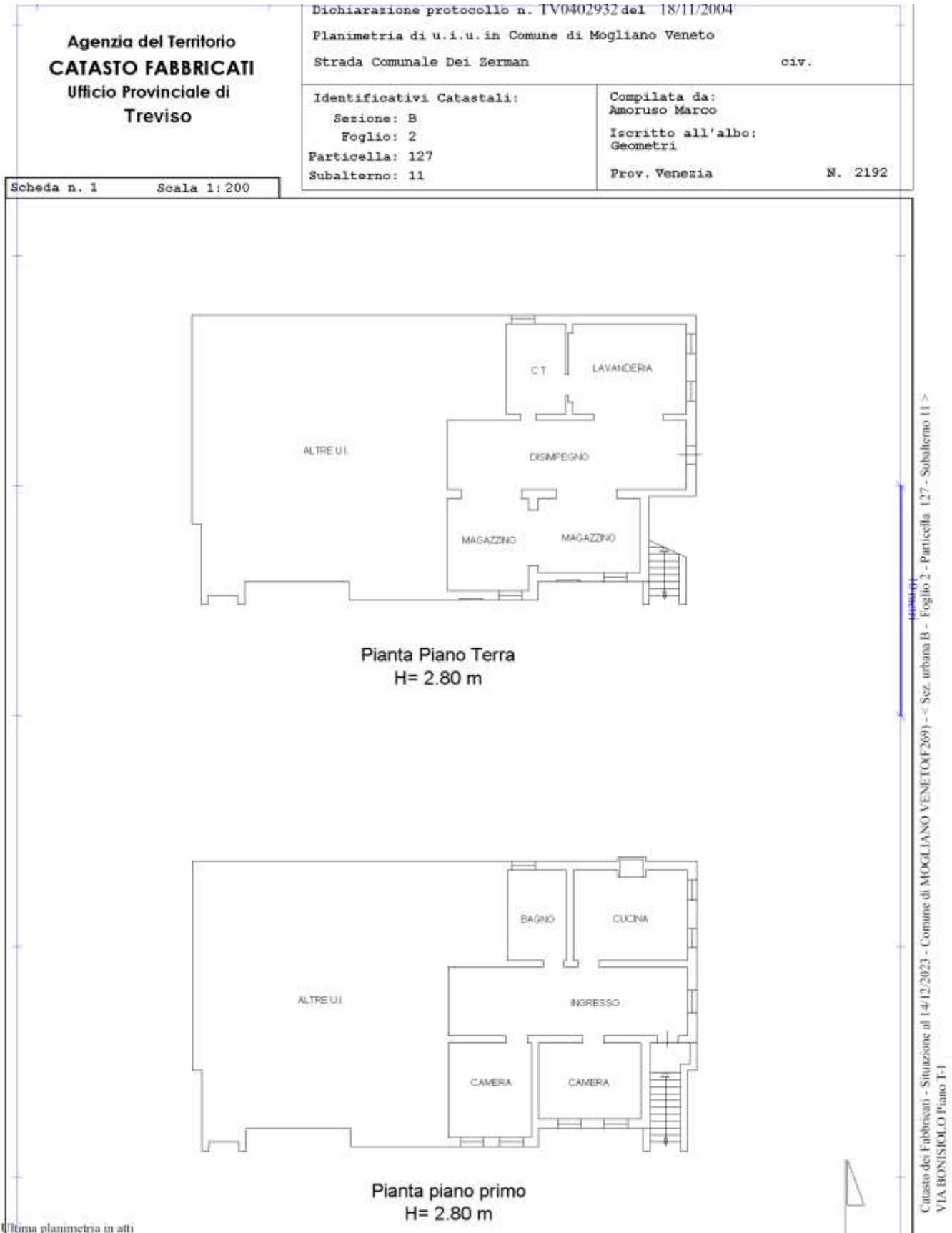
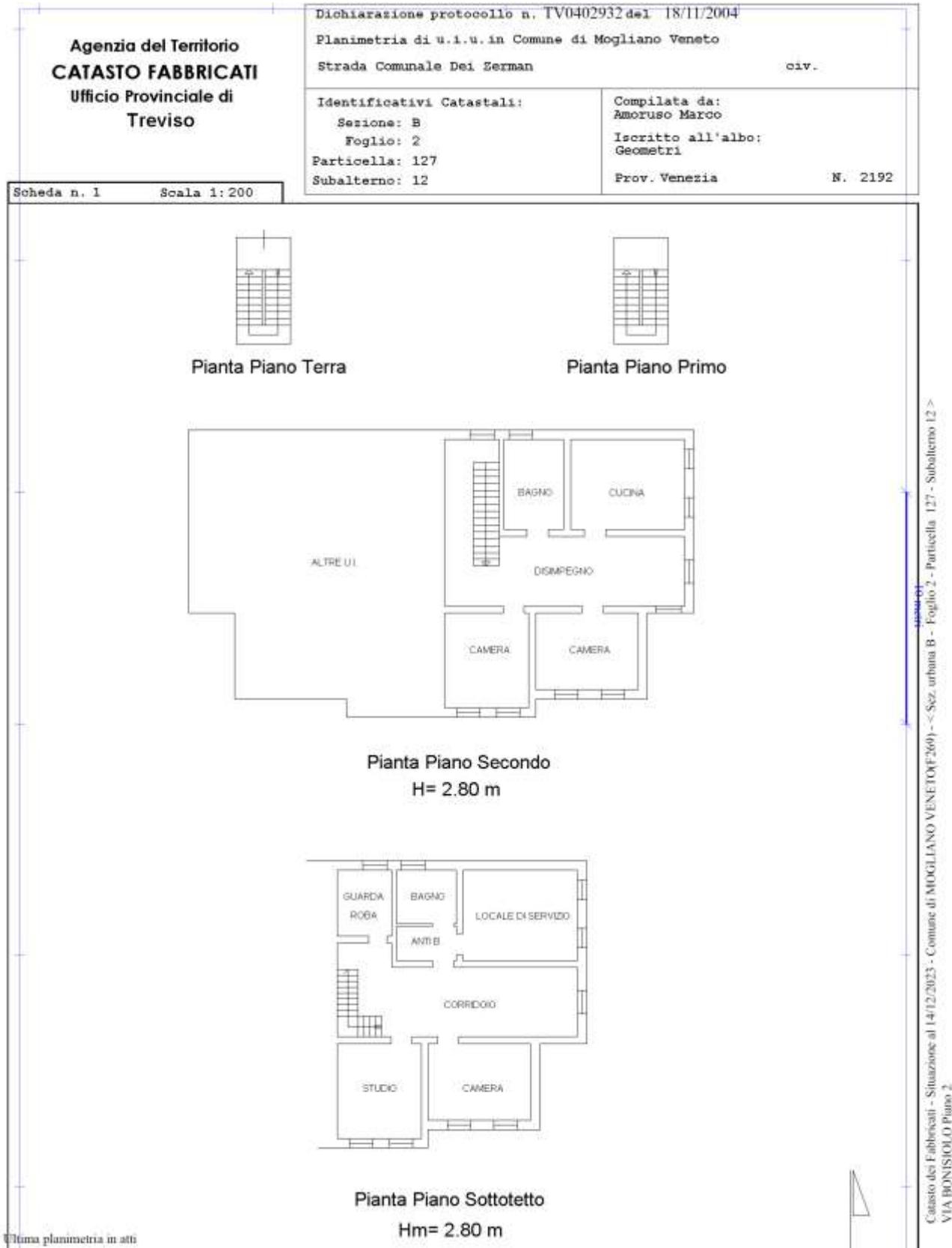


Fig. 1.11 – planimetria catastale (fuori scala), Sez. B Fg. 2 di Mogliano Veneto, mappale 127 sub 12
(per la maggior parte demolito, rimane solamente il vano scala ai piani terra e primo
da individuarsi come Unità Collabente cat F/2)



Ultima planimetria in atti



1.6) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

DESCRIZIONE GENERALE :

Il LOTTO N. 1 oggetto di esecuzione è costituito da un appezzamento di terreno avente destinazione di ZONA PER INSEDIAMENTI TURISTICI E RICREATIVI di circa mq 9.373 catastali tenuto a parco alberato con la presenza dei ruderi di due fabbricati di civile abitazione attualmente inagibili (ex Villa Calligaris) in pessimo stato conservativo (parzialmente crollati e privi di copertura), ubicati in via Bonisiolo del Comune di Mogliano Veneto (TV).

E' ubicato in zona periferica del Comune di Mogliano Veneto (TV), a nord-est del territorio comunale, compreso tra le frazioni di Zerman e Bonisiolo, comodo al casello autostradale dell'A4 con lo svincolo dell'A27, in corrispondenza del cosiddetto "Passante di Mestre" e confinante con le relative arterie stradali di collegamento e comunicazione con la viabilità ordinaria.

L'accesso all'immobile attualmente avviene da sud da via Bonisiolo, ma attraverso un accesso dalla pubblica via esistente in proprietà di terzi. L'accesso a suo tempo autorizzato con la C.E. 296/2002 (attualmente decaduta) non è stato realizzato. Il nuovo accesso dovrà avvenire recependo le prescrizioni delle attuali N.T.O.

I terreni mapp. 127 – 369 – 590 sono urbanisticamente classificati in Z.T.O. D3/5 "Zone per insediamenti turistici e ricreativi", mentre in minima parte ricadono in area classificata come "sede stradale" (fascia sud dei terreni mapp. 127 – 369).

Si evidenzia inoltre che gran parte dei terreni ricade in fascia di rispetto stradale.

L'immobile, tra gli altri vincoli urbanistici riportati nello specifico paragrafo, è classificato come "Parchi e giardini storici di non comune bellezza - art.32 PALAV recepita con Var. PRG n. 30 DGRV 3321/2006.

Il fabbricato più a sud (ex Villa Callegaris) originariamente si elevava su tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, sebbene ora sia in stato di decadimento generale (piani secondo e sottotetto totalmente demoliti, muri e solai parzialmente crollati, piante che hanno ricoperto parte delle strutture murarie) ed è fittiziamente suddiviso catastalmente in quattro unità immobiliari ad uso civili abitazioni categoria A/2 (odierni sub 9-10-11-12) due delle quali all'attualità non esistenti.

Il fabbricato a nord, invece, originariamente si elevava su due piani fuori terra, sebbene sia in stato di decadimento generale (muri e tetto parzialmente crollati, piante che hanno ricoperto



parte delle strutture murarie) ed è suddiviso catastalmente in due unità immobiliari, l'abitazione in categoria A/7 (odierno sub 5) ed il garage in categoria C/6 (odierno sub 6).

Attualmente i subalterni sono accatastati in categorie ordinarie (cat. A/2, A/7, C/6), sebbene di fatto trattasi di unità collabenti (cat. F/2) in quanto gli edifici sono fatiscenti ed in stato di rovina (a seguito delle parziali demolizioni eseguite in parziale ottemperanza delle Ordinanze Comunali di demolizione), che non possono né essere impiegati per scopi abitativi, in quanto inagibili, né tantomeno generare reddito.

Si evidenzia che durante il sopralluogo peritale, lo scrivente perito non ha potuto verificare la distribuzione interna (così come indicata nelle planimetrie catastali e nelle pratiche edilizie dell'immobile), stante la pericolosità delle strutture e coperture crollate che rendono l'immobile di fatto inaccessibile.

Per quanto riguarda le dimensioni degli immobili e le relative consistenze si fa riferimento a quanto depositato agli atti comunali.

Lo scoperto pertinenziale di quasi 9.000 mq, attualmente incolto ed in stato di abbandono, costituito da un unico lotto compreso all'interno delle recinzioni esistenti, è suddiviso catastalmente in:

- mappale 127 sub 7, Bene Comune Non Censibile, area scoperta di mq 840;
- mappale 127 sub 13, Bene Comune Non Censibile, area scoperta di mq 4.800;
- mappale 127 sub 14, Bene Comune Non Censibile, area scoperta di mq 622 (erroneamente censito come area urbana cat F/1);
- mappale 369, seminativo di mq 495;
- mappale 590, seminativo di mq 2.223.

Si evidenzia che i confini di fatto attualmente sono per la maggior parte delimitati da una recinzione. Non è stata verificata la corrispondenza tra i confini di fatto ed i confini catastali e/o di diritto in quanto la riconfinazione esula dall'incarico della procedura in oggetto.

Da quanto si desume dal formale accesso agli atti eseguito presso il Comune di Mogliano Veneto, la costruzione originaria dei fabbricati si presume risalga, antecedentemente al 01/09/1967 (presumibilmente primi 900 in quanto il fabbricato non è presente nelle mappe dell'impianto del catasto italiano del primo novecento) e, successivamente, è stato oggetto di intervento di manutenzione straordinaria con ricavo di due nuovi alloggi (Concessione Edilizia n. 206/02 rilasciata in data 21/10/2002, pratica n. 364/00/31627).



Sempre da quanto è emerso nell'accesso agli atti, durante il corso dei lavori venivano riscontrate dagli organi competenti la realizzazione di opere abusive in difformità alla concessione edilizia e all'autorizzazione paesistico-ambientale suindicate, ovvero:

- 1) ampliamenti lati est ed ovest dello stabile residenziale (ex Villa Callegaris) dal piano terra al secondo piano;
- 2) demolizione, ricostruzione e sopraelevazione del piano di copertura;
- 3) opere interne e modifiche prospettiche in difformità alla CE.

Gli immobili quindi sono stati oggetto di un Provvedimento di sequestro preventivo emesso dal Giudice per le indagini preliminari presso il Tribunale di Treviso in data 23/03/2004 e da ultimo di Ordinanza n. 109 del 21/05/2021 emessa dal Comune di Mogliano Veneto (rif. Condoni Edilizi n. 047/03 – 048/03 – 049/03 – 050/03) per la demolizione delle opere realizzate abusivamente sull'edificio residenziale (ex Villa Callegaris) in via Bonisiolo a Mogliano Veneto, immobile individuato in Catasto alla sez. B fg. 2 mapp. 127.

All'attualità risultano demolite le porzioni in ampliamento abusivamente realizzate, ma la procedura comunale in merito all'Ordinanza di demolizione e sanatoria dell'immobile non è ancora stata perfezionata.

Per ulteriori specificazioni in merito alla conformità urbanistica e delle pratiche inerenti l'immobile, si rimanda allo specifico paragrafo n. 1.7.

Tipologia di struttura e finiture:

Esternamente sono presenti strutture murarie elementari in murature prive di finiture civili.

I serramenti sono assenti.

Le coperture risultano crollate.

Le strutture interne sono danneggiate ed in evidente stato di precarietà (crolli di solai e di muratura in stato di degrado, ecc.), infatti durante il sopralluogo peritale, lo scrivente perito non ha potuto verificare le finiture e strutture dall'interno, stante la pericolosità delle strutture e coperture crollate che rendono l'immobile di fatto inaccessibile.

Conclusivamente, gli edifici sono fatiscenti ed in stato di rovina, che non possono essere impiegati per scopi abitativi, in quanto inagibili (muri e tetto parzialmente crollati, piante che hanno ricoperto parte delle strutture murarie).

Per renderli agibili e conformi alle attuali normative in materia di strutture antisismiche, conformità impianti, barriere architettoniche, conformità ai requisiti acustici passivi, linee vita, ecc., dovranno essere realizzati interventi radicali di ristrutturazione, che però dovranno essere preceduti dalla conclusione favorevole dell'Ordinanza di demolizione delle opere



realizzate abusivamente già emessa in data 21/05/2021 dal Comune di Mogliano Veneto e pratica di sanatoria edilizia dell'immobile e dalla presentazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo.

Impianti:

I ruderi dei fabbricati esistenti sono privi di impianti.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura generale è non quantificabile, trattandosi di un rudere, e quindi da considerarsi INAGIBILE.

L'edificio necessita di sostanziali e radicali interventi di ristrutturazione edilizia, previa presentazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo con la conclusione favorevole dell'Ordinanza di demolizione delle opere realizzate abusivamente già emessa in data 21/05/2021 dal Comune di Mogliano Veneto e pratica di sanatoria edilizia dell'immobile.

Stato dell'immobile :

L'immobile attualmente risulta libero ed essendo un rudere è da considerarsi INAGIBILE.

All'interno dell'immobile e dello scoperto pertinenziale sono presenti materiali e rifiuti vari.

Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per l'eventuale smaltimento dei materiali presenti nell'unità ed in deposito sul terreno.

Gli immobili sono pure stati oggetto di un Provvedimento di sequestro preventivo emesso dal Giudice per le indagini preliminari presso il Tribunale di Treviso in data 23/03/2004 e da ultimo di Ordinanza n. 109 del 21/05/2021 emessa dal Comune di Mogliano Veneto (rif. Condoni Edilizi n. 047/03 – 048/03 – 049/03 – 050/03) per la demolizione delle opere realizzate abusivamente sull'edificio residenziale (ex Villa Callegaris) in via Bonisiolo a Mogliano Veneto, immobile individuato in Catasto alla sez. B fg. 2 mapp. 127.

All'attualità risultano demolite le porzioni in ampliamento abusivamente realizzate, ma la procedura comunale in merito all'Ordinanza di demolizione e sanatoria dell'immobile non è ancora stata perfezionata e definita.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura.

Si evidenzia inoltre che non sono stati effettuati sondaggi e/o scavi esplorativi volti a verificare la presenza di rifiuti solidi/liquidi nel sottosuolo, cisterne, ecc.



Saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese di bonifica e smaltimento delle coperture e/o strutture in eternit.

Non risulta verificata la corrispondenza delle recinzioni con i limiti di proprietà.

1.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

1.7.1) Autorizzazioni Edilizie

A seguito di formale accesso agli atti presso il Comune di MOGLIANO VENETO e dai documenti visionati, si presume che la costruzione degli immobili risalga antecedentemente al 01/09/1967 e che successivamente risultano depositate le seguenti pratiche edilizie e/o rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie relativamente agli immobili oggetto del LOTTO N. 1 della presente esecuzione:

❖ Concessione Edilizia n. 206/02 rilasciata in data 21/10/2002, pratica n. 364/00/31627, per la manutenzione straordinaria di fabbricato residenziale con ricavo di due nuovi alloggi (Aut. BB.AA. n. 077/02 in data 21/06/2002), con inizio lavori prot. comunale n. 36461 del 14/11/2002.

A seguito di sopralluoghi dell'ente comunale e del Comando di Polizia Municipale risultavano eseguite le seguenti opere abusive in difformità alla concessione edilizia e all'autorizzazione paesistico-ambientale suindicate, ovvero:

- 1) ampliamenti lati est ed ovest dello stabile residenziale (ex Villa Callegaris) dal piano terra al secondo piano;
- 2) demolizione, ricostruzione e sopraelevazione del piano di copertura;
- 3) opere interne e modifiche prospettiche in difformità alla CE.

Seguiva Ordinanza di sospensione lavori n. 63 prot. 7801 del 12/03/2004 e nota del 28/04/2004 quale avvio del procedimento di demolizione e ripristino dello stato originario dei luoghi in merito alle opere in ampliamento e sopraelevazione.

Venivano quindi presentate le Istanze di condono edilizio n° 47/03/13675 del 27/04/2004, n° 48/03/13678 del 27/04/2004, n° 49/03/13680 del 27/04/2004, n° 50/03/13681 del 27/04/2004, ai sensi dell'articolo 32 della L. 326/2003 e s.m.i. relativamente ai lavori di ampliamento residenziale lati ovest ed est dello stabile residenziale (ex Villa Callegaris) dal piano terra al secondo piano.



Successivamente risultano emesse le seguenti note e/o provvedimenti inerenti le quattro domande di condono edilizio n. 047/03 – 048/03 – 049/03 – 050/03:

- Nota di avvio del procedimento di diniego delle quattro domande di condono suindicate in data 22/06/2004 con prot. 20872.

- Nota di avvio del procedimento di diniego dei Permessi di Costruire a sanatoria inerenti le quattro istanze di condono edilizio in data 15/11/2006 prot. 43940.

- Provvedimenti del Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio e Sviluppo Economico prot. n. 10750 del 19/03/2007 (cond. 047/03) - prot. n. 10756 del 19/03/2007 (cond. 048/03) – prot. n. 10765 del 19/03/2007 (cond. 049/03) – prot. n. 10768 del 19/03/2007 (cond. 050/03) con i quali sono state diniegate le istanze di condono edilizio per i seguenti motivi: “l’ampliamento abusivo risulta superiore al 30% della volumetria dell’unità immobiliare residenziale originaria, ai sensi dell’art. 32 comma 25 della L. 326 – 24.11.2003 e s.m.i.”.

- In data 24/05/2007 le ditte hanno notificato all’Amministrazione Comunale il ricorso al TAR avverso e per l’annullamento previa sospensione del diniego di cui al punto precedente.

- In data 27/06/2007, il TAR Veneto, con Sentenze n. 2145/07 Sezione II[^] e n. 2146/07 Sezione II[^], ha respinto rispettivamente i ricorsi n. 1147/07 e n. 1168/07 delle ditte.

- In data 20/08/2008 prot. n. 32045 la ditta ha ricorso avanti il Consiglio di Stato avverso e per la riforma previa sospensione della sentenza del TAR Veneto n. 2145/07 Sez. II.

- In data 21/10/2008 si è discussa l’istanza cautelare relativa al ricorso in oggetto e con successiva Ordinanza n. 5565/08, la IV Sez. del Consiglio di Stato ha respinto l’istanza cautelare di cui sopra, confermando gli effetti della sentenza impugnata.

- Con Sentenza n. 06272/2020, il Consiglio di Stato, in sede giurisdizionale Sezione II[^], ha respinto il ricorso in appello, ordinando che la sentenza sia eseguita dall’autorità amministrativa.

- Comunicazione di avvio del procedimento di ripristino stato originario dei luoghi in data 22/12/2020 prot. 42582 con termine di trenta giorni dal ricevimento per la presentazione di eventuali memorie scritte e/o documenti in merito e successiva presa d’atto della richiesta di proroga procedura per emergenza sanitaria Covid-19 in data 19/02/2021 prot. 6593.

- Ordinanza n. 109 del 21/05/2021 (rif. Condoni Edilizi n. 047/03 – 048/03 – 049/03 – 050/03) per demolizione opere realizzate abusivamente su edificio residenziale (ex Villa Callegaris) in via Bonisiolo a Mogliano Veneto, su immobile individuato in Catasto alla sez. B fg. 2 mapp. 127, entro 90 giorni dalla data di notifica dell’ordinanza.

In caso di inottemperanza del detto termine di 90 giorni:



- il bene, nonché l'area di sedime determinata con successivo provvedimento, ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/01 e ai sensi del XI comma dell'art. 92 della L.R. 61/85 sono acquisiti gratuitamente al patrimonio comunale;
- referto di inottemperanza, previo notifica agli interessati, costituirà titolo per l'emissione nel possesso e per la variazione di proprietà nei Registri Immobiliari;
- in caso di eventuale demolizione a cura del Comune, ferma l'acquisizione dell'area, le spese saranno poste a carico dei responsabili dell'abuso, ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/01.

All'attualità risultano demolite le porzioni in ampliamento abusivamente realizzate, ma la procedura comunale in merito all'Ordinanza di demolizione e sanatoria dell'immobile non è ancora stata perfezionata.

La documentazione sopra citata e che viene allegata alla presente perizia di stima è tutta e la sola messa a disposizione allo scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di MOGLIANO VENETO.

Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di MOGLIANO VENETO.

Sulla scorta di quanto disposto dal Giudice nell'Ordinanza di Nomina, ai sensi dei commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020, è stato accertato che i fabbricati di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione NON sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

1.7.2) Conformità urbanistica

Stato Legittimo :

Lo stato legittimo del fabbricato è quello risultante dalla tavola 1 allegata alla Concessione Edilizia n. 206/2002 pratica n. 364/00/31627 rilasciata in data 21/10/2002 per Manutenzione Straordinaria Fabbricato Residenziale con Ricavo di due Alloggi in via Bonisiolo .

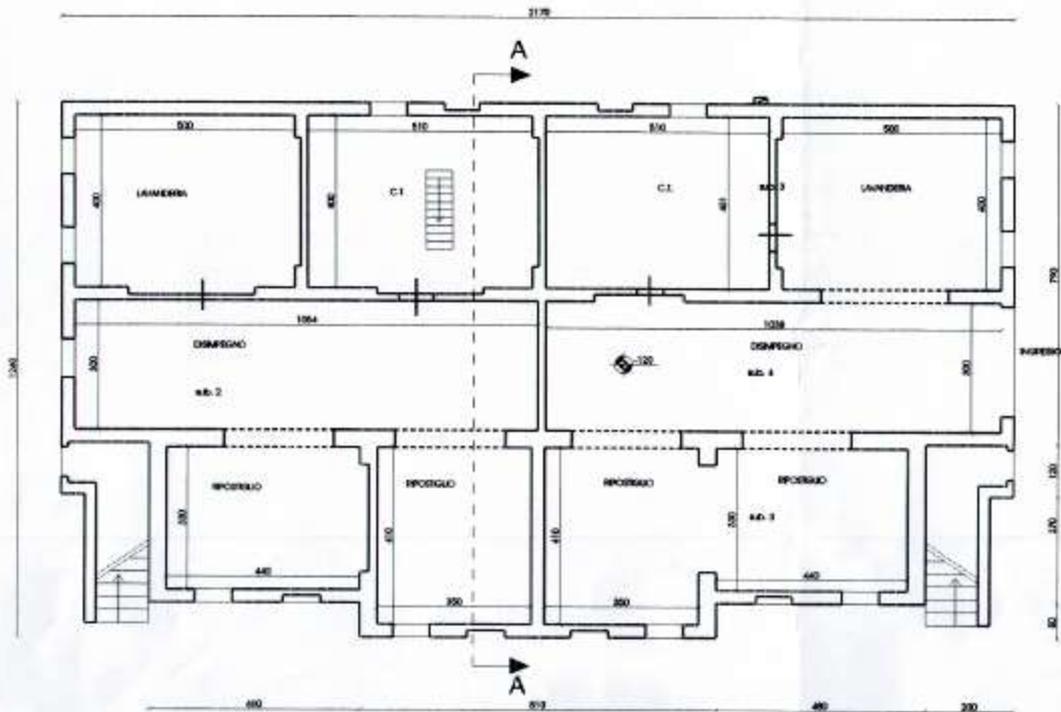
Come risultante dagli estratti fuori scala della Tavola 1 della C.e. 206/2002 riportati in stralcio nel proseguo si rileva che dell'originario fabbricato attualmente ne sono presenti solamente una parte.



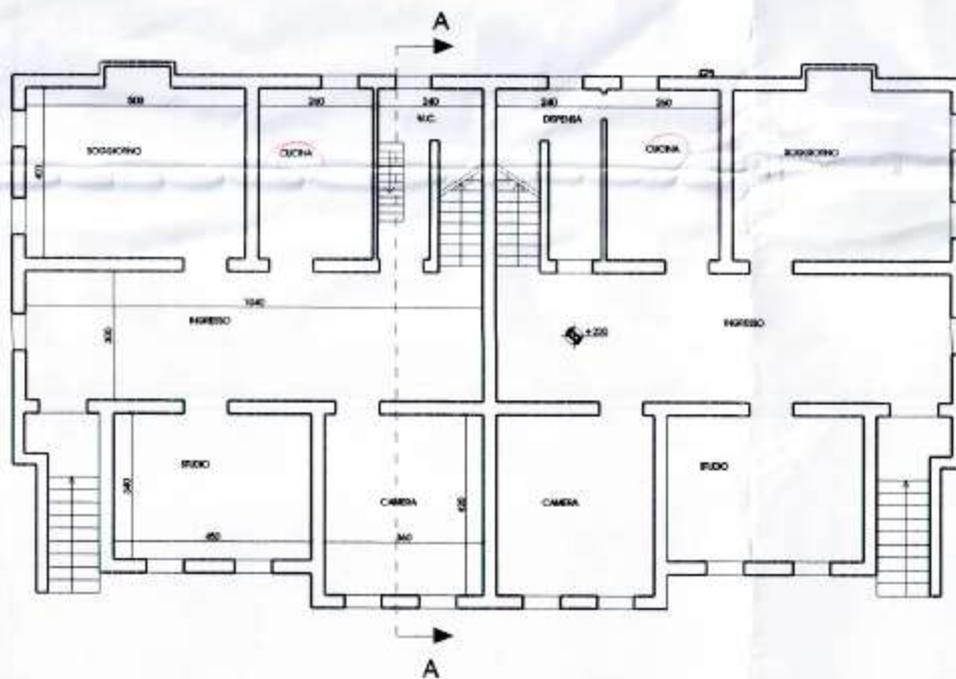
Fig. 1.12 – Planimetria Piano Terra e Primo del Fabbricato Pre esistente

Tavola 1 STATO ATTUALE Conc. Ed. 206/2002

(fuori scala)



PIANTA PIANO TERRA scala 1:100



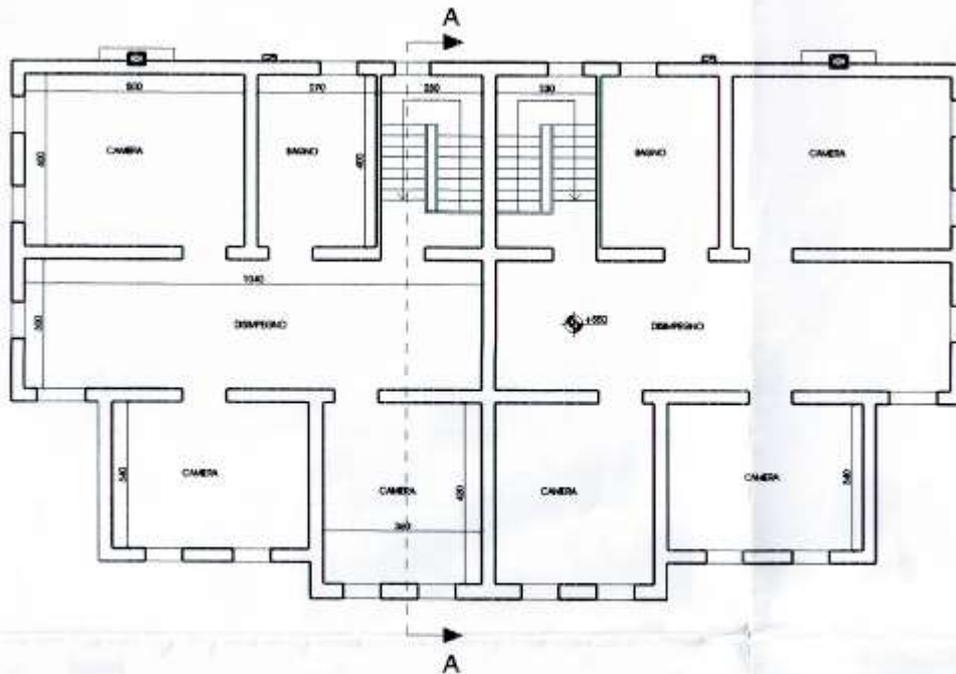
PIANTA PIANO PRIMO scala 1:100



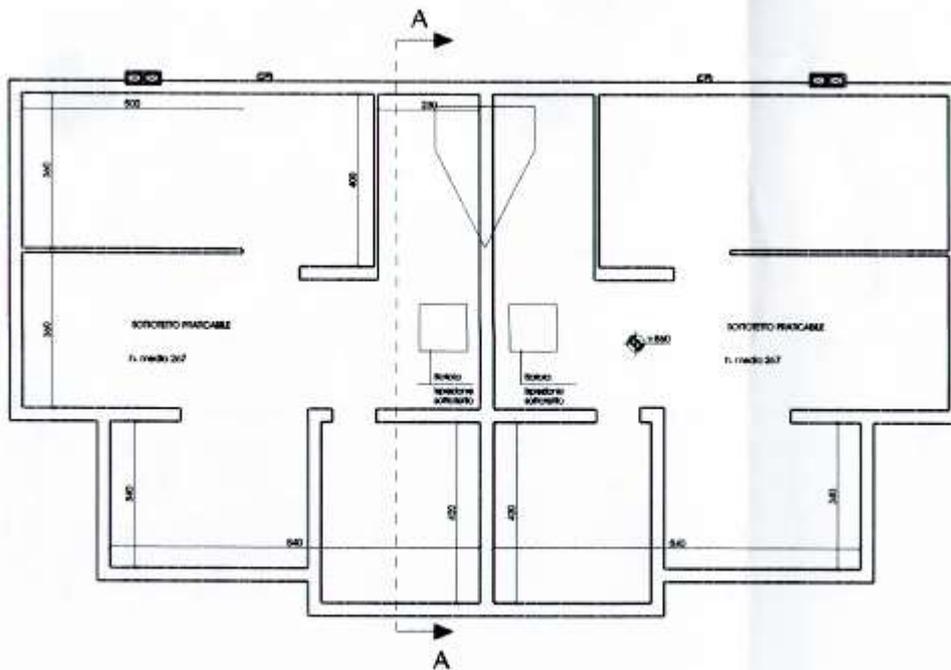
Fig. 1.13 – Planimetria Piano Secondo e Sottotetto Fabricato Pre esistente

Tavola 1 STATO ATTUALE Conc. Ed. 206/2002

(fuori scala)



PIANTA PIANO SECONDO scala 1:100



PIANTA PIANO SOTTOTETTO scala 1:100
non catastato

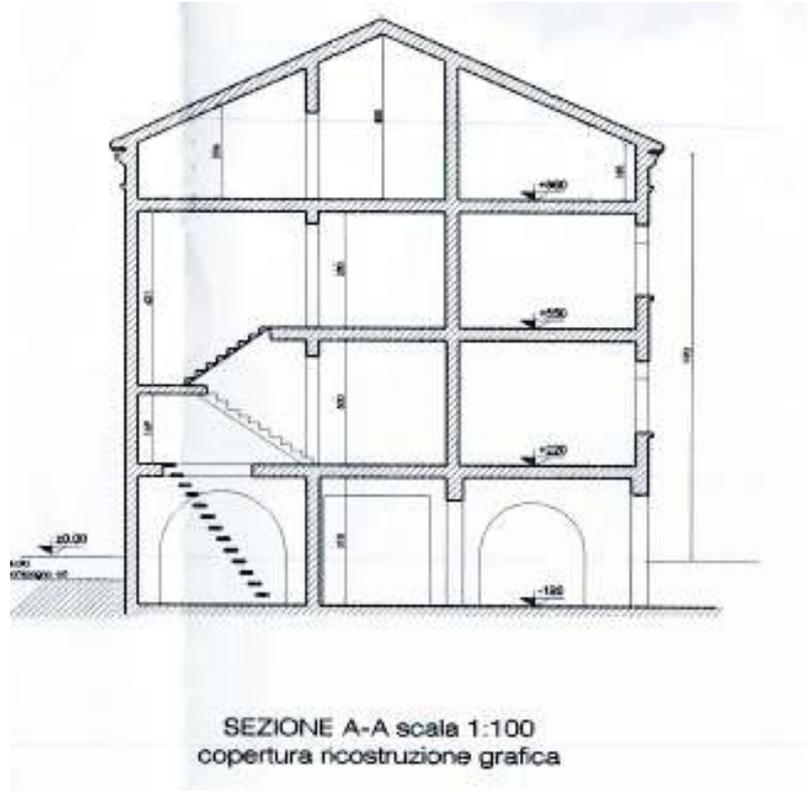


Fig. 1.14 – Prospetti del Fabbricato Pre esistente - Tavola 1 STATO ATTUALE Conc. Ed. 206/2002

(fuori scala)



Fig. 1.14 – Sezione del Fabbricato Preesistente - Tavola 1 STATO ATTUALE Conc. Ed. 206/2002
(fuori scala)



Dal confronto fra i grafici attestanti l'ultimo stato di fatto autorizzato, l'ultimo stato di progetto autorizzato e lo stato di fatto, si riscontra che non vi sono difformità, fatta eccezione per la presenza di una baracca di cantiere in lamiera che dovrà essere rimossa.

Tuttavia contrariamente a quanto riportato nello stato di fatto dell'ultimo titolo edilizio e di quanto riportato nelle planimetrie catastali, all'attualità risultano demoliti gli interi piani secondo e terzo sottotetto dell'ex fabbricato principale.



1.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alle Certificazioni notarili, allegate al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza della PARTE ESECUTATA:

Alla **parte esecutata n. 1 e n. 2** il compendio immobiliare che costituisce il **LOTTO N. 1** della presente esecuzione è pervenuto ciascuno per i propri diritti e quote ed unitamente per la proprietà dell'intero 1/1, in forza di:

- **Atto notarile pubblico di compravendita in data 03/04/1997, numero di repertorio n. 36826 / 1196, a rogito notaio dott. D'Urso Antonio di Mogliano Veneto**, registrato a Treviso il 21/04/1997 al n. 2488 serie pubblici, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 05/04/1997 al n. 10640-10641 del registro generale e al n. 7926-7927 del registro particolare (*riguardante il mapp. 127 sub 2 – 3 – 4 – 6 sez. B fg. 2 del Cat. Fabbr. Di Mogliano Veneto e quota proporzionale dell'area scoperta mapp. 127 sub 1*)
- **Atto notarile pubblico di compravendita in data 03/04/1997, numero di repertorio n. 36828 / 1197, a rogito notaio dott. D'Urso Antonio di Mogliano Veneto**, registrato a Treviso il 21/04/1997 al n. 2489 serie pubblici, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 05/04/1997 al n. 10642 del registro generale e al n. 7928 del registro particolare (*riguardante il mapp. 127 sub 5 sez. B fg. 2 del Cat. Fabbr. Di Mogliano Veneto e quota proporzionale dell'area scoperta mapp. 127 sub 1*)
- **Atto notarile pubblico di compravendita in data 13/03/2000, numero di repertorio n. 80515, a rogito notaio dott. D'Urso Antonio di Mogliano Veneto**, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 20/03/2000 al n. 11218 del registro generale e al n. 8088 del registro particolare (*riguardante i mapp. 368 – mapp. 369 fg. 10 del Cat. Terreni di Mogliano Veneto; successivamente il mapp. 368 è stato oggetto di frazionamento negli odierni mapp. 590 oggetto di esecuzione e mapp. 591, quest'ultimo oggetto di espropriazione per pubblica utilità con atto amministrativo del Commissario delegato viabilità di Mestre del 21/04/2010 rep. 58/2010, trascritto alla C.RR.II di Treviso in data 11/11/2010 r.g. 40487 – r.p. 25206*)
- **Atto notarile pubblico di compravendita in data 24/11/2004, numero di repertorio n. 165359 / 6004, a rogito notaio dott. D'Urso Antonio di Mogliano Veneto**, parte trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 01/12/2004 al n. 50602 del registro



generale e al n. 32638 del registro particolare, con successivo Ricongiungimento di Usufrutto per morte dell'usufruttuario in data 29/04/2014 (*riguardante il mapp. 127 sub 11 sez. B fg. 2 del Cat. Fabbr. Di Mogliano Veneto e quota proporzionale dell'area scoperta mapp. 127 sub 13*), parte trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 01/12/2004 al n. 50603 del registro generale e al n. 32639 del registro particolare, con successivo Ricongiungimento di Usufrutto per morte dell'usufruttuario in data 30/01/2015 (*riguardante il mapp. 127 sub 9 sez. B fg. 2 del Cat. Fabbr. Di Mogliano Veneto e quota proporzionale dell'area scoperta mapp. 127 sub 13*).

Servitù:

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo all'odierna parte eseguita, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile (servitù attive e passive costituite e/o servitù apparenti e non apparenti derivanti anche dallo stato dei luoghi ultraventennali), tra le quali si evidenziano in particolare :

- ❖ Servitù coattive costituite con Atto Amministrativo del Commissario delegato viabilità di Mestre (VE) in data 15/09/2011, rep. 392/2011 trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 29/09/2011 r.g. 32980 – r.p. 21233, rep. 393/2011 trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 29/09/2011 r.g. 32981 – r.p. 21234, rep. 394/2011 trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 29/09/2011 r.g. 32982 – r.p. 21235, rep. 395/2011 trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 29/09/2011 r.g. 32983 – r.p. 21236, a favore del mapp. 656 fg. 10 di Mogliano Veneto (fondo dominante di proprietà del Demanio pubblico dello Stato – ramo strade), a carico del mapp. 127 sub 5-9-10-11-12 sez. B fg. 2 di Mogliano Veneto (fondi serventi di proprietà della parte eseguita, ciascuno per le proprie quote e diritti);
- ❖ Gli immobili sono stato oggetto di un Provvedimento di sequestro preventivo emesso dal Giudice per le indagini preliminari presso il Tribunale di Treviso in data 23/03/2004 e di Ordinanza n. 109 del 21/05/2021 emessa dal Comune di Mogliano Veneto (rif. Condoni Edilizi n. 047/03 – 048/03 – 049/03 – 050/03) per demolizione opere realizzate abusivamente su edificio residenziale (ex Villa Callegaris) in via Bonisiolo a Mogliano Veneto, immobile individuato in Catasto alla sez. B - foglio 2 - mappale 127.



1.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Critério adottato per la stima dell'immobile

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

Il terreno oggetto della presente vendita forzata, per la maggior quota parte classificato zona "D3/5 – ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICI E RICREATIVI" ha le seguenti consistenze :

Superficie catastale totalemq 9.373

Dei quali :

Zone per insediamenti turistici e ricreativicirca mq 9.000

Sede stradale circa mq 373

Indice di Edificabilità Territoriale 0,75 mc/mc (massimo mc 7.500)

Edificabilità realizzabile (compresi volumi ruderi esistenti)

$$\text{mq } 9.000 \times 0,75 \text{ mc/mq} = \text{mc } 6.750$$

Altezza massima dei fabbricati m. 15,00

Destinazioni d'uso attualmente previste dal Piano Interventi :

Alberghi, Ristoranti, Motel, Bar, Caffè, ecc.

I ruderi di fabbricati esistenti sul terreno oggetto della presente vendita forzata hanno le seguenti consistenze :

Superficie al lordo delle murature piani terra e primocirca mq 700

Volume al lordo delle murature piani terra e primo circa mc 2.500

Destinazione d'uso risultante dai titoli edilizi e catastoRESIDENZA



Stima dell'unità immobiliare

Giudizio di valutazione

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc., in particolare considerate le seguenti caratteristiche :

- Ubicazione: zona periferica di Mogliano Veneto (TV)
- Destinazione: è destinata ad attrezzature turistico alberghiere (alberghi, ristoranti, motel, bar, caffè, ecc.) mediante Strumento Urbanistico Attuativo. Per tale area valgono le seguenti norme:
 - *Indice di edificabilità territoriale* = 0,75 mc/mq, fino ad un massimo di 7500 mc;
 - *Distanza minima dai confini (Dc)* = come da elaborati grafici di PI;
 - *Distanza minima dalle strade (Ds)* = come da elaborati grafici di PI;
 - *Altezza massima dei fabbricati (H)* = 15,00 m.
- Qualsiasi nuovo intervento dovrà essere soggetto ad obbligo di convenzionamento con il Comune, con la definizione dei seguenti aspetti:
 - A) Ripristino delle condizioni di legittimità dell'area mediante demolizione degli abusi accertati.
 - B) Realizzazione in funzione perequativa di opere in conformità a quanto previsto dalla DCC n. 51/2020 che definisce le modalità applicative del contributo straordinario.
 - C) Costituzione preliminarmente alla realizzazione dei nuovi interventi edificatori di adeguate garanzie per l'attuazione di quanto previsto alle precedenti lettere A) e B).
 - D) Il parco esistente deve essere salvaguardato e mantenuto dei suoi caratteri di interesse storico ed ambientale.
 - E) Al fine di garantire un adeguato sistema di accessibilità all'area, deve essere prevista a totale cura e spese del soggetto attuatore la progettazione, la realizzazione e la cessione gratuita al patrimonio comunale, della viabilità di collegamento tra il nuovo insediamento e la SP 64 "Zermanesa", alla luce anche del nuovo tracciato del Passante Autostradale di Mestre, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale e gli enti interessati;
 - F) Almeno il 60% della superficie fondiaria deve essere destinata a verde e a parcheggio.
- Vetustà ruderi esistenti : ante 01/09/1967
- Stato di conservazione del fabbricato: inagibile
- Presenza di materiali di rifiuto vario da smaltire ;
- Eventuale demolizione dei fabbricati esistenti ;



Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili proposti in vendita e vista l'attuale situazione del mercato immobiliare, specialmente per quanto riguarda la richiesta di immobili a destinazione turistico/ricettiva, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadro di terreno edificabile pari a : €/mq 100,00**

ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%, ottenendo quindi un valore unitario arrotondato pari a : : €/mq 90,00

che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà pari a :

mq 9.000 x €/mq 90,00 = € 810.000,00

Adeguamenti e correzioni

Sulla base dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, si sono accertate le seguenti condizioni (penalità) che determinano un adeguamento ed una correzione al valore dell'immobile come sopra calcolato (riduzione per assenza di garanzia del bene venduto):

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- vi sono incongruenze catastali da regolarizzare.

Gli adeguamenti e le detrazioni da operare alla luce delle considerazioni sopra esposte si possono così quantificare:

Variazioni catastali	€ 5.000,00
----------------------	------------

Pertanto, il valore di vendita forzata che si propone per l'immobile in oggetto è così determinato:

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 810.000,00 - € 5.000,00 = arrotondati € 800.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA..... € 800.000,00
(dicasi Euro ottocentomila/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 1 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



1.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalle Certificazioni notarili allegate al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione dei Certificati Notarili), per il **LOTTO N. 1** in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

***** TRASCRIZIONI *****

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 30/01/2023 ai nn. R.G. 3435 / R.P. 2526

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 09/01/2023, repertorio n. 8463, emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso (TV)

a favore di: **BCC NPLS 2021 S.R.L.**

con sede in Conegliano (TV), c.f. 05249530261

relativamente a TUTTE le unità negoziale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

soggetto n. 2: **ESECUTATO N. 2**

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 2 – **mappale 127 sub 14**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 2 – **mappale 127 sub 5**

Immobile n. 3-4-5 [...omissis...]

Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 2 – **mappale 127 sub 11**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 2 – **mappale 127 sub 12**



Unità negoziale n. 3 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione B - Foglio 2 – **mappale 127 sub 9**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione B - Foglio 2 – **mappale 127 sub 10****❖ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE****trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 29/04/2024 ai nn. R.G. 15228 / R.P. 11007**

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 21/03/2024, repertorio n. 2253, emesso dall'UNEP c/o Tribunale di Treviso (TV)

a favore di: **BCC NPLS 2021 S.R.L.**

con sede in Conegliano (TV), c.f. 05249530261

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di -

contro:

soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà

soggetto n. 2: **ESECUTATO N. 2**

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà

immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione B - Foglio 2 – **mappale 127 sub 6****Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Terreni
Foglio 10 – **mappale 369**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Terreni
Foglio 10 – **mappale 590****Unità negoziale n. 3 - per il diritto di proprietà**

Immobile n. 1



Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione B - Foglio 2 – **mappale 127 sub 13**
 Immobile n. 2
 Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione B - Foglio 2 – **mappale 127 sub 7**
 Immobile n. 3[...omissis...]

*****ISCRIZIONI *****

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

Trascritta alla C.RR.II. di Treviso in data 18/06/2021 ai nn. R.G. 24975 / R.P. 3808

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 15/06/2021 numero di repertorio 3322 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 123.249,11 - tasso interesse annuo 15,5% - interessi € 21.750,89 –
 spese € 5.000,00 – totale € 150.000,00

a favore di:

BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

con sede in Orsago (TV), c.f. 03669140265

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

soggetto n. 2 : **ESECUTATO N. 2**

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili :

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione B - Foglio 2 – **mappale 127 sub 14**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione B - Foglio 2 – **mappale 127 sub 5**

Immobile n. 3-4-5 [...omissis...]



Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione B - Foglio 2 – **mappale 127 sub 11**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione B - Foglio 2 – **mappale 127 sub 12****Unità negoziale n. 3 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione B - Foglio 2 – **mappale 127 sub 9**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione B - Foglio 2 – **mappale 127 sub 10****❖ IPOTECA GIUDIZIALE****Trascritta alla C.RR.II. di Treviso in data 18/06/2021 ai nn. R.G. 24976 / R.P. 3809**

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 15/06/2021 numero di repertorio 3322 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 104.525,96 - tasso interesse annuo 7% - interessi € 15.474,04 –
spese € 15.000,00 – totale € 135.000,00

a favore di:

BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

con sede in Orsago (TV), c.f. 03669140265

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

soggetto n. 2 : **ESECUTATO N. 2**

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili :

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1
Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione B - Foglio 2 – **mappale 127 sub 14**

Immobile n. 2
Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione B - Foglio 2 – **mappale 127 sub 5**

Immobile n. 3-4-5 [...*omissis*...]

Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1
Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione B - Foglio 2 – **mappale 127 sub 11**

Immobile n. 2
Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione B - Foglio 2 – **mappale 127 sub 12**

Unità negoziale n. 3 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1
Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione B - Foglio 2 – **mappale 127 sub 9**

Immobile n. 2
Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione B - Foglio 2 – **mappale 127 sub 10**



1.11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA























LOTTO N. 2 :

VILLETTA SINGOLA CON AMPIO SCOPERTO PERTINENZIALE

Preganziol (TV) – via Croce n. 25



2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

Il LOTTO N. 2 è costituito da un fabbricato di civile abitazione con garage su un piano rialzato ed uno seminterrato, comprensivo di scoperto pertinenziale di oltre 3.800 mq catastali e di magazzino ad un piano su corpo separato (abusivamente realizzato e per il quale è stata presentata la domanda di condono edilizio L. 47/85 che non risulta ancora essere stata perfezionata), ubicato in via Croce n. 25 del Comune di Preganziol (TV). Il tutto così censito catastalmente:

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Descr. Catastale:

COMUNE DI PREGANZIOL, CATASTO FABBRICATI, SEZIONE C, FOGLIO 6

MAPP. 323 SUB 4 – Cat. C/2 cl. 03 mq 30 R.C. € 38,73 – Via Croce Piano T

MAPP. 323 SUB 5 – Bene Comune Non Censibile – Via Croce n. 25 Piano T

MAPP. 323 SUB 6 – Cat. A/2 cl. 02 vano 9 R.C. € 806,45 – Via Croce n. 25 Piano S1-T

MAPP. 323 SUB 7 – Cat. C/6 cl. 03 mq 65 R.C. € 94,00 – Via Croce n. 25 Piano S1

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta negli Atti di Pignoramento.

Identificazione al Catasto Terreni delle unità immobiliari urbane

L'area coperta e scoperta su cui sono sovraeretti i fabbricati composti dalle unità immobiliari individuate con il mapp. 323, è altresì censito al Catasto Terreni:

Comune di PREGANZIOL (TV), Foglio 22,

Mappale 323 – Ente Urbano di mq 4.130



Confini dell'immobile (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

L'ente urbano oggetto di esecuzione mapp. 323 fg. 22 del Catasto Terreni del Comune di Preganziol, come sopra descritto, confina:

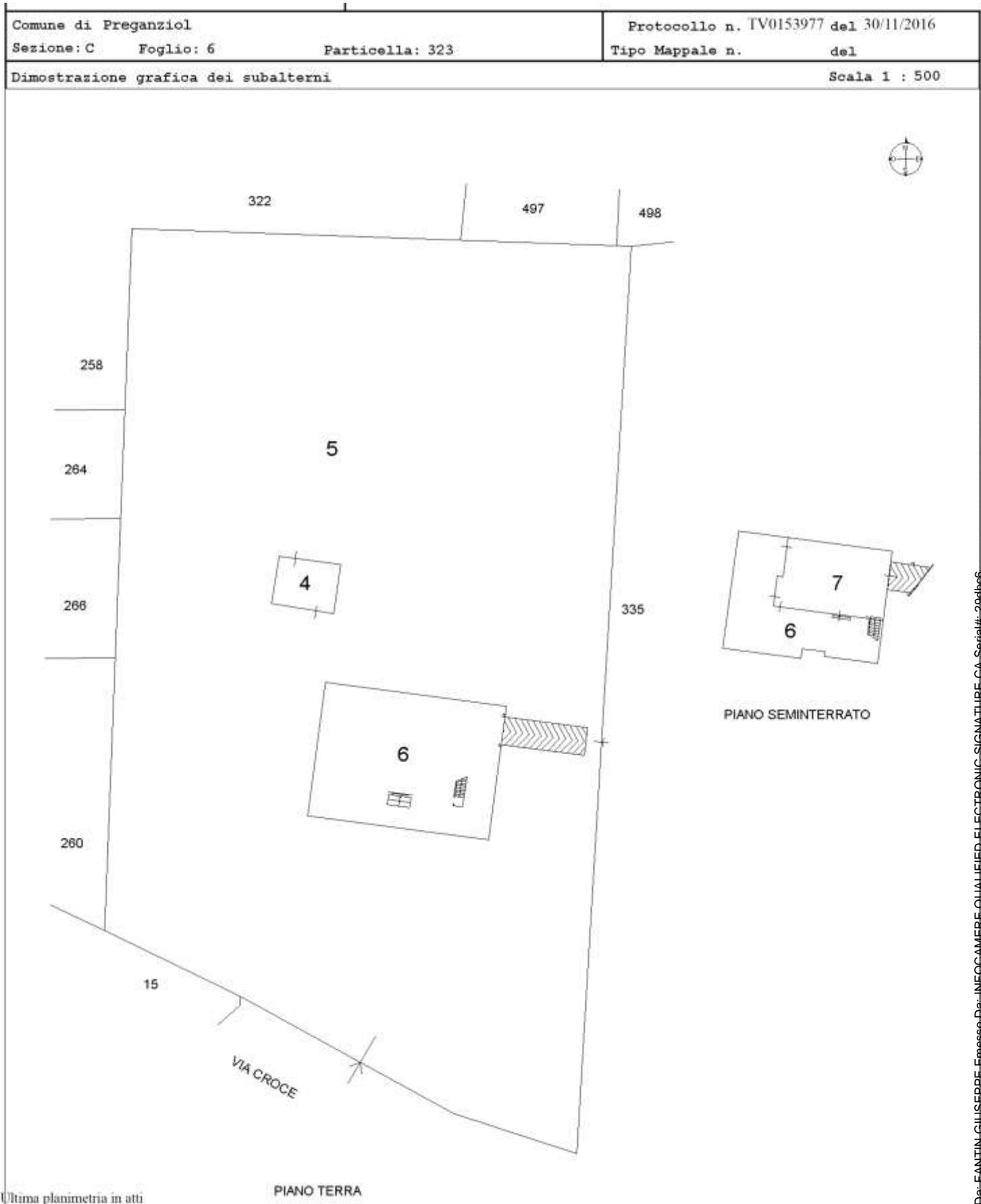
- A nord con mappali 322-497-498;
- Ad est con mappale 335 (stradina di accesso privata di altra ditta);
- A sud con mappale 15 e con strada comunale "via Croce";
- Ad ovest con mappali 260-264-258.

Tutti Foglio 22 del Catasto Terreni del Comune di Preganziol (TV).

Fig. 2.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di PREGANZIOL, fg 22, MAPP. 323



Fig. 2.2 – elaborato planimetrico catastale (fuori scala) : Comune di PREGANZIOL, sez. C fg 6, MAPP. 323



2.2) UBICAZIONE:

Preganziol (TV) – via Croce n. 25

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è situato in zona periferica del Comune di Preganziol (TV), più precisamente a sud del centro abitato del capoluogo comunale e a nord del tracciato dell'Autostrada A4, **in una laterale est della S.S. 13 "Terraglio"**.

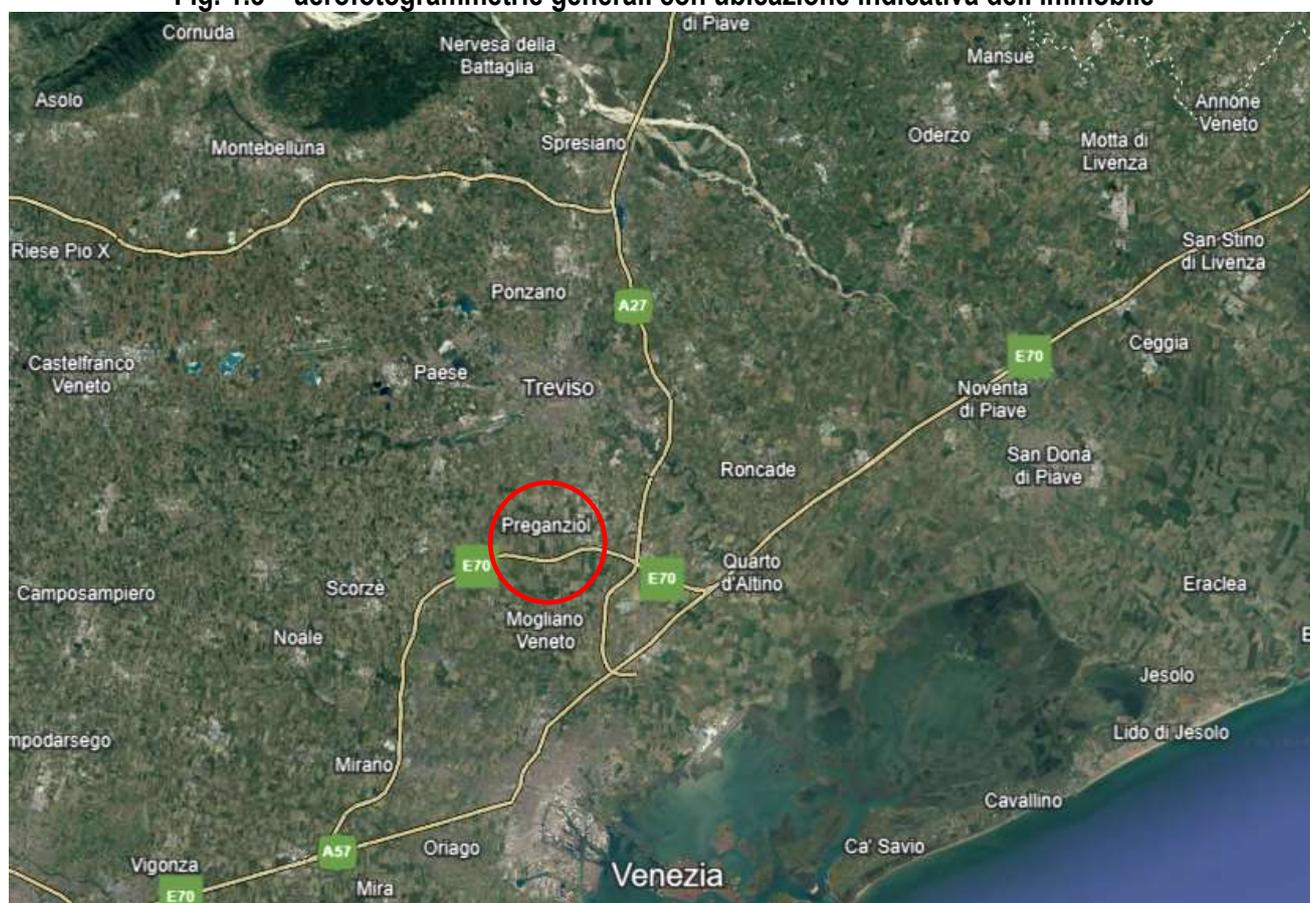
I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo/secondo grado, Municipio, Poste, banche, ecc. si trovano principalmente nel centro abitato di Preganziol, a meno di due chilometri di distanza.

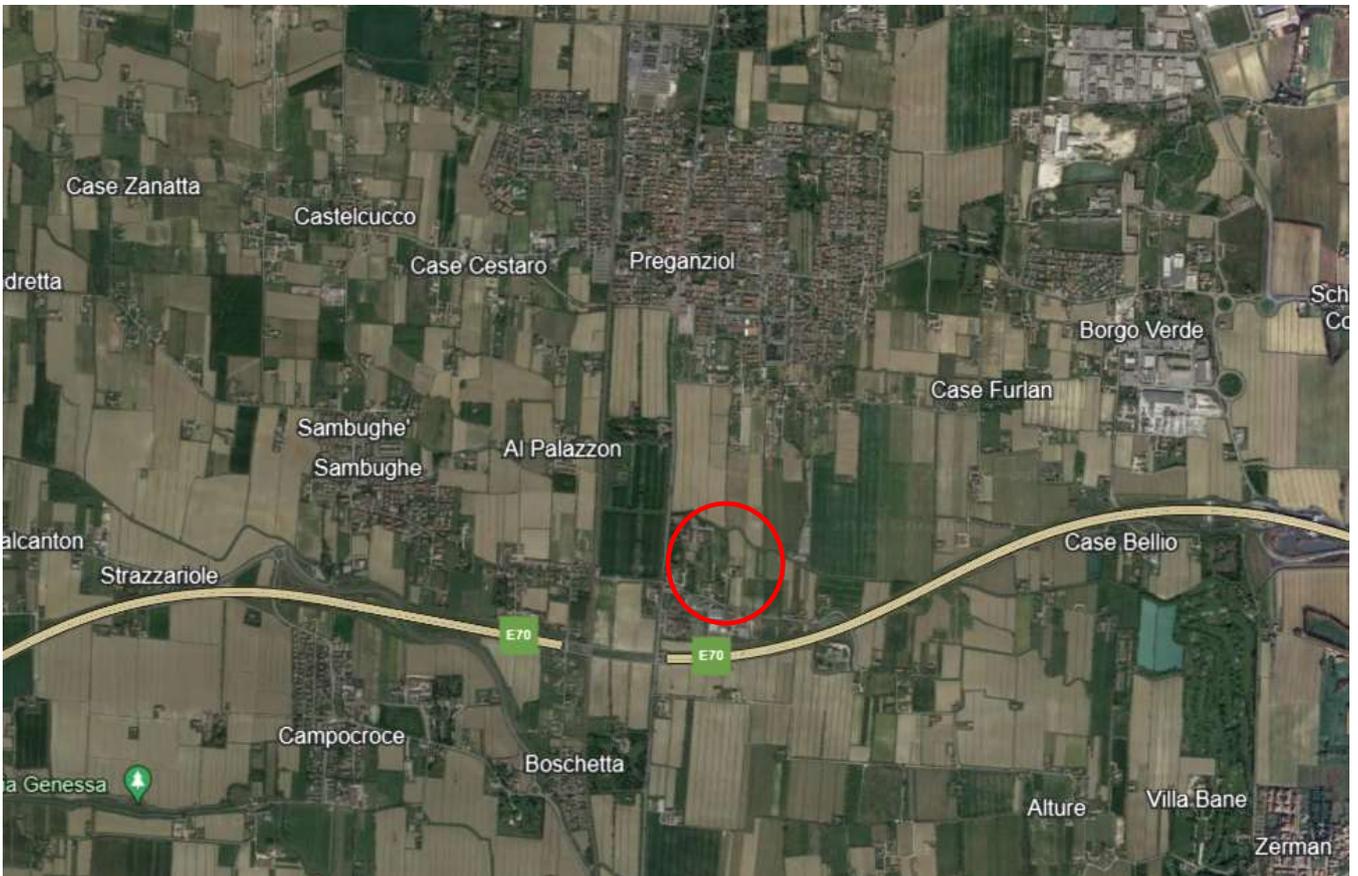
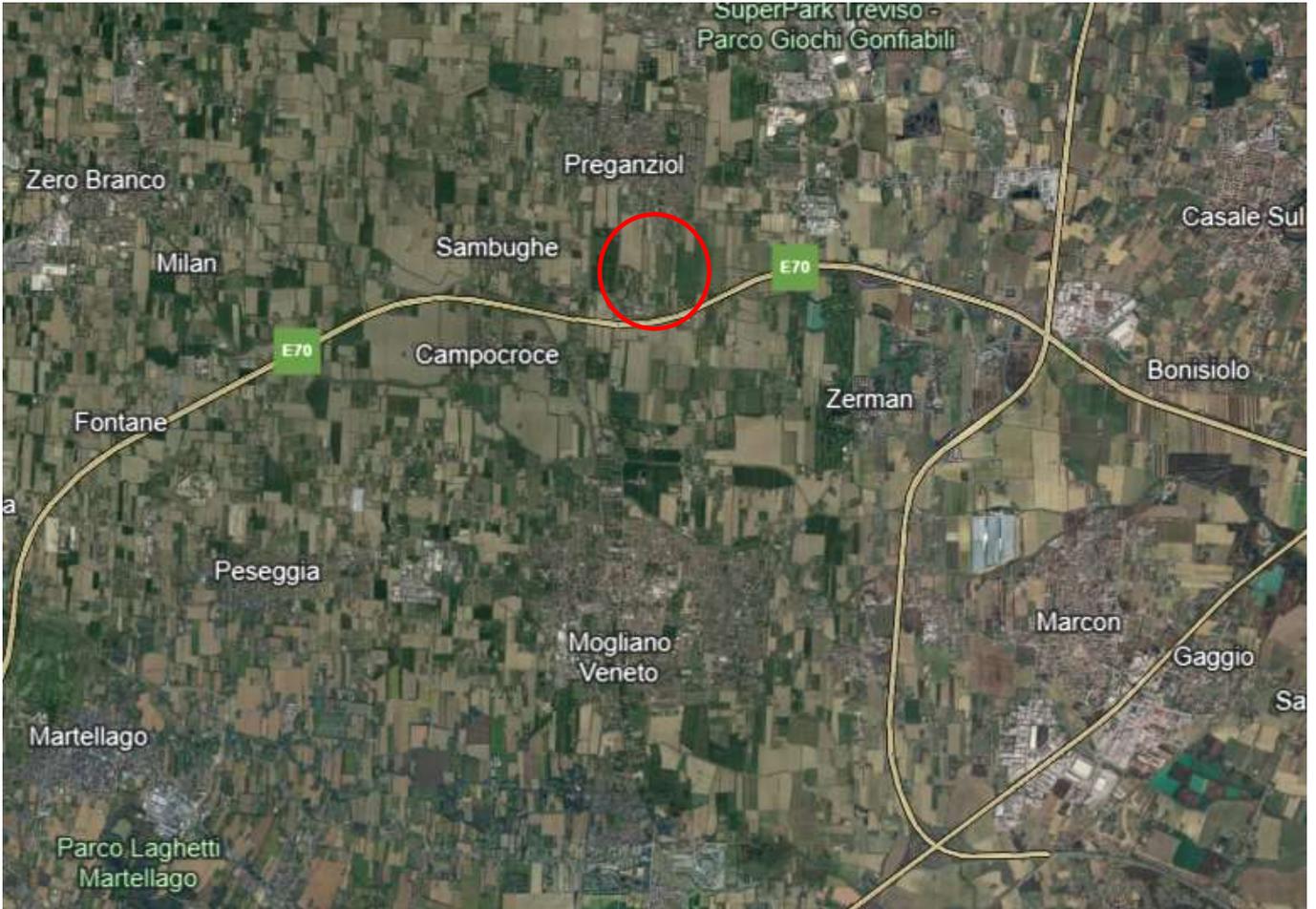
La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus, mentre la stazione ferroviaria più vicina si trova nel medesimo capoluogo del comune di Preganziol.

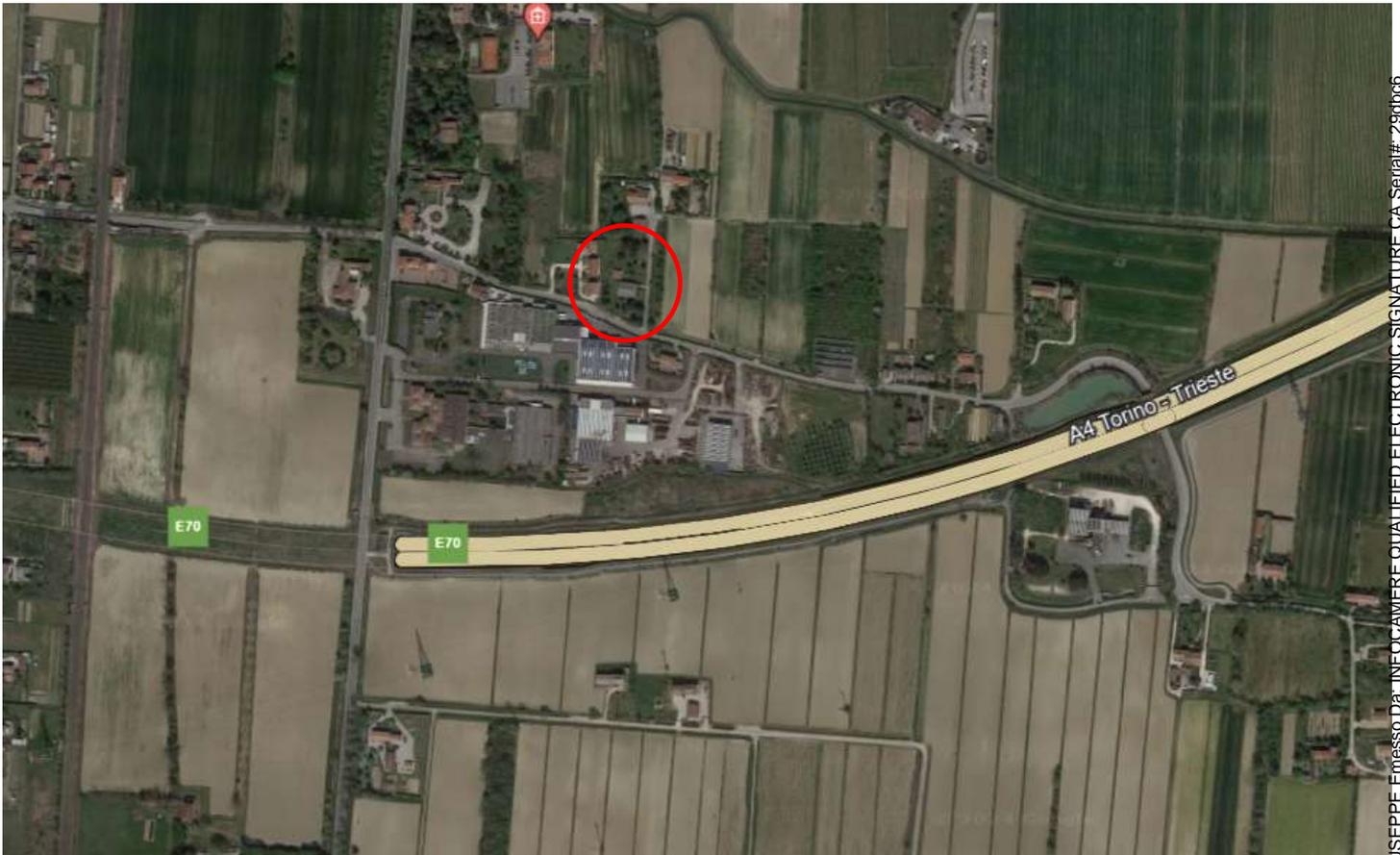
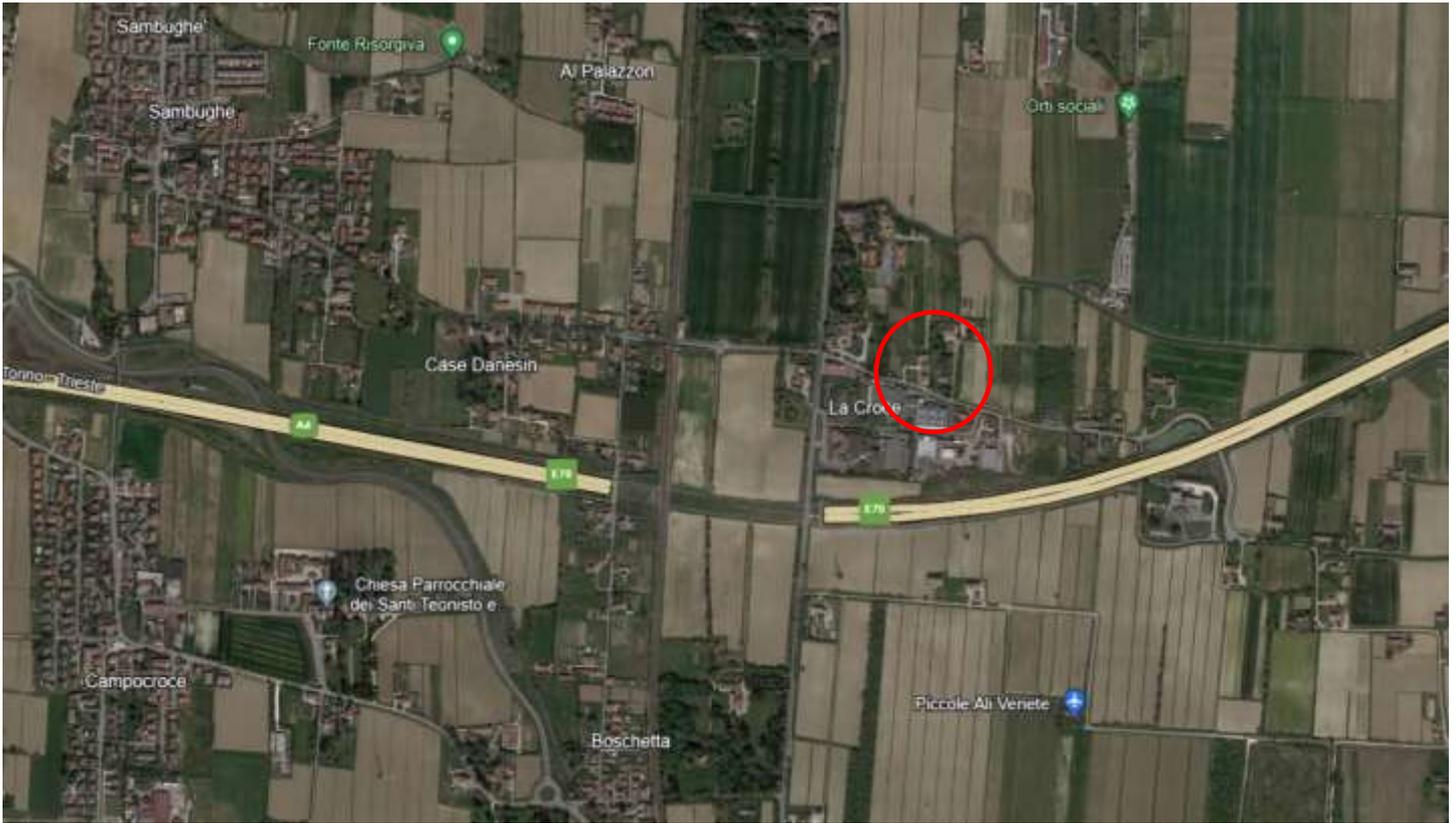
Altri servizi, quali ad esempio l'Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel Comune di Treviso che dista circa dieci chilometri o nel centro di Mestre (Comune di Venezia) che dista oltre dieci chilometri.

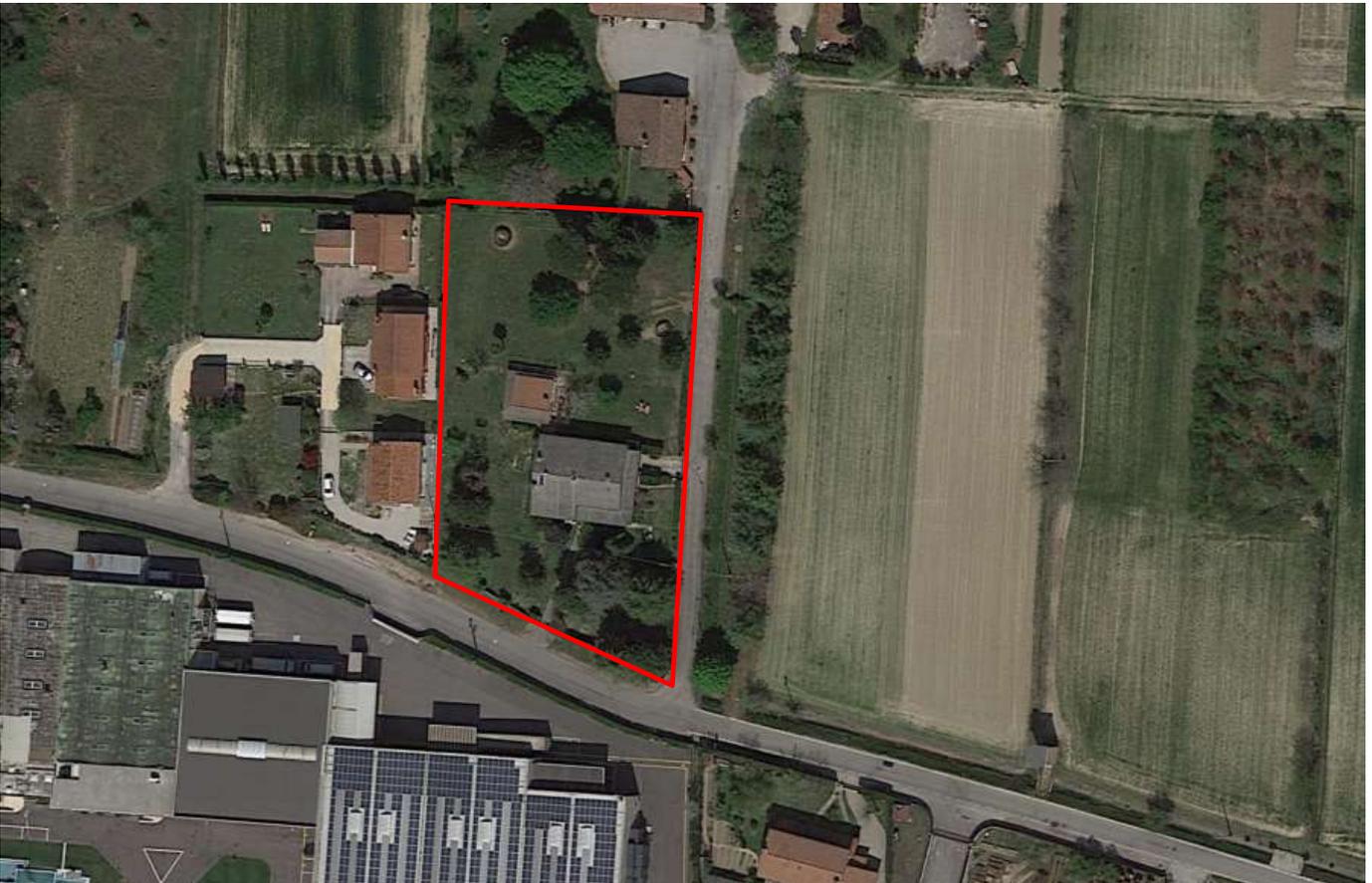
La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali, in zona servita anche da arterie stradali superiori a pochi chilometri di distanza (S.S. 13 "Terraglio", Autostrada "A4", "A27", ecc.).

Fig. 1.3 – aerofotogrammetrie generali con ubicazione indicativa dell'immobile











2.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 62/63 del 16/01/2024 rilasciato dal Comune di PREGANZIOL (a cui si rimanda per maggiori dettagli), l'area individuata al Catasto Terreni al Foglio 22 – mappale 323 oggetto di esecuzione, risulta così classificati dai seguenti strumenti urbanistici comunali:

Piano di Assetto del Territorio (PAT) e secondo Piano degli Interventi (PI)

L'area risulta inserita nell'ambito ATO n. 1 e destinata a ZTO del sistema residenziale B dei tessuti verdi, secondo le direttive, prescrizioni urbanistiche ed edilizie contenute nell'art. 21 delle Norme Tecniche Operative del secondo PI.

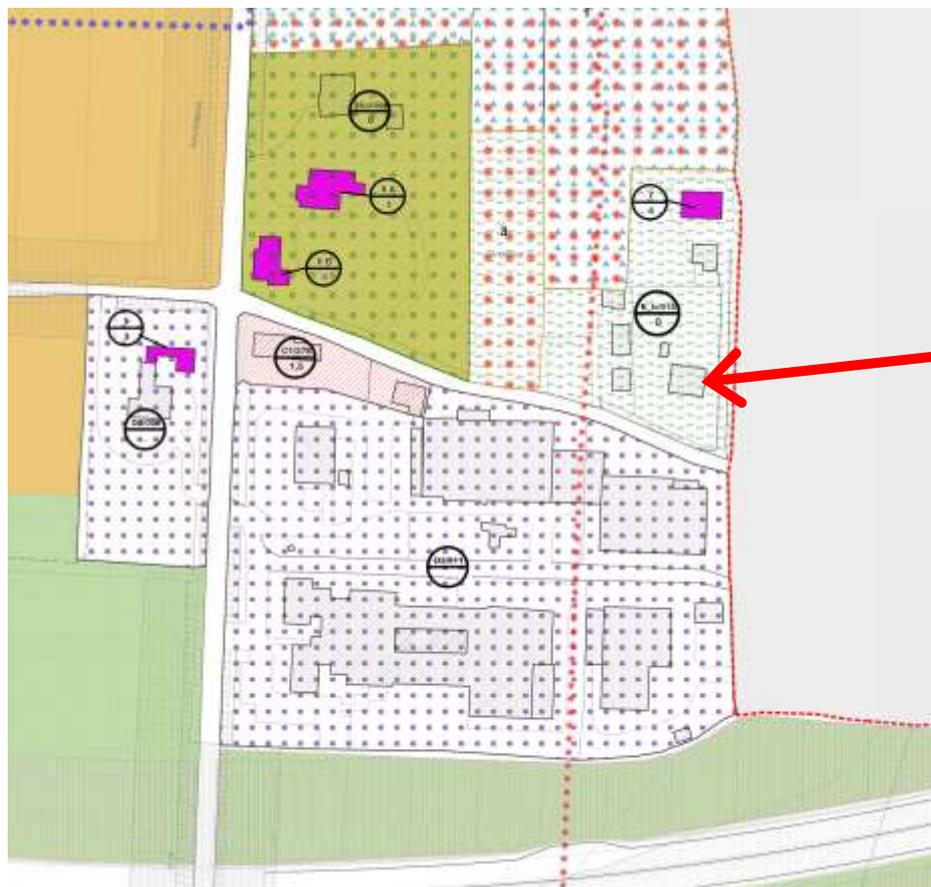
Terzo Piano degli Interventi (PI)

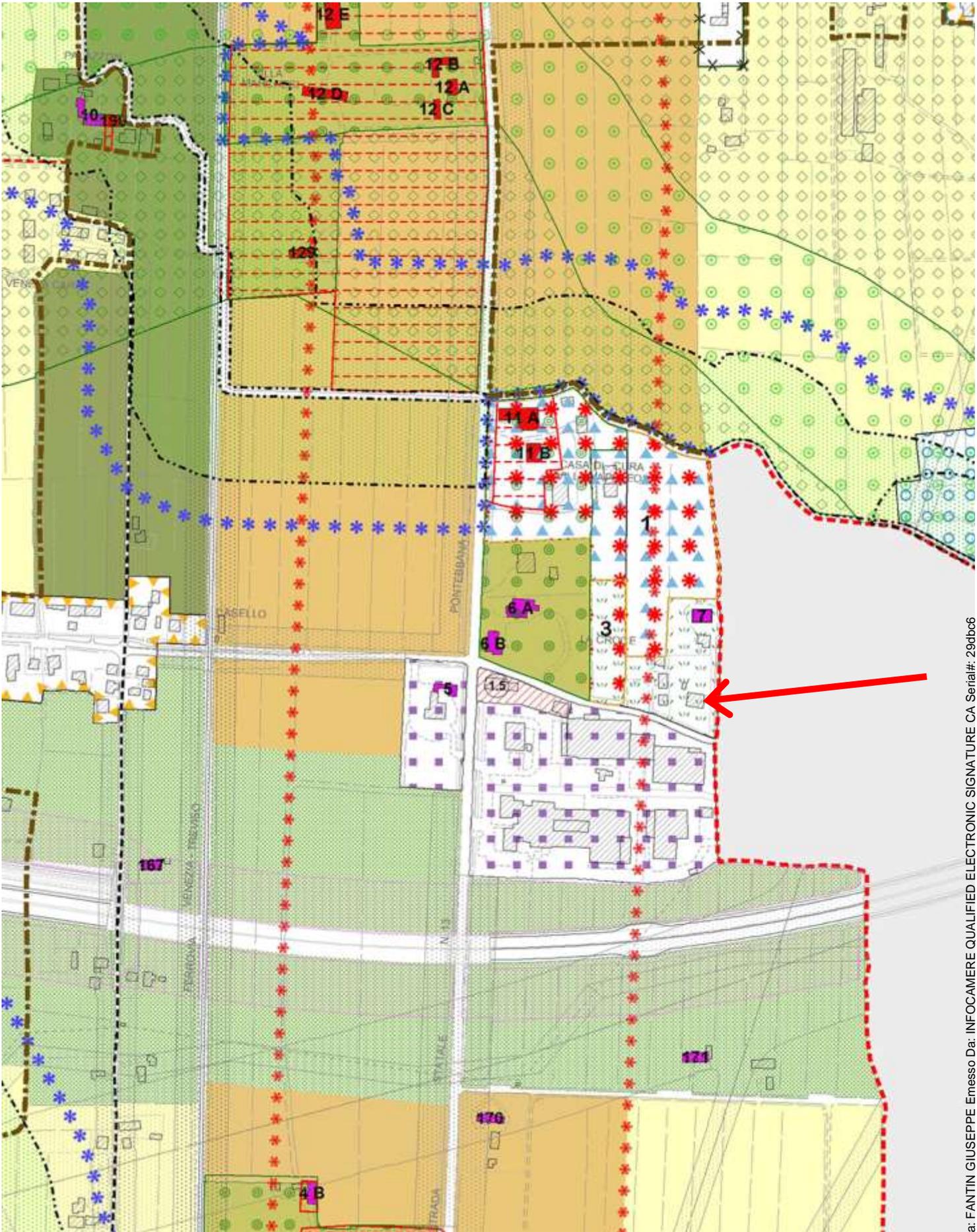
L'area non risulta essere stata interessata da modifiche alla zonizzazione rispetto quanto previsto dal 2° Piano degli Interventi e successive varianti parziali.

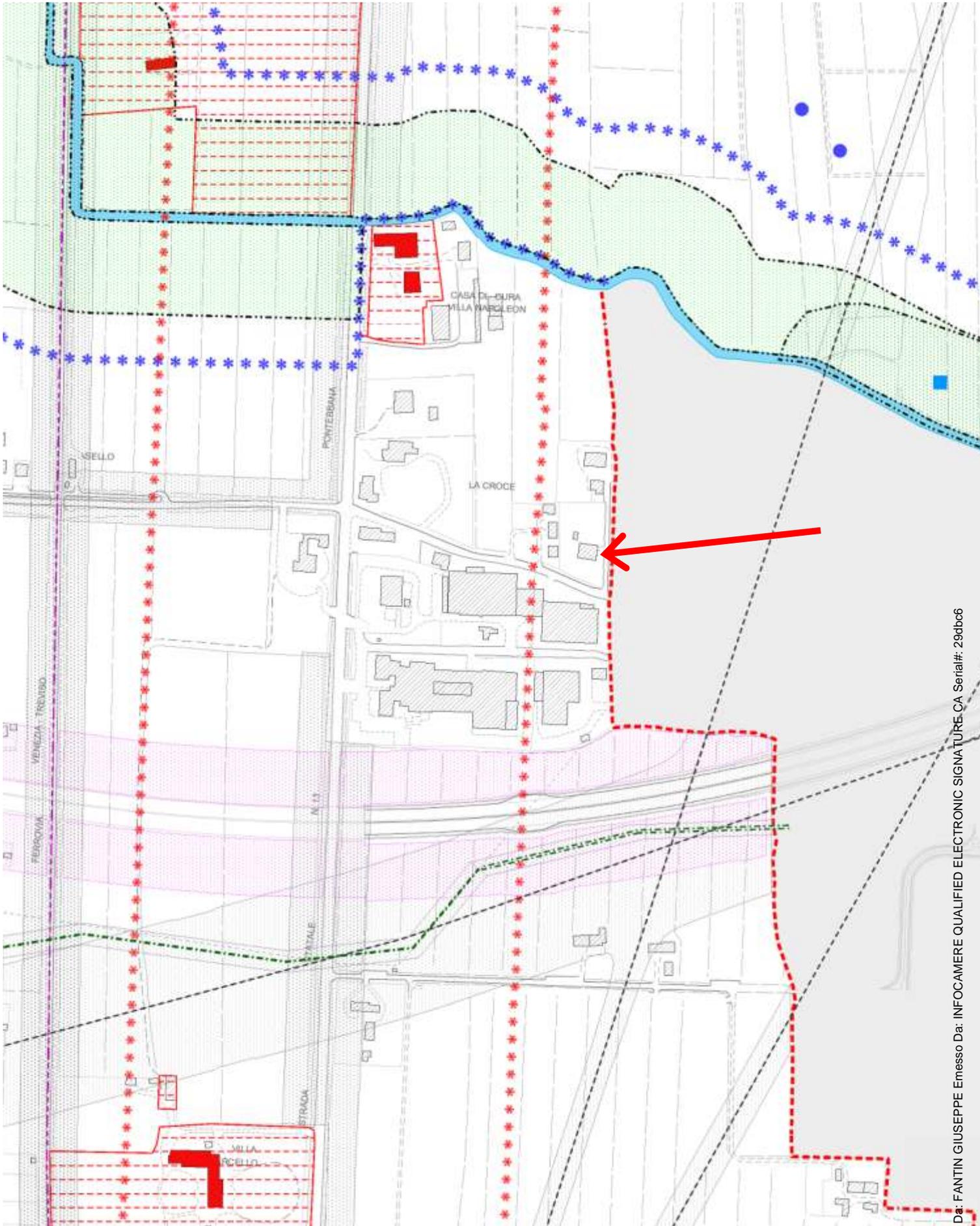
Dal certificato risulta altresì che le aree sopradescritte NON sono interessate da alcuna lottizzazione abusiva e che gli immobili di cui sopra non risultano interessati da ulteriori vincoli di natura urbanistica. Sono fatte salve le previsioni (direttive e prescrizioni) di strumenti urbanistici di livello superiore (P.T.R.C. – P.T.C.P., etc.) adottati o in vigore che non dovessero essere già state oggetto di recepimento negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Comunale.

*Si precisa comunque che fra la data odierna di redazione della presente relazione di stima e l'eventuale futura data di aggiudicazione dell'immobile **potrebbero intervenire varianti urbanistiche che potrebbero variare in aumento, diminuzione o stralcio della suddetta capacità edificatoria, come potrebbero altresì intervenire diverse destinazioni urbanistiche.***

Fig. 1.4 – estratti Piano degli Interventi del Comune di PREGANZIOL
con freccia rossa, ubicazione indicativa dell'immobile oggetto di esecuzione







2.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di PREGANZIOL è inserito in **Zona 3**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di PREGANZIOL è confermato in Zona 3.

Fig. 2.5 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mapa di pericolosità sismica

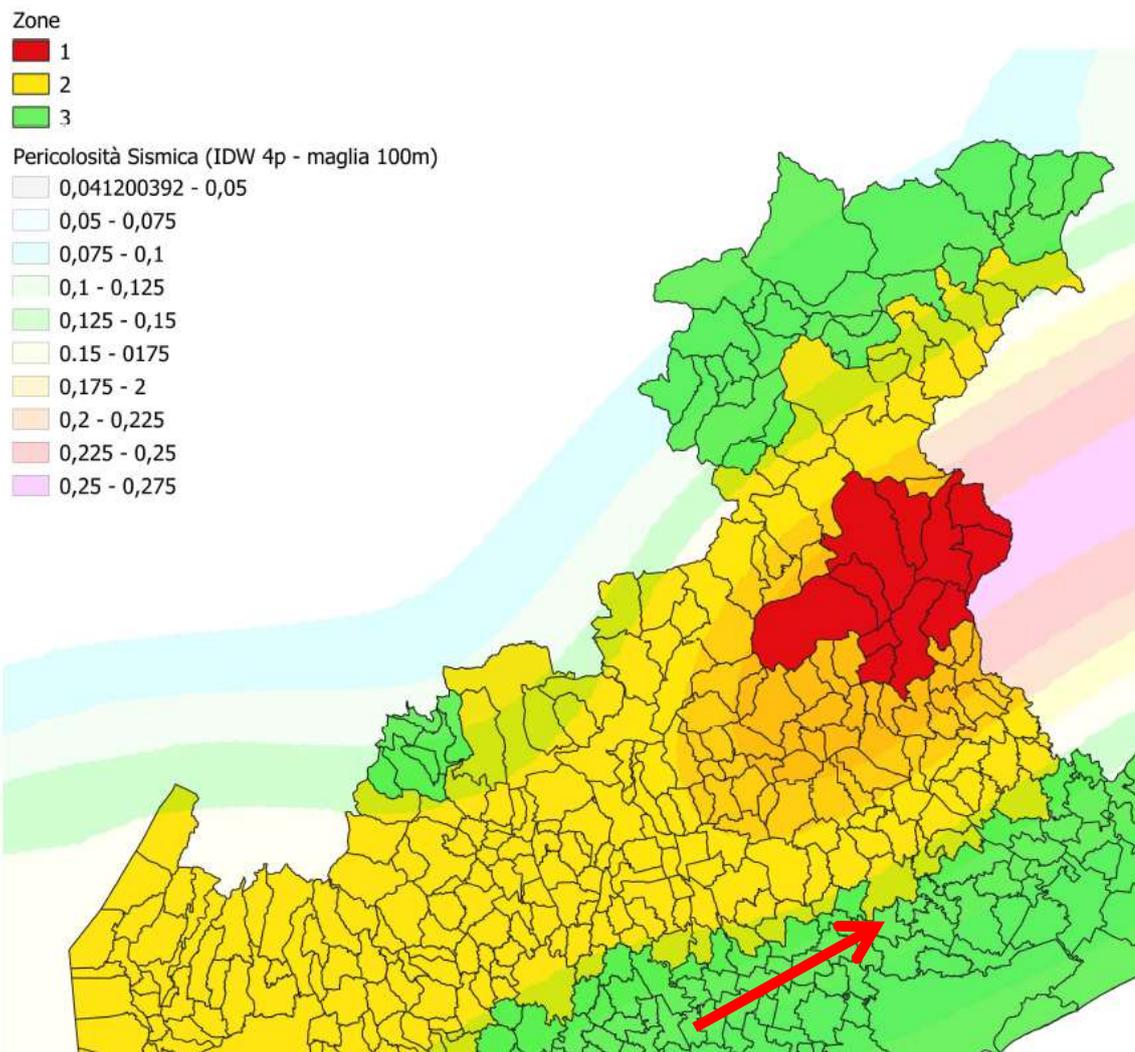


Tabella Zona	Accelerazione con probabilita' di superamento pari al 10% in 50 anni (a_g)	Accelerazione orizzontale massima convenzionale di ancoraggio dello spettro di risposta elastico (A_g)
1	$0,25 < a_g \leq 0,35$ g	0,35 g
2	$0,15 < a_g \leq 0,25$ g	0,25 g
➔ 3	$0,05 < a_g \leq 0,15$ g	0,15 g
4	$a_g \leq 0,05$ g	0,05 g



2.5) CONFORMITA' CATASTALE:

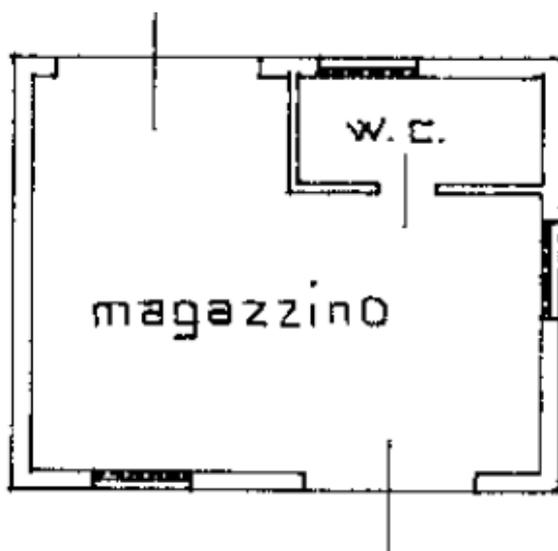
Conformità intestazione e dati catastali:

L'attuale intestazione catastale degli immobili corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

Conformità planimetria catastale mapp. 323 sub 4:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del MAGAZZINO, identificato con il **mappale 323 sub 4** (sez. C fg. 6 di Preganziol), depositata in banca dati in data 05/06/1990, **si può ritenere conforme allo stato di fatto**, previa demolizione delle tettoie abusive realizzate in appoggio al manufatto abusivo oggetto di pratica di condono edilizio(ancora da perfezionarsi).

Fig. 2.6 – planimetria catastale (fuori scala), Sez. C Fg. 6 di Preganziol, mappale 323 sub 4



PIANO TERRA Hm. 2.57

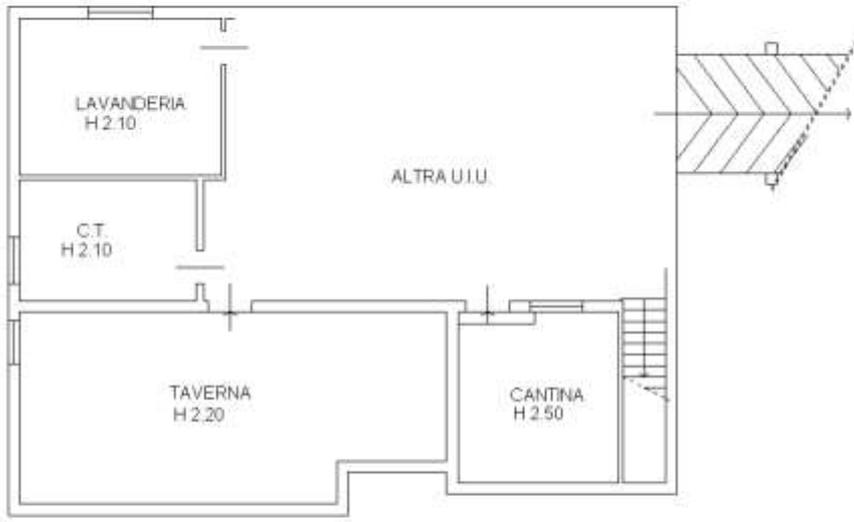
Conformità planimetria catastale mapp. 323 sub 6:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'ABITAZIONE, identificata con il **mappale 323 sub 6** (sez. C fg. 6 di Preganziol), depositata in banca dati in data 30/11/2016, **si può ritenere conforme allo stato di fatto** (ove sussistano difformità, esse non sono tali da incidere sui predetti dati catastali e di identificazione catastale e, in particolare, sull'ammontare della rendita catastale).

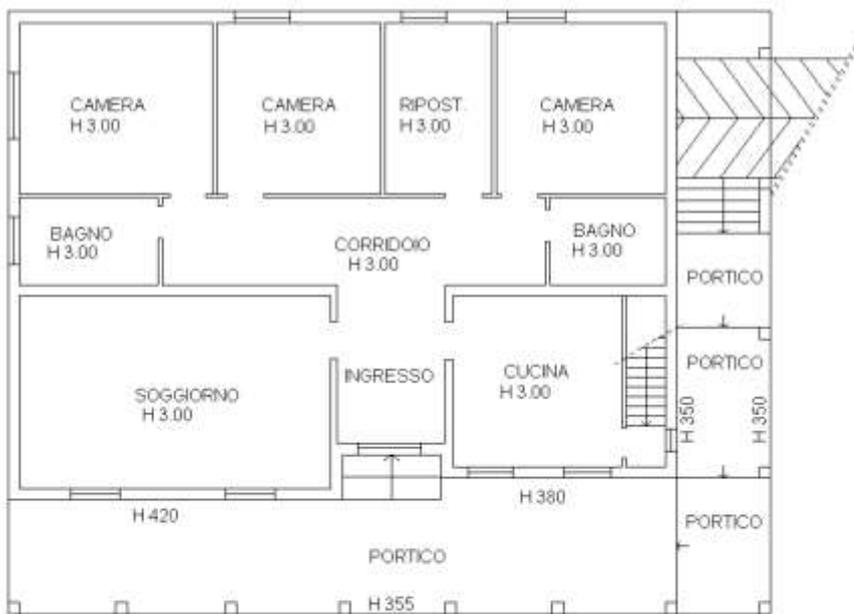


Si evidenzia che autorizzate nella Licenza Edilizia 4 camere mentre nell'accatastamento hanno scritto tre camere e un ripostiglio.

Fig. 2.7 – planimetria catastale (fuori scala), Sez. C Fg. 6 di Preganziol, mappale 323 sub 6



PIANO SEMINTERRATO



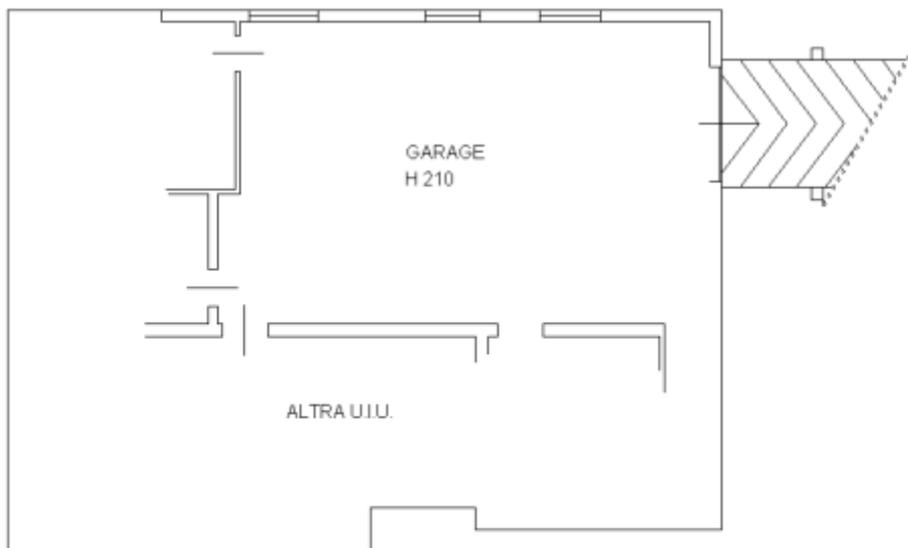
PIANO TERRA



Conformità planimetria catastale mapp. 323 sub 7:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del GARAGE, identificato con il **mappale 323 sub 7** (sez. C fg. 6 di Preganziol), depositata in banca dati in data 30/11/2016, **si può ritenere conforme allo stato di fatto** (ove sussistano difformità, esse non sono tali da incidere sui predetti dati catastali e di identificazione catastale e, in particolare, sull'ammontare della rendita catastale).

Fig. 2.8 – planimetria catastale (fuori scala), Sez. C Fg. 6 di Preganziol, mappale 323 sub 7



PIANO SEMINTERRATO



2.6) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

DESCRIZIONE GENERALE :

Il LOTTO N. 2 è costituito da un fabbricato di civile abitazione con garage su un piano rialzato ed uno seminterrato, comprensivo di scoperto pertinenziale di oltre 3.800 mq catastali e di magazzino ad un piano su corpo separato (abusivamente realizzata e tutt'ora non risulta perfezionata la relativa pratica di sanatoria).

L'immobile è ubicato in zona periferica, più precisamente a sud del centro abitato del capoluogo comunale e a nord del tracciato dell'Autostrada A4, in una laterale est della S.S. 13 "Terraglio".

La costruzione del fabbricato risale ai primi anni 1970, con abitabilità rilasciata in data 08/07/1974.

Successivamente è stato realizzato abusivamente il magazzino ad un piano su corpo separato e sono state abusivamente modificate le destinazioni d'uso di alcuni locali del piano interrato.

Per tali opere abusive era stata presentata domanda di condono edilizio L. 47/85 in data 24/09/1986 prot. 9803, ma non risulta ancora perfezionata la pratica in quanto non è stato dato riscontro alla comunicazione di richiesta di integrazione dei documenti necessari al completamento della sanatoria.

Per quanto riguarda invece le destinazioni d'uso dei locali al piano interrato abusivamente modificate, si fa presente che è stata presentata C.I.L.A. in data 21/11/2016 per il ripristino alla loro destinazione d'uso originaria.

Il tutto come meglio specificato nel relativo paragrafo della conformità urbanistica.

Esternamente il fabbricato presenta un mediocre aspetto architettonico/conservativo, considerata la vetustà ultracinquantennale.

Lo scoperto si sviluppa su tutti e quattro i lati del fabbricato principale ed è adibito a cortile, camminamenti, accessi e spazi di manovra.

L'accesso all'immobile avviene da sud dalla viabilità pubblica via Croce per il tramite di un cancello pedonale, mentre i cancelli carrai si trovano sul lato est con accesso da una strada privata intestata ad altra ditta (mapp. 335), la cui apertura era stata autorizzata con C.E. n. 812 del 18/06/1980 e Licenza Edilizia 479 del 13/12/1973.

Dagli accertamenti effettuati non risulta costituita la relativa servitù di passaggio, (trattasi comunque di situazione di fatto ultraventennale).



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE :

Il fabbricato di civile abitazione allo stato attuale è così composto:

- Piano rialzato: ingresso / corridoio, soggiorno, cucina/pranzo, quattro camere (autorizzate nella Licenza Edilizia 4 camere mentre nell'accatastamento sono riportate tre camere e un ripostiglio), due bagni, portico esterno.
- Piano seminterrato: garage, lavanderia, locale caldaia, cantina, taverna (realizzata abusivamente ed oggetto del condono edilizio ancora da perfezionare) .

I piani sono collegati internamente per il tramite di vano scale interno.

A nord-ovest del fabbricato principale, si trova su corpo separato un fabbricato accessorio ad uso magazzino/deposito con wc, la cui realizzazione è abusiva e la cui sanatoria però è ancora da perfezionare e completare (domanda di condono edilizio L. 47/85 in data 24/09/1986 prot. 9803). In aderenza al manufatto accessorio su corpo staccato, vi sono delle tettoie abusive non autorizzate da demolire.

Finiture:

Il manto di copertura è in tegole.

Le murature esterne dell'abitazione sono intonacate con finitura tipo civile tipica dell'epoca di costruzione dell'immobile (primi anni 1970).

La pavimentazione del porticato esterno è in piastrelle.

I serramenti sono costituiti esternamente da avvolgibili ed internamente da finestre in legno con vetrocamera.

Internamente le pavimentazioni al piano rialzato sono di varie tipologie, colori, dimensioni, alcune risalenti all'epoca di costruzione (marmo in formato rettangolare/quadrato in soggiorno, cucina, ingresso e camere) ed altre di recente fattura (piastrelle nei bagni).

Le pareti ed i soffitti interni al piano rialzato sono intonacati al civile e tinteggiati, parte con stucchi decorativi (ad eccezione dei bagni e dell'angolo cottura che sono rivestiti in piastrelle).

Le porte interne sono in legno tamburato.

Al piano seminterrato le pavimentazioni sono principalmente in piastrelle di diverse tipologie, risalenti per lo più all'epoca di costruzione.

Le pareti ed i soffitti interni al piano seminterrato sono intonacati al civile e tinteggiati (ad eccezione di alcune pareti che sono rivestite in piastrelle).

Per quanto riguarda invece il fabbricato accessorio edificato su corpo separato, la cui costruzione risale agli anni 1970 priva di autorizzazioni (opera abusiva per la quale è stata



presentata domanda di condono edilizio L. 47/85 il cui perfezionamento non è ancora stato completato), trattasi di fabbricato in muratura con copertura ad un'unica falda inclinata, pareti esterne intonacate al civile e tinteggiate, serramenti in alluminio, pavimentazione interna in piastrelle, pareti e soffitti interni intonacati al civile e tinteggiati.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione disposto su un piano rialzato ed uno seminterrato, la cui costruzione risale ai primi anni 1970, con abitabilità rilasciata in data 08/07/1974.

La tipologia della struttura è quella tipica delle case di abitazione singole costruite nell'epoca di edificazione dell'immobile in oggetto (anni 1970), con struttura portante verticale fuori terra in muratura di laterizio, murature interrato in calcestruzzo, solai interpiano e di copertura a due falde inclinate in laterocemento, scala in calcestruzzo.

Dalle pratiche depositate agli atti dell'ufficio tecnico comunale, strutturalmente non risultano essere stati eseguiti interventi di riqualificazione statica od energetica.

Nell'epoca in cui il fabbricato è stato costruito, il comune di PREGANZIOL non era stato dichiarato territorio sismico e quindi il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche.

La struttura del fabbricato e gli impianti esistenti non sono conformi alle vigenti norme in materia di costruzioni antisismiche, isolamento termico, isolamento acustico, conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari, barriere architettoniche, linee vita ecc.

Impianti:

L'impianto di riscaldamento avviene con caldaia alimentata a GPL con bombolone interrato sullo scoperto pertinenziale (manca libretto caldaia), collegato a radiatori nei vari locali.

Per gli impianti esistenti (elettrico, idro-termosanitario, ecc.) non sono state rinvenute le relative dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte e si ritiene non siano conformi alle attuali normative.

Pure l'impianto fognario esistente non è conforme all'attuale normativa.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, pertanto, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'eventuale adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.



Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura generale è MEDIOCRE.

Si segnalano alcune macchie di umidità / muffa ed infiltrazioni d'acqua all'interno dell'abitazione, in particolare al piano seminterrato.

Acustica:

L'edificio risale ad epoca antecedente alla normativa in materia di requisiti acustici passivi.

Non sono stati verificati i requisiti acustici passivi dell'unità, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità e la necessità di procedere all'eventuale adeguamento.

Stato dell'immobile :

L'edificio attualmente risulta abitato dalla parte esecutata e famiglia.

All'interno dell'immobile sono presenti arredi e materiali vari.

I beni mobili visibili all'interno della documentazione fotografica e presenti all'interno dell'unità NON sono oggetto di esecuzione.

Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per l'eventuale smaltimento del materiale presente nell'unità.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura.

Si evidenzia inoltre che non sono stati effettuati sondaggi e/o scavi esplorativi volti a verificare la presenza di rifiuti solidi/liquidi nel sottosuolo, cisterne, ecc.

Saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese di bonifica e smaltimento di coperture e/o strutture in eternit.

Non risulta verificata la corrispondenza delle recinzioni con i limiti di proprietà.



2.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

2.7.1) Autorizzazioni Edilizie

A seguito di formale accesso agli atti presso il Comune di PREGANZIOL risultano presentate le seguenti pratiche edilizie e rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie relativamente alla costruzione e modifiche dell'immobile oggetto del LOTTO N. 2 della presente esecuzione:

- 1) Licenza di Costruzione prot. n. 6597 Reg. Costruz. 176 del 03/11/1972;
- 2) Licenza di Costruzione prot. n. 7218 Reg. Costruz. N. 231 del 09/02/1973 per variante al progetto approvato in data 26/10/1972;
- 3) Licenza di Costruzione prot. n. 5551 Reg. Costruz. N. 393 del 18/10/1973 per variante al progetto approvato in data 1/2/1973;
- 4) Licenza di Costruzione prot. n. 7184 Reg. Costruz. N. 479 del 13/12/1973 per costruzione recinzione;
- 5) Certificato di Abitabilità Reg. N. 176 del 08/07/1974;
- 6) Concessione Edilizia prot. n. 1972 del 18/06/1980, Concessione n. 812, per la costruzione di una recinzione e l'apertura di un accesso carraio;
- 7) Domanda di sanatoria edilizia L. 28/02/1985 n. 47 e ss.mm.ii. presentata in data 24/09/1986 prot. 9803 e successiva richiesta di integrazione documentazione prot. 4565/90 del 13/03/1990 (*non perfezionata*);
- 8) C.I.L.A. presentata in data 21/11/2016 prot. 30652 (pratica 2016282 n. archivio 857F) per ripristino alla loro destinazione d'uso originaria di tre locali interni di un fabbricato ad uso residenziale e successiva comunicazione di fine lavori e collaudo finale presentato in data 01/12/2016 prot. 31804.

Si segnala inoltre il rilascio della Concessione tombatura fosso n. 7322 di prot. del 03/01/1973.

La documentazione sopra citata e che viene allegata alla presente perizia di stima è tutta e la sola messa a disposizione allo scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di PREGANZIOL.

Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di PREGANZIOL.

Sulla scorta di quanto disposto dal Giudice nell'Ordinanza di Nomina, ai sensi dei commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020, è stato accertato che il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.



2.7.2) Conformità urbanistica

Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato (costituito nella fattispecie, dalla Licenza Edilizia n. 393 del 18/10/1973 prot. 5.551 e successiva Agibilità n. 176 del 08/07/1974) con lo stato attuale si riscontrano alcune difformità , in particolare :

- a) difformità prospettiche (canne fumarie e forometrie)
- b) ricavo di un locale al piano seminterrato ;
- c) lievi difformità interne ;
- d) marciapiedi, ecc.
- e) diversa modalità di esecuzione della prima recinzione, autorizzata con la Licenza Edilizia n. 393 del 18/10/1973 prot. 5.551 ;
- f) diversa modalità di esecuzione della seconda recinzione, autorizzata con la Concessione Edilizia n. 812 del 18/06/1980 prot. 1972 ;
- g) installazione bombolone GPL interrato ;
- h) realizzazione di tettoie in aderenza al manufatto accessorio mappale 323 sub 4 (manufatto oggetto della domanda di condono edilizio L. 47/85 in data 24/09/1986 prot. 9803, non ancora perfezionata in quanto non è stato dato riscontro alla comunicazione di richiesta di integrazione dei documenti necessari al completamento della sanatoria)

Opere sanabili

Le difformità di cui alle precedenti punti a – b – c – d – e – f – g ; risultano sanabili con le modalità di cui all'articolo 34 ter - 36 – 36- bis del DPR 380/2001 con un costo presunto di € 5.000,00 oltre ad accessori e sanzioni amministrative (i cui importi sono a discrezione dell'amministrazione comunale, variando da un minimo di 516 € ad un massimo di € 10.328).

Dovrà altresì essere definita la pratica di condono edilizio in data 24/09/1986 prot. 9803,

Opere NON sanabili

Le tettoie di cui al punto h) non essendo sanabili, dovranno essere demolite. Il costo per le demolizioni si possono quantificare in euro 2.500,00 duemilacinquecento.



2.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alle Certificazioni notarili e/o Certificati Ipotecari, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza della PARTE ESECUTATA:

Alla **parte eseguita n. 1 e n. 2** il compendio immobiliare che costituisce il **LOTTO N. 2** della presente esecuzione è pervenuto ciascuno per i propri diritti e quote ed unitamente per la proprietà dell'intero 1/1, in forza di:

- **Atto notarile pubblico di permuta in data 30/01/2017, numero di repertorio n. 796 / 594, a rogito notaio dott.ssa Santoro Rossella di Casale sul Sile**, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 02/02/2017 al n. 4056-4057-4058-4059 del registro generale e al n. 2892-2839-2894-2895 del registro particolare.
- **Dichiarazione di Successione apertasi il 29/04/2014**, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Treviso il 10/09/2014 al n. 2423/9990, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 04/12/2014 al n. 34070 del registro generale e al n. 25430 del registro particolare (Accettazione tacita di eredità con atto notaio Santoro Rosella rep. 796 del 30/01/2017, trascritta alla C.RR.II di Treviso in data 02/02/2017 r.g. 4056 r.p. 2892);
- **Dichiarazione di Successione apertasi il 30/01/2015**, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Treviso il 20/05/2015 al n. 1265/9990, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 10/07/2015 al n. 19171 del registro generale e al n. 13693 del registro particolare (Accettazione tacita di eredità con atto notaio Santoro Rosella rep. 796 del 30/01/2017, trascritta alla C.RR.II di Treviso in data 02/02/2017 r.g. 4057 r.p. 2893);

Servitù:

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo all'odierna parte eseguita, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile (servitù attive e passive costituite e/o servitù apparenti e non apparenti derivanti anche dallo stato dei luoghi ultraventennali).

In particolare risulta trascritta:



- Servitù di deroga alle distanze per atto autenticato nelle firme a cura del notaio Francesco Giopato di Treviso in data 17/11/1980, repertorio n. 4231, registrato a Treviso in data 25/11/1980 al n. 3311 mod. 71 M, trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 28/11/1980 al n. 26813 R.G. e al n. 22321 R.P.

2.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio adottato per la stima dell'immobile

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Abitazione Piano Terra		circa mq 170
Loc. Accessori Piano Interrato		circa mq 170
Portico Piano Terra		circa mq 70
Magazzino su corpo separato sub 4		circa mq 33
Scoperto pertinenziale	catastali	circa mq 3.800



Calcolo della Superficie Commerciale e/o volume

Come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

Abitazione Piano Terra	mq 170 x 1,00 =	circa mq 170
Loc. Accessori Piano Interrato	mq 170 x 0,50 =	circa mq 85
Portico Piano Terra	mq 70 x 0,33 =	circa mq 23
Magazzino su corpo separato sub 4	mq 33 x 0,33 =	circa mq 11
	TOTALE arrotondato	circa mq 289

Scoperto pertinenziale	catastali	circa mq 3.800
------------------------	-----------	----------------

Stima dell'unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., fonte: <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>, si sono riscontrati i seguenti risultati:

Anno 2023 – Semestre 2

Comune di PREGANZIOL (TV)

Fascia/zona: Extraurbana / ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE

codice di zona: "R1"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.250

Valore di mercato MAX: €/mq 1.350

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 1.050

Valore di mercato MAX: €/mq 1.250



Tipologia: Abitazioni di tipo economico
 Stato conservativo: normale
 Valore di mercato MIN: €/mq 950
 Valore di mercato MAX: €/mq 1.250

Tipologia: Ville e villini
 Stato conservativo: normale
 Valore di mercato MIN: €/mq 1.050
 Valore di mercato MAX: €/mq 1.250

Tipologia: Ville e villini
 Stato conservativo: ottimo
 Valore di mercato MIN: €/mq 1.250
 Valore di mercato MAX: €/mq 1.450

Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari> , che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale, sulla base dei valori rilevati nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame (**zona: zona agricola, borghi rurali e case sparse; posizione zona: rurale / non urbanizz**):

Abitazioni in stabili di 1° fascia
 Valore minimo €/mq 1.163
 Valore medio €/mq 1.275
 Valore massimo €/mq 1.386

Abitazioni in stabili di fascia media
 Valore minimo €/mq 966
 Valore medio €/mq 1.057
 Valore massimo €/mq 1.147

Abitazioni in stabili di 2° fascia
 Valore minimo €/mq 862
 Valore medio €/mq 917
 Valore massimo €/mq 972

Ville e villini
 Valore minimo €/mq 1.151
 Valore medio €/mq 1.291
 Valore massimo €/mq 1.430



Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi, si è svolta un'indagine dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella) e riscontrando i seguenti valori unitari medi.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FORNITORE
casa singola da ristrutturare anni 1950 con scoperto	Frazione ovest	608	€ 150.000,00	€/mq 246	immobiliare.it rif. Preganziol1
Porzione di testa di villa a schiera anno 1979	Loc. San Trovaso	170	€ 220.000,00	€/mq 1.294	immobiliare.it rif. 2132416
Porzione di abbinata anno 1965 con scoperto	Loc. Frescada	380	€ 250.000,00	€/mq 657	immobiliare.it rif. 683
Porzione di casa indipendente con giardino	centrale	150	€ 199.000,00	€/mq 1.326	immobiliare.it rif. EK-102250478

Giudizio di valutazione

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc..., in particolare considerate le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: zona periferica di Preganziol (TV)
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: fabbricato di civile abitazione disposto su un piano rialzato ed uno seminterrato, con scoperto pertinenziale di oltre 3.800 mq catastali
- Superficie commerciale fabbricati = mq 289
- Superficie scoperto pertinenziale = circa indicativi mq 3.800
- Vetustà: agibilità 1974
- Stato di conservazione del fabbricato: mediocre

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili proposti in vendita e vista l'attuale situazione del mercato immobiliare,

si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a :

Abitazione €/mq 1.300,00
Scoperto €/mq 30,00



ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%, ottenendo quindi un valore unitario arrotondato pari a :

Abitazione	€/mq	1.170,00
Scoperto	€/mq	27,00

che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà pari a :

Abitazione	mq 289 x €/mq 1.170,00 =	€ 338.130,00
Scoperto circa mq 3.800 x €/mq 27,00 =arrotondati ...	€ <u>102.600,00</u>
Sommano complessivi		€ 440.730,00

Adeguamenti e correzioni

Sulla base dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, si sono accertate le seguenti condizioni (penalità) che determinano un adeguamento ed una correzione al valore dell'immobile come sopra calcolato (riduzione per assenza di garanzia del bene venduto):

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- la tipologia strutturale, gli impianti e le finiture sono per la maggior parte quelle risalenti all'epoca di costruzione (anni 1970)
- vi sono difformità edilizie e catastali.

Gli adeguamenti e le detrazioni da operare alla luce delle considerazioni sopra esposte si possono così quantificare:

Sanatoria difformità edilizie (compresi oneri accessori e sanzioni)	€ 10.000,00
Demolizione opere abusive	€ 2.500,00
Aggiornamenti catastali	€ 1.500,00
Totale detrazioni	€ 14.000,00

Pertanto, il valore di vendita forzata che si propone per l'immobile in oggetto è così determinato:



Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =
€ 440.730,00 - € 14.000,00 = € 426.730,00

<p>VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA..... € 426.000,00 (dicasi Euro quattrocentoventiseimila/00)</p>
--

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 2 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



2.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalle Certificazioni notarili allegate al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione dei Certificati Notarili), per il **LOTTO N. 2** in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

***** TRASCRIZIONI *****

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 30/01/2023 ai nn. R.G. 3435 / R.P. 2526

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 09/01/2023, repertorio n. 8463, emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso (TV)

a favore di: **BCC NPLS 2021 S.R.L.**

con sede in Conegliano (TV), c.f. 05249530261

relativamente a TUTTE le unità negoziale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

soggetto n. 2: **ESECUTATO N. 2**

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1-2 [...omissis...]

Immobile n. 3

Comune di PREGANZIOL (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C - Foglio 6 – **mappale 323 sub 4**

Immobile n. 4

Comune di PREGANZIOL (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C - Foglio 6 – **mappale 323 sub 6**

Immobile n. 5

Comune di PREGANZIOL (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C - Foglio 6 – **mappale 323 sub 7**

Unità negoziale n. 2 - [...omissis...]

Unità negoziale n. 3 - [...omissis...]



❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 29/04/2024 ai nn. R.G. 15228 / R.P. 11007

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 21/03/2024, repertorio n. 2253, emesso dall'UNEP c/o Tribunale di Treviso (TV)

a favore di: **BCC NPLS 2021 S.R.L.**

con sede in Conegliano (TV), c.f. 05249530261

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di -

contro:

soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà

soggetto n. 2: **ESECUTATO N. 2**

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà

immobili:

Unità negoziale n. 1 - [...omissis...]

Unità negoziale n. 2 - [...omissis...]

Unità negoziale n. 3 - per il diritto di proprietà

Immobile n. 1-2 [...omissis...]

Immobile n. 3

Comune di PREGANZIOL (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C - Foglio 6 – mappale 323 sub 5



ISCRIZIONI

❖ IPOTECA GIUDIZIALE

Trascritta alla C.RR.II. di Treviso in data 18/06/2021 ai nn. R.G. 24975 / R.P. 3808

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 15/06/2021 numero di repertorio 3322 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 123.249,11 - tasso interesse annuo 15,5% - interessi € 21.750,89 –
spese € 5.000,00 – totale € 150.000,00

a favore di:

BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

con sede in Orsago (TV), c.f. 03669140265

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

soggetto n. 2 : **ESECUTATO N. 2**

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili :

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1-2 [...omissis...]

Immobile n. 3

Comune di PREGANZIOL (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C - Foglio 6 – **mappale 323 sub 4**

Immobile n. 4

Comune di PREGANZIOL (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C - Foglio 6 – **mappale 323 sub 6**

Immobile n. 5

Comune di PREGANZIOL (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C - Foglio 6 – **mappale 323 sub 7**

Unità negoziale n. 2 - [...omissis...]

Unità negoziale n. 3 - [...omissis...]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

Trascritta alla C.RR.II. di Treviso in data 18/06/2021 ai nn. R.G. 24976 / R.P. 3809

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 15/06/2021 numero di repertorio 3322 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 104.525,96 - tasso interesse annuo 7% - interessi € 15.474,04 –
spese € 15.000,00 – totale € 135.000,00

a favore di:

BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

con sede in Orsago (TV), c.f. 03669140265

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

soggetto n. 2 : **ESECUTATO N. 2**

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili :

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1-2 [...omissis...]

Immobile n. 3

Comune di PREGANZIOL (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C - Foglio 6 – **mappale 323 sub 4**

Immobile n. 4

Comune di PREGANZIOL (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C - Foglio 6 – **mappale 323 sub 6**

Immobile n. 5

Comune di PREGANZIOL (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C - Foglio 6 – **mappale 323 sub 7**

Unità negoziale n. 2 - [...omissis...]

Unità negoziale n. 3 - [...omissis...]



2.11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA















