

Tribunale Ordinario di Venezia
Fallimento n. 71/2021
Fallimento "Autofficina [redacted]"
(sede in Marcon, via Pialoi n.43, P.I.03341210270)
Curatore: Dott. ssa Furlan Laura

Il sottoscritto, arch. Bruno Ranuffi, nato a Venezia il 10/11/1964 ed ivi residente, C.F. RNF BRN 64S10 L736F, in qualità di architetto iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n° 1885, e di Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale Ordinario di Venezia con il n. 287, con studio professionale "B. Barillà, B. Ranuffi, M. Visentin Architetti Associati" sito in Spinea, via Bennati 18/a, tel. 0415084026, è stato nominato tecnico stimatore dal Curatore Fallimentare, Dott.ssa Furlan Laura, che mi richiedeva una valutazione dei beni immobili di seguito elencati.

* * *

PREMESSE

- La seguente perizia estimativa si basa sulle planimetrie allegare e su un rilievo metrico dello stato dei luoghi (limitatamente agli edifici legittimati).

Si sottolinea che le metrature indicate nella stima sono state calcolate al lordo dei muri.

- Come da indicazioni dal curatore fallimentare non sono state eseguite le indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per la ricerca delle formalità pregiudizievoli e per la verifica delle continuità delle trascrizioni al ventennio perché è stato incaricato un altro professionista (all. 1 - Relazione notarile);

- Sono invece state eseguite le necessarie ricerche presso l'Agenzia delle Entrate—Ufficio Territoriale del Catasto per la verifica dell'attuale situazione del Bene e presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Mogliano (Ve), per la verifica della legittimità del compendio immobiliare.

- Si segnala che per ciò che concerne le indagini di mercato, il sottoscritto perito ha eseguito una serie di ricerche presso alcune delle primarie agenzie immobiliari della zona per poter esporre una corretta valutazione, oltre ad aver consultato anche la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per la definizione del valore unitario a mq da attribuire ai terreni appresi al fallimento non si è ritenuto congruo riferirsi al valore espresso dalla Tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia in quanto considerato troppo alto anche dalle Associazioni di categoria interpellate dal sottoscritto CTU rispetto ai reali valori dell'attuale mercato immobiliare.

Si è quindi proceduto con la determinazione di un valore medio unitario tra i valori unitari desunti dai prezzi di compravendite di beni simili in zona, comunicati al sottoscritto CTU dalle Associazioni di categoria (Unione Provinciale Agricoltori _ Coltivatori Diretti).

* * *

BENI OGGETTO DI STIMA

Dalla relazione notarile si evince che gli immobili appresi al fallimento sono così intestati:

- Mappali 295 e 297:

[redacted],
proprietario per l'intero;

- Mappali 564, 39, 81, 478, 479, 506, 482, 488:

- [redacted]
proprietario per 2/9 ed altresì nudo proprietario per la quota di 1/9;

[redacted]
proprietario per 2/9 ed altresì nudo proprietario per la quota di 1/9;

[redacted]
proprietario per 2/9 ed altresì nudo proprietario per la quota di 1/9;

- Mappale 298:

- [redacted]
proprietario per 1/2;

- [redacted]
proprietario per 1/2;

Note dello scrivente CTU:

- si segnala che l'intestazione catastale del suddetto mappale non è corretta in quanto non aggiornata;

- si sottolinea che su tutti i beni i beni grava l'usufrutto di 1/3 a favore della signora [redacted]
[redacted] dei proprietari.

* * *

Strumento urbanistico

Lo scrivente CTU aveva ottenuto un primo C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) dal Comune di Mogliano in data 01/02/2022, prot. 2022/0003224.

Dal momento che nel frattempo è entrato in vigore il nuovo strumento urbanistico, Variante n.1 al Piano degli Interventi approvata ai sensi dell'art. 18 comma 2 della L.R. 11/04 con Delibera di Consiglio Comunale n.49 del 30.06.2022, si è provveduto a richiedere ed ottenere il nuovo C.D.U. (vedi allegato 2) dal quale si evince che le aree individuate al Catasto Terreni ai mappali 39, 81, 295, 296, 297, 298, 478, 479, 482, 488, 506 e 564 come evidenziate nelle allegate

planimetrie risultano avere la seguente destinazione urbanistica secondo il Piano degli Interventi vigente:

_ mappale 39 _

Z.T.O. E agricola

Inoltre il mappale:

ricade in ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale;

ricade in fascia di rispetto aeroportuale Venezia 1;

ricade in fascia di rispetto aeroportuale Venezia 2;

ricade in fascia di rispetto aeroportuale Treviso 1;

ricade in fascia di rispetto stradale;

ricade in terreni idonei a condizione di tipo a;

è interessato, lungo il confine nord, da fascia tampone;

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

_ mappali 81, 295, 296, 297, 298, 478, 482, 488, 506 _

Z.T.O. E agricola - edificazione diffusa - nuclei insediativi in ambito rurale

Inoltre:

i mappali ricadono in fascia di rispetto aeroportuale Venezia 1;

i mappali ricadono in fascia di rispetto aeroportuale Venezia 2;

i mappali ricadono in fascia di rispetto aeroportuale Treviso 1;

i mappali ricadono in terreni idonei a condizione di tipo a;

i mappali 81, 295, 296, 297, 478, 479, 482, 488 e 506 ricadono in fascia di rispetto stradale; il

mappale 506 ricade in fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica;

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

_ mappale 479 _

parte Z.T.O. E agricola - edificazione diffusa - nuclei insediativi in ambito rurale parte sede stradale

Inoltre il mappale ricade:

in fascia di rispetto aeroportuale Venezia 1;

in fascia di rispetto aeroportuale Venezia 2;

in fascia di rispetto aeroportuale Treviso 1;

in terreni idonei a condizione di tipo a;

in fascia di rispetto stradale;

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

_ mappale 564 _

parte in Z.T.O. E agricola - edificazione diffusa - nuclei insediativi in ambito rurale

parte in Z.T.O. E agricola

Inoltre il mappale ricade:

in fascia di rispetto aeroportuale Venezia 1;

in fascia di rispetto aeroportuale Venezia 2;

in fascia di rispetto aeroportuale Treviso 1;

in terreni idonei a condizione di tipo a;

in fascia di rispetto stradale;

in fascia di rispetto elettrodotto;

in fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica;

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 al Piano degli Interventi di cui sopra:

- art. 10 – Compatibilità geologica;

- art. 16 – Tutela dell'ambiente;

- art. 17 – Vincoli e fasce di rispetto;

- art. 17.2 – Aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale;

- art. 37 – Disciplina delle zone agricole;

- art. 39 – Edificabilità nei nuclei insediativi in ambito rurale;

- art. 45 – Prescrizioni generali e comuni,

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

- "Classificazione sismica (classe n. 3)" Art. 7.5 N.d.A.;

- "Fasce di rispetto stradale" Art. 8.1 N.d.A.;

- "Fasce di rispetto elettrodotti" Art. 8.6 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 Venezia zona 2" Art. 8.9 N.d.A.;

- "Vincolo aeroportuale Treviso zona 1" Art. 8.9 N.d.A.;

- "Terreni idonei a condizione di tipo a) - Condizione generale" Art. 9 N.d.A.;

- "Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola" Art. 11.2 N.d.A.;

- "Itinerari ciclabili – collegamento" Art. 16.1;

- "Siepi, filari e fasce tampone" Art. 17.2 N.d.A.;

- "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata" Art. 18 N.d.A.

- "Nuclei insediativi in ambito rurale" Art. 18.9 N.d.A.,

- "Infrastrutture verdi" Art. 19 N.d.A.;
- "Progetti di rilievo Metropolitan" Art. 21 N.d.A.;
- "Mobilità lenta – Itinerari ciclo-pedonali" Art. 22 N.d.A.;
- "Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O. n.2" Art. 30 N.d.A. .

Infine 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.

* * *

Il sottoscritto CTU ha provveduto a suddividere i beni in 3 distinti Lotti. (vedi allegato 3).

* * *

Lotto 1

I beni che costituiscono il Lotto 1, sono: magazzino, garage, appartamento e terreni, il tutto sito in località Bonisiolo, frazione di Mogliano Veneto (Ve), via Dei Prati n. 7 (vedi all. 3).

Essi sono individuati catastalmente come segue:

_ **BENE A** _ magazzino _ Comune di Mogliano Veneto, sez. urbana C, fg. 6, mapp. 295, sub. 2, cat. C/2, classe 2, cons. 42 mq, sup. 50 mq, rendita € 46,64, p.t., (vedi all. 4).

Il signor [redacted] detiene le quote di 2/3 in piena proprietà e di 1/3 di nuda proprietà. Sul bene grava l'usufrutto di 1/3 a favore della madre, la signora [redacted];

_ **BENE B** _ garage _ Comune di Mogliano Veneto, sez. urbana C, fg. 6, mapp. 295, sub. 3, cat. C/6, classe 2, cons. 42 mq, sup. 44 mq, rendita € 77,00, p.t., (vedi all. 4).

[redacted] detiene le quote di 2/3 in piena proprietà e di 1/3 di nuda proprietà. Sul bene grava l'usufrutto di 1/3 a favore della madre, la [redacted]

_ **BENE C** _ appartamento _ Comune di Mogliano Veneto, sez. urbana C, fg. 6, mapp. 295, sub. 4, graffato con mapp. 297, sub.3, cat. A/2, classe 2, vani 5, sup. 97 mq, rendita € 503,55, p.t.-1°, (vedi all. 4).

Il signor [redacted] detiene le quote di 2/3 in piena proprietà e di 1/3 di nuda proprietà. Sul bene grava l'usufrutto di 1/3 a favore della madre, la signora [redacted]

_ **BENE D** _ terreno _ Comune di Mogliano Veneto, fg. 24, mapp. 81, qualità seminativo arborato, classe 3, sup. 12 mq, redd. dom. 0,07 €, redd. Agr. 0,04 (vedi all. 4).

Il signor [redacted] risulta comproprietario con i suoi [redacted], detiene le quote di 2/9 in piena proprietà e di 1/9 di nuda proprietà. Sul bene grava l'usufrutto di 1/3 a favore della madre [redacted];

_ **BENE E** _ terreno _ Comune di Mogliano Veneto, fg. 24, mapp. 478, qualità seminativo arborato, classe 3, sup. 44 mq, redd. dom. 0,26 €, redd. Agr. 0,15 (vedi all. 4).

Il signor [] risulta comproprietario con i suoi due fratelli (P [] detiene le quote di 2/9 in piena proprietà e di 1/9 di nuda proprietà. Sul bene grava l'usufrutto di 1/3 a favore della madre, la signora [];

_ **BENE F** _ terreno _ Comune di Mogliano Veneto, fg. 24, mapp. 479, qualità seminativo arborato, classe 3, sup. 19 mq, redd. dom. 0,11 €, redd. Agr. 0,06 (vedi all. 4).

Il signor [] risulta comproprietario con i suoi due fratelli [] detiene le quote di 2/9 in piena proprietà e di 1/9 di nuda proprietà. Sul bene grava l'usufrutto di 1/3 a favore della madre, la signora [] in;

_ **BENE G** _ terreno _ Comune di Mogliano Veneto, fg. 24, mapp. 482, qualità seminativo arborato, classe 3, sup. 4 mq, redd.dom.0,03 €, redd. Agr. 0,01 (vedi all. 4).

Il signor [] risulta comproprietario con i suoi due fratelli [], detiene le quote di 2/9 in piena proprietà e di 1/9 di nuda proprietà. Sul bene grava l'usufrutto di 1/3 a favore della madre, la signora [];

_ **BENE H** _ terreno _ Comune di Mogliano Veneto, fg. 24, mapp. 488, qualità seminativo arborato, classe 3, sup. 291 mq, redd. dom.1,88 €, redd. agr.0,98 (vedi all. 4).

Il signor [] risulta comproprietario con i suoi due fratelli [] detiene le quote di 2/9 in piena proprietà e di 1/9 di nuda proprietà. Sul bene grava l'usufrutto di 1/3 a favore della madre, la signora []

_ **BENE I** _ area urbana _ Comune di Mogliano Veneto, sez. urbana C, fg. 6, mapp. 298, cons. 51 mq (vedi all. 4).

Il signor [] risulta comproprietario con i suoi due fratelli [] detiene le quote di 2/9 in piena proprietà e di 1/9 di nuda proprietà. Sul bene grava l'usufrutto di 1/3 a favore della madre, la signora []

Confini:

I mapp. 295, 297, 298, 81, 478, 479 confinano, da nord in senso orario (vedi all. 5), con i mapp. 7, 343, 299, 296, 300, 506 e 507 che coincide con via Prati.

I mapp. 482 e 488, confinano da nord in senso orario, con i mapp. 272, 575, 450, 481, 489, 499, 483 e 291 (vedi all. 5).

Giudizio di conformità catastale:

Dal rilievo effettuato dallo scrivente C.T.U., lo stato di fatto dell'appartamento coincide con la planimetria catastale (vedi all. 6) presente agli atti presso il Catasto.

Per quanto riguarda il magazzino (vedi all. 7) ed il garage (vedi all. 8), si segnala che, in entrambi i beni, sono stati fatti degli ampliamenti senza titoli autorizzativi che non permettono di dichiarare la conformità catastale.

Una volta che sarà ripristinato lo stato legittimato andranno ripresentati i grafici se la consistenza risulterà diversa da quella dei grafici in giacenza all'Ufficio del Territorio.

Si segnala che nella visura catastale (vedi all. 4) il fallito risulta erroneamente ancora comproprietario con il fratello Paolo del mapp. 296.

Descrizione dei beni che costituiscono il Lotto 1:

Direttamente su via dei Prati si trovano i mappali 478, 479 e 81 che praticamente costituiscono la sede stradale (vedi all. 3 e 5) che permette l'accesso al lotto dove si sviluppa l'abitazione e gli immobili appresi al fallimento oltre che ad altri beni di proprietà di terzi.

Il mappale 295 coincide con l'ampio scoperto da dove si ha l'accesso al magazzino, al garage ed alla casa, mentre il mapp. 298 è una porzione dello scoperto adiacente il lato est del fabbricato dove al 1° piano si sviluppa l'abitazione (vedi all. 9 - elaborato planimetrico).

I mapp. 482 e 488 si trovano invece nel lato opposto della strada di cui ne fanno cornice.

L'appartamento _ BENE C_ si trova al 1° piano di un fabbricato di due piani, a cui si accede da una scala esterna posta nel lato sud dell'edificio. Dalla loggia esterna si accede direttamente nel soggiorno. Il bene è inoltre composto da una cucina, una camera matrimoniale, un bagno, un ripostiglio (attualmente usato come camera), un disimpegno ed un vano magazzino per complessivi 94 mq lordi (mq. 77 netti), oltre a 9,36 mq della loggia esterna (vedi all.10).

L'altezza interna è di circa m. 2,94.

Il pavimento è in piastrelle in tutta la casa. Le porte sono in legno tamburato. Le finestre sono in legno e vetrocamera, con tapparelle in plastica.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia (installata nel locale magazzino) alimentata tramite il GPL dalla cisterna collocata nello scoperto (in comune anche con l'abitazione del piano terra dove vive la madre). Si segnala la presenza di una stufa a pellet in soggiorno.

I radiatori sono in ghisa nella cucina ed in metallo nel resto della casa.

E' presente un impianto di climatizzazione estiva con un solo split interno collocato nel vano ingresso - soggiorno.

L'impianto elettrico non è a norma.

Il magazzino _ BENE A_ è posto a pochi metri dalla casa ed è utilizzato come ambiente ricreativo com'è riscontrabile nell'allegata documentazione fotografica. L'unità immobiliare è infatti dotata anche di un piccolo angolo cottura e di un bagno non presenti negli atti amministrativi. E' composto da un locale principale e da tre vani accessori per circa 41 mq. netti (vedi all. 11) oltre a 14,81 di ampliamento non legittimo e di una tettoia esterna; il pavimento è in piastrelle, le porte sono in legno tamburato, i serramenti sono in legno, metallo, alluminio e PVC; l'altezza interna è variabile, 3,04m al colmo, 2,56m sul fronte sud e 2,85m su quello nord dove è stato edificato l'ampliamento.

In aderenza al bene lungo il lato est è stato eseguito un ulteriore grande ampliamento non legittimato (nè legittimabile) che occupa una superficie addirittura più ampia del locale magazzino stesso (vedi allegato 12 e la documentazione fotografica).

Il garage _ BENE B_ è costituito da una struttura portante in metallo e tamponamenti eseguiti con vario materiale ed occupa una superficie di circa 42 mq. (vedi all. 13).

Ha un'altezza interna media di circa 3 m ed un pavimento in piastrelle. E' dotato di un deposito soppalcato.

In aderenza al garage è stato fatto un ampliamento con tettoia sui fronti sud ed ovest (vedi allegato 12 e la documentazione fotografica).

In prossimità del manufatto, è stato eseguito un altro ampliamento non legittimato (nè legittimabile) lungo il lato sud-est (vedi all. 12 e la documentazione fotografica).

Pratiche edilizie:

Il fabbricato in cui si sviluppa l'abitazione fu edificato in seguito al rilascio della Licenza n. 95 (pratica 141/1970/6543 del 27/07/1970), che prevedeva il progetto per la costruzione di un fabbricato rurale e un rustico (vedi allegato 14).

Nel 1983 venne rilasciata una variante alla Licenza del 1970, la Concessione n. 231 (pratica 141/70/8665/83 del 15/09/1983) per "...*ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione*" (vedi allegato 15) con cui venivano autorizzati i lavori per un'unica abitazione su due livelli.

L'edificio veniva dichiarato abitabile con atto del 20/10/1983 (vedi allegato 16).

In data 26/06/1984 i tre fratelli ottennero dal Comune di Mogliano una nuova Concessione, la n. 150 (pratica 112/83/7407/84) per il rinnovo relativo alla "*ristrutturazione interna ad uso abitazione e trasformazione di annesso*" (vedi allegato 17) con cui l'originale abitazione su due livelli veniva suddivisa in due distinti appartamenti, uno al piano terra ed uno al 1° piano con costruzione di una scala esterna per l'accesso all'abitazione del piano superiore. La pratica prevedeva anche la trasformazione di un annesso rustico in abitazione.

Nel 1985 fu rilasciata una variante, la Concessione n. 109 (pratica 112/83/8519/85) che però riguardava interventi solo nell'annesso rustico che venne trasformato in residenza.

In data 10/02/1986 veniva rilasciato Certificato di Abitabilità (vedi allegato 18) solo per la trasformazione dell'annesso rustico in abitazione.

Il sottoscritto CTU ritiene che anche la ristrutturazione dell'abitazione originale (che si sviluppava su due livelli), necessitasse di un nuovo certificato di Abitabilità malgrado la pubblica amministrazione ne avesse rilasciato uno solo tre anni prima.

In data 22/04/1986 col prot n. 7997 (pratica 1327/86) venne presentata istanza di Condo Edilizio a nome della signora Osanna Scattolin (madre del signor [redacted]) per la sanatoria di n. 3 corpi di fabbrica, il magazzino _BENE A_, il garage _BENE B_, e per la diversa realizzazione della scala di accesso all'abitazione _BENE C_ così come si evince nei grafici della pratica edilizia (vedi allegato 19).

La pubblica amministrazione nel 1992 fece una prima richiesta di atti integrativi (non evasa) che reiterò nel 1999. A questa seconda domanda la proprietà depositò degli elaborati. Successivamente in data 23/08/2004 il Comune fece un'ulteriore richiesta di atti integrativi (vedi allegato 20) che furono presentati il 05/11/2004 (vedi allegato 21).

Il Comune in data 02/12/2004 chiese dei chiarimenti (vedi allegato 22) che vennero depositati in data 13/01/2005 (vedi allegato 23).

Da allora la pratica di Condo Edilizio giace negli uffici in attesa della definizione.

In data 25/05/2004 col prot n. 17374 il signor [redacted] ha presentato il Permesso Edilizio n 218/04 con cui chiedeva una sanatoria per degli interventi che riguardavano solo l'abitazione (vedi allegato 24).

La pratica, facendo riferimento al su citato condono edilizio (che era ancora in fase di definizione) tendeva alla sanatoria di lievi modifiche interne ed esterne non oggetto della domanda di condono edilizio. Altresì richiedeva ancora la legittimazione della scala esterna collocata in maniera diversa rispetto all'originale autorizzazione del 1983.

Il Comune in data 23/08/2004 chiese delle integrazioni (vedi allegato 25) che riguardavano anche il Condo Edilizio e che vennero depositate il 05/11/2004 (vedi allegato 21).

Da allora la pratica di sanatoria giace negli uffici in attesa della definizione.

Per poter chiudere le due istanze inevase sarà quindi necessario depositare una richiesta alla pubblica amministrazione segnalando la necessità della definizione delle pratiche non prima però di aver ripristinato lo stato dei luoghi così come compaiono negli elaborati (Condo Edilizio e Sanatoria) in quanto lo strumento urbanistico vigente non permette un incremento dei volumi nell'area in cui insistono i beni.

Alla luce delle dimensioni e dei volumi dei manufatti da demolire lo scrivente valuta in €. 38.000,00 il costo presunto per i ripristini (demolizioni, integrazioni edilizie, allontanamento e consegna del materiale di risulta alla pubblica discarica).

Vincoli e servitù:

Sui beni che costituiscono il lotto 1 esistono vincoli urbanistici così come descritti nel capitolo "Strumento Urbanistico".

Valutazione LOTTO 1:

In considerazione delle notizie esposte, del rapporto a valori di beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità del compendio esaminato, in considerazione delle descritte condizioni igieniche e manutentive, dell'attuale mercato immobiliare, si ritiene di esporre i seguenti valori commerciali di stima.

Edifici:

BENE A _ magazzino mq 41 x €/mq 350,00	= €	14.350,00
BENE B _ garage mq 42 x €/mq 300,00	= €	12.600,00
BENE C _ abitazione mq 94,18 + (9,36/4) x €/mq 780,00	= €	<u>75.285,60</u>
	= €	102.235,60

A cui andranno detratti €. 38.000,00 per i ripristini, sarà: € 64.235,60
 e la quota di 1/3 di usufrutto spettante alla madre di €. 2.141,79, sarà: € 62.093,81

N.B.: in base all'età dell'usufruttuaria il valore dell'intero usufrutto è pari al 10%.

Terreni in comproprietà con i due fratelli e su cui grava l'usufrutto di 1/3 della madre:

BENE D (mapp. 81 di 12 mq)		
BENE E (mapp. 478 di 44 mq)		
BENE F (mapp. 479 di 19 mq)		
BENE G (mapp. 482 di 4 mq)		
BENE H (mapp. 488 di 291 mq)		
Superficie complessiva mq 370 x €/mq 3,00	= €	1.110,00
La quota parte di 1/9 di nuda proprietà ha un valore di	= €	123,33
La quota parte di 2/9 di proprietà ha un valore di	= €	<u>246,67</u>
	€	370,00

Area urbana in comproprietà col fratello Paolo e su cui grava l'usufrutto di 1/3 della madre:

BENE I (mapp. 298)		
Superficie mq 51 x €/mq 30,00	= €	1.530,00
La quota parte di 1/2 di proprietà ha un valore di €. 765,00 a cui andrà detratta la quota di usufrutto di 1/3 spettante alla madre di €. 25,50, sarà:	= €	739,50
Totale Complessivo del LOTTO 1	=€.	63,203,31

Lotto 2

I beni che costituiscono il Lotto 2, sono due terreni situati in località Bonisiolo, frazione di Mogliano Veneto (Ve), via Dei Prati (vedi all.3).

Essi sono individuati catastalmente come segue:

BENE L _ tettoia/capannone _ sito in Comune di Mogliano Veneto, sez. urbana C, fg. 6, mapp.564, sub.4, cat.C/7, classe 2, cons.216 mq, sup.497 mq, rend. € 156,18, p.t. (vedi all. 26).

Il fabbricato è rappresentato con la scheda del (vedi all. 27) ed insiste su un terreno che ha una superficie catastale di 3023 mq. (vedi all. 28).

Il signor [redacted] risulta comproprietario con i suoi due fratelli ([redacted] [redacted]) detiene le quote di 2/9 in piena proprietà e di 1/9 di nuda proprietà. Sul bene grava l'usufrutto per la quota di 1/3 a favore della madre, la signora [redacted]

_ BENE M _ terreno_ sito in Comune di Mogliano Veneto, fg. 24, mapp. 506, qualità seminativo arborato, classe 3, sup. 2489 mq, redd. dom. 14,53 €, redd. agr. 8,36 (vedi all. 5).

Il signor [redacted] risulta comproprietario con i suoi due fratelli ([redacted] [redacted]) detiene le quote di 2/9 in piena proprietà e di 1/9 di nuda proprietà. Sul bene grava l'usufrutto per la quota di 1/3 a favore della madre, la signora [redacted] (03/09/1929).

Giudizio di conformità catastale:

Dal rilievo effettuato a vista dallo scrivente CTU, lo stato di fatto delle unità immobiliari coincide con la planimetria catastale (vedi all. 27 – BENE L) e con l'estratto mappa (vedi all. 5 - BENE M).

Confini:

I mappali confinano, da nord in senso orario, con i mapp. 479, 478, 300, 299, 343, 456, 467, 505 e 507 (vedi all. 5).

Descrizione:

Trattasi di due terreni che si sviluppano in prossimità dei beni descritti nel precedente Lotto 1. Nel terreno più vicino alla strada è presente una tettoia/capannone destinata al ricovero per gli animali come si evince anche nell'allegata documentazione fotografica. E' costituito da una struttura metallica con tamponamenti in parte in muratura, in parte in legno e/o lamiera con pavimentazione in conglomerato cementizio e copertura metallica.

Il fabbricato versa in uno stato di conservazione decisamente insufficiente.

Pratiche edilizie

Per quanto riguarda il capannone/tettoia eretto sul mapp. 564 non è stata trovata nessuna pratica edilizia che lo legittima. Esso non risulta mai nemmeno rappresentato nei grafici allegati alle pratiche edilizie degli immobili del Lotto 1.

L'edificio risulta accatastato con una pratica solo dal 26/06/2015 (pratica n. TV0162198) in seguito al Tipo Mappale del 25/06/2015 (pratica n. 161604.1/2015) così come si evince dall'allegato 26.

Sarà quindi necessario provvedere alla rimozione del manufatto.

Il costo presunto per i ripristini (demolizioni, integrazioni edilizie, allontanamento e consegna del materiale di risulta alla pubblica discarica) è stato quantificato in €. 8.000,00.

Vincoli e servitù:

Sui beni che costituiscono il lotto 2 esistono vincoli urbanistici così come descritti nel capitolo "Strumento Urbanistico".

Si segnala che i due terreni sono condotti dal signor [redacted]

[redacted] in forza di una denuncia di contratto di locazione (vedi all. 29) che scadeva in data 11/11/2016.

Valutazione LOTTO 2:

In considerazione delle notizie esposte, del rapporto a valori di beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità del compendio esaminato, in considerazione delle descritte condizioni igieniche e manutentive, dell'attuale mercato immobiliare, e del fatto che l'edificio che insiste sul mapp. 564 è illegittimo, si ritiene di esporre i seguenti valori commerciali di stima.

Beni in comproprietà con i due fratelli e su cui grava l'usufrutto di 1/3 della madre:

BENE L (mapp. 564 di 3023 mq)

BENE M (mapp. 506 di 2489 mq)

Superficie complessiva del lotto mq 5512 x €/mq 6,50	€.	35.828,00
La quota parte di 1/9 di nuda proprietà ha un valore di	€.	3.980,89
La quota parte di 2/9 di proprietà ha un valore di	€.	<u>7.961,78</u>
	€.	11.942,67
A cui andranno detratti €. 8.000,00 per i ripristini, sarà:	€.	<u>3.942,67</u>
Totale Complessivo del LOTTO 2	€.	3.942,67

Lotto 3

Il bene che costituisce il Lotto 3 (vedi all. 3) è un terreno situato in località Bonisiolo, frazione di Mogliano Veneto (Ve), via Dei Prati, catastalmente individuato come segue:

_ BENE N _ terreno_ sito in Comune di Mogliano Veneto, fg. 24, mapp. 39, qualità seminativo, classe 3, sup. 6845 mq, redd. dom. 39,95 €, redd. agr. 22,98 (vedi all. 5/a e all. 30)

Il signor [redacted] risulta comproprietario con i suoi due fratelli ([redacted]), detiene le quote di 2/9 in piena proprietà e di 1/9 di nuda proprietà. Sul bene grava l'usufrutto per la quota di 1/3 a favore della madre, la [redacted]

Giudizio di conformità catastale:

Dal rilievo a vista effettuato dallo scrivente CTU, la conformazione del terreno coincide con l'estratto di mappa (vedi allegato 30).

Confini:

Il mappale confina, da nord in senso orario, con i mapp.320, 321, 65, 64, 38, 218 e 210.

Descrizione:

Trattasi di terreno coltivato a mais accessibile da via Prati che risulta gravato lungo tutto il lato ovest da una strada sterrata che serve anche altri terreni.

Vincoli e servitù:

Sul bene esistono vincoli urbanistici così come descritti nel capitolo "Strumento Urbanistico". Va segnalato che lungo il confine ovest grava un percorso sterrato che serve anche altri lotti e che è rappresentato anche nell'estratto mappa (vedi allegato 30).

Valutazione LOTTO 3:

In considerazione delle notizie esposte, del rapporto a valori di beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità del compendio esaminato, in considerazione delle descritte condizioni igieniche e manutentive, dell'attuale mercato immobiliare, si ritiene di esporre i seguenti valori commerciali di stima.

Terreno in comproprietà con i due fratelli e su cui grava l'usufrutto di 1/3 della madre:

Superficie del lotto mq 6845 x €/mq 6,00	=	41.070,00
La quota parte di 1/9 di nuda proprietà ha un valore di	€.	4.563,33
La quota parte di 2/9 di proprietà ha un valore di	€.	9.126,67
	€.	13.690,00

Tanto espone il sottoscritto ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Gli allegati 1 ÷ 30 e la documentazione fotografica composta da 58 fotogrammi più 2 foto aeree, sono parte integrante dell'elaborato peritale.

Spinea, 23/12/2022

In fede

arch. Bruno Ranuffi

