

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G.E. N. 95/2016

G.E.: Dott.ssa PAOLA TORRESAN

ESPERTO STIMATORE: Ing. DOMENICO TANTULLI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI IMMOBILI



TRIBUNALE DI TREVISO**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI*****Esecuzione immobiliare R.G.E. N. 95/2016***

<i>Promossa da:</i>	
<i>Contro:</i>	<i>Esecutati, vedasi dettaglio in allegato A</i>
<i>G.E.:</i>	<i>Dott.ssa Paola Torresan</i>
<i>Esperto:</i>	<i>Ing. Domenico Tantulli</i>

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**E STIMA DEI BENI IMMOBILI****INCARICO - QUESITO**

Il sottoscritto **Ing. Domenico TANTULLI**, professionista con studio in Treviso, Via Pisa n. 2, con provvedimento in data 17.05.2019 del sig. **G.E. Dott. Marco SARAN**, veniva nominato esperto per la redazione della relazione di stima, ex art. 173.bis disp. att. c.p.c., degli immobili oggetto di esecuzione. Il deposito telematico dell'atto di "accettazione di incarico e giuramento" è avvenuto in data 23.05.2019.

In data 23.11.2020 il giudice Marco Saran è stato sostituito dal giudice Paola Torresan.

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue, precisando che i beni oggetto di esecuzione, siti nei comuni di Mogliano Veneto (TV) e Paese (TV), costituiscono n. 2 LOTTI non ulteriormente divisibili e precisamente:



- il **LOTTO 1** comprendente annessi rustici per allevamento suini e per ricovero attrezzi, un fabbricato ad uso abitazione, ufficio, vendita al dettaglio e magazzini, area scoperta comune e terreno agricolo, il tutto sito nel Comune di Mogliano Veneto;
- il **LOTTO 2** comprendente un'abitazione unifamiliare con garage ed area scoperta di pertinenza, sita nel Comune di Paese.

LOTTO 1

Sulla base delle attuali risultanze presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, l'**esecutato 1 è pieno proprietario, per l'intero, degli immobili del Lotto 1** oggetto della presente relazione, censiti come di seguito riportato, con la precisazione che la porzione residenziale degli immobili è gravata da diritto di abitazione costituito in data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

1.1 - AGENZIA ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO

1.1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE - PRECISAZIONI

FABBRICATI

(v. all. 1.1- *Visure del Catasto Fabbricati*):

Comune di Mogliano Veneto

Catasto dei Fabbricati – Sezione Urbana C – Foglio 4

<u>M.n.</u>	<u>Sub</u>	<u>Categ.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Consist.</u>	<u>Superficie</u> <u>Catastale</u>	<u>Rendita</u> €	<u>Indirizzo, piano</u>



271	2	D/8				4.206,00	Via Giuseppe Grigoletto e Savino Pasqualato n. 6, piano T-1;
271	3	A /3	2	6 vani	Totale: 134 m ² Totale escluse aree scoperte: 134 m ²	371,85	Via Giuseppe Grigoletto e Savino Pasqualato n. 6, piano T-1;

Bene comune non censibile

<u>M.n.</u>	<u>Sub</u>	<u>Categ.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Consist.</u>	<u>Superficie</u> <u>Catastale</u>	<u>Rendita</u> €	<u>Indirizzo, piano</u>
271	1						Via Giuseppe Grigoletto e Savino Pasqualato n. 6, piano T;

Comune di Mogliano Veneto**Catasto dei Fabbricati – Sezione Urbana C – Foglio 4**

<u>M.n.</u>	<u>Sub</u>	<u>Categ.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Consist.</u>	<u>Superficie</u> <u>Catastale</u>	<u>Rendita</u> €	<u>Indirizzo, piano</u>
305	1	C/2	5	400 m ²		1.032,91	Via Giuseppe Grigoletto e Savino Pasqualato n. 1-2, piano T;

TERRENO AGRICOLO

(v. all. 1.1- Visura del Catasto Terreni):

Comune di Mogliano Veneto – Catasto dei Terreni – Foglio 22

<u>M.n.</u>	<u>Porz.</u>	<u>Qualità</u>	<u>Classe</u>	<u>Superficie (ha)</u>	<u>R.D.</u> (€)	<u>R.A</u> (€)
-------------	--------------	----------------	---------------	------------------------	-----------------	----------------



35	-	SEMIN ARBOR	3	0.19.90	11,61	6,68
272	-	SEMINATIVO	3	0.84.81	49,49	28,47
TOTALI				1.04.71	61,10	35,15

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto Fabbricati, gli immobili sopra identificati con il M.n. 271 sono rappresentati graficamente da n. 2 planimetrie e da un elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni. Si precisa che dall’elaborato planimetrico e dall’elenco subalterni emerge che il sub 1 rappresenta l’Area scoperta comune ai subb 2 e 3; la superficie è indicata pari a mq 3.080 sull’elaborato planimetrico e a mq 3090 sull’elenco subalterni (v. *all. 1.2*).
 - Presso il Catasto Fabbricati, l’immobile sopra identificato con il M.n. 305 sub 1 non è rappresentato graficamente in quanto la planimetria non è mai stata presentata come si evince dall’allegato 1.3 su cui è scritto “*Planimetria assente – attribuzione di RC presunta*”; dalla visura all. 1.1 si evince inoltre che la rendita catastale (RC) presunta è stata attribuita ai sensi dell’art. 19, comma 10, del DL 78/2010 e che la Notifica è avvenuta mediante pubblicazione all’albo pretorio comunale, conclusa in data 02.07.2012. Si precisa che il M.n. 305 sub 1 identifica un capannone situato sul M.n. 272. Infatti presso il Catasto Terreni, relativamente al M.n. 272, risulta la seguente annotazione (vedasi all. 1.1, pag. 3): “*particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 – al momento della presentazione del tm dovrà assumere l’identificativo già utilizzato al ceu*”.
- In conclusione, per il capannone M.n. 305 sub 1 non vi è la planimetria catastale, né lo stesso è rappresentato nell’estratto di mappa del Catasto Terreni. Si fa però



presente che, come sarà meglio precisato nel seguito della presente relazione, il capannone dovrà essere rimosso in quanto è da ritenersi abusivo.

- Presso il Catasto Terreni l'area di sedime e di pertinenza dei fabbricati M.n. 271 subb 2 e 3, è identificata come di seguito riportato (*vedasi visura all. 1.4*):
COMUNE DI MOGLIANO VENETO - Foglio 22 - M.n. 271 – ENTE URBANO
di ha 0.45.44.

Precisazione

Il pignoramento non colpisce il M.n. 271 sub 1, area scoperta comune ai sub 2 e 3. A parere del sottoscritto, però, questo non è rilevante in quanto il bene comune segue i beni principali.

1.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto dei Fabbricati ed il Catasto Terreni, gli immobili oggetto di esecuzione sono correttamente intestati (*vedasi all. 1.1- Visure del Catasto Fabbricati e del Catasto Terreni*).

1.1.3 - CONFINI

Presso il Catasto Terreni l'area di sedime e di pertinenza dei fabbricati ed il terreno agricolo, identificati come già riferito dai M.nn. 271, 35 e 272 del Foglio 22, formano un corpo unico confinante, da nord in senso orario, con i M.nn. 279, 143 e 269 e con canale (*v. estratto di mappa del Catasto Terreni, all. 1.4*).

1.2 - CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

1.2.1 - TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà dei beni pignorati di cui al presente lotto è pervenuta all'esecutato 1 in forza dell'Atto di compravendita in data 25.07.2003 (*v. all. 1.5*), rep. n. 82310 del Notaio Maurizio Bianconi di Treviso, ivi trascritto in data 04.08.2003 ai nn.



32741/21749, con il quale l'esecutato 1 ha acquistato la proprietà dell'**appezzamento di terreno agricolo “con insistenti fabbricato ad uso abitazione e porcilaia non ancora introdotti in catasto”**, e precisamente quanto identificato in catasto come segue:”

Comune di Mogliano Veneto - Catasto Terreni - Foglio 22

- M.n. 34, vigneto 3 di ha 1.00.25 ...;
- M.n. 35 (ex 35/a) sem. arb. 3 di ha 00.19.90 ...;
- M.n. 144 vigneto 3 di ha 00.30.00 ... su cui insistono il fabbricato ad uso abitazione e la porcilaia;

Si precisa che si è pervenuti all'attuale identificazione degli immobili pignorati, in forza delle pratiche catastali di seguito riportate, successive all'atto di compravendita appena citato (v. *estratto di mappa del Catasto Terreni allegato all'atto di compravendita e visure storiche del Catasto Terreni, all. 1.5*):

- il M.n. 34 di ha 1.00.25 è stato frazionato originando il M.n. 271 di ha 0.15.44 e l'attuale **M.n. 272 di ha 0.84.81**;
- il M.n. 271 è stato unito al M.n. 144 di ha 0.30.00, originando l'attuale **M.n. 271 di ha 0.45.44**;
- con Tipo mappale del 22.02.2006, prot. n. TV0027413, il M.n. 271 di ha 0.45.44 è passato dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati;
- con Dichiarazione prot. n. TV 0062275 del 09.03.2006, la porcilaia e l'abitazione sono stati accatastati presso il Catasto Fabbricati con il M.n. 271 subb 2 e 3;
- il M.n. 305 sub 1 è stato accatastato d'ufficio.

Si fa presente che a pag. 1 dell'atto, vi è la costituzione del diritto di abitazione:

“Si danno atto le parti che sul solo fabbricato ad uso abitazione, edificato su parte del suddetto mappale 144, il venditore si riserva, con il consenso dell'acquirente, il



diritto di abitazione sua vita natural durante”.

1.2.2 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, le formalità pregiudizievoli di seguito indicate (*vedasi certificato notarile agli atti e visura di aggiornamento dell'esperto stimatore, all. 1.6*).

ISCRIZIONI

1) Iscrizione in data 20.06.2007 ai nn. 29327/8037: Ipoteca volontaria per € 241.338,00 cui capitale € 120.694,00, a garanzia del mutuo fondiario in data 15.06.2007, rep. n. 61956/25768 del notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso;

a favore: [REDACTED]

contro: esecutato 1;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della piena proprietà,

Comune di Mogliano Veneto - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio 4, particella 271 sub 2;

Comune di Mogliano Veneto - Catasto Terreni - Foglio 22, particelle 272 e 35;

Altri beni colpiti: no.

2) Iscrizione in data 30.10.2007 ai nn. 51864/14505: Ipoteca legale per € 17.488,32, di cui capitale € 8.744,16, derivante da atto amministrativo del 23.10.2007 rep. n. 131489/113 di [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

contro: esecutato 1;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della piena proprietà,

Comune di Mogliano Veneto - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio 4,



particella 271 sub 3;

Altri beni colpiti: no.

3) Iscrizione in data 12.11.2009 ai nn. 42271/9703: Ipoteca volontaria per € 300.000,00, di cui capitale € 250.000,00, derivante da riconoscimento di debito e atto di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia, del 03.11.2009 rep. n. 1775/1499 del Notaio Ilaria Acerra di Castelnuovo né Monti (RE);

a favore: [REDACTED] con sede in Reggio nell'Emilia (RE), C.F.

contro: esecutato 1;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della piena proprietà,

Comune di Mogliano Veneto - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio 4, particella 271 subb 2 e 3;

Comune di Mogliano Veneto - Catasto Terreni - Foglio 22, particelle 35 e 272;

Altri beni colpiti: no.

4) Iscrizione in data 19.11.2009 ai nn. 43134/9931: Ipoteca legale per € 32.349,34, di cui capitale € 16.174,67, derivante da ruolo esecutivo ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73 di cui all'atto del 10.11.2009 rep. n. 115035/113 di [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

contro: esecutato 1;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della piena proprietà,

Comune di Mogliano Veneto - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio 4, particella 271 sub 3;

Altri beni colpiti: no.

5) Iscrizione in data 23.12.2014 ai nn. 36233/5391: Ipoteca legale per € 143.006,08,



di cui capitale € 71.503,094, derivante da ruolo esecutivo ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73

di cui all'atto del 10.12.2014 rep. n. 526/11314 di [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

contro: esecutato 1;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della piena proprietà,

Comune di Mogliano Veneto - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio 4,
particella 271 subb 2 e 3;

Comune di Mogliano Veneto - Catasto Terreni - Foglio 22, particelle 35 e 272;

Altri beni colpiti: no.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Trascrizione in data 04.05.2016 ai nn. 13805/9479:

a favore: [REDACTED] con sede in Reggio
nell'Emilia (RE), [REDACTED]

contro: esecutato 1;

titolo: Verbale di pignoramento immobili del 19.02.2016, rep. n. 1121 del Tribunale di
Treviso;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della piena proprietà,

Comune di Mogliano Veneto - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio 4:

- particella 271 subb 2 e 3;

- particella 305 sub 1;

Comune di Mogliano Veneto - Catasto Terreni - Foglio 22, particelle 35 e 272;

Altri beni colpiti: sì.

1.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI



(vedasi Documentazione fotografica, all. 1.7, Planimetria stato di fatto del sub 2, all. 1.8 e Planimetria del sub 3, all. 1.2)

Il complesso agricolo oggetto di stima, ubicato al civico 6 di via Grigoletto e Pasqualato, in zona periferica della frazione Bonisiolo del Comune di Mogliano Veneto, comprende:

- ❖ un capannone ad uso allevamento suini;
- ❖ un fabbricato accessorio adibito alla preparazione del cibo per i suini;
- ❖ una porzione di fabbricato ad uso vendita carne e salumi al dettaglio, ufficio e magazzini;
- ❖ una porzione di fabbricato ad uso abitazione;
- ❖ una tettoia ad uso ricovero attrezzi;
- ❖ un piccolo capannone ad uso ricovero attrezzi;
- ❖ area scoperta di pertinenza dei sopracitati fabbricati;
- ❖ un terreno agricolo con sovra eretto capannone a forma di tunnel ad uso ricovero attrezzi e scorte.

Il fabbricato ad uso abitazione è stato costruito in gran parte negli anni 1955-56, il capannone ad uso allevamento suini nel 1967, l'ampliamento dell'abitazione e gli altri edifici sono stati realizzati nel periodo 1967-1976.

Capannone ad uso allevamento suini (parte sub 2)

L'edificio si sviluppa su un piano fuori terra per una superficie lorda complessiva di mq 901.

Premesso che non è stato possibile accedere all'interno perché vietato dalle norme igienico-sanitarie, da quanto visto dall'esterno è possibile affermare quanto di seguito riportato.



La struttura portante in elevazione è in muratura di laterizio, la copertura, a doppia falda, è realizzata con struttura in acciaio.

Finiture esterne: manto di copertura in eternit e facciate in gran parte rivestite con intonaco (grezzo o civile liscio) in parte tinteggiato;

Infissi esterni: finestre in alluminio e pvc; sul lato sud sono presenti due porte in lamiera coibentata.

Attorno al fabbricato è in parte presente un marciapiede realizzato in calcestruzzo armato. L'edificio è dotato di impianto elettrico del tipo fuori traccia, di impianto idrico da acquedotto e di vasca per i liquami. In corrispondenza del colmo è presente un camino in acciaio per la ventilazione della stalla. È presente anche un impianto di videosorveglianza, anche se attualmente non è funzionante.

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre.

Dall'elaborato di progetto allegato al Condono edilizio e dalla planimetria catastale emerge che all'interno del capannone sono presenti n. 72 box di m 4,20 x m 2,50.

Fabbricato accessorio adibito alla preparazione del cibo per i suini (parte sub 2)

È un piccolo fabbricato ad un piano fuori terra posto ad ovest del capannone ad uso allevamento. Ha una superficie lorda complessiva di mq 25,05 ed altezza pari a m 3,19.

La struttura portante in elevazione è in muratura, il solaio di copertura è piano ed è realizzato in latero-cemento.

Le pareti sono rivestite con intonaco non tinteggiato, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, la porta è in lamiera coibentata.

Il locale è dotato di tutte le attrezzature e gli impianti necessari per la preparazione del cibo dei suini.



Lo stato di manutenzione e conservazione è pessimo.

In adiacenza al fabbricato e al capannone sono presenti n. 4 silos per lo stoccaggio dei mangimi.

Porzione di fabbricato ad uso vendita carne e salumi al dettaglio, ufficio e magazzini

(parte sub 2)

La porzione di fabbricato è ubicata in adiacenza al capannone ad uso allevamento suini e all'abitazione, con i quali in parte si interseca e sovrappone. Si sviluppa su due piani fuori terra ed è composta:

- al piano terra da ingresso, ufficio, ripostiglio, w.c. con doccia, sottoscala con lavandino, disimpegno, locale vendita al dettaglio, cella frigo e magazzino accessibile solo dall'esterno; per l'altezza dei vani si rimanda all'all. 1.8;
- ai piani 1° e 2°, da magazzini sviluppati su n. 4 livelli sfalsati posti in parte superiormente al piano primo dell'abitazione ed in parte al piano terra del capannone e dell'ufficio-reparto vendita; per l'altezza dei vani si rimanda all'all. 1.8;

Sul lato fronte strada è presente una **pensilina** di mq 21 circa, realizzata in acciaio con manto di copertura in lamiera grecata.

Poiché la porzione di fabbricato è composta da due corpi costruiti in due periodi diversi, le caratteristiche costruttive e le finiture saranno descritte separatamente.

❖ **Il corpo comprendente l'ingresso ed il magazzino accessibile solo dall'esterno, è la parte più recente**, anche se costruita entro il 1976. Si sviluppa su un piano fuori terra ed ha superficie lorda pari a mq 26,40.

La struttura portante verticale è realizzata in muratura, il solaio di copertura è



realizzato con profilati in acciaio e tavelloni, il manto di copertura è in eternit.

L'ingresso ha pareti intonacate e tinteggiate, il pavimento è in piastrelle di gres e la porta in legno. Il magazzino ha pareti e soffitto al grezzo, pavimento in piastrelle di gres e presenta un lucernario chiuso da onduline.

Lo stato di manutenzione e conservazione è pessimo; in particolare, si segnala la presenza di bolle e scrostamenti dell'intonaco a causa di risalita capillare in diversi punti delle pareti dell'ingresso.

❖ **Il corpo comprendente i restanti locali** e cioè l'ufficio ed il reparto vendita al piano terra ed i magazzini ai piani 1° e 2°, ha le seguenti superfici lorde complessive:

- piano terra mq 59,00;
- piani 1° e 2° mq 188,40.

La struttura portante verticale è realizzata in muratura, i solai di piano e di copertura sono realizzati con travi varesi e tavelloni.

Le finiture esterne sono costituite da manto di copertura in coppi e da grondaie e pluviali in lamiera preverniciata; le facciate sono solo in parte rivestite con intonaco civile liscio tinteggiato.

I magazzini ai piani 1° e 2° sono completamente al grezzo e privi di impianti.

Le finiture interne dei locali al piano terra possono così sintetizzarsi:

- pavimenti – in piastrelle di gres in tutti i locali;
- rivestimento delle pareti – in intonaco civile liscio tinteggiato ed in piastrelle di grès nel reparto vendita, nel w.c. con doccia e nel sottoscala con lavandino;
- porte interne - in legno tamburato;
- infissi esterni – finestra del reparto vendita in alluminio anodizzato e vetro, dotata di zanzariera e inferriata; finestra tra ufficio e ingresso in legno e vetro



semplice; porta d'ingresso al reparto vendita in alluminio anodizzato e vetro, dotata di inferriata.

Impianti: idrico da acquedotto, igienico-sanitario con allacciamento alla vasca Imhoff, elettrico a norma in parte del tipo fuori traccia, boiler per l'acqua calda; l'impianto idraulico è realizzato in parte con tubazioni esterne; il w.c. è cieco e privo di impianto di aspirazione forzata.

Gran parte delle finiture e degli impianti è vetusta in quanto risale all'epoca di costruzione. Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre nel reparto vendita e nell'ufficio, pessima nei restanti locali. In particolare si segnalano tracce di infiltrazioni d'acqua sul soffitto con distacchi di intonaco e presenza di parecchia muffa.

Porzione di fabbricato ad uso abitazione (sub 3 - vedasi planimetria catastale, all. 1.2)

Il fabbricato, costruito negli anni 1955-56 e ampliato nel periodo 1967-76, si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto:

- al piano terra da bussola di ingresso, disimpegno-vano scala, cucina e cantina, quest'ultima con accesso solo dall'esterno; l'altezza dei vani è di m 2,65 nella bussola d'ingresso e di m 3,00 circa negli altri vani;
- al piano primo, sviluppato su livelli sfalsati, da disimpegno, bagno e una stanza (altezza m 2,50) sul livello più basso e da disimpegno e due camere (altezza m 2,82) sul livello più alto.

La superficie lorda complessiva è pari a mq 161 circa.

La struttura portante verticale è realizzata in muratura, i solai di piano e di copertura in latero-cemento. La bussola d'ingresso è realizzata con pilastri in mattoni pieni e soletta



di copertura in calcestruzzo armato.

Le finiture esterne sono costituite da manto di copertura in coppi e da grondaie e pluviali in rame. Le facciate sono rivestite in intonaco civile liscio solo in parte tinteggiato; i davanzali sono in marmo.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti – in piastrelle di gres nella bussola d'ingresso, nel bagno e nella stanza adiacente, in mattonelle di graniglia di marmo nei restanti locali; la scala interna è rivestita in graniglia di marmo;
- rivestimento delle pareti – in intonaco civile liscio tinteggiato ed in piastrelle di grès in cucina e nel bagno;
- porte interne - in legno tamburato, alcune con riquadro in vetro;
- infissi esterni - le finestre sul lato nord sono in legno e vetro camera, quelle sugli altri lati sono in legno e vetro semplice; le finestre sul lato sud sono dotate di avvolgibili in legno, quelle sui lati nord ed est sono dotate di contro-finestre in alluminio anodizzato e vetro semplice. Il portone d'ingresso è il legno e vetro smerigliato; la cantina è chiusa da un portone in lamiera coibentata. La bussola d'ingresso è chiusa da infissi in metallo verniciato e vetro.

Impianti: idrico da acquedotto, igienico-sanitario con allacciamento alla vasca Imhoff, elettrico non a norma in parte del tipo fuori traccia, telefonico, TV (con parabola di proprietà del titolare del diritto di abitazione). Si precisa che non è presente l'impianto di riscaldamento, ma solo una stufa a pellet; è anche presente un boiler elettrico per l'acqua calda posizionato in un vano esterno alla cucina. I sanitari sono di tipo normale, alcuni dotati di miscelatori.

Gran parte delle finiture e degli impianti è vetusta in quanto risale all'epoca di costruzione. Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre-pessimo.



L'abitazione è attualmente occupata dal sig. T. B., titolare del diritto di abitazione costituito con l'atto indicato al paragrafo "1.2.1 – TITOLO DI PROVENIENZA" della presente relazione.

Tettoia ad uso ricovero attrezzi (parte sub 2)

È adiacente al capannone ad uso allevamento suini e alla porzione di fabbricato ad uso ingresso e magazzino; ha una superficie lorda di mq 31,00 ed un'altezza di m 3,60. La struttura portante è realizzata in acciaio ed il manto di copertura è in eternit; la pavimentazione è in parte in calcestruzzo e in parte in terra battuta. Presenta un controsoffitto in cartongesso.

Piccolo capannone ad uso ricovero attrezzi (parte sub 2)

Ubicato a sud del capannone ad uso allevamento, ha una superficie lorda di mq 36,38 ed un'altezza media di m 3,95. È un modesto manufatto aperto su un lato, composto da tre pareti realizzate in blocchi di calcestruzzo con copertura in travetti di acciaio e lamiera grecata; le pareti non sono intonacate e la pavimentazione è in parte in calcestruzzo e in parte in terra battuta.

Area scoperta (sub 1)

L'area scoperta di pertinenza di tutti fabbricati sopra descritti ha una superficie catastale indicata pari a mq 3.080 sull'elaborato planimetrico ed a mq 3.090 sull'elenco subalterni e si sviluppa attorno ai fabbricati.

Si precisa che la superficie in realtà è superiore in quanto sono stati demoliti diversi box suini ed una tettoia che erano situati sul lato ovest del capannone ad uso allevamento (v. *Planimetria, all. 1.8*). Sull'area sono inoltre presenti delle piccole



baracche rimovibili di proprietà dell'affittuario.

L'area è parzialmente recintata sul lato fronte strada con rete plastificata e paletti in metallo. Per l'accesso alla parte residenziale sono presenti un cancello carraio scorrevole ed uno pedonale ad anta, entrambi in ferro e ad apertura manuale; per l'accesso alla parte produttiva è presente un ampio cancello carraio ad anta ad apertura manuale, realizzato con profilati e rete in metallo.

Il confine ovest è delimitato dal collettore Rio di Zerman, mentre gli altri confini non sono delimitati; sono invece presenti recinzioni interne realizzate con materiali vari.

A sud-ovest dell'area scoperta è presente una pesa che, secondo quanto è stato riferito al sottoscritto, al momento non è funzionante, ma per un guasto riparabile.

Per l'illuminazione dell'area scoperta sono presenti un lampione ed alcuni fari dislocati sui fabbricati.

Terreno agricolo (Catasto Terreni - Foglio 22 M.nn. 35 e 272)

Trattasi di un appezzamento di terreno, catastalmente a seminativo arborato e a seminativo, di superficie totale pari ad Ha 1.04.71, pianeggiante e di forma irregolare. Il lato ovest del fondo è costeggiato dal collettore Rio di Zerman, gli altri confini non sono delimitati da vegetazione o da recinzioni.

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava arato solo in una zona limitata ed incolto nella restante parte.

Si precisa che sul mappale n. 272 è presente un capannone a forma di tunnel di cui si riferirà nel seguito.

Al fondo si può accedere dalla strada non asfaltata via Grigoletto e Pasqualato, attraversando l'area scoperta di pertinenza dei fabbricati per un tratto di m 65 circa.

Il terreno agricolo ricade nel comprensorio del Consorzio di bonifica "Dese Sile".



Secondo la “Carta dei suoli della Provincia di Treviso” i terreni rientrano in “*Depressioni della pianura alluvionale, costituite prevalentemente da argille e limi*”.

Capannone a forma di tunnel

Il capannone è posto sul M.n. 272, a partire dal confine con l’area scoperta dei fabbricati. Ha superficie lorda complessiva di mq 463,50 ed altezza massima pari a m 5,00. Edificato per uso ricovero attrezzi e scorte, attualmente è utilizzato per circa 2/3 (due terzi) per l’allevamento di suini. Chiuso sul lato sud da un muro in blocchi di calcestruzzo e per la restante parte da un telo in pvc, è dotato di impianto di ventilazione.

La struttura portante è realizzata con arcate e traversi in tubolari in acciaio.

Il capannone è stato oggetto di sanatoria edilizia nel 2006, ma la pratica non è stata integrata dai documenti richiesti, pertanto, come sarà meglio precisato nel paragrafo relativo alla conformità urbanistico-edilizia degli immobili, dovrà essere rimosso.

Il complesso agricolo è attualmente affittato con contratto di cui si riferirà nel paragrafo seguente.

A ovest dell’area di pertinenza dei fabbricati e del terreno agricolo è presente il collettore Rio di Zerman. A tal proposito **si precisa** che il [REDACTED] pone la seguente condizione: “*dovrà essere lasciata libera da qualsiasi opera (recinzioni, pali di illuminazione, specie arboree, ecc.) una fascia di almeno ml 5,00 dal ciglio superiore del collettore Rio di Zerman, al fine di consentire il libero accesso e transito ai mezzi consortili addetti alla manutenzione ordinaria e straordinaria*”.



1.4 - CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO

Per il complesso agricolo oggetto di esecuzione, identificato al Catasto Terreni Comune di Mogliano Veneto M.n. 272 e 35 del Fg. 22 ed al Catasto Fabbricati Comune di Mogliano Veneto Sezione C Fg. 4 M.n. 305 sub 1 e M.n. 271 subb 2 e 3, tra l'esecutato 1 (proprietaria concedente) e [REDACTED] (conduttrice affittuaria), in data 19.07.2019, **risulta stipulato un Contratto di affitto di fondo rustico, ex art. 45 Legge 203/82**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 02.08.2019, al N. 7048, Serie 3T (v. *all. 1.9*).

Il canone di affitto concordato è stato fissato in complessivi € 1.000,00 (mille/00) annui, da corrisondersi in un'unica rata posticipata il 10 novembre di ogni anno. Nel contratto è scritto che: “*Per le annualità successive esso verrà aggiornato in base alla variazione determinata dalla Commissione Tecnica Provinciale a norma dell'art. 10 della legge 203/82*”.

La durata del contratto è fissata con decorrenza dal 19.07.2019 e termine al 10.11.2039.

Ciò premesso, **il sottoscritto fa rilevare che il contratto di affitto, essendo di data certa posteriore alla data di trascrizione del pignoramento (04.05.2016), non è opponibile all'aggiudicatario.**

1.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA

URBANISTICO-EDILIZIA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto della presente relazione, è emerso quanto di seguito riportato.



1.5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Attualmente il Piano Regolatore del Comune di Mogliano Veneto si articola in due diversi strumenti urbanistici:

- il Piano di Assetto del Territorio (PAT), che contiene le “disposizioni strutturali”, approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 09.05.2019, ratificato dal Presidente della Provincia con decreto n. 114 in data 03.06.2019 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (BUR) n. 63 in data 14.06.2019;
- il Piano degli Interventi (PI), che, in coerenza e attuazione del PAT, disciplina le modalità di intervento sul territorio. A seguito dell’approvazione del PAT, il Piano Regolatore Generale vigente, per le sole parti compatibili con il PAT, è divenuto il Primo Piano degli Interventi. Successivamente sono state approvate varianti, l’ultima delle quali, la n. 84, con D.C.C. n. 19 del 10.04.2012.

Dall’esame del Certificato di Destinazione Urbanistica e della cartografia del PI (ex PRG vigente) emerge che i M.nn. 35, 271 e 272 del Foglio 22 ricadono in “*Zone E2 – Zona Produttiva Agricola di primaria importanza*”, disciplinate dagli artt. 23 e 25 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), ed in Fascia di rispetto aeroportuale Treviso 1 e Venezia 1 e 2, disciplinate dall’art. 35 punto 8 delle NTA; inoltre, il M.n. 35 e i 2/3 circa della parte sud del M.n. 272 ricadono in “*Aree di interesse Paesistico Ambientale (Palav art. 21A)*”, disciplinate dall’art. 33bis delle NTA.

Si riportano in allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica e gli estratti delle planimetrie del PI (ex PRG vigente - v. all. 1.10).

1.5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto risultano le pratiche edilizie di seguito riportate (*tutti i titoli abilitativi e gli elaborati grafici significativi sono*



riportati nell'all. 1.11):

- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 92/55 rilasciata in data 02.09.1955 per l'esecuzione dei lavori di *“Costruzione del fabbricato rurale ad uso abitazione in Bonisiolo di Mogliano V/to - Sul Mappale n° 34 – Sezione C – foglio IV°”*.
- Certificato di abitabilità prot. n. 92/955 rilasciato in data 24.10.1956 con il quale *“è stata dichiarata abitabile la casa di nuova costruzione (fabbricato rurale)”*.
- Licenza Edilizia n. 37, Pratica n. 33/1967 rilasciata in data 27.02.1967 per la costruzione di *“Fabbricato rurale ad uso stalla e fienile”*.
- Permesso di Costruire in sanatoria da Condono edilizio n. 2103/1986, Prot. n. 31555 rilasciato in data 07.08.2006 per l'esecuzione dei lavori di costruzione di *“Annessi rustici ed annessi rustici connessi all'attività di allevamento suinicolo”*.
- Pratica Edilizia n. 325/06, prot. n. 33675 del 31.08.2006, per *“sanatoria per capannone ad uso ricovero scorte”*; **si precisa** che con lettera prot. n. 45080 del 12.11.2007, veniva comunicata la sospensione della pratica edilizia in attesa del Piano Aziendale approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura, da fare pervenire entro e non oltre 90 giorni dal ricevimento della lettera pena l'archiviazione della pratica. **Poiché il Piano aziendale non è mai stato inoltrato l'immobile è da ritenersi abusivo e deve, pertanto, essere rimosso.**
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 308/08, prot. n. 39947 del 20.10.2008, per l'esecuzione dei lavori di *“Realizzazione di servizio igienico a servizio di spaccio al dettaglio di carni di propria produzione”*; comunicazione avvio del procedimento prot. n. 41711 del 30.10.2008.
- Permesso di Costruire n. 237/08, prot. n. 42023, rilasciato in data 03.11.2008, Pratica Edilizia n. 262/08 prot. n. 32245 del 21.08.2008 per l'esecuzione dei



lavori di “*Demolizione di annessi rustici e porzione di fabbricati, e nuova costruzione di spaccio aziendale*”; denuncia di inizio lavori in data 25.02.2010.

Si precisa che con lettera prot. n. 33189 del 12.11.2012 il dirigente dell’Edilizia privata comunicava che se i lavori non fossero stati ultimati entro il 25.02.2013, avrebbe dovuto essere presentata una nuova istanza edilizia ai sensi dell’art. 21 del regolamento edilizio comunale.

Si precisa che i lavori previsti non sono stati ultimati; in particolare, non è stato costruito il nuovo annesso rustico, non sono stati demoliti i due “capannoni attrezzi” e la tettoia sulla facciata nord del reparto vendita e dell’abitazione; sono stati demoliti soltanto parte della porcellaia e la tettoia davanti quest’ultima.

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 308/08/1, prot. n. 27529 del 22.07.2009, per l’esecuzione dei lavori di “*Variante alla D.I.A. n° 308/08 - Realizzazione di un servizio igienico a servizio di uno spaccio al dettaglio di carni di propria produzione*”; comunicazione avvio del procedimento prot. n. 30738 del 20.08.2009.

Si precisa che per la definizione della pratica manca la dichiarazione di fine lavori ed il collaudo.

1.5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

1.5.4 - CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

1.5.4.1 - CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dal confronto tra lo stato di fatto ed i progetti approvati, emerge quanto di seguito riportato.



La porzione di fabbricato ad uso abitazione è stata edificata in difformità dal **progetto approvato nel 1955; in particolare**, non sono stati realizzati i locali ad uso agricolo e la sbratta, la parte residenziale è stata realizzata di superficie e volume maggiori e l'altezza del piano primo è pari a m 2,82 invece che a m 3,00. Successivamente, nel periodo 1967-76, il granaio al piano primo è stato adibito a camera e sono state realizzate la bussola d'ingresso, il bagno e la stanza al piano primo. Sono state inoltre installate le contro-finestre in alluminio anodizzato e vetro semplice sulle facciate nord ed est.

I fabbricati edificati in assenza di titolo edilizio sul M.n 271 e identificati dal M.n. 271 sub 2, presentano le seguenti difformità rispetto agli elaborati grafici allegati al **Condono edilizio ed ai successivi progetti approvati** (*vedasi all. 1.8*):

- sono state demolite una parte della porcilaia e l'antistante tettoia senza la necessaria comunicazione di esecuzione di demolizione;
- è stato costruito un piccolo vano a protezione del boiler elettrico;
- è stato costruito un piccolo manufatto a protezione del compressore;
- sono state eseguite opere interne e variazioni di prospetto.

Il sottoscritto segnala inoltre che dal confronto tra lo stato di fatto e la pianta allegata al Condono edilizio, emerge che la tettoia a est (identificata come capannone ad uso ricovero attrezzi), è erroneamente indicata di m 7,34 invece degli effettivi m 5,85.

Il capannone a forma di tunnel, insistente sul M.n 272, è stato oggetto di sanatoria edilizia nel 2006, ma la pratica non è stata integrata dai documenti richiesti, pertanto l'immobile è da ritenersi abusivo.

1.5.4.2 - SANABILITA' DELLE OPERE ABUSIVE E STIMA DELLE SPESE DI



REGOLARIZZAZIONE

Sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto, è possibile affermare che le seguenti opere abusive:

- costruzione della bussola d'ingresso all'abitazione e installazione di contro-finestre in alluminio anodizzato;
- costruzione di un piccolo vano a protezione del boiler elettrico;
- costruzione di un piccolo manufatto a protezione del compressore;

essendo in contrasto con quanto prescritto dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione per l'edificazione nelle zone agricole, non sono sanabili, devono pertanto essere demolite/rimosse e deve essere ripristinato lo stato dei luoghi.

Il capannone a forma di tunnel, poiché la pratica edilizia è decaduta non essendo stata integrata dai documenti richiesti, è da ritenersi abusivo e **deve essere rimosso.**

Il sottoscritto quantifica le spese di demolizione/rimozione delle opere abusive appena indicate in complessivi € 3.000,00 (IVA e accessori compresi).

Le seguenti opere:

- l'aumento di superficie e di volume della parte realizzata di abitazione rispetto al progetto approvato nel 1955 e l'ampliamento realizzato nel periodo 1967-76 che, comunque, non fanno superare all'abitazione la volumetria di mc 800;
- il cambio di destinazione d'uso da granaio a camera;
- le opere interne e le variazioni di prospetto relative ai fabbricati identificati dal M.n. 271 sub 2;

non essendo in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che attuale, sono sanabili ai sensi del D.P.R. 380/2001, previo il



pagamento di sanzioni amministrative che il sottoscritto quantifica in € 6.000,00, salvo diversa determinazione del responsabile del procedimento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto, all'atto della presentazione della domanda.

Il sottoscritto, inoltre, quantifica le **spese per prestazioni tecniche** inerenti le pratiche di sanatoria in **€ 3.500,00** (IVA e accessori compresi).

Stima delle spese per la rimozione e lo smaltimento dell'eternit e per la fornitura e posa di nuovo manto di copertura

Per determinare compiutamente le spese di regolarizzazione degli immobili, bisogna calcolare anche il costo per la rimozione e lo smaltimento dell'eternit che funge da manto di copertura dei seguenti fabbricati:

- ❖ capannone ad uso allevamento suini;
- ❖ porzione di fabbricato ad uso ufficio e vendita carne e salumi al dettaglio;
- ❖ tettoia ad uso ricovero attrezzi.

Bisogna inoltre calcolare il costo per la fornitura e posa di nuovo manto di copertura.

Poiché la superficie complessiva dell'eternit è pari a mq 1.050 circa, sulla base dei dati del Prezzario on-line 2019 della Regione Veneto, **il sottoscritto quantifica le spese per la rimozione e lo smaltimento dell'eternit e per la fornitura e posa di un equivalente manto di copertura, in complessivi € 45.000,00** (IVA e accessori compresi).

1.5.4.3 - CONFORMITÀ CATASTALE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Presso il Catasto Terreni, l'inserimento in mappa dei fabbricati non è conforme allo



stato di fatto. **Occorre pertanto presentare denuncia di variazione.**

Presso il Catasto Fabbricati:

- la planimetria catastale del complesso produttivo agricolo **non è conforme allo stato di fatto** (vedasi planimetria, all. 1.8);
- la planimetria catastale dell'abitazione, **una volta demolita la bussola d'ingresso non sarà conforme**, inoltre sono da modificare le altezze dei vani;
- l'elaborato planimetrico **non è conforme allo stato di fatto**, inoltre l'indicazione dei subb è invertito (vedasi elaborato planimetrico, all. 1.2).

Occorre pertanto presentare denunce di variazione.

Il sottoscritto quantifica la spesa per le variazioni catastali presso il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati in € 3.500,00 (IVA e accessori compresi).

1.5.4.4 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La porzione residenziale degli immobili oggetto della presente relazione non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Vista la tipologia del fabbricato, è ipotizzabile che i costi energetici siano elevati.

La spesa per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativa all'abitazione, è quantificata dal sottoscritto in € 300,00 (IVA e accessori compresi).

1.5.4.5 – RIEPILOGO SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Le spese per la regolarizzazione degli immobili oggetto di stima, sono quantificate come segue:

Demolizione/rimozione opere abusive non sanabili	€ 3.000,00
Sanzioni amministrative per la sanatoria delle opere abusive	€ 6.000,00



Prestazioni tecniche inerenti le pratiche di sanatoria edilizia	€ 3.500,00
Rimozione e smaltimento dell'eternit e fornitura e posa di nuovo manto di copertura	€ 45.000,00
Variazioni catastali	€ 3.500,00
Redazione APE	€ 300,00
sommano	€ 61.300,00

(IVA e accessori compresi).

Detto importo sarà portato in detrazione dal valore di stima.

1.6 - STIMA DEGLI IMMOBILI

Per il capannone ad uso allevamento suini, il fabbricato accessorio per la preparazione del cibo per i suini ed il capannone e la tettoia ad uso ricovero attrezzi, non esiste un mercato attivo, pertanto la stima sarà effettuata in base all'aspetto economico del più probabile valore di costo di riproduzione, che si ottiene sommando al valore di mercato dell'area, il costo di ricostruzione a nuovo di un manufatto equifunzionale e riducendo infine il risultato di una percentuale che tenga conto della vetustà.

Per il fabbricato ad uso abitazione, reparto vendita e magazzini, il più probabile valore di mercato si otterrà applicando il procedimento sintetico-comparativo, sulla base di quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili assunti presso operatori del mercato immobiliare, tenuto conto anche delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Capannone ad uso allevamento suini (porcilaia)



Per questo fabbricato il valore di costo di ricostruzione a nuovo di un manufatto equifunzionale (in €/mq di SC, dove SC è la superficie coperta al netto dei muri) ed i coefficienti di vetustà, si ottengono da manuali e da pubblicazioni specializzate, in funzione del tipo di stalla e cioè dei mq di SC/capo, disponibili.

Nel caso in esame, sulla base dei seguenti dati:

- superficie lorda del capannone = mq 901;
- superficie SC = mq 845;
- mq 845/900 capi = mq di SC/capo 0,94;
- anno di costruzione 1967;

è risultato un valore di costo di riproduzione deprezzato pari a €/mq di SC 150,00.

Stima

Porcilaia	mq 845,00 x €/mq di SC 150,00	= € 126.750,00
-----------	-------------------------------	-----------------------

Fabbricato accessorio per la preparazione del cibo per i suini, tettoia e capannone ad uso ricovero attrezzi, pensilina fronte strada.

Per questi fabbricati il valore di costo di ricostruzione a nuovo di manufatti equifunzionali riferito al mq lordo ed i coefficienti di vetustà, si ottengono da manuali e da pubblicazioni specializzate in funzione della tipologia di costruzione e dei materiali utilizzati.

Stima

Fabbricato accessorio ad uso preparazione cibo dei suini	mq 25,05 x €/mq 350,00	€ 8.767,50
Tettoia ad uso ricovero attrezzi	mq 31,00 x €/mq 40,00	€ 1.240,00
Capannone ad uso ricovero attrezzi	mq 36,38 x €/mq 60,00	€ 2.182,80



Pensilina fronte strada	mq 20,59 x €/mq 30,00	€ 617,70
sommano		€ 12.808,00

N. 4 silos e n. 1 pesa

Dalle informazioni assunte presso esperti del settore è risultato un valore complessivo di **€ 12.000,00**.

Fabbricato ad uso abitazione, reparto vendita e magazzini

Per la porzione di fabbricato residenziale il parametro di riferimento è la superficie commerciale (espressa in mqe = mq equivalenti), calcolata come di seguito riportato.

Per il reparto vendita ed i magazzini, il parametro di riferimento è la superficie lorda, prendendo in considerazione anche l'altezza dei locali.

Porzione di fabbricato ad uso abitazione – calcolo superficie commerciale

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO		SUPERFICIE COMMERCIALE
<i>Terra</i>	Abitazione (h ~ = m 3,00)	mq 61,50 x 1,00	mqe 61,50
<i>Primo</i>	Abitazione (h = m 2,50)	mq 33,05 x 0,80	mqe 26,44
<i>Primo</i>	Abitazione (h = m 2,82)	mq 61,50 x 1,00	mqe 61,50
Sommano		mq 156,05	
Superficie commerciale complessiva			mqe 149,44

Stima abitazione gravata da Diritto di abitazione

Abitazione	mqe 149,44 x €/mqe 500,00	= € 74.720,00
------------	---------------------------	---------------



A detrarre Diritto di abitazione (v. all. 1.12)		- € 22.416,00
Valore abitazione gravata da Diritto di abitazione		= € 52.304,00

Porzione di fabbricato ad uso reparto vendita e magazzini

Ingresso e magazzino al P.T.	mq 26,40 x €/mq 100,00	= € 2.640,00
Reparto vendita al dettaglio e ufficio (H = m 2,32 e 2,47)	mq 59,00 x €/mq 400,00	= € 23.600,00
Magazzini al grezzo ai piani 1° (H > m 3,00)	mq 79,00 x €/mq 200,00	= € 15.800,00
Magazzini al grezzo ai piani 2° (H ≤ m 1,50) e scale	mq 109,40 x €/mq 50,00	= € 5.470,00
Sommano		= € 47.510,00

Riepilogo di stima fabbricati e attrezzature

Capannone ad uso allevamento suini	€ 126.750,00
Fabbricato accessorio per la preparazione del cibo per i suini, tettoia e capannone ad uso ricovero attrezzi, pensilina fronte strada	€ 12.808,00
N. 4 silos e n. 1 pesa	€ 12.000,00
Porzione di fabbricato ad uso abitazione	€ 74.720,00
A detrarre Diritto di abitazione	- € 22.416,00
Porzione di fabbricato ad uso reparto vendita e magazzini	€ 47.510,00
A detrarre spese di regolarizzazione	- € 61.300,00



Valore fabbricati e attrezzature	€ 190.072,00
---	---------------------

Terreno agricolo*(Comune di Mogliano Veneto - Catasto Terreni Foglio 22 M.nn. 35 e 272)*

Terreno agricolo	mq 10.471 x €/mq 7,00 =	€ 73.297,00
------------------	-------------------------	-------------

RIEPILOGO DI STIMA

Valore fabbricati e attrezzature (dedotte le spese di regolarizzazione)	€ 190.072,00
Valore terreno agricolo	€ 73.297,00
Valore totale di stima degli immobili	€ 263.369,00

Applicando al valore appena determinato una percentuale di deprezzamento del 25 % per tenere conto dei seguenti elementi detrattori:

- contingente situazione economica,
- specificità della vendita,

il valore della piena proprietà, con deprezzamento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, risulta pari a:

€ 263.369,00 x 0,75 = € 197.526,75 che si arrotonda a € **198.000,00**

(Euro centonovantottomila/00).

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1.1 – Visure del Catasto Fabbricati e del Catasto Terreni.

Allegato 1.2 – N. 2 Planimetrie ed elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni del Catasto Fabbricati, relativi al M.n. 271 sub 1, 2 e 3.



Allegato 1.3 – Visura del Catasto Fabbricati relativa al M.n. 305 sub 1 dalla quale risulta

“Planimetria assente – attribuzione di RC presunta”.

Allegato 1.4 – Estratto di mappa e visura del Catasto Terreni.

Allegato 1.5 – Copia dell’Atto di acquisto della proprietà, Nota di trascrizione
dell’Atto e n. 4 visure storiche del Catasto Terreni.

Allegato 1.6 – Visura di aggiornamento presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso.

Allegato 1.7 – Documentazione fotografica.

Allegato 1.8 – Planimetria stato di fatto del sub 2.

Allegato 1.9 – Copia del Contratto di affitto di fondo rustico e ricevute di registrazione.

Allegato 1.10 – Certificato di Destinazione Urbanistica ed Estratto delle planimetrie del
PI (ex PRG vigente).

Allegato 1.11 – Titoli abilitativi ed elaborati grafici significativi.

Allegato 1.12 – Calcolo del Diritto di abitazione.

Treviso, 19.02.2021

L’ESPERTO STIMATORE

Ing. DOMENICO TANTULLI

