

Dott. Agr. Caprera Paolo

Via Braida 18

31021 MOGLIANO V.To (Tv)

fax: 041/5971191 cell: 338/7581536

P. Iva: 01283920286

email: [pcaprera@libero.it](mailto:pcaprera@libero.it), [p.caprera@conafpec.it](mailto:p.caprera@conafpec.it)

TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO

=====  
Consulenza tecnica di Ufficio

nell'esecuzione immobiliare promossa da :

[REDACTED]

[REDACTED]

(Avv. A. Gyulai)

e

[REDACTED]

- Intervenuta -

[REDACTED]

[REDACTED]

- Intervenuta -

[REDACTED]

contro

**Esecutato**

G.E. dott. M. Saran

Fascicolo n° 614/17 R.G.E.

=====  
L'Ill.mo Signor G.E. della causa riportata all'intestazione, dott. Saran, ha nominato il sottoscritto dott. agr. Paolo Caprera, nato a Venezia-Mestre il 07/08/58 e con studio in Mogliano V.to (Tv) – Via Braida 18 (telefax 041/5971191), consulente tecnico dell'Ufficio, con accettazione di incarico e giuramento inoltrato alla Cancelleria il giorno 10 luglio 2019.

Quesito :

L'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:



- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria
- 2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice ed al custode pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; l'esperto allegnerà, inoltre, copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati ed acquisirà le visure catastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex-art. 567 c.p.c. e l'attualità
- 3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, tutti gli immobili pignorati, indicando



dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc...);

- 4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato
- 5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed



all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- 6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;
- 8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att.c.p.c.
- 9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;
- 10) qualora l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura;
- 11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione evidenziando se esso ha una data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data



di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art.173 bis, punto 8), disp. att.c.p.c.
- 13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att.c.p.c.
- 14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex-art. 568 c.p.c.), non con il riferimento al loro intero ammontare (che dovrà essere in ogni caso quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili) bensì solo con riferimento a quelle che, in base



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

**15)** inviare, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente anche la sostituzione, la trascrizione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;

**16)** depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare") con congruo anticipo (almeno dieci giorni) rispetto data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati, nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo completo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati



all'acquisto del bene, oltre al file in word o rtf della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo nè i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si utilizzeranno locuzioni anonime, quali ad esempio esecutato 1, esecutato 2, ecc... Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

- 17)** allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima, esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili, eventuali abusi/irregolarità edilizie, necessità di variazione catastale, il tutto con l'indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7;
- 18)** segnalare tempestivamente al custode (o, se non nominato, al Giudice dell'eccezione) ogni ostacolo all'accesso
- 19)** dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà



posta a carico della procedura.

**ALLO SCOPO DI ESPLETARE L'INCARICO IL C.T.U. :**

- ha provveduto a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali alla parte debitrice, a seguito dell'accesso del custode; il sopralluogo è, quindi, avvenuto in data 29/10/19 e, nell'occasione, il C.T.U. ha scattato un completo servizio fotografico;
- ha effettuato le necessarie indagini tecniche presso i Pubblici Uffici (Agenzia del Territorio per le visure catastali e le planimetrie – Conservatoria dei Registri Immobiliari e Ufficio del Registro per l'esame delle trascrizioni ed iscrizioni esistenti), raccogliendo presso gli stessi materiale documentale ed informazioni utili all'indagine;
- ha effettuato dettagliato rilievo dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, scattando degli stessi numerose fotografie durante il sopralluogo alle parti esterne degli immobili, oltre che alle parti interne;
- ha eseguito le pertinenti indagini urbanistiche ed amministrative presso gli Uffici Tecnici del Comune di Mogliano V.to, confrontando i rilievi dello stato di fatto con le planimetrie allegate agli atti urbanistici e le planimetrie catastali;
- ha effettuato il confronto, in scala, tra le suddette planimetrie e le misure tratte dai rilievi in loco;
- ha reperito ogni informazione utile presso il Comune citato e contermini riguardo il mercato immobiliare, al fine di stabilire il Valore di mercato del bene de quibus.

**1) ACCERTAMENTI**





In base agli atti giudiziari (Atto di pignoramento, verbale di pignoramento del 12/09/17 n° 9112/17 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso - in data 13/10/17 ai n° 35032/24174 e successiva Istanza di vendita), i beni oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata sono i seguenti:

- In ditta [REDACTED] (1/3 della Piena Proprietà)

*Comune di Mogliano V.to (Tv)*

**N.C.E.U – Sez. Urbana D Fg. 4**

- **map. 301 sub3 – Cat. A/3 vani 4 – Via G. Marconi**
- **map. 301 sub4 – Cat. A/3 vani 3,5 – Via G. Marconi**
- **map. 301 sub5 – Cat. A/3 vani 4,5 – Via G. Marconi**
- **map. 301 sub6 – Cat. C/1 mq. 57 – Via G. Marconi**
- **map. 301 sub7 – Cat. C/2 mq. 117 – Via G. Marconi**
- **map. 301 sub8 – Cat. D/6 – Via G. Marconi**
- **map. 198 – Cat. D/6 – Via G. Marconi**

**1.a. Catastali**

Le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso hanno evidenziato la seguente situazione:

- **Le unità immobiliari descritte risultano allineate con l'identificazione e la conformazione interna ed esterna, come da planimetrie ivi presenti in deposito; vi è nel complesso corrispondenza degli elementi identificativi dei beni stessi (fatti salvi la mancanza dell'identificazione al C.T. e gli aggiornamenti effettuati dall'Agenzia delle Entrate), quali**



**risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto**

• **DATI RIPORTATI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO**

– Appartamenti ad uso civile abitazione siti in Via G. Marconi nel Comune di Mogliano, oltre a magazzini/depositi/ripostiglio, parti comuni ed area urbana, intestati all'esecutando per la quota di 1/3 della piena proprietà

1) In ditta [REDACTED] (1/3 della Piena Proprietà)

***Comune di Mogliano V.to (Tv)***

C.T. – Fg. 30

- map. 301 - Ente Urbano ha. 0.05.67

- map. 198 - Ente Urbano ha. 0.03.29

C.F. – Sez. Urbana D Fg. 4

- map. 301 sub3 – Cat. A/3 cl. 2 vani 4 – Via G. Marconi 109

- map. 301 sub4 – Cat. A/3 cl. 2 vani 3,5 – Via G. Marconi 107/1

- map. 301 sub5 – Cat. A/3 cl. 2 vani 4,5 – Via G. Marconi 107/2

- map. 301 sub6 – Cat. C/1 cl. 2 mq. 57 – Via G. Marconi 107/A

- map. 301 sub7 – Cat. C/2 cl. 3 mq. 117 – Via G. Marconi

- map. 301 sub8 – Cat. D/6 – Via G. Marconi 111

2) In ditta [REDACTED] (10/36 della Piena Proprietà + 2/36 della

Piena Proprietà in regime di separazione dei beni)

***Comune di Mogliano V.to (Tv)***

C.T. – Fg. 30

- map. 198 - Ente Urbano ha. 0.03.29

C.F. – Sez. Urbana D Fg. 4



- map. 198      – Cat. D/6                              – Via G. Marconi 111

I mappali di terreno sopra indicati costituiscono area di sedime e pertinenza delle unità immobiliari di diversa categoria catastale oggetto di stima.

**Per i restanti 2/3 della Piena Proprietà i beni sono intestati [REDACTED] dell'esecutando, come ben visibile nelle allegate visure catastali.**

### **1.b. Dei Pubblici Registri Immobiliari**

I beni oggetto di stima sono pervenuti in piena proprietà per 1/3 all'esecutando a seguito di:

- Beni di cui al punto 1) del paragrafo 1.a.

- Successione ex-lege in morte di [REDACTED] del 08/01/06, registrata a Treviso den. 94 vol. 996, trascritta a Treviso il 26/02/07 ai n° 9373/5648; esiste accettazione tacita di eredità trascritta il 14/03/11 ai n° 8778/5677

- Beni di cui al punto 2) del paragrafo 1.a.

- Successione ex-lege in morte di [REDACTED] del 08/01/06, registrata a Treviso den. 94 vol. 996, trascritta a Treviso il 26/02/07 ai n° 9373/5648; esiste accettazione tacita di eredità trascritta il 14/03/11 ai n° 8778/5677
- Successione testamentaria in morte di [REDACTED] registrata a Treviso den. 2092 vol. 2008, trascritta a Treviso il 06/03/09 ai n° 7850/4892; esiste accettazione tacita di eredità trascritta il 24/06/14 ai n° 16521/12112
- Cessione di quota ereditaria del 15/03/12 Rep. 120739 Notaio Mammucari, trascritta a Treviso il 23/03/12 ai n° 9243/6898.



### **1.c. Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli alla data degli accertamenti**

#### Trascrizioni contro

- **27/01/15 n° 1992/1498** – Trascrizione derivante da pignoramento immobiliare del 05/11/14, Rep. n° 901/14 Ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto a Treviso a favore di [REDACTED] a carico dell'esecutando, riguardante i beni oggetto della presente esecuzione
  - **13/10/17 n° 35032/24174** – Verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso, del 12/09/17, Rep. n° 9112/17, trascritto a Treviso a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Treviso, a carico dell'esecutando, riguardante i beni oggetto della presente esecuzione
- Nei beni sopra citati non vi sono registrate Servitù di alcun genere

#### Iscrizioni

- **20/03/17 n° 9362/1515** – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 20/05/15 Rep. n° 2122 del Tribunale di Treviso, iscritta a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Preganziol (Tv), a carico dell'esecutando per €. 15.000.000 (capitale €. 10.346,77), riguardante i beni oggetto della presente esecuzione

### **1.d. Accertamenti urbanistici**

Le indagini eseguite presso gli Uffici Tecnici del Comune di Mogliano V.to hanno permesso di ricostruire, con riguardo agli immobili de quibus, la seguente istoria amministrativa:

- Destinazione urbanistica e regolarità amministrativa dell'edificio :



In base ai vigenti strumenti urbanistici (Variante Tecnica n° 84 al P.R.G., P.A.T. e Secondo Piano degli Interventi – P.I., nonché alle misure di salvaguardia di cui alla L. n° 1902/53 e succ. modifiche ed integrazioni), l'area di sedime e pertinenza del fabbricato oggetto di esecuzione ricade:

▪ **In Z.T.O. B0\*/37 residenziale di completamento, con edificio detrattore del Terraglio insistente sul map. 301**

▪ L'area è interessata dal **vincolo a protezione del percorso storico-ambientale del Terraglio, ex-lege n° 1497/39**

▪ L'area ricade in **fascia di rispetto aeroportuale 1.**

**Le direttive di riferimento per i suddetti beni sono contenute nelle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del P.I. (ex-P.R.G. vigente) agli artt. 11ter-14-16-35.**

- Regolarità amministrativa del fabbricato

**L'edificio risulta attualmente in regola dal punto di vista amministrativo, essendo stato edificato ante 01/09/67**

**Non è presente alcun Certificato di Abitabilità dell'edificio**, in quanto mai è stato richiesto il suo rilascio al Comune di Mogliano Veneto.

Lo scrivente non ha riscontrato negli archivi Comunali alcuna pratica risalente all'originaria costruzione dell'edificio, bensì soltanto le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso in sanatoria n° 168/84/9752 del 11/07/85 per spostamento recinzione, rilasciato alla richiedente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Condono edilizio n° 2347/85 mai definito (vedasi nota del 09/09/10 del comune di Mogliano Veneto)



- Parere preventivo rilasciato dal Comune agli attuali comproprietari.

**Da segnalare che sul bene in questione non esistono vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva, nè diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei.**

## **2) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE**

- **In premessa occorre precisare che, trattandosi di compendio immobiliare in stato di parziale degrado e necessitante un intervento di ristrutturazione unitario, tutti i singoli beni in esso compresi, ed oggetto della presente esecuzione immobiliare (appartamento, magazzini, opifici, scoperto) possono essere raggruppati in un unico lotto**
- **Dal momento che, all'interno di tale lotto unico, vi sono dei locali che sono stati rimodernati ed altri locali in stato originario, risulta necessario effettuare diverse stime che poi andranno a comporre il valore finale del lotto, che come tale di seguito verrà valutato. Per facilità di lettura, le singole stime saranno riferite ai relativi immobili, identificandoli con il sub risultante dagli elaborati planimetrici.**

### ***Descrizione dei beni immobili***

Altra doverosa premessa è che l'immobile è stato visionato all'interno dal C.T.U. solo in parte, in quanto alcune porzioni (sub) dello stesso si presentavano all'interno assai pericolanti, con impossibilità quindi di entrarvi, o si presentavano sprangate; la descrizione complessiva del compendio verrà fatta, pertanto, affidandosi agli elaborati planimetrici, con particolare riguardo alle porzioni pericolanti o sprangate a causa del loro stato di avanzato degrado.



Trattasi di compendio immobiliare complesso, costituito da appartamenti + magazzini + negozio + locale adibito a palestra + terreno di pertinenza.

Per accedere all'appartamento avente ingresso sul lato Sud dal Terraglio (s.s. 13 Pontebbana) si entra in via Marconi, ove si ha l'accesso pedonale e carraio; sempre da via Marconi si accede al terreno di pertinenza retrostante il fabbricato.

Al negozio invece si accede direttamente dal Terraglio, mentre per accedere al locale denominato palestra ed all'appartamento posto sul lato Nord, si sfrutta un ingresso promiscuo con un'abitazione confinante sul lato Nord. .

**L'edificio, risalente agli anni ante '67 del secolo scorso, risulta edificato su un terreno topograficamente assai più basso del piano strada del Terraglio; la differenza di quota è tale che il primo piano dell'immobile è solo leggermente superiore al piano della strada.**

Esso è costituito da 5 unità immobiliari distinte, ovvero magazzino e palestra al piano terra, unità immobiliari abitative ai piani terra, primo e secondo, e negozio, anch'esso al primo piano.

### **2.1. Descrizione dello scoperto di pertinenza dei beni**

L'area cortilizia è posta su tre lati dell'edificio, con la parte più ampia e consistente verso Ovest, e si presenta come terreno incolto.

### **2.2. Descrizione della porzione di fabbricato a negozio**

#### Negozi. (Sub 6)

L'unità immobiliare è situata al primo piano con accesso diretto dal Terraglio. Trattasi dell'unità giacente nel miglior stato di manutenzione rispetto a tutte le



altre unità immobiliari del fabbricato, per il fatto che fino a qualche anno fa al suo interno aveva sede un'attività commerciale.

Esso si compone di tre stanze, ovvero quella adibita a negozio, un locale sul retro del negozio stesso, ed un bagno.

La stessa è servita da impianto di riscaldamento di tipo centralizzato, che produce anche l'acqua calda sanitaria; i termosifoni o più presumibilmente i termoconvettori dell'immobile non sono presenti (asportati), e si vedono solo gli attacchi idrici a cui erano collegati.

L'impianto elettrico è stato rinnovato ed è ben visibile; lo stesso è dotato dei dispositivi di sicurezza ad oggi imposti per legge. L'unità immobiliare non presenta impianto di condizionamento,

La porta d'ingresso all'unità immobiliare è in legno con superficie vetrata, posta in discreto stato di conservazione.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco e sono complete di ferramenta e maniglie in metallo (il tutto in discreto stato di conservazione).

Le soglie del pavimento ed i davanzali sulle finestre sono in marmo di media qualità.

Le soffittature si presentano tinteggiate con colore a tempera lavabile (sono in sufficiente stato di conservazione).

I serramenti, in legno e vetro semplice, necessitano, nel complesso, un'accurata manutenzione.

### **2.3. Descrizione delle porzioni di fabbricato a civile abitazione**

#### **Appartamento con ingresso dal lato Sud (sub 4-5)**





L'abitazione si sviluppa su tre piani, ovvero terra, primo e secondo, ed è uno delle porzioni di fabbricato che il C.T.U. è riuscito a visitare all'interno, seppur parzialmente.

Allo stesso si accede tramite una scala esterna dal lato Sud dell'immobile.

Dagli elaborati planimetrici risulta essere così composto:

- Magazzino al piano terra
- Al primo piano si trovano una cucina, un bagno, un ripostiglio ed una camera
- Al secondo piano si trovano un'ulteriore locale cucina, un soggiorno, una camera ed un bagno.

L'unità immobiliare si trova in pessime condizioni generali di manutenzione; in essa si riscontra la presenza di impianto di riscaldamento di tipo centralizzato, che dovrebbe produrre anche l'acqua calda sanitaria (i termosifoni dell'abitazione sono solo in parte presenti e sono di tipo ventilconvettore). Non si riscontra, invece, la presenza della caldaia o perlomeno la stessa non era presente in alcuno dei locali che il C.T.U. è riuscito a visitare.

L'impianto elettrico è ancora quello risalente all'epoca della costruzione; si nota l'assenza dei dispositivi di sicurezza a norma di legge,

L'unità immobiliare non presenta impianto di condizionamento.

La porta d'ingresso all'unità immobiliare è in legno, in pessimo stato di conservazione, mentre le porte interne sono in legno tamburato e sono complete di ferramenta e maniglie in metallo (anch'esse in pessimo stato di conservazione).



Le soglie del pavimento ed i davanzali sulle finestre sono in marmo di media qualità.

I serramenti, in legno e vetro semplice, sono in pessimo stato di conservazione (sono risalenti all'epoca di costruzione), ed i balconi esterni sono in legno, anch'essi molto mal conservati.

La zona ingresso si presenta in buono stato di conservazione; i locali presentano pavimento in legno, mentre la cucina presenta sempre pavimento in legno ed una piastrellatura a muro sulle pareti dove sono disposti i pensili.

Il bagno, invece, presenta pavimentazione in ceramica; data la presenza di uno scalino per accedervi, si presume sia stato posto un nuovo pavimento sopra l'esistente, oltre a ceramica anche sui muri perimetrali.

Tutti gli altri pavimenti dell'appartamento si presume siano risalenti all'epoca della costruzione.

#### Appartamento con ingresso dal lato Nord (sub 3)

A questa unità immobiliare non è stato possibile accedere, per i motivi in precedenza citati; dalle planimetrie catastali si riscontra che l'abitazione si sviluppa su tre piani, ovvero terra, primo e secondo.

Alla stessa si accede dal lato Nord del fabbricato.

Dagli elaborati planimetrici risulta essere così composto:

- Magazzino al piano terra
- Al primo piano si trova una cucina
- Al secondo piano si trovano due camere ed un bagno.

L'unità immobiliare in questione si trova esternamente in pessime condizioni generali di manutenzione ed il C.T.U. non ha potuto verificare se sia servita da



impianto di riscaldamento di tipo centralizzato, che produca anche l'acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico si presume sia ancora quello risalente all'epoca della costruzione; quindi, come per l'altra abitazione, è presumibile l'assenza dei dispositivi di sicurezza a norma di legge,

La porta d'ingresso all'unità immobiliare è in alluminio di colore azzurro con ampie superfici vetrate in parte rotte; il tutto in pessimo stato di conservazione.

Le soglie dei davanzali sulle finestre (viste da fuori) sono in marmo di media qualità.

Per quanto riguarda i serramenti, non è stato possibile visionarli, mentre i balconi (visti dall'esterno) si presentano in pessimo stato di conservazione.

#### **2.4. Descrizione delle porzioni di fabbricato a magazzino**

##### **Magazzini/cantine (sub 7)**

Questa è un'altra porzione dell'immobile che il C.T.U. non ha potuto visitare, in quanto le porte risultano sprangate.

Dalle planimetrie si evince che al piano terra vi siano tre locali adibiti a magazzino e due adibiti a cantina, con relativo corridoio di asservimento.

Si accede a tali unità dal lato Nord tramite dei portoni, tutti in discreto stato di manutenzione, dei quali uno in lamiera di colore verde, mentre gli altri di legno sempre di colore verde.

#### **2.5. Descrizione della porzione di fabbricato a destinazione produttiva**

##### **Palestra e locali accessori (sub 8)**



Trattasi di un unico grande locale con accesso dal lato Nord e dal lato Ovest; anche questo, come il negozio, presenta un discreto stato di conservazione, in quanto utilizzato nel passato recente per varie attività.

Da quanto il C.T.U. ha potuto visionare, sembra che l'unità immobiliare sia stato oggetto di interventi di tipo conservativo negli anni, nonché di implementi di volumetria sul lato Sud (sempre ante 1967).

Trattasi di un unico grande open space, dove il pavimento è in cemento, le finestre in legno senza vetrocamera, e gli scuri sono in legno di colore verde.

Non si riscontra la presenza di impianto di riscaldamento e neanche di condizionamento.

Il locale che doveva essere adibito a bagno risulta non essere stato mai completato.

Nel complesso, questa porzione del fabbricato risulta trovarsi in discrete condizioni di manutenzione.

### ***Criteria di valutazione***

Le tipologie dei diversi tipi di beni in esame e le condizioni di mercato relative a beni a loro similari, fanno ritenere opportuno applicare per la valutazione un metodo di stima basato sulla comparazione con i valori ottenuti in sede di libera contrattazione da beni simili oggetto di vendite recenti.

Facendo riferimento ai valori unitari (€/mq.), si stabilisce il valore congruo per ogni tipologia di beni in esame, tenendo conto della loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tale valore si applicherà alla superficie commerciale lorda degli immobili, intendendo per la stessa quella di ogni intera unità al lordo dei muri interni e



dei muri perimetrali, con riduzione del 50% per i muri divisorii con altre unità immobiliari.

Il lotto oggetto della presente esecuzione è da ritenersi, nel complesso, di buona commerciabilità, considerata soprattutto l'ubicazione fronte strada lungo la S.S. 13 Pontebbana (Terraglio comunemente detta), in prossimità di tutti i principali servizi.

Per una corretta scelta dei valori unitari si ritiene di fare riferimento ai valori al nuovo di immobili simili, adottando poi opportuni coefficienti correttivi, onde tenere conto delle specifiche caratteristiche del bene oggetto di causa.

La superficie commerciale lorda delle unità immobiliari, rilevata dal C.T.U. tramite misurazioni dirette o misurazioni in scala sugli elaborati planimetrici e conguagliata con i consueti parametri estimativi, è la seguente:

- Appartamento con accesso dal lato Nord (sub 3)	mq.	80,00
- Appartamento con accesso dal lato Sud (sub 4-5)	mq.	159,82
- Terrazza appartamento mq. 12,09 x 15 %	mq.	1,82
- Magazzini (sub 7)	mq.	82,63
- Negozio (sub 6)	mq.	80,00
- Palestra con locali annessi (sub 8)	<u>mq.</u>	<u>156,39</u>
<i>Totale superficie commerciale lorda</i>	mq.	560,66

Per quanto riguarda la superficie scoperta a servizio del fabbricato, essa risulta essere pari a mq. 320.

Il fabbricato, per le sue caratteristiche e per la zona in cui ricade, secondo le Norme Tecniche Attuative del Comune di Mogliano Veneto, ha la possibilità di



essere ampliato per adeguamento igienico sanitario nella misura del 2% della volumetria, fino ad un massimo di 150 mc., pari a 50 mq.

### ***Valutazioni***

Nel caso specifico, dalle comparazioni eseguite dal C.T.U. attraverso numerose stime effettuate in zona, oltre che tramite l'utilizzo delle fonti interpellate (mediatori ed Agenzie immobiliari) e della consultazione dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, è possibile affermare che i valori unitari correnti di mercato per unità immobiliari di tipo residenziale di tale tipologia costruttiva in zona Mogliano semiperiferico lungo il Terraglio, oscillano tra €. 900,00 ed €. 1.000,00/mq.; per quanto concerne i negozi, i valori oscillano tra €. 1.000,00 ed €. 1.200,00/mq., e per quanto concerne i magazzini i valori oscillano tra €. 250,00 ed €. 300,00/mq.

Per il fabbricato in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene opportuno adottare i valori medi degli intervalli sopracitati, ovvero 950,00 €/mq. per le abitazioni, 1.100,00 €/mq. per i negozi e 275,00 €/mq per i magazzini, dato il perdurante ristagno del mercato immobiliare (ma pur considerata l'appetibilità commerciale del sito), moltiplicati poi per un coefficiente di vetustà pari a 0.70 per quanto concerne le abitazioni ed i magazzini, 0.80 per quanto concerne la palestra e 0.85 per quanto concerne il negozio; valori unitari e coefficienti di vetustà che tengono conto, in particolare, dell'età dell'immobile e del suo stato di manutenzione

Pertanto:

#### **- Valutazione di mercato del bene**

#### **Porzioni residenziali (sub 3-4-5)**



€. 950,00/mq. x 0,70 x mq. 241,63 = €. 160.683,95

**Negozi (sub 6)**

€. 1.100,00/mq. x 0,85 x mq. 85,51 = €. 79.951,85

**Palestra (sub 8)**

€. 1.100,00/mq. x 0,80 x mq. 148,20 = €. 130.416,00

**Magazzini (sub 7)**

€. 275,00/mq. x 0,70 x mq. 82,63 = €. 15.906,27

€. 386.958,00

**Valore della potenzialità edificatoria**

€. 100,00/mq. x mq. 50 = €. 5.000,00

**Valore del terreno di pertinenza**

€. 25,00/mq. x mq. 320 = €. 8.000,00

**- Valore totale di mercato del bene (arrotondato) = €. 399.958,00**

**Diconsi Euro Trecentonovantanovemilanovecentocinquantotto//00.**

Lo scrivente sottolinea che non si riscontrano vizi tali da effettuare detrazione per garanzia degli stessi dal valore base di stima, a carico del bene oggetto della presente relazione; il bene, pertanto, è vendibile tal quale sul libero mercato (€. 399.958,00).

**- Valore del bene per vendita forzata**

**Per le indicazioni previste, comunque, il bene soggetto a vendita forzata subisce una detrazione di valore del 20% rispetto al suo valore di mercato stimato.**

Pertanto:

€. 399.958,00 x - 20% = €. 319.966,40



**- Valore del bene per vendita forzata (arrotondato) = €. 319.966,00**

**(Diconsi Euro Trecentodiciannovemilanovecentosessantasei/00).**

Il bene oggetto di valutazione può costituire un unico lotto di vendita, così identificabile:

**Lotto n° 1**

**- In ditta [REDACTED] (Piena proprietà per 1/3)**

**Unico lotto censito al C.T. – Comune di Mogliano V.to - Fg. 30 mapp. 301-198 Enti Urbani ed al C.F. – Comune di Mogliano V.to - Via D. Marconi Sez. Urbana D - Fg. 4 map. 301sub3 Cat. A/3 vani 4 - map. 301sub4 Cat. A/3 vani 3,5 - map. 301sub5 Cat. A/3 vani 4,5 - map. 301sub6 Cat. C/1 mq. 57 - map. 301sub7 Cat. C/2 mq. 117 - map. 301sub8 Cat. D/6 - map. 198 Cat. D/6**

=====

Pertanto, a risposta del quesito formulato, il sottoscritto deposita la presente relazione, restando comunque a disposizione per ogni evenienza.

Il C.T.U. :

Dott. Agr. Paolo Caprera

Mogliano V.to (Tv), 15 febbraio 2020

**ELENCO ALLEGATI:**

- Raccomandata per inizio operazioni peritali
- Estratto di mappa
- Visure catastali (Ente Urbano e Catasto fabbricati)
- Elaborato planimetrico
- Planimetrie catastali





- Certificato Destinazione Urbanistica
- Permesso in sanatoria per spostamento recinzione
- Condono edilizio non definito
- Parere preventivo rilasciato ai comproprietari
- Servizio fotografico
- Titoli di provenienza
- Supporto informatico CD-rom contenente perizia con allegati e lotto  
riepilogativo

