

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Pres. Dr. Antonello FAB BRO**

**UDIENZA DEL 22/04/2015**

***Esecuzione Immobiliare R.G. n. 406/2010 riunita alla E.I. R.G.n. 424/2010 e  
alle E.I. 427/2010***

**a carico della ditta:**

**INCARICO:**

*Lo scrivente, geom. Fabio Zane, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 1695 con studio in Treviso, Viale G. G. Felissent n. 35, è stato nominato in qualità di perito esperto stimatore con ordinanza 29 luglio 2014 dal sig. G.E. Pres. Dr. Antonello Fabbro, del Tribunale di Treviso, prestando il giuramento di rito in data 20 novembre 2014, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 406/2010 riunita alla E.I. n. 424/10 e alla E.I. 427/10 promosse da:*

Quesito

Pag. 2

Premesse / determinazione dei lotti

Pag. 2



1 – Svolgimento delle operazioni peritali	Pag. 3
2 – Descrizione catastale degli immobili	Pag. 4
3 – Confini	Pag. 6
4 – Atto di provenienza	Pag. 6
5 – Trascrizioni ed Iscrizioni	Pag. 7
6 – Aggiornamenti delle verifiche	Pag. 14
7 – Descrizioni degli immobili	Pag. 15
8 – Attestato prestazione energetica	Pag. 18
9 – Disponibilità degli immobili	Pag. 19
10 – Accertamento della destinazione urbanistica	Pag. 19
11 – Verifica della conformità urbanistica	Pag. 20
12 – Difformità riscontrate in sede di sopralluogo	Pag. 21
13 – Metodi di stima	Pag. 22
14 – Valutazione degli immobili	Pag. 23

\*\*\* \*\*

### QUESITO:

"QUESITO PER PERIZIA" E.I. n. 406/2010 riunita alla E.I. n. 424/10 e alla E.I. 427/10 - Art.173 BIS disp. Att. C.P.C.

### PREMESSE - FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati parte in Comune di Preganziol in via Vecellio al n. 122 intestato all'esecutato per la **piena proprietà** e parte situati in Comune di Mogliano intestati all'esecutato per la **quota di 1/2** di proprietà. Trattasi nello specifico, a **Preganziol**, di villa unifamiliare comprensiva di garage e area scoperta di pertinenza nonché di porzione



agricola destinata a canale consortile (Dese Sile) con accesso da strada asfaltata di penetrazione (servitù di passaggio gravata a terzi) da via Vecellio; e due appezzamenti agricoli **in Mogliano V.to.**; l'accesso agli stessi avviene attraverso il **mapp. 118 foglio 2**, intestato all'esecutato per la quota di 1/2 ma stralciato dalla presente procedura di pignoramento, risultando privi di accesso diretto dalla strada comunale via Malcanton.

Si evidenzia, come indicato dall'esecutato, che la porzione di terreno agricolo a Preganziol, come meglio descritto al capitolo 7 e destinata a venir ceduta al Consorzio Dese Sile, risulta tutt'oggi ancora in proprietà dell'esecutato.

In sintesi i beni colpiti dal presente procedimento risultano già suddivisi catastalmente, e per la loro conformazione a parere dello scrivente, sono riconducibili a 3 lotti ritenendo, quindi, conveniente una loro vendita frazionata.

#### **1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti, ed aver proceduto agli accertamenti di natura urbanistica e catastale, ha contattato l'I.V.G. di Treviso nella persona del Dr. Dal Negro per definire la data del sopralluogo. Non avendo lo scrivente ancora ottenuto la documentazione di riferimento dalle Amm.ni Comunali richiesta per poter effettuare il sopralluogo, il C.G. provvedeva autonomamente alla visita comunicando allo scrivente la disponibilità dell'esecutato a consentire un ulteriore accesso per le verifiche e misurazioni necessarie. Dopo ripetute richieste, data l'impossibilità dell'esecutato a presenziare al sopralluogo, in data 28/02/2015 si è proceduto all'accesso all'immobile per definire le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico



effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica.

**(All. n. 10 verbale sopralluogo).**

Per l'accesso ai terreni siti in Mogliano veneto, sentito l'IVG si è concordato il sopralluogo per il giorno 13/03/2015 alla presenza anche dell'Avv.to Cattarozzi custode giudiziale del fabbricato già di proprietà dell'esecutato, in quanto per accedere ai lotti si è reso necessario passare per l'area di pertinenza del fabbricato indicato non avendo, gli stessi lotti, alcun accesso indipendente dalla strada comunale Via Malcantone.

## **2) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Alla data del 29/12/2014, gli immobili erano così censiti all'Agenzia delle Entrate – Catasto – di Treviso:

### **LOTTO 1** (all. n. 01 visure al C.F. e planimetrie)

#### **Bene 1**

C.F. Comune di Preganziol sez. B fg. 6

mapp. 757 sub 1 – cat. F/1, mq 2.186 – Via Tiziano Vecellio – Piano Terra –

**area urbana**

**criticità riscontrate:** vedi capitolo 12

#### **Bene 2**

C.F. Comune di Preganziol sez. B fg. 6

mapp. 757 sub 2 – cat. C/6 cl. 2, mq 54, R.C.€ 58,57 – Via Tiziano Vecellio –

Piano Terra - **garage**

#### **Bene 3**

C.F. Comune di Preganziol sez. B fg. 6

mapp. 757 sub 3 – cat. A/7 cl. 2, vani 12, R.C.€ 1.022,58 – Via Tiziano Vecellio



– Piano T e 1 – **abitazione**

**Bene 4**

C.T. Comune di Preganziol fg. 10

mapp. 1524 – semin. arbor. cl. 2 – Ha. 0.01.15 - R.D. € 1,10 – R.A. € 0,59

**porzione di terreno agricolo.**

Negli atti di pignoramento immobiliare è stato citato anche il mappale 1523 del fg. 10 di Ha. 0.23.24, al Catasto Terreni, il quale attualmente risulta soppresso e sostituito dal mappale 757 del medesimo foglio (Ente Urbano riferito ai beni 1,2,3) per collegamento con il Catasto Fabbricati.

Si evidenzia inoltre, per completezza, che il mappale n. 757 su cui insiste il fabbricato, è altresì censito al CT foglio 10 mappale n. 757 Ente urbano di mq. 2.324. (all. n. 02 visura C.T.)

**L'attuale intestatario catastale e proprietario è:**

**LOTTO 2** (all. n. 02 visure al C.T.)

**Bene 1**

C.T. Comune di Mogliano Veneto fg. 2

mapp. 21 – semin. arbor. cl. 1 – Ha. 0.08.00 - R.D. € 8,59 – R.A. € 4,13

**Gli attuali intestatari catastali e proprietari sono:**



**LOTTO 3** (all. n. 02 visure al C.T.)

**Bene 1**

C.T. Comune di Mogliano Veneto fg. 2

mapp. 117 – semin. arbor. cl. 1 – Ha. 0.10.00 - R.D. € 10,74 – R.A. € 5,16

**Gli attuali intestatari catastali e proprietari sono:**

**3) DESCRIZIONE CONFINI**

Il **lotto 1** – Comune di **Preganziol** – confina a nord con canale consorziale, ad est con i mapp.li 1526 e 1525, a sud con i mapp.li 1357 e 793, ad ovest con i mapp.li 1521 e 1522. (all. n. 03.1)

Il **lotto 2** – Comune di **Mogliano** – confina a nord con il mapp. 270, ad est con via Malcanton, a sud con il mapp. 118 e ad ovest con mapp. 141. (all. n. 03.2)

Il **lotto 3** – Comune di **Mogliano** – confina a nord con il mapp. 118, ad est con via Malcanton, a sud con il mapp. 119 e ad ovest con mapp.li 240, 341. (all. n. 03.2)

**4) ATTO DI PROVENIENZA**

Gli immobili di cui al **lotto 1** – originario mapp. 757 al C.T. di ha. 0.24.39 ora E.U. – è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita in data 09/10/1985 rep. n. 17673 Notaio Giopato in Treviso, registrato a Treviso il 28/10/1985 al n. 7763 e ivi trascritto in data 14/10/1985 ai nn. 16129/19853 con il quale la sig.ra [REDACTED] vendeva a [REDACTED] mapp. 757 (terreno agricolo). (all. n.



04.1)

Gli immobili di cui ai lotti 2 – 3 – attuali mapp. 117 e 21 - sono così pervenuti all'esecutato:

- per la quota di 1/3 di proprietà per successione in morte di [REDACTED] giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Treviso in data 21/11/1995 n. 37 vol. 770 e trascritta in Conservatoria dei RR. II. in data 27/11/2002 ai nn. 53981/39012 (all. n. 04.2); (vedi accettazione tacita all. n. 05.3)
- per la quota di 1/6 di proprietà per successione in morte di [REDACTED] giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Treviso in data 04/01/2008 e trascritta in Conservatoria dei RR. II. in data 12/02/2008 ai nn. 5411/3601 (all. n. 04.3). (vedi domanda accettazione all. 05.2)

5) **TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI**

All. n. 05.1 Elenco formalità

**TRASCRIZIONI contro**

1) **Titolo:** Verbale pignoramento immobili

**Data:** 15/07/2010 **Reg. Gen.** 25744 **Reg. Part.:** 15866

**A FAVORE :**

**Comune di Preganziol**

C.F. sez. B fg. 6

mapp. 757 sub 1 – terreno – via T. Vecellio;



mapp. 757 sub 2 – cat. C/6, mq 54 – via T. Vecellio;

mapp. 757 sub 3 – cat. A/7, vani 12 – via T. Vecellio

**CONTRO:**

2) **Titolo:** Verbale pignoramento immobili

**Data:** 23/07/2010 **Reg. Gen.** 27053 **Reg. Part.:** 16740

**A FAVORE :**

**Comune di Preganziol**

C.T. fg. 10

mapp. 1523 terreno di ha. 0.23.24

mapp. 1524 terreno di ha. 0.01.15

C.F. sez. B fg. 6

mapp. 757 sub 1 – terreno – via T. Vecellio;

mapp. 757 sub 2 – cat. C/6, mq 54 – via T. Vecellio;

mapp. 757 sub 3 – cat. A/7, vani 12 – via T. Vecellio

**Comune di Mogliano Veneto (tra gli altri)**

C.F. sez. A fg. 2 (erroneamente identificati al C.F. anziché del C.T.)

Mapp. 21 terreno – mq. 800

Mapp. 117 terreno – mq 1000

**CONTRO:**





3) **Titolo:** Verbale pignoramento immobili

**Data:** 26/07/2010 **Reg. Gen.** 27315 **Reg. Part.:** 16900

**A FAVORE :**

**Comune di Preganziol**

C.T. fg. 10

mapp. 1524 terreno di ha. 0.01.15

C.F. sez. B fg. 6

mapp. 757 sub 1 – terreno – via T. Vecellio;

mapp. 757 sub 2 – cat. C/6, mq 54 – via T. Vecellio – PT;

mapp. 757 sub 3 – cat. A/7, vani 12 – via T. Vecellio – PT e 1.

**Comune di Mogliano Veneto (tra gli altri)**

C.T. fg. 2

Mapp. 21 terreno di ha. 0.08.00

Mapp. 117 terreno di ha. 0.10.00

**CONTRO:**

4) **Titolo:** domanda giudiziale - accettazione tacita di eredità (all. n. 05.2)

**Data:** 10/07/2014 **Reg. Gen.** 18370 **Reg. Part.:** 13508



**A FAVORE :**

**Comune di Mogliano Veneto (tra gli altri)**

C.F. fg. 2 (erroneamente identificati al C.F. anziché del C.T.)

Mapp. 21 terreno

Mapp. 117 terreno

**CONTRO:**

**TRASCRIZIONI a favore**

**1) Titolo:** Accettazione tacita di eredità (all. n. 05.3)

**Data:** 27/06/2014 **Reg. Gen.** 16877 **Reg. Part.:** 12402

**A FAVORE :**

**Comune di Mogliano Veneto (tra gli altri)**

C.T. fg. 2

mapp. 21 terreno di ha. 0.08.00

mapp. 117 terreno di ha. 0.10.00

**CONTRO:**



per l'intera quota di proprietà

### ISCRIZIONI

1) **Titolo:** Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito

**Data:** 07/08/1998 **Reg. Gen.** 25384 **Reg. Part.:** 4364

#### A FAVORE:

**Somma:** L. 1.300.000.000 **Capitale:** L. 650.000.000

#### Comune di Preganziol

C.F. sez. B fg. 6

mapp. 757 sub 1 Ente Urbano – via T. Vecellio n. 57/59

mapp. 757 sub 2 – cat. C/6, mq 54 – via T. Vecellio n. 57/59 - PT;

mapp. 757 sub 3 – cat. A/7, vani 12 – via T. Vecellio n. 57/59 – PT e 1.

#### CONTRO:

#### Debitori non datori di ipoteca:

2) **Titolo:** Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito

**Data:** 02/09/1998 **Reg. Gen.** 26754 **Reg. Part.:** 4616

#### A FAVORE:

**Somma:** L. 1.300.000.000 **Capitale:** L. 650.000.000

#### Comune di Preganziol



C.F. sez. B fg. 6

mapp. 757 sub 1 Ente Urbano – via T. Vecellio n. 57/59

mapp. 757 sub 2 – cat. C/6, mq 54 – via T. Vecellio n. 57/59 - PT;

mapp. 757 sub 3 – cat. A/7, vani 12 – via T. Vecellio n. 57/59 – PT e 1.

**CONTRO:**

*Debitori non datori di ipoteca:*

**3) Titolo:** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

**Data:** 23/09/2003 **Reg. Gen.** 39669 **Reg. Part.:** 9001

**A FAVORE:**

**Somma:** € 800.000,00 **Capitale:** € 400.000,00

**Comune di Preganziol**

C.F. sez. B fg. 6

mapp. 757 sub 1 – terreno – via T. Vecellio - PT;

mapp. 757 sub 2 – cat. C/6, mq 54 – via T. Vecellio – PT;

mapp. 757 sub 3 – cat. A/7, vani 12 – via T. Vecellio – PT e 1.

**CONTRO:**

**4) Titolo:** ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo

**Data:** 14/08/2007 **Reg. Gen.** 41160 **Reg. Part.:** 11411



**A FAVORE:**

**Somma: € 220.000,00 Capitale: € 176.457,22**

**Comune di Preganziol**

C.T. fg. 10

mapp. 1523 terreno di ha. 0.23.24

mapp. 1524 terreno di ha. 0.01.15

C.F. sez. B fg. 6

mapp. 757 sub 1 – terreno – via T. Vecellio;

mapp. 757 sub 2 – cat. C/6, mq 54 – via T. Vecellio;

mapp. 757 sub 3 – cat. A/7, vani 12 – via T. Vecellio

**Comune di Mogliano Veneto (tra gli altri)**

C.F. sez. A fg. 2 (erroneamente identificati al C.F. anziché del C.T.)

Mapp. 21 terreno – mq. 800

Mapp. 117 terreno – mq 1000

**CONTRO:**

**5) Titolo: Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo**

**Data: 24/10/2007 Reg. Gen. 50503 Reg. Part.: 14209**

**A FAVORE:**



**Somma: € 608.000,00 Capitale: € 445.000,00**

**Comune di Preganziol**

C.T. fg. 10

mapp. 1523 terreno di ha. 0.23.24

mapp. 1524 terreno di ha. 0.01.15

C.F. sez. B fg. 6

mapp. 757 sub 1 – terreno – via T. Vecellio;

mapp. 757 sub 2 – cat. C/6, mq 54 – via T. Vecellio - PT;

mapp. 757 sub 3 – cat. A/7, vani 12 – via T. Vecellio – PT e 1

**Comune di Mogliano Veneto (tra gli altri)**

C.T. fg. 2

Mapp. 21 terreno di ha. 0.08.00

Mapp. 117 terreno di ha. 0.10.00

**CONTRO:**

**6) AGGIORNAMENTI VERIFICHE CAPITOLO 2-5**

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al: 29/12/2014 e quanto indicato capitolo 5), risulta aggiornata al 24/06/2014 come da certificati ipocatastali. Prima del deposito della presente perizia, sono state nuovamente



eseguite verifiche non riscontrando alcuna variazione, pertanto le medesime risultano aggiornate al 02/12/2014 (come elenco sintetico formalità **all. n. 5.1**).

**7) DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1 – PREGANZIOL**

Gli immobili di cui al **lotto 1** riguardano un'abitazione unifamiliare e relativa area scoperta di pertinenza, situati in via Tiziano Vecellio al n. 122, in prossimità del centro del Comune di Preganziol e all'interno di una lottizzazione con immobili residenziali simili; realizzata nella prima metà degli anni ottanta con agibilità del '90. La struttura è in latero/cemento, con tamponamenti in muratura a cassetta, dotato di coibentazione termica secondo i dettami della L. 373 del 1976 come da relazione allegata al progetto, con manto di copertura a più falde e rivestimento in coppi, nello specifico, dotato di tutti gli impianti risalenti all'epoca del rilascio dell'agibilità. Nell'assieme si presenta in discreto stato manutentivo ad eccezione della parete nord del soggiorno che esternamente presenta evidenti segni di umidità ed efflorescenze di muffa. A parte ciò, esternamente l'intero fabbricato si presenta in buono stato conservativo sia come rivestimenti che come grondaie ed infissi, risalenti all'epoca di costruzione, non presentando apparenti fessurazioni e/o altri vizi visibili. **(foto nn. 01-02)**

**Lotto 1 bene 1 (757 sub 1):**

trattasi di area urbana (scoperto di pertinenza del sub 2) di superficie catastale 2.071 mq (tale superficie non risulta correttamente indicata sia nella planimetria allegata sia nella banca dati al Catasto Urbano in quanto non è stato considerato lo stralcio di mq 115 catastali – ora mapp. n. 1524). E' adibita parte



a giardino di pertinenza dell'abitazione e parte a stradina di accesso asfaltata e parte a passaggio pedonale sul lato sud. Sia l'area destinata a strada che a passaggio pedonale risulta gravata da servitù di fatto a favore di terzi e sviluppa ca mq. 225. L'area residua adibita a giardino piantumato, con vialetti pavimentati con betonelle per l'accesso all'ingresso ed al garage, è pari a ca. mq. 1846. Risulta completamente recintata con muretta in cls e stanti in ferro, ed accessibile dalla strada di penetrazione tramite cancello metallico carrabile e pedonale. **(foto nn. 01-02-03-04)**

**Lotto1 bene2** (727 sub 2):

Trattasi di garage sito al piano terra dotato di tre accessi indipendenti con portoncini basculanti metallici rivestiti in legno. Pavimentato in Klinker, finito al soffitto ed alle pareti con idropittura, ha n. 2 finestre in legno dotate di vetrocamera ed impianto elettrico. Sviluppa una superficie commerciale di mq. 63,50 (**sup. utile mq. 54,00 ca**) ed una altezza utile di ml 2,40. **(foto n. 05-06)**

**Lotto1 bene3** (727 sub 3):

Trattasi di unità abitativa sviluppata su due piani.

Al **Piano Terra** è composta da ingresso, soggiorno, cucina, stanza pluriuso, centrale termica/lavanderia, corridoio, ripostiglio e WC con altezza media 2,70m, superficie commerciale mq. 189,50 ca. (**sup. utile calpestabile mq. 146,00 ca.**). Risulta inoltre un portico abusivo (copertura con tavole e coppi di una pompeiana assentita meglio descritto al paragrafo 12) **(foto nn.10-11)**

Al **Piano Primo** è composta da corridoio, quattro camere da letto, due bagni di cui uno privo di sanitari installati, due terrazzini di ca. mq. 4,00 cadauno, uno dei quali collegato con la terrazza principale da tre gradini, e una terrazza di





mq. 39 ca. Sviluppa una superficie commerciale, esclusi terrazzi, di mq. 96,10 ca. (**superficie utile calpestabile mq. 79,00 ca.**)

Le finiture risultano di pregio pur risalendo all'epoca di costruzione e consistono in: pavimento in cotto per la zona giorno, e clinker nel ripostiglio, WC e centrale termica, pavimento in legno nella zona notte, rivestimenti in ceramica in bagno e cucina, infissi interni in legno e vetro, infissi esterni in legno dotati di vetrocamera, con scuri in legno sulle finestre del piano primo. (**foto n.07-08-09**)

**Lotto 1 bene 4** (mapp. n. 1524)

Trattasi di porzione di terreno agricolo già destinato a canale consortile di superficie mq 115 catastali, derivante dal frazionamento dell'originario mappale n. 757 su cui insiste il fabbricato oggetto della presente valutazione. Il consorzio Dese Sile comunque non risulta aver mai perfezionato l'operazione di esproprio risultando a tutt'oggi tale bene di proprietà dell'esecutato. Di fatto tale porzione risulta al di là della recinzione esistente che delimita il giardino di pertinenza dell'abitazione. (**foto nn.12**)

### **LOTTE 2 e 3 – MOGLIANO VENETO**

**Lotto 2 bene 1** (mapp. n. 21)

Trattasi di terreno agricolo di giacitura piana attualmente dimorato a prato, prospiciente via Malcantone e Via Campocroce (SP 65) sviluppante una superficie catastale di mq. 800. Completamente recintato con rete metallica e stanti in ferro sia verso le strade che a ovest e privo di accesso diretto dalla strada. Non risulta materializzato in loco il confine con mapp. 118 attraverso il quale viene garantito l'accesso al lotto tramite il cancello verso strada e per una larghezza sul fronte di ml 3,90. (**foto nn.13-14-15-16-17**)



**Lotto 3 bene 1** (mapp. n. 117)

Trattasi di terreno agricolo di giacitura piana attualmente dimorato a prato, prospiciente via Malcanton e sviluppante una superficie catastale di mq. 1.000. Completamente recintato con rete metallica e stanti in ferro e privo di accesso diretto dalla strada. Risulta limitrofo e comunicante con il mapp. n. 118 attraverso il quale viene garantito l'accesso tramite cancello metallico dalla strada per una larghezza di ml 3,90 fino ad un varco sulla recinzione tra i due mappali della larghezza di ml 1,80 **(vedi foto nn.13-14-18-19-20-21)**.

Sono presenti dei manufatti ad uso magazzino in muratura e copertura in coppi e fibrocemento di dimensioni complessive di circa mq 50,00 con altezza media di ca. ml 2,20 per complessivi stimabili mc 110,00 ca, privi di qualsivoglia autorizzazione edilizia, non sanabili sotto il profilo urbanistico e pertanto soggetti a demolizione **vedi cap. 12. (foto nn. 21)**

**8) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Preganziol **non** sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'attestato di certificazione Energetica. Risulta invero depositata tutta la documentazione inerente la L.373/1976 con indicazioni sulla realizzazione della coibentazione dell'edificio ed i riferimenti agli impianti. Da tale documentazione e dal sopralluogo effettuato, dalle misurazioni prese e dai calcoli eseguiti l'ausiliario dello scrivente Arch. Anna Lovisetto, per ottemperare a quanto richiesto dal Sig. Giudice, ha provveduto alla redazione dell'attestato ai sensi della normativa vigente. Dallo stesso attestato risulta che l'abitazione al piano primo e secondo è classificata in **classe F (vedi all. n. 12 APE)**



9) **DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili di cui al **lotto 1** – abitazione – ad eccezione del mapp. 1524 (porzione canale consortile) risultano occupati dall'esecutato sig. [REDACTED] e dal suo nucleo familiare.

Gli immobili di cui ai **lotti 2 e 3** – appezzamenti agricoli – risultano attualmente adibiti a prato.

Da quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 04/03/2015 con il funzionario [REDACTED] non risultano esserci contratti di locazione in essere né sul lotto 1 né sui lotti 2 e 3.

10) **ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA**

*(Documentazione reperita presso il comune di Preganziol e Mogliano V.to)*

**STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

**LOTTO 1 – Preganziol**

L'abitazione con relativo garage e area scoperta, di cui al **Lotto 1**, risultano nelle tavole del Piano Interventi del Comune di Preganziol all'interno della **ZTO C/1 – 270** (sistema residenziale) e disciplinati dall'art. 24 delle Norme Tecniche Operative. Il mapp. 1524 – porzione di canale consortile – ricade in **Zona Agricola E2** e disciplinati dall'art. 46 delle Norme Tecniche Operative (**all. n. 06.1**), così come anche indicato sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune in data 23/02/2015 (**all. n. 06.2 CDU**).

**LOTTO 2/3 – Mogliano V.to**

I beni di cui ai **lotti 2 e 3** risultano nelle tavole del Piano Regolatore Generale del Comune di Mogliano Veneto all'interno della **ZTO E3** – zona agricola ad elevato frazionamento e disciplinati dall'art. 23, 26 delle Norme Tecniche di



Attuazione (**all. n. 07.1**). Dall'analisi della Carta dei Vincoli, allegata al PAT adottato, gli stessi beni ricadono all'interno di fascia di rispetto stradale, fascia di servitù idraulica e area a rischio idraulico, disciplinati dagli artt. 34 e 35; così come anche indicato sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune in data 26/02/2015 (**all. n. 07.2 CDU**).

#### **11) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA**

##### **Comune di Preganziol**

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato ed autorizzato presso la P.A. e quanto realizzato in loco,

A fronte degli elaborati progettuali a suo tempo presentati, gli stessi sono stati così approvati e licenziati:

- Concessione n. 2220 del 18/06/1987 prot. n. 12896/86 per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione unifamiliare;
- Autorizzazione edilizia n. 858 del 06/02/1990 prot. 00322/989 per i lavori di costruzione recinzione;
- Concessione n. 3188/90 del 24/09/1990 prot. n. 12200/90 per lavori di variante alla C.E.n. 2220/87 relativa alla costruzione di un fabbricato ad uso abitazione unifamiliare (**all. n. 08.1**);
- Certificato di abitabilità n. 2220 del 26/11/1990 riferito alle pratiche edilizie n. 2220-3188 (**all. n. 08.2**);

##### **Comune di Mogliano V.to**

In merito ai magazzini ubicati sull'appezzamento agricolo **lotto 3** (mapp. 117), a seguito di incontro con tecnici comunali in data 12/03/2015, non sono stati



riscontrati dagli archivi storici comunali autorizzazioni e/o pratiche edilizie riferite alla costruzione di detti magazzini e pertanto gli stessi risultano abusivi.

## **12) DIFFORMITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO**

**Lotto 1 – Preganziol** - Dai progetti assentiti recuperati presso gli uffici del Comune di Preganziol, dai rilievi speditivi effettuati in sede di sopralluogo non si sono riscontrate difformità tali da eccedere la tolleranza concessa dal D.L.70/2011 ad **eccezione della copertura della pompeiana già prevista** in progetto sita sul lato sud ovest del fabbricato (**vedi foto nn.10-11**) (**all. n. 09**)

Dal confronto con il tecnico comunale del Comune di Preganziol, tale difformità riscontrata **non risulta sanabile** in base al disposto dell'art.36 comma 1 del T.U. 380 del 2001 il quale prevede, ai fini della possibilità di sanatoria, che l'intervento risulti **conforme** alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della domanda in sanatoria. E' ipotizzabile stimare per il ripristino ante (lievo del manto di copertura in coppi e del tavolato sottostante un valore a corpo di € totali **€ 800,00** oltre ad oneri. Di tale importo si è tenuto conto nella valutazione finale.

**Criticità catastali riscontrate:** Si evidenzia che la superficie catastale riferita **al lotto 1 bene 1 (area scoperta)** risulta errata in quanto non è stato tenuto conto del frazionamento n. 333068 del 29/12/2006 e tipo mappale n. 59254 del 16/10/1989 con il quale è stato stralciato il mapp. 1524 (lotto 1 bene 4) e non si è mai provveduto all'aggiornamento della banca dati al C.F. nè della rappresentazione sulle relative planimetrie urbane. L'adeguamento catastale complessivo di pratica di aggiornamento DOCFA spese comprese è ipotizzabile



in circa € 1.500,00 più oneri.

**Lotto 3 Mogliano V.to** – Si è riscontrata la presenza di immobili in muratura (magazzini). Dagli accertamenti svolti presso il Comune di Mogliano risultano privi di autorizzazioni e non sanabili sotto il profilo urbanistico. È pertanto da considerare la loro demolizione quantificabile a corpo in circa € 1.000,00.

### **13) METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE**

#### **13a) Premesse ed aspetti generali**

*Normalmente la valutazione di seguito esposta si sarebbe sviluppata utilizzando il criterio di stima analitico - comparativo laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto se i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione. Orbene in realtà ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali. Si rende necessario quindi, apportare delle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, ovvero tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare e in particolare:*

**Per quanto riguarda i beni in oggetto ed il libero mercato** al fine della seguente valutazione si ritiene dover considerare gli immobili da stimare, per le loro intrinseche peculiarità, rientranti nell'ordinarietà. In particolare per quanto riguarda l'immobile residenziale **in Preganziol** si evidenziano nel caso in esame, quali elementi incrementali il discreto livello manutentivo dell'immobile nella sua interezza, la sua posizione limitrofa al centro storico di Preganziol mentre gli elementi decrementali, risultano, oltre alla vetustà, la presenza di parte dell'area gravata da servitù a favore di terzi, l'intervento per il ripristino del



portico abusivo allo stato ante le spese di aggiornamento catastale.

Per quanto riguarda gli appezzamenti agricoli in **Mogliano** si sono considerati come elementi decrementali di particolare incidenza la mancanza di accessi diretti dalla strada, la realizzazione dei quali sicuramente è onerosa, e nel caso di mantenimento della servitù sul mappale n.118 (sempre dell'esecutato) la necessità di costituirla e definirla formalmente in sede di vendita. Complice il perdurare di stasi generale del mercato immobiliare in zona per beni immobili simili, a fronte di una minima domanda rispetto all'offerta, da indagini effettuate presso operatori immobiliari e professionisti del settore ivi operanti, mutuando valori medi di mercato risultanti da accertamenti, sopralluoghi, indagini anche telematiche ed esperienza personale si è potuto riscontrare come tali beni non siano di facile collocazione sul mercato all'oggi.

**13b) Stima del valore a base d'asta.** Nel caso specifico il valore degli immobili stimati andrà inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati all'asta pubblica, con vendita forzata, tenendo conto di quanto indicato precedentemente, del tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli stessi, nonché della mancanza di garanzia per eventuali vizi. Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice per l'esecuzione sono stati quindi adottati i criteri di cui ai paragrafi precedenti operando le opportune decurtazioni in funzione degli stessi.

#### **14) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

I valori degli immobili oggetto della presente CTU sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente comma 13) integrandole con appropriate indagini di mercato. Precisato ciò, per quanto



sopra esposto lo scrivente CTU attribuisce, ai predetti immobili, i seguenti valori:

**LOTTO UNO per l'intero**

**Bene 1**

C.F. Comune di Preganziol sez. B fg. 6

mapp. 757 sub 1 – cat. F/1, mq 2.186 – Via Tiziano Vecellio – Piano Terra –  
**area urbana**

**considerata solo l'area effettivamente di pertinenza del**

**fabbricato entro le recinzioni esistenti, comprensive del valore delle  
recinzioni , escluse le porzioni esterne gravate da servitù di passaggio**

**Conteggi** mq. 2.071 – 225 = mq 1846 x € 24 = € 44.304,00

**Bene 2**

C.F. Comune di Preganziol sez. B fg. 6

mapp. 757 sub 2 – cat. C/6 cl. 2, mq 54, R.C.€ 58,57 – Via Tiziano Vecellio –  
Piano Terra – **garage**

**Conteggi:** P.Terra. sup. comm. mq. 63,50 x 0.5 = 31,75 mq

€ 950,00 x 31,75 = € 30.162,50

**Bene 3**

C.F. Comune di Preganziol sez. B fg. 6

mapp. 757 sub 3 – cat. A/7 cl. 2, vani 12, R.C.€ 1.022,58 – Via Tiziano Vecellio  
– Piano T e 1 – **abitazione**

**Conteggi:** P.Terra. sup. comm. mq. 189,50 x 1 = 189,50 mq

P.1. sup. comm. mq. 96,10x1 = 96,10 mq

Terrazze sup. comm. mq. 47 x 0.3 = 14,10 mq





€950,00 x 299,70 mq = € 284.715,00

**Bene 4**

C.T. Comune di Preganziol fg. 10

mapp. 1524 – semin. arbor. cl. 2 – Ha. 0.01.15 - R.D. € 1,10 – R.A. € 0,59

**porzione di terreno agricolo.**

**Conteggi :** mq.115 x € 3,00 = € 345,00

Totale lotto UNO € 359.526,50

A detrarre valore di ripristino ante portico e

Aggiornamento catastale € 2.300,00

€ 357.226,50

**Valore base d'asta arrotondato** € **357.300,00**

(diconsi euro trecentocinquantasettemilatrecento/00).

**LOTTO 2 per la quota di una metà**

**Bene 1**

C.T. Comune di Mogliano Veneto fg. 2

mapp. 21 – semin. arbor. cl. 1 – Ha. 0.08.00 - R.D. € 8,59 – R.A. € 4,13

**Conteggi :** mq.800 x € 6,00 = € 4.800,00

**Valore base d'asta QUOTA DI 1/2** € **2.400,00**

(diconsi euro duemilaquattrocento/00)

**LOTTO 3 per la quota di una metà**

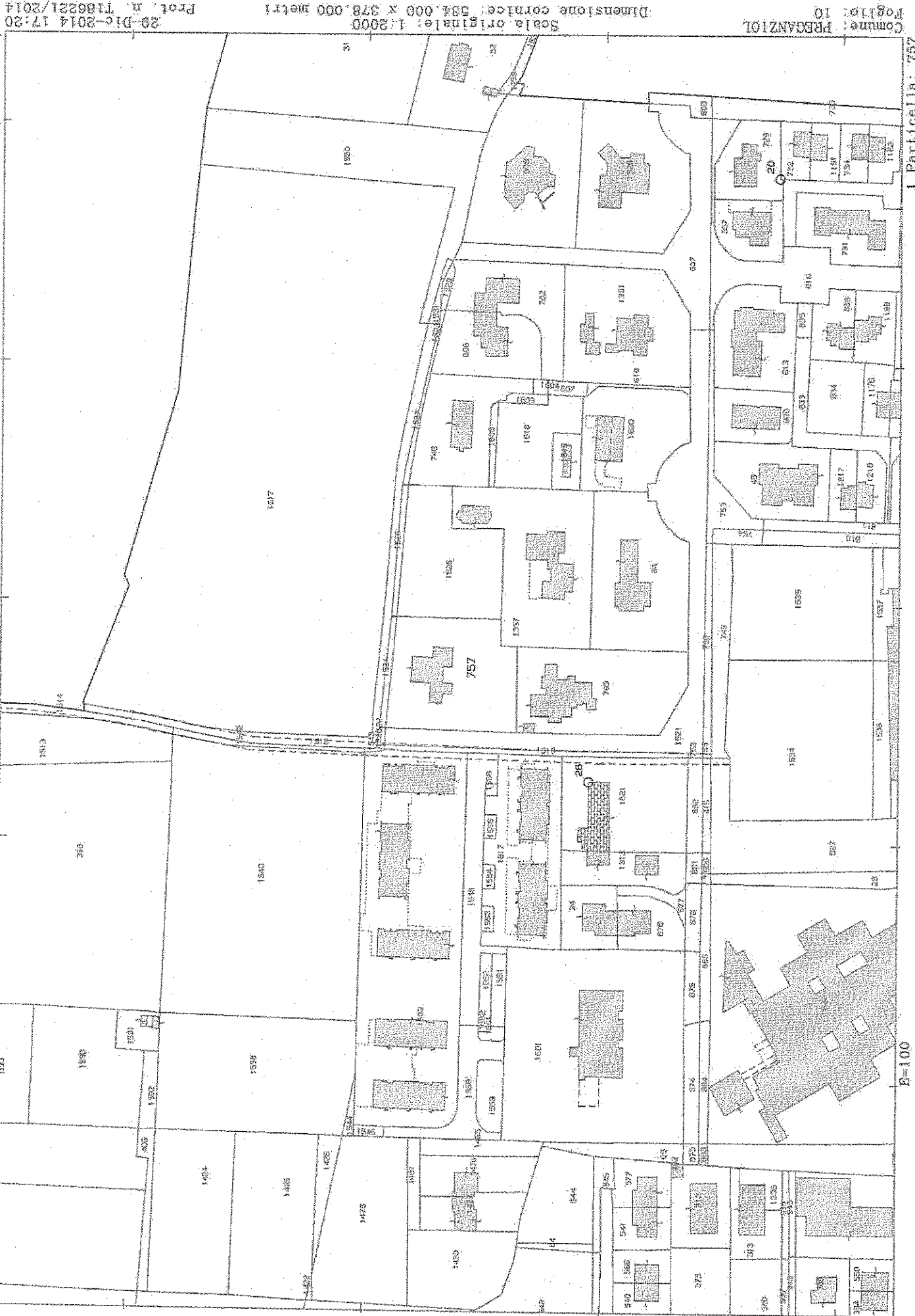
**Bene 1**

C.T. Comune di Mogliano Veneto fg. 2

mapp. 117 – semin. arbor. cl. 1 – Ha. 0.10.00 - R.D. € 10,74 – R.A. € 5,16

**Conteggi :** mq.1.000 x € 6,00 = € 6.000,00





Comune: PREGANZIO  
 Particella: 757  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 584.000 X 378.000 metri  
 Prof. n. T180221/2014  
 29-DIC-2014 17:30

N=5000

E=100



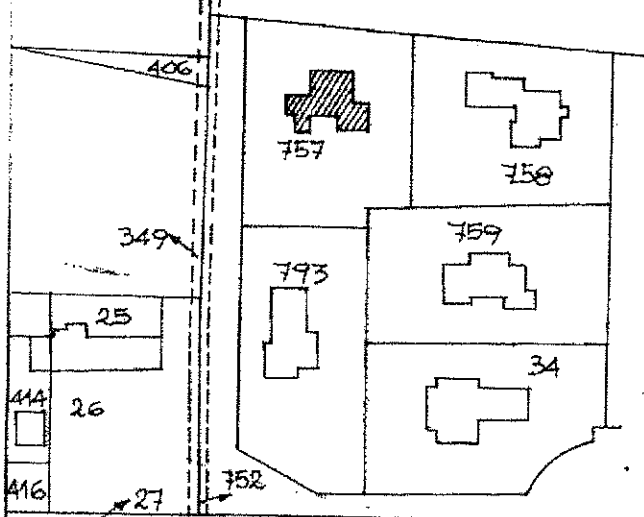


MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TTEE  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RD. 11-4-1938 n. 652)

MOT. BN (020)  
 LIBRE  
 250

Comune di PREGANZIOL - Via TIZIANO VECELLIO

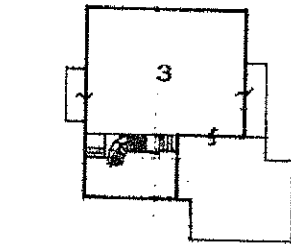
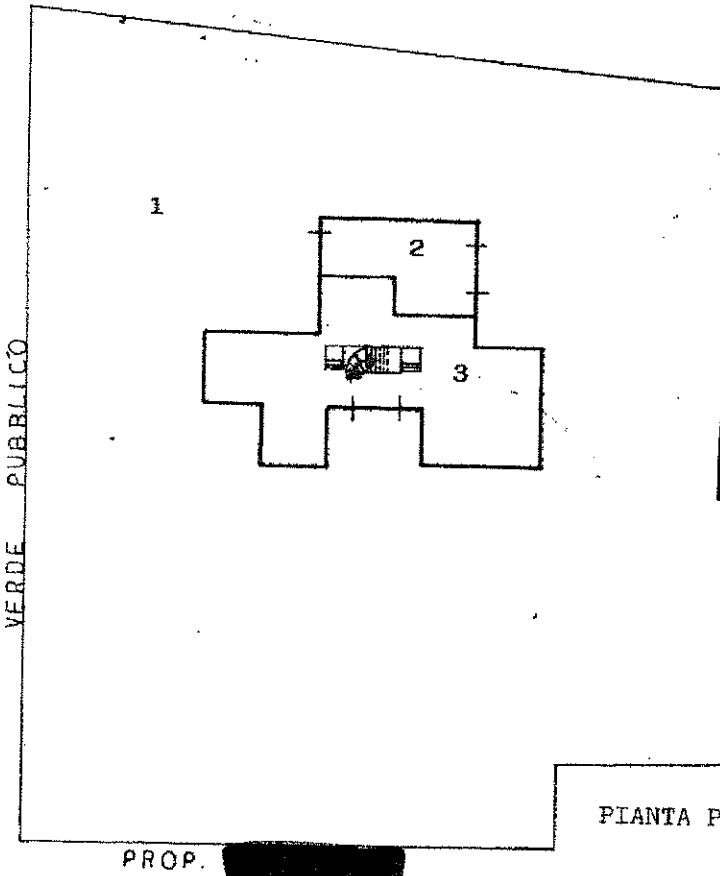
ELABORATO PLANIMETRICO PER LA DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI



Rif. Tipo Mappale  
 n° 1691 del 1983

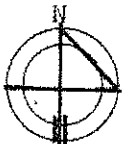
ESTRATTO MAPPA SC. 1:2000  
 COMUNE DI PREGANZIOL  
 F.10 MAPP. 757

- SUB.1 AREA SCOPERTA
- SUB.2 GARAGE (PIANO TERRA)
- SUB.3 ABITAZIONE (PIANO TERRA E PRIMO)



PIANTA PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/12/2014 - Comune di PREGANZIOL (H022) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 6 - Particella: 757 - Elaborato planimetrico >

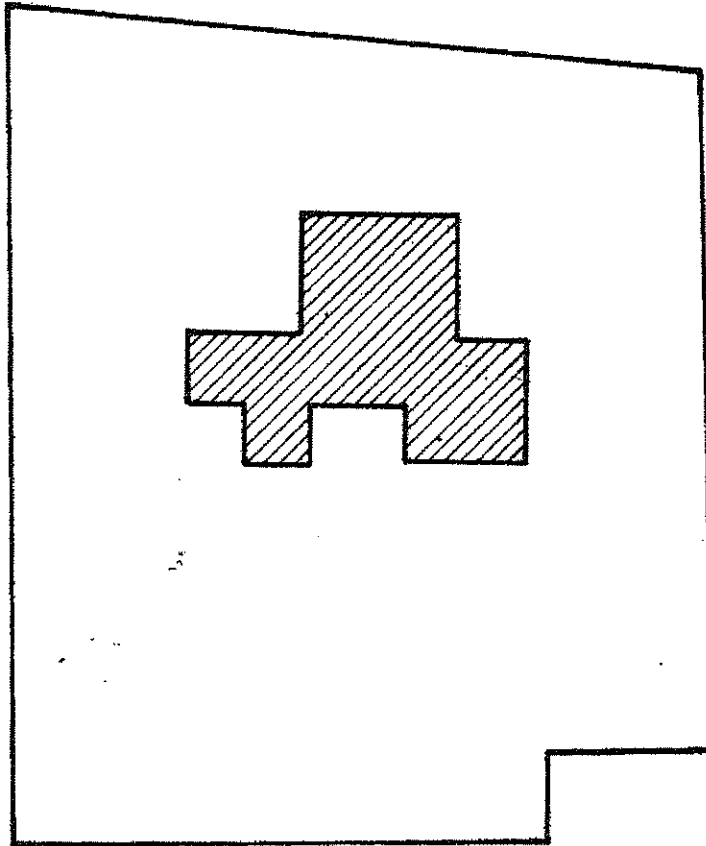
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> (titolo, cognome e nome) <u>NOVELLO ENNIO</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 12/07/1990 - Data: 29/12/2014 - n. T187165 - Richiedente: Telematico Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile F. B/6 n. 757 sub. 1-2-3	della provincia di <u>TREVISO</u> 1246 data <u>29/6/90</u> Firma <u>[Signature]</u>	Firmato Da: ZANU 1991

Firmato Da: ZANU FABIO Emesso Da: ANUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 44c6464e8f99cd3b36a038ad8c81651



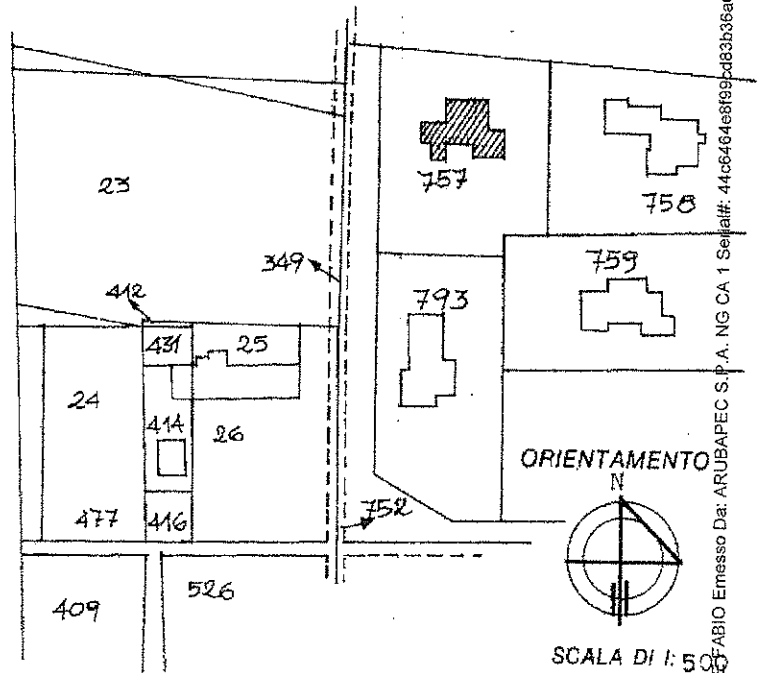
Comune di PREGANZIOL

UFFICIO TIZIANO VECELLIO



AREA SCOPERTA MQ. 2186  
 SUP. COPERTA MQ. 253  
 SUP. TOTALE MQ. 2439

ESTRATTO MAPPA SC.1:2000  
 COMUNE DI PREGANZIOL  
 FG.10 MAPP. 757



SCALA DI 1:500

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
NOVELLO ENNIO (Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
 F. B/6  
 n. 757 sub. 1

Iscritto all'albo de GEOMETRI  
 della provincia di TREVISO n. 1246  
 data 29/6/90 Firma [Signature]

Firmato Dal ZANIN ABIO Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 44c6464e8f99d83b36a038ad8c81661





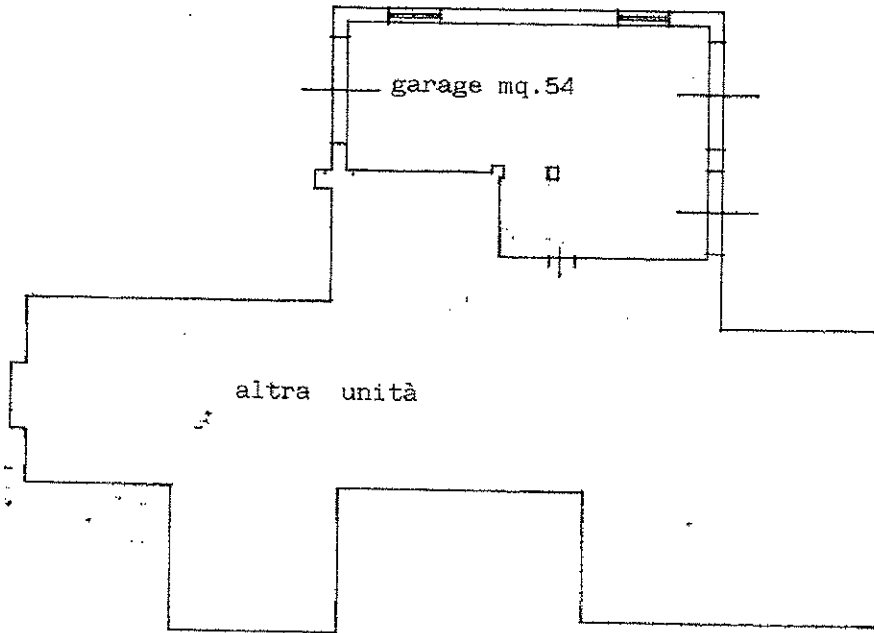
MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SUOI ISTRUZIONI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (R.D. 13/11/1937 n. 652)

MOD. BN. 1/70/1

L. 1974  
 250

Comune di PREGANZIOL

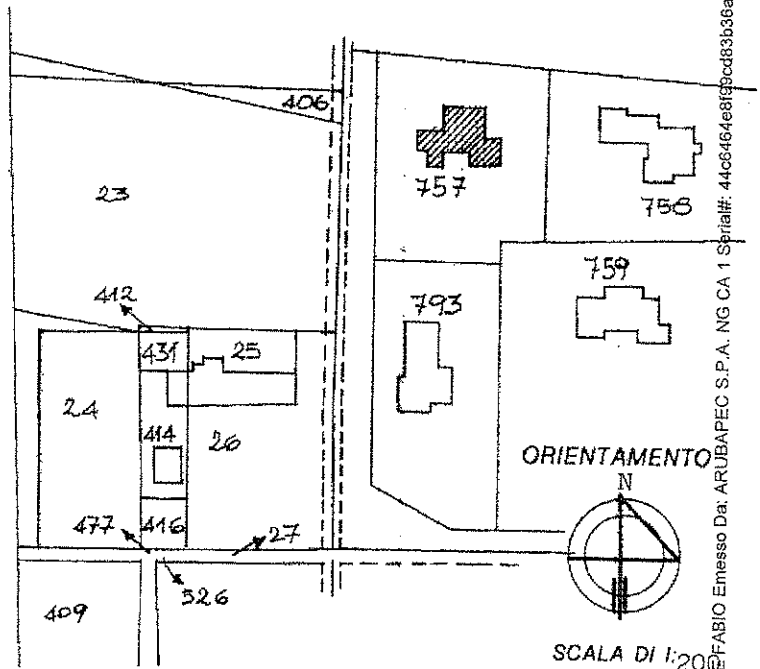
TIZIANO VECELLIO



PIANTA PIANO TERRA

H=240

ESTRATTO MAPPA 1:2000  
 COMUNE DI PREGANZIOL  
 F.10 MAPP. 757



Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Firmato Dal: ZANIERI FABIO Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 44c6464e8190cd83b36a038ad8c81661

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)  
NOVELLO ENNIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

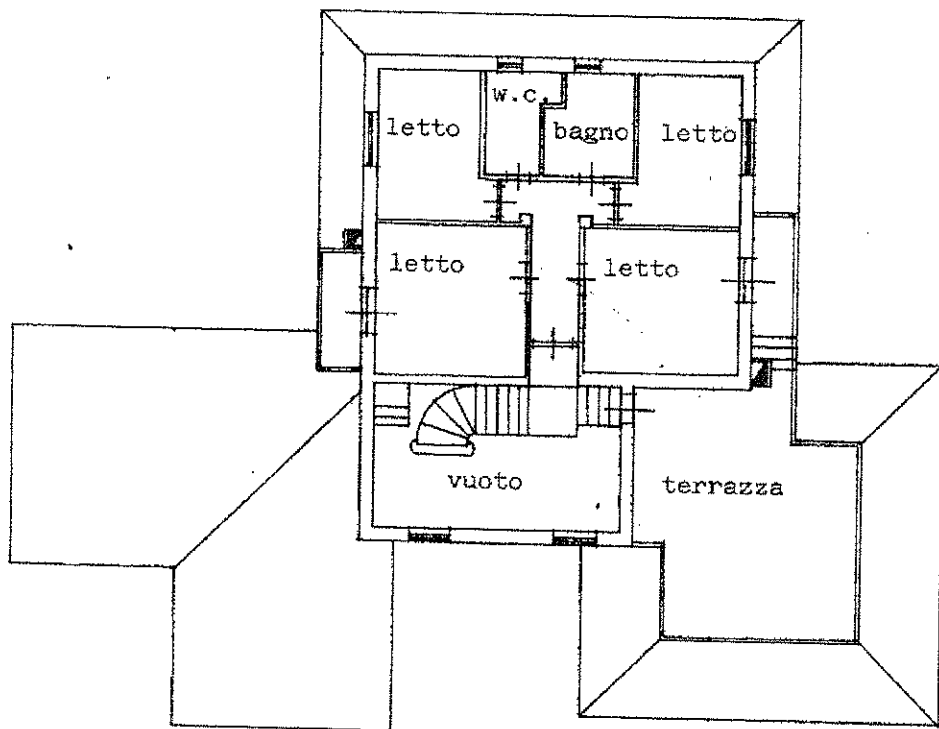
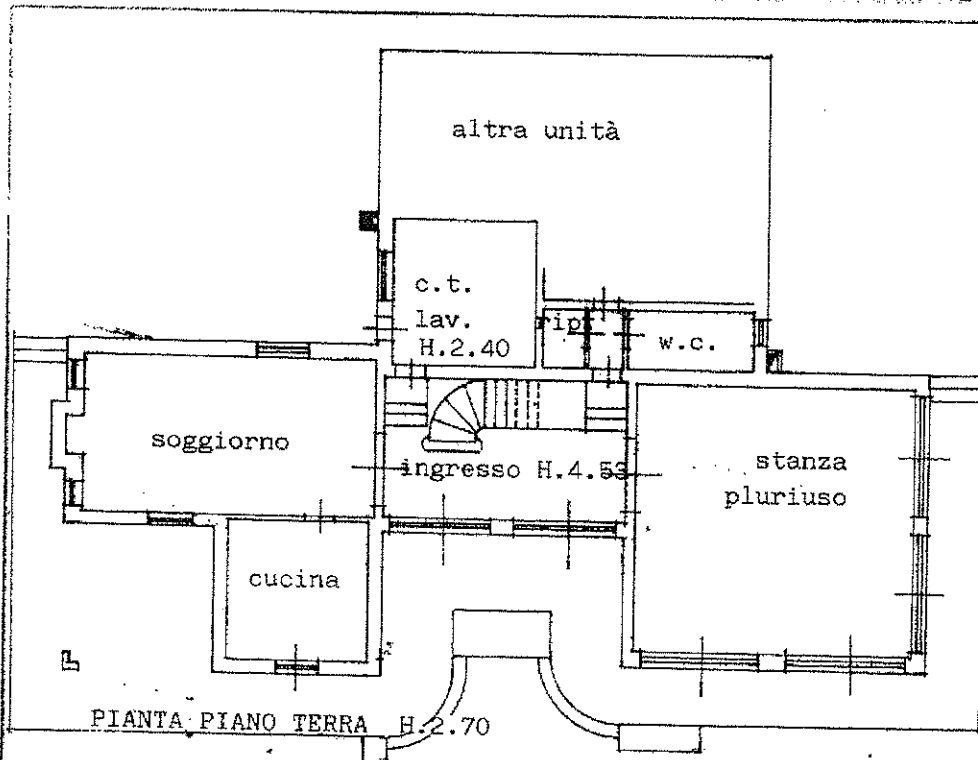
Identificativi catastali  
 F. B/6  
 n. 757 sub. 2

Iscritto all'albo de GEOMETRI  
 della provincia di TREVISO n. 1246  
 data 29/6/90 Firma [Signature]

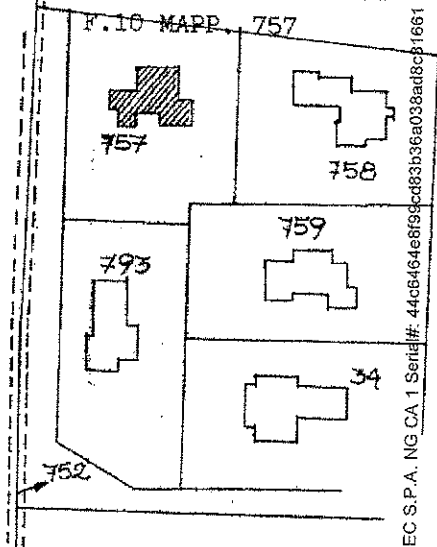




Planimetria di un'unità immobiliare sita in Comune di PREGANZIOL ... via TIZIANO VECELLIO ...



ESTRATTO MAPPA 1:2000  
COMUNE DI PREGANZIOL



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)  
NOVELLO ENNIO

Identificativi catastali  
F. B/6  
n. 757 sub. 3

Iscritto all'albo de GEOMETRI  
della provincia di TREVISO 1246  
data 29/6/90 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Firmato Da: ZANE FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 44c6464e8f9c483b36a038ad8c1661

