

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 377/2022**

**N. 2 LOTTI**  
Comune di Mogliano Veneto  
Appartamenti ad uso uffici - piano 1°



**Elaborato**

**PERIZIA DI STIMA**

**Il C.T.U.**

**Arch. Alberto Sartorello**

**Data: 28.02.2024**



**INDICE****LOTTO 1**

1. Identificazione catastale dei beni	pag.	6
2. Confini	pag.	6
3. Provenienza dei beni	pag.	6
4. Elenco delle formalità pregiudizievoli	pag.	7
5. Relazione descrittiva dei beni	pag.	7
6. Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella del pignoramento	pag.	12
7. Utilizzazione in base allo strumento urbanistico vigente	pag.	12
8. Regolarità catastale	pag.	12
9. Conformità urbanistico edilizia dei beni – Esistenza di opere abusive	pag.	13
10. Agibilità	pag.	14
11. Divisibilità	pag.	14
12. Occupazione degli immobili pignorati	pag.	14
13. Locazioni	pag.	14
14. Esistenza di vincoli	pag.	15
15. Servitù	pag.	15
16. Vincoli e oneri di natura condominiale	pag.	15
17. Certificazione energetica	pag.	16
18. Criteri di stima – Metodo sintetico/comparativo	pag.	16
19. Determinazione del più probabile valore di mercato	pag.	17

**ALLEGATI**

Allegato A1	Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
Allegato B1	Atto di provenienza dei beni
Allegato C1	Localizzazione dei beni
Allegato D1	Documentazione fotografica
Allegato E1	Documentazione catastale (visure, estratto di mappa, planimetrie)
Allegato F1	Visura ipotecaria Conservatoria dei Registri Immobiliari
Allegato G1	Estratto dello Strumento Urbanistico vigente e N.T.O.
Allegato H1	Titoli edilizi
Allegato I1	Certificato di Agibilità
Allegato L1	Certificato di Residenza del proprietario
Allegato M1	Documentazione condominiale
Allegato N1	Attestato di Prestazione Energetica
Allegato O1	Contratto di Locazione
Allegato P1	Dichiarazioni di conformità impianti

Scheda sintetica Lotto n. 1



**LOTTO 2**

20. Identificazione catastale dei beni	pag.	20
21. Confini	pag.	20
22. Provenienza dei beni	pag.	20
23. Elenco delle formalità pregiudizievoli	pag.	21
24. Relazione descrittiva dei beni	pag.	21
25. Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella del pignoramento	pag.	26
26. Utilizzazione in base allo strumento urbanistico vigente	pag.	26
27. Regolarità catastale	pag.	27
28. Conformità urbanistico edilizia dei beni – Esistenza di opere abusive	pag.	27
29. Agibilità	pag.	27
30. Divisibilità	pag.	28
31. Occupazione degli immobili pignorati	pag.	28
32. Locazioni	pag.	28
33. Esistenza di vincoli	pag.	28
34. Servitù	pag.	28
35. Vincoli e oneri di natura condominiale	pag.	29
36. Certificazione energetica	pag.	30
37. Criteri di stima – Metodo sintetico/comparativo	pag.	30
38. Determinazione del più probabile valore di mercato	pag.	31

**ALLEGATI**

Allegato A2	Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
Allegato B2	Atto di provenienza dei beni
Allegato C2	Localizzazione dei beni
Allegato D2	Documentazione fotografica
Allegato E2	Documentazione catastale (visure, estratto di mappa, planimetrie)
Allegato F2	Visura ipotecaria Conservatoria dei Registri Immobiliari
Allegato G2	Estratto dello Strumento Urbanistico vigente e N.T.O.
Allegato H2	Titoli edilizi
Allegato I2	Certificato di Agibilità
Allegato L2	Stato Civile, Stato di Famiglia, Residenza degli occupanti i beni
Allegato M2	Documentazione condominiale
Allegato N2	Attestato di Prestazione Energetica
Allegato O2	Contratto di locazione
Allegato P2	Certificati conformità impianti

Scheda sintetica Lotto n. 2



**FRAZIONAMENTO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnico-estimativa, ubicato a Mogliano Veneto, Piazza Pio X n. 24, costituito da n. 2 unità immobiliari contigue facenti parte del medesimo complesso edilizio, ciascuna con propria identificazione catastale e funzionalmente indipendente, è stato frazionato nei seguenti **2 LOTTI**:

**LOTTO N. 1**

Appartamento ad uso ufficio - piano 1° - 4°

Mogliano Veneto, Piazza Pio X , 24

Sez. D, Foglio 4, M.N. 829, **Sub 30, A/10**

**LOTTO N. 2**

Appartamento ad uso uffici - piano 1° - 4°

Mogliano Veneto, Piazza Pio X , 24

Sez. D, Foglio 4, M.N. 829, **Sub 31, A/10**

<b>E.I. 377/2022 – LOTTI DI VENDITA</b>									
<b>LOTTO N.</b>	<b>Dati catastali</b>							<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Piano</b>
	<b>Comune</b>	<b>Sez.</b>	<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Sup. cat.</b>		
<b>1</b>	Mogliano Veneto	D	4	829	30	A/10	107	Uffici	1-4
<b>2</b>	Mogliano Veneto	D	4	829	31	A/10	104	Uffici	1-4



## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

---

Il sottoscritto, Arch. Alberto Sartorello, libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 1149, con studio in Treviso, via Avogari n. 2, residente in Treviso, Via Pescatori n. 18, mail pec [alberto.sartorello@archiworldpec.it](mailto:alberto.sartorello@archiworldpec.it), nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Paola Torresan in data 26/09/2023, ha prestato il giuramento di rito per via telematica in data 04/10/2023.

Accettato l'incarico, esaminati gli atti e i documenti di causa, espletate le necessarie indagini e verifiche, il sottoscritto ha redatto il presente elaborato peritale tecnico-estimativo basandosi su quanto acquisito agli atti, su quanto verificato durante le visite in situ e sulla base delle informazioni raccolte nel mercato immobiliare locale.

In riferimento ai chiarimenti richiesti, lo scrivente procedeva al reperimento della documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico, acquisendo: presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso, le mappe censuarie e le planimetrie catastali necessarie per la corretta identificazione dei beni; presso lo Sportello Unico per l'Edilizia di Mogliano Veneto i titoli abilitativi per le verifiche della regolarità edilizia e dell'esistenza del Certificato di Agibilità dei beni.

Ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., l'esperto predisponendo, sulla base della Certificazione Notarile in atti, e sulla scorta degli accertamenti esperiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 09.02.2024, l'elenco delle formalità pregiudizievoli.

L'esperto accertava altresì: - la provenienza ventennale dei beni, provvedendo alla verifica della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c. e acquisendo l'atto di provenienza presso lo studio del Notaio Dott. Paolo Forti di Treviso; - la sussistenza di eventuali contratti di locazione mediante istanza all'Ufficio del Registro di Montebelluna in data 07/02/2024; la sussistenza di vincoli e oneri di natura condominiale con acquisizione della relativa documentazione presso lo studio dell'amministrazione condominiale ai sensi dell'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c..

Il sopralluogo degli immobili ha avuto luogo in data 22/01/2024 alla presenza del custode nominato.

---

## **LOTTO N. 1**



## UNITA' IMMOBILIARE PIANO 1° AD USO UFFICIO CON ANNESSO MAGAZZINO PIANO 4°

### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

L'immobile, ubicato nel Comune di Mogliano Veneto (TV), Piazza Pio X n. 24, risulta così censito presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso (**Allegato E1**):

#### **Catasto Fabbricati**

##### **Sez. Urbana D - Foglio 4**

- **M.N. 829 sub 30**, Piazza San Pio X n. 24, Piano 1-4, Categoria A/10, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale m<sup>2</sup> 107, Rendita euro 1,465,70, in ditta all'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà. – Ufficio con annesso magazzino al piano 4°.

Dati derivanti da: variazione in soppressione degli originari sub 13 e 14 del 09/01/2006, pratica n. TV0003214, in atti dal 09/01/2006 – VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE – ABITAZIONE/UFFICIO.

Il tutto oltre alle proporzionali quote di comproprietà degli enti e degli spazi comuni come per legge.

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare è stato edificato su lotto censito al **CATASTO TERRENI** con i seguenti identificativi:

#### **COMUNE DI MOGLIANO VENETO**

**Foglio 30, particella 829**, Ente Urbano di mq 610.

### 2. CONFINI

Il fondo, identificato al **Foglio 30, particella 829** del **Catasto Terreni**, su cui insistono i beni oggetto di stima, confina:

- a nord con pubblica via
- ad est con particella 824
- a sud con particelle 2893
- ad ovest con pubblica via

L'ufficio (piano 1°) confina: a nord con muro perimetrale, ad est con sub 31 (stessa proprietà), a sud con appartamento di terzi e vano scale comune, ad ovest con muro perimetrale.

Il magazzino (piano 4°) confina: a nord e sud con magazzini di terzi, ad est con corridoio comune, ad ovest con muro perimetrale.

### 3. PROVENIENZA DEI BENI

La proprietà del compendio immobiliare è pervenuta all'esecutato, per la quota dell'intero della piena proprietà, in forza dei seguenti atti:

- **Atto di Compravendita** a Rogito del Notaio Dott. Paolo FORTI di Treviso (TV) in data 12/01/2006, rep. n. 15478/2204, registrato a Treviso il 16/01/2006 al numero 686 Serie 1T, trascritto a Treviso in data 17/01/2006 ai nn. 2318/1517; (**Allegato B1**)



- Al precedente proprietario gli immobili sono pervenuti in forza di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Gianfranco Spinelli di Treviso in data 25/01/1969, repertorio n. 18964, registrato a Treviso il 03/02/1969 al numero 475 Atti Pubblici, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 05/02/1969 ai nn. 2368/2098.

**La continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c. risulta essere osservata.**

#### **4. ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Il sottoscritto perito, sulla scorta degli accertamenti esperiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e del Certificato Notarile in atti, riporta, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli gravanti sui beni immobiliari oggetto di pignoramento (Allegato A1):

a tutto il 09 febbraio 2024

- **ISCRIZIONE NN. 2319/614 del 17/01/2006** IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 12/01/2006, Numero di Repertorio 15479/2205 Notaio PAOLO FORTI di Treviso;
- **ISCRIZIONE NN. 8692/1374 del 11/03/2022** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo del 24/02/2022, Numero di Repertorio 1037/2022 emesso dal Tribunale di Venezia;
- **ISCRIZIONE NN. 14314/2308 del 15/04/2022** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo del 08/10/2021, Numero di Repertorio 1085/2021 emesso dal Tribunale di Udine;
- **TRASCRIZIONE NN. 39954/27712 del 10/10/2022**, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/10/2022 numero di repertorio 5870/2022, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 28/07/2022, a favore di Banco BPM SPA con sede a Milano CF 09722490969.

#### **5. RELAZIONE DESCRITTIVA DEI BENI**

##### **Localizzazione, ubicazione e tipologia degli immobili**

Trattasi di **unità immobiliare ad uso uffici sita al piano 1°** del complesso edilizio "Condominio CEOLIN", ubicato al civico 24 di Piazza San Pio X, nel cuore del centro urbano di Mogliano Veneto, a due passi dalla piazza principale e dal Duomo di S. Maria Assunta. L'area, densamente edificata e abitata, a vocazione residenziale, direzionale e commerciale, è direttamente collegata, attraverso via Tavoni, con la SS 53 Via Terraglio, asse di collegamento in direzione nord con la città di Treviso e in direzione sud con la città di Mestre. La zona, ben servita dai mezzi di pubblico trasporto, è dotata di tutti i servizi di prima necessità e di tutte le attrezzature di carattere sociale (strutture sanitarie, istituti per l'istruzione, luoghi di culto,



impianti sportivi, istituti di credito, etc.). La zona è inoltre facilmente collegata con l'autostrada A27 Belluno-Venezia e con l'autostrada A4 Milano-Trieste. **(Allegato C1)**



Veduta aerea del complesso condominiale di cui fa parte il compendio immobiliare

### Consistenza e caratteristiche dimensionali del lotto



Trattasi di unità immobiliare ad uso direzionale (uffici) sita al piano 1° con annesso magazzino al piano 4°, senza garage, facente parte del complesso condominiale "CEOLIN", edificato nel 1968, articolato su complessivi quattro piani fuori terra, di cui il piano terra a destinazione commerciale (negozi) e i soprastanti tre piani a destinazione mista residenziale e direzionale. L'ingresso all'immobile avviene dal porticato del fronte che delimita ad ovest piazza Pio X. L'appartamento, con esposizione nord ed ovest e doppio affaccio, su Piazza Pio X ad ovest e su via Tavoni a nord, presenta una superficie utile di complessivi 91,50 m<sup>2</sup> ed è costituito dai seguenti locali:



**Piano 1°:** ingresso/corridoio (m<sup>2</sup> 9.00), ufficio 1 (m<sup>2</sup> 25.20), ufficio 2 (m<sup>2</sup> 14,60), ufficio 3 (m<sup>2</sup> 15.30), ufficio 4 (m<sup>2</sup> 10.80), bagno (m<sup>2</sup> 5.60), ripostiglio 1 (m<sup>2</sup> 3.30), ripostiglio 2 (m<sup>2</sup> 2.40), disimpegno (m<sup>2</sup> 5.30), terrazza (m<sup>2</sup> 12.00).

L'altezza interna dei locali misura ml 3.00.

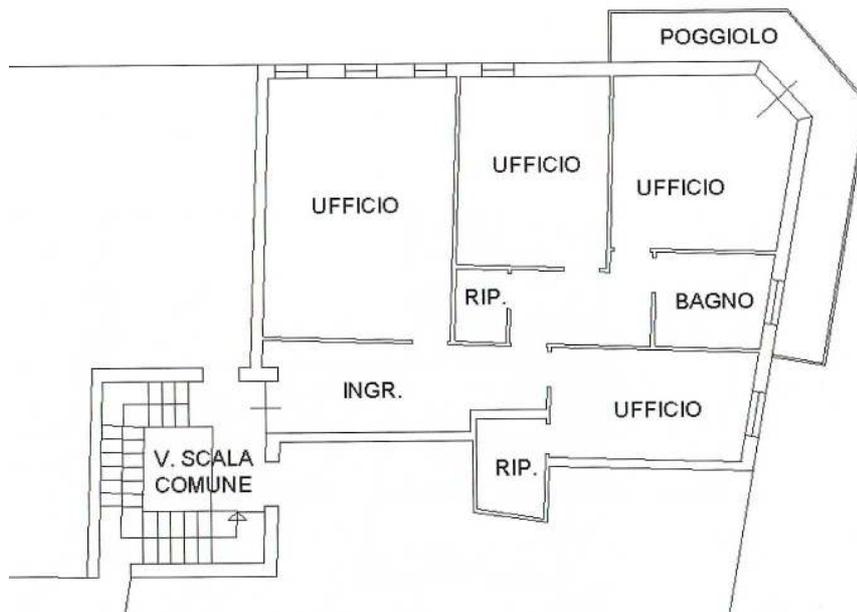
**Piano 4°:** magazzino pertinenziale (m<sup>2</sup> 5.00);

Tabella delle Superfici Interne Nette (SIN)			
Piano	Vano	Sup. nette dei vani (m <sup>2</sup> )	Totale sup. netta (m <sup>2</sup> )
Primo	Ingresso/corridoio	9.00	91.50
	Ufficio 1	25.20	
	Ufficio 2	14.60	
	Ufficio 3	15.30	
	Ufficio 4	10.80	
	Bagno	5.60	
	Ripostiglio 1	3.30	
	Ripostiglio 2	2.40	
	Disimpegno	5.30	
	Terrazze	12.00	12.00
Quarto	Magazzino	5.00	5.00

Superfici Esterne Lorde (SEL) principali e secondarie utilizzate ai fini del calcolo della sup. commerciale	
Uffici piano 1°	m <sup>2</sup> 107.00
Magazzino piano 4°	m <sup>2</sup> 6,00
Terrazze	m <sup>2</sup> 12,00

SUPERFICI COMMERCIALI (Utilizzate ai fini della stima dell'immobile)				
	Sup. principale	Sup. secondaria	Rapporto mercantile	Sup. commerciale
Uffici piano 1°	m <sup>2</sup> 107.00		1,00	m <sup>2</sup> 107.00
Soffitta p. 4°		m <sup>2</sup> 6.00	0,25	m <sup>2</sup> 1.50
Terrazze		m <sup>2</sup> 12.00	0,25	m <sup>2</sup> 3.00
<b>Superficie commerciale totale</b>				<b>m<sup>2</sup> 111.50</b>





Planimetria catastale dell'unità immobiliare

### Principali caratteristiche costruttive

- Strutture in elevazione: le strutture in elevazione sono costituite da un telaio di pilastri e travi in calcestruzzo armato con tamponamenti dei muri perimetrali in blocchi di laterizio.
- Strutture orizzontali: i solai dei vari piani sono in latero-cemento tipo "Bausta";

### Finiture interne

- Pareti: le tramezzature interne sono realizzate in laterizio intonacato. Le pareti dei bagni sono in parte rivestite con piastrelle di gres di grande formato in buono stato.
- Pavimenti: l'intera superficie dell'immobile è caratterizzata da pavimento in doghe di laminato simil legno realizzato nel 2016 in sovrapposizione alla pavimentazione originaria, ad eccezione del bagno i cui pavimenti sono costituiti da piastrelle di gres di grande formato. Tutti i pavimenti sono in ottimo stato.
- Bagno: il bagno, dotato di aerazione e illuminazione naturali, con box doccia, è in ottime condizioni.
- Porte interne: le porte interne sono in legno laccato colore bianco in buono stato. Il portoncino d'ingresso è costituito da una porta di sicurezza piuttosto datata, comunque in buono stato di conservazione.
- Serramenti: i serramenti esterni, costituiti da profili in legno, sono quelli originari ai quali è stato sostituito il doppio vetro nel 2006. Esternamente sono presenti degli avvolgibili in pvc con cassonetti interni in legno dello stesso tipo dei serramenti. I serramenti, nonostante siano piuttosto datati, versano in buone condizioni.
- Soffitti: i soffitti sono intonacati. Nel disimpegno è presente una controsoffittatura costituita da pannelli in fibra minerale realizzata per mascherare l'impianto di raffrescamento canalizzato.



### Finiture parti comuni dell'edificio

- Murature perimetrali: le murature perimetrali del fabbricato, costituite da superfici intonacate, sono complessivamente in discreto stato di conservazione. Non si rilevano lesioni strutturali significative né particolari problemi dovuti alla presenza di umidità, salvo alcuni scrostamenti dell'intonaco nell'intradosso dello sporto di copertura. Le solette dei terrazzini sono in buono stato.
- Spazi comuni: l'androne d'ingresso al piano terra presenta pavimenti e rivestimenti delle pareti in marmo lucido in buono stato. Anche la scala condominiale è rivestita con lastre di marmo.

### Dotazioni impiantistiche:

- Impianto elettrico: l'attuale proprietario riferisce che l'impianto elettrico, di cui non sono state fornite le certificazioni di conformità, è stato significativamente adeguato nel 2006. I contatori sono alloggiati all'interno del vano tecnico condominiale ubicato al piano terra.
- Impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria: l'impianto di riscaldamento e quello di produzione di acqua calda sanitaria sono di tipo condominiale. La caldaia, alimentata a gas metano, e l'autoclave, sono ubicati all'interno della centrale termica condominiale al piano terra dell'edificio.  
La caldaia, marca Buderus, mod. Logano Plus S8 615, di cui l'Amministratore ha fornito la relativa dichiarazione di conformità (**Allegato P1**), ha oramai più di 20 anni di vita essendo stata sostituita nel 2003.
- Impianto di condizionamento: l'impianto di climatizzazione estiva, di cui non è stata fornita la certificazione di conformità, è di tipo canalizzato. L'unità esterna, marca LG, è ubicata in terrazza.
- Impianto antintrusione: l'unità immobiliare NON è dotata di impianto d'allarme;
- Impianto citofonico: il complesso è dotato di impianto citofonico.
- Approvvigionamento idrico: l'approvvigionamento idrico viene garantito dall'acquedotto comunale alla cui rete l'immobile risulta allacciato.
- Smaltimento acque reflue: il condominio è allacciato alla rete pubblica di smaltimento dei reflui.
- **Impianto ascensore**: il condominio è dotato di impianto ascensore, il quale è stato realizzato da parte di un condomino a totale sue spese, con l'accordo, deliberato in occasione dell'assemblea condominiale del 03/12/2010, che eventuali altri condomini avrebbero potuto esercitare il diritto di godimento/uso dell'ascensore condominiale riconoscendo la quota loro spettante della spesa sostenuta. **A tal proposito si precisa che l'unità immobiliare, ubicata al piano primo dell'edificio, non è attualmente servita dall'ascensore poiché, ad oggi, il proprietario non ha riconosciuto la propria quota quantificata dall'amministratore su base millesimale (80,21 millesimi per il sub 30) in € 3.185,67.**

### Stato di conservazione e condizione degli immobili

L'immobile, sia per quanto riguarda le parti private, sia per quanto attiene a quelle condominiali, versa nel suo complesso in buono stato di conservazione. Da quanto si è potuto osservare, non si rilevano



lesioni strutturali né fenomeni di deterioramento dovuti alla presenza di umidità o di infiltrazioni d'acqua tali da destare preoccupazione.

Le finiture interne dei locali sono complessivamente in buone condizioni.

## 6. CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

All'esito delle verifiche eseguite al fine di accertare la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel provvedimento di espropriazione immobiliare, i dati indicati nel pignoramento, con particolare riferimento a quelli catastali (sezione, foglio, particella, subalterni, categoria, intestati, quote di proprietà, indirizzo, n. civico,) consentono la corretta ed univoca individuazione dei beni.

Tuttavia si segnala che la planimetria catastale in atti presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio è lievemente difforme rispetto allo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo in quanto la parete divisoria tra l'ingresso e l'"ufficio" adiacente è stata demolita. Pertanto, per la conformazione delle planimetrie catastali allo stato di fatto risulta necessario un aggiornamento catastale, avendo preventivamente provveduto alla sanatoria edilizia delle modeste difformità eseguite in assenza del titolo edilizio abilitativo.

## 7. UTILIZZAZIONE IN BASE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Sotto il profilo urbanistico, dall'analisi del Piano degli Interventi del Comune di Mogliano Veneto Variante n. 1 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 30/06/2022, l'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è così classificata:

- **Z.T.O. B** (TAV. 13.1.3a "P.I. – Zonizzazione intero territorio comunale") disciplinata dagli artt. 21-24 delle N.T.O. Trattandosi di immobile esistente in condominio, gli interventi ammessi sono quelli volti alla trasformazione interna dell'unità immobiliare mediante opere di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria che si attuano con intervento edilizio diretto.

All'interno delle suddette aree è ammesso il **cambio di destinazione d'uso da direzionale (uffici) a residenziale**, la cui attuazione è subordinata al riconoscimento del contributo di costruzione a al reperimento degli standards urbanistici (posto auto coperto per ciascuna unità abitativa), ovvero, ove non fosse possibile reperirli, alla loro monetizzazione. Il contributo di costruzione e l'eventuale monetizzazione degli standards dovranno essere valutati e concordati con l'Amministrazione Comunale in base alle disposizioni e ai regolamenti vigenti al momento della richiesta. **(Allegato G1)**

## 8. REGOLARITA' CATASTALE

In esito alle verifiche esperite presso l'Agenzia del Territorio di Treviso, sotto il profilo catastale i beni sono correttamente accatastati e identificati con la sola eccezione della planimetria catastale che risulta



lievemente difforme rispetto allo stato dei luoghi in quanto è stata demolita, in assenza di titolo edilizio, la parete di separazione tra l'ingresso e l'ufficio attiguo.

Si rende pertanto necessario, previa regolarizzazione edilizia, l'adeguamento delle planimetrie catastali mediante deposito presso l'Agenzia del Territorio di una **pratica di Variazione Catastale con procedura DOCFA telematica**, i cui costi si stimano in complessivi € **1.000,00** (oneri professionali e diritti), Iva ed oneri accessori esclusi.

## 9. CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA DEI BENI - ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE

Sulla scorta della documentazione tecnico amministrativa acquisita c/o lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Mogliano Veneto con accesso agli atti in data 23/10/2023, prot. n. 0038576, finalizzato all'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni e dell'esistenza della certificazione di agibilità, il sottoscritto dichiara che i beni sono stati edificati in forza dei seguenti titoli edilizi (**Allegato H1**):

- **Licenza Edilizia del 07/06/1968**, Pratica n. 206/1964/6411/1968 per la "Costruzione di un nuovo fabbricato ad uso abitazione e negozi" per annullamento e sostituzione delle precedenti n. 206/64 del 26/10/1964, 20/07/1965, 17/08/1965, 24/06/1966, 14/03/1967, 21/07/1967, e 22/09/1967.
- **Certificato di Abitabilità in data 09/11/1968**, Pratica n. 206/1964/6411/1968;  
L'immobile, autorizzato ad uso residenziale abitativo, è stato successivamente oggetto di un cambio di destinazione d'uso da residenziale a uffici in forza del seguente titolo edilizio:
- **Concessione Edilizia n. 30 del 02/02/1984, pratica n. 17/84/1213/84**, per il "cambio di destinazione da appartamento ad uso direzionale".

Dai rilievi eseguiti in loco, si riscontra che lo stato di fatto risulta lievemente difforme rispetto ai titoli rilasciati, a seguito dell'abbattimento della parete di separazione tra l'ingresso e l'ufficio attiguo eseguito in assenza del titolo abilitativo. Trattandosi di difformità interne di modesta entità che non hanno comportato variazioni dei parametri urbanistici (aumento di volume o di superficie abitabile) né tanto meno modifiche alle parti strutturali dell'edificio, la loro regolarizzazione edilizia si attua mediante l'istituto della **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001** e s.m.i., il quale prescrive che "La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori (CILA) comporta la sanzione pecuniaria di euro 1.000,00".

Si riporta, di seguito, la stima dei costi della sanatoria:

- Sanzione Amministrativa:	€ 1.000,00
- Diritti di segreteria comunali:	€ 100,00
- Stima costi professionali:	€ <u>1.500,00</u>
<b>Totale (iva ed oneri accessori esclusi)</b>	<b>€ 2.600,00</b>



## 10. AGIBILITA'

---

In esito agli accertamenti eseguiti presso il SUE di Mogliano Veneto, l'immobile è stato dichiarato agibile, per uso residenziale, con **Certificato di Abitabilità in data 09/11/1968**, Pratica n. 206/1964/6411/1968; **(Allegato I1)**

## 11. DIVISIBILITA' LOTTO N. 1

---

Il compendio immobiliare di cui al LOTTO n. 1, pignorato per la quota di 1/1, composto da unità direzionale al piano primo, per conformazione, caratteristiche morfologiche e dotazioni tecnologiche risulta **non divisibile in natura**.

## 12. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

---

Gli immobili sono attualmente occupati e abitati dall'esecutato, pieno proprietario dei beni per la quota di 1/1, il quale, dal "*Certificato di Residenza*" rilasciato dal Comune di Mogliano prot. 1455684228, risulta risiedervi. L'immobile è al contempo concesso in locazione con contratto commerciale regolarmente registrato (v. successivo paragrafo 13) **(Allegato L1)**

## 13. LOCAZIONI

---

L'immobile, costituito da uffici al piano 1° e da magazzino al piano 4°, risulta attualmente locato in forza di Contratto di Locazione Commerciale stipulato in data 01/02/2022, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso (TV) in data 17/02/2022 al n. 001465 - serie 3T, codice identificativo T6D22T001465000CC, della durata di anni 6 (sei), dal 01/02/2022 al 31/01/2028, da intendersi tacitamente rinnovato per i successivi 6 anni salvo disdetta da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R. almeno 12 mesi prima della scadenza, canone annuo di € 3.600,00 (tremilaseicento/00) da corrispondersi in rate mensili di € 300,00 (trecento/00). Il suindicato contratto include anche il magazzino ubicato al piano 4.

**Ai sensi dell'art. 2923, comma 1, C.C., il contratto di locazione, regolarmente registrato in data 17/02/2022, e dunque con data certa anteriore alla data della notifica del pignoramento (25/08/2022), risulta OPPONIBILE alla procedura.**

Al fine di accertare se il canone di locazione pattuito sia congruo con i correnti valori di mercato, sulla base delle indagini eseguite su immobili di pari tipologia, ubicazione, caratteristiche e condizioni, consultando la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare, gli operatori di settore e le agenzie immobiliari di zona, il sottoscritto perito stima che il canone unitario €/m<sup>2</sup> congruo per immobili simili si possa attestare intorno a circa 6,00 - 7,00 €/m<sup>2</sup>, che applicato ad una superficie utile lorda di circa 100 m<sup>2</sup> dà luogo ad un canone mensile compreso tra 600,00 e 700,00 €, ovvero ad un canone annuo compreso tra 7.200,00 e 8.400,00 €.



Pertanto la locazione in essere (canone = 300,00 €/mese) è una LOCAZIONE A CANONE VILE, ovvero con canone inferiore di 1/3 al giusto prezzo (art. 2923, comma 3, C.C.). **(Allegato O1)**

#### 14. ESISTENZA DI VINCOLI

L'immobile non è soggetto ad alcun vincolo di tipo urbanistico né tanto meno ad alcun tipo di tutela paesaggistica.

#### 15. SERVITU'

Non si rilevano servitù attive o passive riferite ai beni oggetto di pignoramento, salvo quelle derivanti dal condominio.

#### 16. VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte del Condominio "CEOLIN", attualmente amministrato dallo StudioB di Bison M., con sede in Mogliano Veneto, Via Pia 1/A, giusta nomina dell'Assemblea Ordinaria del 10/10/2023.

Il condominio è coperto da Polizza Assicurativa "Globale Fabbricati Civili" n. 410519634 della compagnia Generali con scadenza il 14/02/2025. **(Allegato M1)**

Si riporta, di seguito, la tabella riepilogativa delle quote millesimali dell'unità immobiliare oggetto di perizia:

TABELLA QUOTE MILLESIMALI						
Unità sub	Destinazione d'uso	Quote millesimali				
		Millesimi Proprietà	Scala parti uguali	Scala 2022	Millesimi Ascensore	Millesimi Riscaldamento
<b>Sub 30</b>	Uffici	81,21	111,111	77,37	0,00	97,22

#### Oneri condominiali

Per quanto concerne le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9) – Disp. att. c.p.c., si riporta quanto segue:

##### - Esercizio Ordinario

Con riguardo all'Esercizio Ordinario, l'Amministratore, recentemente insediatosi nella gestione amministrativa e contabile del Condominio (30/10/2023), riferisce che sono emerse delle incongruenze contabili nelle precedenti amministrazioni per le quali sono attualmente in corso delle verifiche finalizzate ad accertare l'esistenza o meno di crediti a favore dei fornitori. Oltre a ciò, lo stesso Amministratore segnala la necessità, a consuntivo 2023-2024, di ridistribuire i costi di acqua calda e fredda, in quanto nei precedenti bilanci tali costi sono stati suddivisi in modo equitativo e non in base alle letture dei conta litri dell'acqua calda e fredda presenti in condominio.



In ragione dunque di quanto sopra, il Condominio, nell'Assemblea del 28/11/2022, ha deliberato all'unanimità di non approvare il rendiconto consuntivo dell'esercizio ordinario 2022-2023, conferendo mandato all'amministratore di esaminare e contestare eventuali responsabilità delle precedenti amministrazioni.

In riferimento invece al **rendiconto preventivo** relativo all'**esercizio ordinario dal 01/05/2023 al 30/04/2024**, le spese condominiali afferenti all'unità immobiliare di cui al **LOTTO N. 1**, ammontano a **complessivi € 1.474,23** ripartiti in sei rate con scadenza il 20/11/2023, 15/12/2023, 15/01/2024, 15/02/2024, 15/03/2024 e 15/04/2024, di cui **€ 1.085,49** per spese condominiali (riscaldamento, acqua calda e fredda) e **€ 388,74** come accantonamento al fondo di riserva di quote da liquidare ai fornitori delle gestioni precedenti.

**Il residuo da versare al 15/02/2024, salvo conguaglio di fine esercizio corrente, ammonta a € 49,21.**

Si allegano: rendiconto consuntivo esercizio ordinario 01/05/2022 - 30/04/2023 (non approvato dall'assemblea), rendiconto preventivo esercizio ordinario 01/05/2023 - 30/04/2024, Regolamento Condominiale, verbale nomina Amministratore e polizza assicurativa. **(Allegato M1)**

#### **Esercizio straordinario**

Da quanto riferisce l'Amministratore di Condominio, non sono stati deliberati e non sono al momento previsti interventi di carattere straordinario.

### **17. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, si allega l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), emesso in data 18.02.2022, codice identificativo n. 15201/2022, valido fino al 18/02/2032.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica risulta che l'immobile ricade in **Classe Energetica D. (Allegato N)**

### **18. CRITERI DI STIMA – METODO SINTETICO - COMPARATIVO**

Obiettivo della presente perizia è di individuare la stima ed il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare **LOTTO 1**, costituito da **appartamento al piano 1° senza garage con annesso magazzino al piano 4°**.

La stima è un giudizio di previsione che consiste nella determinazione della quantità più probabile di moneta che si ritiene possa essere scambiata con un bene in una futura, potenziale compravendita.

La natura probabilistica del giudizio si fonda sull'osservazione di eventi economici verificatisi di recente relativamente a beni aventi simili caratteristiche a quello oggetto della valutazione. Detti eventi si concretizzano nei prezzi pagati in occasione delle compravendite dei beni cui si riferiscono e rappresentano i dati storici che il mercato mette a disposizione come fonte delle osservazioni.



Nella determinazione del giudizio di valore più probabile di un bene, oltre alle sue caratteristiche intrinseche, risultano di fondamentale importanza tutti quegli aspetti che esulano dal valore intrinseco, che comunque determinano, spesso in modo rilevante, un valore in funzione delle cosiddette condizioni al contorno. Risultano altresì determinanti sia la conoscenza del mercato immobiliare locale e delle tendenze degli operatori del settore, sia la conoscenza dello scopo per cui la stima viene richiesta.

La stima del presente lotto si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, attraverso l'adozione del metodo sintetico consistente nell'applicazione del **parametro €/mq**, determinato attraverso comparazione e ponderati raffronti con beni aventi analoghe e simili caratteristiche, il tutto con riferimento ai normali valori di mercato della zona in cui i beni sono ubicati.

Si è proceduto effettuando indagini di mercato eseguite su immobili aventi caratteristiche intrinseche, estrinseche e tecnologiche simili al bene oggetto di stima, confrontandole con le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferite al 1° semestre 2023, del Borsino Immobiliare, consultando operatori di settore della zona, recuperando atti di compravendita di unità immobiliari vendute negli ultimi due anni e consultando le seguenti fonti bibliografiche e normative: *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* (Ed. Agenzia del Territorio), D.P.R. n. 138/98, Circolare Ministero LL.PP n. 12480/1966, Legge n. 392/1978.

## 19. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

A fronte dunque delle considerazioni in precedenza esposte in merito:

- alla connotazione della località e dell'area in cui sono ubicati gli immobili;
- alle caratteristiche del sito, collegamenti alla viabilità, presenza di attrezzature e servizi;
- alla connotazione tipologica e architettonica dei beni;
- alle caratteristiche dimensionali, distributive e formali proprie dei beni immobiliari;
- alla destinazione d'uso dei beni;
- all'età e allo stato generale degli immobili;
- alla qualità dei materiali e delle finiture esterne ed interne dell'immobile;
- alla consistenza e allo stato degli impianti;
- alla commerciabilità degli immobili;

e considerato:

- che l'immobile presenta alcune irregolarità edilizie consistenti in lievi difformità planimetriche, i **cui costi tecnico-amministrativi** di regolarizzazione edilizia e catastale si stimano in complessivi **3.600,00 euro** (IVA e oneri accessori esclusi), come meglio specificato al precedente paragrafo 9, comprendenti competenze professionali, sanzione amministrativa e diritti;



- il deprezzamento pari a € 3.200,00, somma corrispondente alla quota non riconosciuta del costo dell'ascensore che risulta pertanto non utilizzabile;

sulla scorta di tali requisiti e delle indagini di mercato, e precisando che la valutazione e la stima dei beni si riferiscono al diritto reale e allo stato in cui essi si trovano, il sottoscritto perito, assumendo congruo ed in linea con gli attuali prezzi di mercato il **valore unitario di 1.100,00 €/mq**, stima cautelativamente che il più probabile valore di mercato dei beni sia il seguente:

UFFICI PIANO 1° SENZA GARAGE CON ANNESSA SOFFITTA AL PIANO 4°				
SUPERFICI COMMERCIALI UTILIZZATE AI FINI DELLA STIMA				
Immobile	Tipologia locali	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Rapporto mercantile (%)	Superfici commerciali (m <sup>2</sup> )
Superficie principale <sup>1</sup>	Uffici 1° piano	m <sup>2</sup> 107,00	1,00	m <sup>2</sup> 107,00
Superficie secondaria <sup>2</sup>	Soffitta 4° piano	m <sup>2</sup> 6,00	0,25	m <sup>2</sup> 1,50
	Terrazze	m <sup>2</sup> 12,00	0,25	m <sup>2</sup> 3,00
<b>Superficie commerciale</b>				<b>m<sup>2</sup> 111,00</b>

<sup>1</sup> **Superfici principali:** sono le superfici dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile, ovvero le superfici costituite dai vani abitabili (uffici) e dai vani ad essi direttamente collegati (ingresso, corridoi, bagni, etc.). Per le superfici principali, ai fini della stima, è stato applicato un coefficiente mercantile pari a 1.

<sup>2</sup> **Superfici secondarie:** sono le superfici annesse (balconi, terrazze, logge, etc.) e le superfici collegate/pertinenziali (soffitte, cantine, mansarde etc.) a quelle principali. Per le superfici secondarie, nel caso di specie soffitta e terrazze, è stato applicato un coefficiente mercantile pari a 0,25.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI (1/1)			
Tipologia	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato €/mq	Valore complessivo
Appartamento ad uso uffici piano 1°	m <sup>2</sup> 111,00	1.100,00 €/mq	122.100,00 €
A dedurre costi sanatoria, aggiornamento catastale			- 3.600,00 €
Deprezzamento per inutilizzo ascensore			- 3.200,00 €
<b>Totale valore di mercato</b>			<b>115.300,00 €</b>

Determinato il valore di mercato del compendio immobiliare, si attribuisce un coefficiente di procedura pari a 0,85 che riduce del 15% il valore stimato in considerazione del deprezzamento dettato dalla vendita forzata.



VALORE BASE PER LA VENDITA FORZOSA (1/1)		
Valore di mercato 1/1	Deprezzamento	Valore per la vendita forzosa (1/1)
115.300,00 €	0,85	98.005,00 €

Ovvero, ricapitolando ed arrotondando:

<b>€ 98.000,00</b>
--------------------

Pertanto il sottoscritto stima che la quota pignorata di 1/1 della piena proprietà dei beni di cui al **LOTTO N. 1**, alla data della presente relazione, abbiano un valore per la vendita forzata di complessivi euro 98.000,00 (diconsi euro novantottomila/00).

Quanto precede ad evasione dell'incarico conferito.

Treviso, addì 28 febbraio 2024

In fede  
Arch. Alberto Sartorello



## LOTTO N. 2

### UNITA' IMMOBILIARE PIANO 1° AD USO UFFICIO CON ANNESSO MAGAZZINO PIANO 4°

#### 20. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

---

L'immobile, ubicato nel Comune di Mogliano Veneto (TV), Piazza Pio X n. 24, risulta così censito presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso (**Allegato E2**):

##### **Catasto Fabbricati**

##### **Sez. Urbana D - Foglio 4**

- **M.N. 829 sub 31**, Piazza San Pio X n. 24, Piano 1-4, Categoria A/10, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale m<sup>2</sup> 104, Rendita euro 1,343,56, in ditta all'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà. – Ufficio con annesso magazzino al piano 4°.

Dati derivanti da: variazione in soppressione degli originari sub 13 e 14 del 09/01/2006, pratica n. TV0003214, in atti dal 09/01/2006 – VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE – ABITAZIONE/UFFICIO.

Il tutto oltre alle proporzionali quote di comproprietà degli enti e degli spazi comuni come per legge.

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare è stato edificato su lotto censito al **CATASTO TERRENI** con i seguenti identificativi:

##### **COMUNE DI MOGLIANO VENETO**

**Foglio 30, particella 829**, Ente Urbano di mq 610.

#### 21. CONFINI

---

Il fondo, identificato al **Foglio 30, particella 829** del **Catasto Terreni**, su cui insistono i beni oggetto di stima, confina:

- a nord con pubblica via
- ad est con particella 824
- a sud con particelle 2893
- ad ovest con pubblica via

L'ufficio (piano 1°) confina: a nord con magazzino di pertinenza su 30 (stessa proprietà), ad est con muro perimetrale, a sud con muro perimetrale e vano scale comune, ad ovest con sub 30 (stessa proprietà).

Il magazzino (piano 4°) confina: a nord con magazzino sub 30 (stessa proprietà), a sud con magazzino di proprietà di terzi, ad est con corridoio comune, ad ovest con muro perimetrale.

#### 22. PROVENIENZA DEI BENI

---

La proprietà del compendio immobiliare è pervenuta all'esecutato, per la quota dell'intero della piena proprietà, in forza dei seguenti atti:



- **Atto di Compravendita** a Rogito del Notaio Dott. Paolo FORTI di Treviso (TV) in data 12/01/2006, rep. n. 15478/2204, registrato a Treviso il 16/01/2006 al numero 686 Serie 1T, trascritto a Treviso in data 17/01/2006 ai nn. 2318/1517; **(Allegato B2)**
- Al precedente proprietario gli immobili sono pervenuti in forza di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Gianfranco Spinelli di Treviso in data 25/01/1969, repertorio n. 18964, registrato a Treviso il 03/02/1969 al numero 475 Atti Pubblici, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 05/02/1969 ai nn. 2368/2098.

**La continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c. risulta essere osservata.**

### 23. ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il sottoscritto perito, sulla scorta degli accertamenti esperiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e del Certificato Notarile in atti, riporta, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli gravanti sui beni immobiliari oggetto di pignoramento **(Allegato A)**:

a tutto il 27 febbraio 2024

- **ISCRIZIONE NN. 2319/614 del 17/01/2006** IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 12/01/2006, Numero di Repertorio 15479/2205 Notaio PAOLO FORTI di Treviso;
- **ISCRIZIONE NN. 8692/1374 del 11/03/2022** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo del 24/02/2022, Numero di Repertorio 1037/2022 emesso dal Tribunale di Venezia;
- **ISCRIZIONE NN. 14314/2308 del 15/04/2022** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo del 08/10/2021, Numero di Repertorio 1085/2021 emesso dal Tribunale di Udine;
- **TRASCRIZIONE NN. 39954/27712 del 10/10/2022**, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/10/2022 numero di repertorio 5870/2022, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 28/07/2022 a favore di Banco BPM SPA con sede a Milano CF 09722490969.

### 24. RELAZIONE DESCRITTIVA DEI BENI

#### Localizzazione, ubicazione e tipologia degli immobili

Trattasi di **unità immobiliare ad uso uffici sita al piano 1°** del complesso edilizio "Condominio CEOLIN", ubicato al civico 24 di Piazza San Pio X, nel cuore del centro urbano di Mogliano Veneto, a due passi dalla piazza principale e dal Duomo si S. Maria Assunta. L'area, densamente edificata e abitata, a vocazione residenziale, direzionale e commerciale, è direttamente collegata, attraverso via Tavoni, con la SS 53 Via



Terraglio, asse di collegamento in direzione nord con la città di Treviso e in direzione sud con la città di Mestre. La zona, ben servita dai mezzi di pubblico trasporto, è dotata di tutti i servizi di prima necessità e di tutte le attrezzature di carattere sociale (strutture sanitarie, istituti per l'istruzione, luoghi di culto, impianti sportivi, istituti di credito, etc.). La zona è inoltre facilmente collegata con l'autostrada A27 Belluno-Venezia e con l'autostrada A4 Milano-Trieste.



Veduta aerea del complesso condominiale di cui fa parte il compendio immobiliare

### Consistenza e caratteristiche dimensionali del lotto



Trattasi di unità immobiliare ad uso direzionale (uffici) sita al piano 1° con annesso magazzino al piano 4°, senza garage, facente parte del complesso condominiale "CEOLIN", edificato nel 1968, articolato su complessivi quattro piani fuori terra, di cui il piano terra a destinazione commerciale (negozi) e i soprastanti tre piani a destinazione mista residenziale e direzionale. L'ingresso all'immobile avviene dal



porticato del fronte che delimita ad ovest piazza Pio X. L'appartamento, con esposizione nord, est, sud, presenta una superficie utile di complessivi 91,60 m<sup>2</sup>, ed è costituito dai seguenti locali:

**Piano 1°:** ingresso/corridoio (m<sup>2</sup> 7.00), corridoi (m<sup>2</sup> 8.70), archivio (m<sup>2</sup> 2.15), attesa (m<sup>2</sup> 7.00), bagno e antibagno (m<sup>2</sup> 8.10), ufficio 1 (m<sup>2</sup> 12.85), ufficio 2 (m<sup>2</sup> 12,90), ufficio 3 (m<sup>2</sup> 16.70), bagno (m<sup>2</sup> 9.45), laboratorio (m<sup>2</sup> 6.75), terrazza 1 (m<sup>2</sup> 7.30), terrazza 2 (m<sup>2</sup> 6.00)

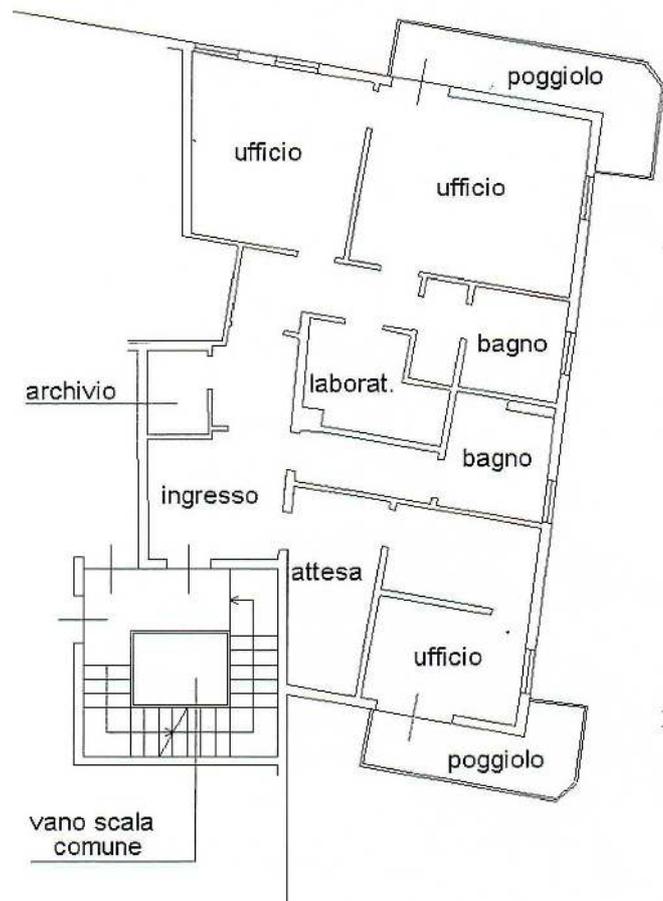
**Piano 4°:** magazzino pertinenziale (m<sup>2</sup> 5.00);

Tabella delle superfici utili dei singoli locali			
Piano	Vano	Sup. nette dei vani (m <sup>2</sup> )	Totale sup. netta (m <sup>2</sup> )
Primo	Ingresso	7.00	91,60
	Corridoi	8,70	
	Archivio	2,15	
	Attesa	7,00	
	Bagno e antibagno	8.10	
	Ufficio 1	12.85	
	Ufficio 2	12.90	
	Ufficio 3	16.70	
	Bagno	9.45	
	Laboratorio	6.75	
	Terrazza 1	7.30	
Terrazza 2	6.00	6.00	
Quarto	Magazzino/soffitta	5.00	5,00

Superfici Esterne Lorde (SEL) principali e secondarie utilizzate ai fini del calcolo della sup. commerciale	
Uffici piano 1°	m <sup>2</sup> 102.00
Magazzino piano 4°	m <sup>2</sup> 6,00
Terrazze	m <sup>2</sup> 13,30

SUPERFICI COMMERCIALI (Utilizzate ai fini della stima dell'immobile)				
	Sup. principale	Sup. secondaria	Rapporto mercantile	Sup. commerciale
Uffici piano 1°	m <sup>2</sup> 102.00		1,00	m <sup>2</sup> 102.00
Soffitta p. 4°		m <sup>2</sup> 6.00	0,25	m <sup>2</sup> 1.50
Terrazze		m <sup>2</sup> 13.30	0,25	m <sup>2</sup> 3.30
<b>Superficie commerciale totale</b>				<b>m<sup>2</sup> 106.80</b>





Planimetria catastale dell'unità immobiliare

### Principali caratteristiche costruttive

- Strutture in elevazione: le strutture in elevazione sono costituite da un telaio di pilastri e travi in calcestruzzo armato con tamponamenti dei muri perimetrali in blocchi di laterizio.
- Strutture orizzontali: i solai dei vari piani sono in latero-cemento tipo "Bausta";

### Finiture interne

- Pareti: le tramezzature interne sono realizzate in laterizio intonacato. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di gres in buono stato.
- Pavimenti: pavimento in doghe di laminato simil legno nei bagni, ingresso, corridoi e sala attesa, in piastrelle di gres di grande formato negli uffici, tutti in buono stato.
- Bagni: i bagni, di cui uno adeguato per l'utilizzo da parte di persone disabili, sono dotati di aerazione e illuminazione naturali;
- Porte interne: le porte interne sono in legno laccato colore bianco in buono stato. Il portoncino d'ingresso è costituito da una porta di sicurezza piuttosto datata, comunque in buono stato di conservazione.
- Serramenti: i serramenti esterni, costituiti da profili in legno, sono quelli originari ai quali è stato sostituito il doppio vetro nel 2006. Esternamente sono presenti degli avvolgibili in pvc con cassonetti



interni in legno dello stesso tipo dei serramenti. I serramenti, nonostante siano piuttosto datati, versano in buone condizioni.

- Soffitti: i soffitti sono intonacati. L'ingresso ed i corridoi sono controsoffittati con faretti di illuminazione incassati.

### **Finiture parti comuni dell'edificio**

- Murature perimetrali: le murature perimetrali del fabbricato, costituite da superfici intonacate, sono complessivamente in discreto stato di conservazione. Non si rilevano lesioni strutturali significative né particolari problemi dovuti alla presenza di umidità, salvo alcuni scrostamenti dell'intonaco nell'intradosso dello sporto di copertura. Le solette dei terrazzini sono in buono stato.
- Spazi comuni: l'androne d'ingresso al piano terra presenta pavimenti e rivestimenti delle pareti in marmo lucido in buono stato. Anche la scala condominiale è rivestita con lastre di marmo.

### **Dotazioni impiantistiche:**

- Impianto elettrico: l'impianto elettrico è stato modificato e adeguato nel 2007 e recentemente a febbraio 2023 per cambio a sistema trifase e per aumento della potenza contrattuale. Dotato dell'illuminazione di emergenza, l'impianto è conforme alle vigenti normative in materia, come da certificazioni di conformità del 2007 e del 2023 che si allegano. E' stata trasmessa all'INAIL la denuncia di messa a terra e protezione dalle scariche atmosferiche dell'impianto. **(Allegato P2)**
- Impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria: l'impianto di riscaldamento e quello di produzione dell'acqua calda sanitaria sono di tipo condominiale. L'autoclave e la caldaia alimentata a gas metano sono ubicati all'interno della centrale termica condominiale al piano terra dell'edificio.  
La caldaia, marca Buderus, mod. Logano Plus S8 615, di cui l'Amministratore ha fornito la relativa dichiarazione di conformità **(Allegato P2)**, ha oramai più di 20 anni di vita essendo stata sostituita nel 2003.
- Impianto di condizionamento: l'impianto di climatizzazione estiva è costituito da un'unità inverter esterna, marca FUJITSU, ubicata in terrazza e da split interni (Fujitsu) ubicati in corridoio, in sala d'attesa e nei due uffici principali.
- Impianto antintrusione: l'unità immobiliare è dotata di impianto d'allarme di tipo volumetrico.
- Impianto citofonico: il complesso è dotato di impianto citofonico.
- Approvvigionamento idrico: l'approvvigionamento idrico viene garantito dall'acquedotto comunale alla cui rete l'immobile risulta allacciato.
- Smaltimento acque reflue: il condominio è allacciato alla rete pubblica di smaltimento dei reflui.
- Impianto ascensore: il condominio è dotato di impianto ascensore, il quale è stato realizzato da parte di un condomino a totale sue spese, con l'accordo, deliberato in occasione dell'assemblea condominiale del 03/12/2010, che eventuali altri condomini avrebbero potuto esercitare il diritto di godimento/uso dell'ascensore condominiale riconoscendo la quota loro spettante della spesa



sostenuta. A tal proposito si precisa che l'unità immobiliare, ubicata al piano primo dell'edificio, non è attualmente servita dall'ascensore poiché, ad oggi, il proprietario non ha riconosciuto la propria quota quantificata dall'amministratore su base millesimale (80,11 millesimi per il sub 31) in € 3.142,52.

### Stato di conservazione e condizione degli immobili

L'immobile, sia per quanto riguarda le parti private, sia per quanto attiene a quelle condominiali, versa nel suo complesso in buono stato di conservazione. Da quanto si è potuto osservare, non si rilevano lesioni strutturali né fenomeni di deterioramento dovuti alla presenza di umidità o di infiltrazioni d'acqua tali da destare preoccupazione.

Le finiture interne dei locali sono complessivamente in buone condizioni.

### 25. CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

All'esito delle verifiche eseguite al fine di accertare la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel provvedimento di espropriazione immobiliare, i dati indicati nel pignoramento, con particolare riferimento a quelli catastali (sezione, foglio, particella, subalterni, categoria, intestati, quote di proprietà, indirizzo, n. civico, planimetria catastale) consentono la corretta ed univoca individuazione dei beni.

### 26. UTILIZZAZIONE IN BASE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Sotto il profilo urbanistico, dall'analisi del Piano degli Interventi del Comune di Mogliano Veneto Variante n. 1 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 30/06/2022, l'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è così classificata:

- **Z.T.O. B** (TAV. 13.1.3a "P.I. – Zonizzazione intero territorio comunale") disciplinata dagli artt. 21-24 delle N.T.O. Trattandosi di immobile esistente in condominio, gli interventi ammessi sono quelli volti alla trasformazione interna dell'unità immobiliare mediante opere di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria che si attuano con intervento edilizio diretto.

All'interno delle suddette aree è ammesso il **cambio di destinazione d'uso da direzionale (uffici) a residenziale**, la cui attuazione è subordinata al riconoscimento del contributo di costruzione a al reperimento degli standards urbanistici (posto auto coperto per ciascuna unità abitativa), ovvero, ove non fosse possibile reperirli, alla loro monetizzazione. Il contributo di costruzione e l'eventuale monetizzazione degli standards dovranno essere valutati e concordati con l'Amministrazione Comunale in base alle disposizioni e ai regolamenti vigenti al momento della richiesta. **(Allegato G2)**



## 27. REGOLARITA' CATASTALE

---

In esito alle verifiche esperite presso l'Agenzia del Territorio di Treviso, sotto il profilo catastale i beni sono correttamente accatastati e identificati.

## 28. CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA DEI BENI - ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE

---

Sulla scorta della documentazione tecnico amministrativa acquisita c/o lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Mogliano Veneto con accesso agli atti in data 23/10/2023, prot. n. 0038576, finalizzato all'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni e dell'esistenza della certificazione di agibilità, il sottoscritto dichiara che i beni sono stati edificati in forza dei seguenti titoli edilizi (**Allegato H2**):

- **Licenza Edilizia Pratica del 07/06/1968**, Pratica n. 206/1964/6411/1968 per la "Costruzione di un nuovo fabbricato ad uso abitazione e negozi" per annullamento e sostituzione delle precedenti n. 206/64 del 26/10/1964, 20/07/1965, 17/08/1965, 24/06/1966, 14/03/1967, 21/07/1967, e 22/09/1967.
- **Certificato di Abitabilità in data 09/11/1968**, Pratica n. 206/1964/6411/1968;  
L'immobile, autorizzato ad uso residenziale abitativo, è stato successivamente oggetto di un cambio di destinazione d'uso da residenziale a uffici in forza del seguente titolo edilizio:
- **Concessione Edilizia n. 280 del 03/11/1983, pratica n. 243/83/11269/83**, per il "cambio di destinazione da appartamento ad uso direzionale".
- **Denuncia di Inizio attività (D.I.A.) ai sensi degli artt. 22-23 DPR 380/2001, giusta istanza del 05/06/2007, prot. n. 21375**, per interventi di manutenzione straordinaria per "Modifiche interne, realizzazione di bagno disabili e apertura di fori porta".
- **Domanda di rilascio del Certificato di Agibilità ad uso uffici prot. 34130 del 06/09/2007, accolta con formazione del silenzio assenso.**

Dai rilievi eseguiti in loco, si riscontra che lo stato di fatto risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

## 29. AGIBILITA'

---

- In esito agli accertamenti eseguiti presso il SUE di Mogliano Veneto, l'immobile è agibile in forza della **domanda di rilascio del Certificato di Agibilità prot. 34130 del 06/09/2007, accolta con formazione di silenzio assenso.**

**(Allegato I2)**



### 30. DIVISIBILITA' LOTTO N. 2

---

Il compendio immobiliare di cui al LOTTO n. 2, pignorato per la quota di 1/1, composto da unità direzionale al piano primo, per conformazione, caratteristiche morfologiche e dotazioni tecnologiche risulta **non divisibile in natura**.

### 31. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

---

Gli immobili sono attualmente concessi in locazione con contratto commerciale regolarmente registrato (v. succ. paragrafo 32).

### 32. LOCAZIONI

---

L'immobile, costituito da uffici al piano 1° e da magazzino al piano 4°, è locato in forza di Contratto di Locazione Commerciale stipulato in data 17/10/2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso (TV) in data 03/11/2016 al n. 4928 - serie 3T, codice identificativo T5S16T004928000WE, della durata di anni 6 (sei), dal 17/10/2016 al 17/10/2022, da intendersi tacitamente rinnovato per i successivi 6 anni salvo disdetta da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R. almeno 6 mesi prima della scadenza, canone annuo di € 10.200,00 (diecimiladuecento/00) da corrispondersi in rate mensili di € 850,00 (ottocentocinquanta/00). Il suindicato contratto include anche il magazzino ubicato al piano 4.

**Ai sensi dell'art. 2923, comma 1, C.C., il contratto di locazione, regolarmente registrato in data 03/11/2016, e dunque con data certa anteriore alla data della notifica del pignoramento (25/08/2022), risulta OPPONIBILE alla procedura.**

Al fine di accertare se il canone di locazione pattuito sia congruo con i correnti valori di mercato, sulla base delle indagini eseguite su immobili di pari tipologia, ubicazione, caratteristiche e condizioni, consultando la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare, gli operatori di settore e le agenzie immobiliari di zona, il sottoscritto perito ritiene che **il canone di locazione sia congruo con gli attuali valori di mercato. (Allegato O2)**

### 33. ESISTENZA DI VINCOLI

---

L'immobile non è soggetto ad alcun vincolo di tipo urbanistico né tanto meno ad alcun tipo di tutela paesaggistica.

### 34. SERVITU'

---

Non si rilevano servitù attive o passive riferite ai beni oggetto di pignoramento, salvo quelle derivanti dal condominio.



### 35. VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte del Condominio "CEOLIN", attualmente amministrato dallo StudioB di Bison M., con sede in Mogliano Veneto, Via Pia 1/A, giusta nomina dell'Assemblea Ordinaria del 10/10/2023.

Il condominio è coperto da Polizza Assicurativa "Globale Fabbricati Civili" n. 410519634 della compagnia Generali con scadenza il 14/02/2025. **(Allegato M2)**

Si riporta, di seguito, la tabella riepilogativa delle quote millesimali dell'unità immobiliare oggetto di perizia:

TABELLA QUOTE MILLESIMALI						
Unità sub	Destinazione d'uso	Quote millesimali				
		Millesimi Proprietà	Scala parti uguali	Scala 2022	Millesimi Ascensore	Millesimi Riscaldamento
<b>Sub 31</b>	Uffici	81,11	111,111	76,68	0,00	111,11

#### Oneri condominiali

Per quanto concerne le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9) – Disp. att. c.p.c., si riporta quanto segue:

##### - Esercizio Ordinario

Con riguardo all'Esercizio Ordinario, l'Amministratore, recentemente insediatosi nella gestione amministrativa e contabile del Condominio (30/10/2023), riferisce che sono emerse delle incongruenze contabili nelle precedenti amministrazioni per le quali sono attualmente in corso delle verifiche finalizzate ad accertare l'esistenza o meno di crediti a favore dei fornitori. Oltre a ciò, lo stesso Amministratore segnala la necessità, a consuntivo 2023-2024, di ridistribuire i costi di acqua calda e fredda, in quanto nei precedenti bilanci tali costi sono stati suddivisi in modo equitativo e non in base alle letture dei conta litri dell'acqua calda e fredda presenti in condominio.

In ragione dunque di quanto sopra, il Condominio nell'Assemblea del 28/11/2023 ha deliberato all'unanimità di non approvare il rendiconto consuntivo dell'esercizio ordinario 2022-2023, conferendo mandato all'amministratore di esaminare e contestare eventuali responsabilità delle precedenti amministrazioni.

In riferimento invece al **rendiconto preventivo** relativo all'**esercizio ordinario dal 01/05/2023 al 30/04/2024**, le spese condominiali afferenti all'unità immobiliare di cui al **LOTTO N. 2**, ammontano a:

- **Proprietario**: complessivi € 340,90, il cui residuo da versare al 15/02/2024 è pari a € 224,00.



- **Conduttore:** complessivi € 2.226,64, di cui € 1.216,92 per spese condominiali (riscaldamento, acqua calda e fredda) e € 1009,72 come accantonamento al fondo di riserva di quote da liquidare ai fornitori delle gestioni precedenti.

Il residuo da versare al 15/02/2024 è pari a € 1.125,23.

### **Il residuo complessivo (proprietario + conduttore) da versare al 15/02/2024 è pari a € 1.349,23**

Si allegano: rendiconto consuntivo esercizio ordinario 01/05/2022 - 30/04/2023 (non approvato dall'assemblea), rendiconto preventivo esercizio ordinario 01/05/2023 - 30/04/2024, Regolamento Condominiale, verbale nomina Amministratore e polizza assicurativa. **(Allegato M2)**

### **Esercizio straordinario**

Da quanto riferisce l'Amministratore di Condominio, non sono stati deliberati e non sono previsti interventi di carattere straordinario.

## **36. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, si allega l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), emesso in data 01.08.2016, codice identificativo n. 80540/2016, valido fino al 01/08/2026.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica risulta che l'immobile ricade in **Classe Energetica D. (Allegato N2)**

## **37. CRITERI DI STIMA – METODO SINTETICO - COMPARATIVO**

Obiettivo della presente perizia è di individuare la stima ed il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare **LOTTO 2**, costituito da **appartamento al piano 1° senza garage con annesso magazzino al piano 4°**.

La stima è un giudizio di previsione che consiste nella determinazione della quantità più probabile di moneta che si ritiene possa essere scambiata con un bene in una futura, potenziale compravendita.

La natura probabilistica del giudizio si fonda sull'osservazione di eventi economici verificatisi di recente relativamente a beni aventi simili caratteristiche a quello oggetto della valutazione. Detti eventi si concretizzano nei prezzi pagati in occasione delle compravendite dei beni cui si riferiscono e rappresentano i dati storici che il mercato mette a disposizione come fonte delle osservazioni.

Nella determinazione del giudizio di valore più probabile di un bene, oltre alle sue caratteristiche intrinseche, risultano di fondamentale importanza tutti quegli aspetti che esulano dal valore intrinseco, che comunque determinano, spesso in modo rilevante, un valore in funzione delle cosiddette condizioni al contorno. Risultano altresì determinanti sia la conoscenza del mercato immobiliare locale e delle tendenze degli operatori del settore, sia la conoscenza dello scopo per cui la stima viene richiesta.



La stima del presente lotto si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, attraverso l'adozione del metodo sintetico consistente nell'applicazione del **parametro €/mq**, determinato attraverso comparazione e ponderati raffronti con beni aventi analoghe e simili caratteristiche, il tutto con riferimento ai normali valori di mercato della zona in cui i beni sono ubicati.

Si è proceduto effettuando indagini di mercato eseguite su immobili aventi caratteristiche intrinseche, estrinseche e tecnologiche simili al bene oggetto di stima, confrontandole con le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferite al 1° semestre 2023, del Borsino Immobiliare, consultando operatori di settore della zona, recuperando atti di compravendita di unità immobiliari vendute negli ultimi due anni e consultando le seguenti fonti bibliografiche e normative: *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* (Ed. Agenzia del Territorio), D.P.R. n. 138/98, Circolare Ministero LL.PP n. 12480/1966, Legge n. 392/1978.

### **38. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO**

---

A fronte dunque delle considerazioni in precedenza esposte in merito:

- alla connotazione della località e dell'area in cui sono ubicati gli immobili;
- alle caratteristiche del sito, collegamenti alla viabilità, presenza di attrezzature e servizi;
- alla connotazione tipologica e architettonica dei beni;
- alle caratteristiche dimensionali, distributive e formali proprie dei beni immobiliari;
- alla destinazione d'uso dei beni;
- all'età e allo stato generale degli immobili;
- alla qualità dei materiali e delle finiture esterne ed interne dell'immobile;
- alla consistenza e allo stato degli impianti;
- alla commerciabilità degli immobili;

e considerato:

- che al 15/02/2024 il condominio risulta creditore di complessivi euro 1.350,00 per rate scadute non versate relative all'esercizio ordinario 2023-2024;
- il deprezzamento pari a € 3.200,00, somma corrispondente alla quota non riconosciuta del costo dell'ascensore che risulta pertanto non utilizzabile;

sulla scorta di tali requisiti e delle indagini di mercato, e precisando che la valutazione e la stima dei beni si riferiscono al diritto reale e allo stato in cui essi si trovano, il sottoscritto perito, assumendo congruo ed in linea con gli attuali prezzi di mercato il **valore unitario di 1.100,00 €/mq**, stima cautelativamente che il più probabile valore di mercato dei beni sia il seguente:



UFFICI PIANO 1° SENZA GARAGE CON ANNESSA SOFFITTA AL PIANO 4°				
SUPERFICI COMMERCIALI UTILIZZATE AI FINI DELLA STIMA				
Immobile	Tipologia locali	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Rapporto mercantile (%)	Superfici commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale <sup>1</sup>	Uffici 1° piano	m <sup>2</sup> 102,00	1,00	m <sup>2</sup> 102,00
Superficie secondaria <sup>2</sup>	Soffitta 4° piano	m <sup>2</sup> 6,00	0,25	m <sup>2</sup> 1,50
	Terrazze	m <sup>2</sup> 13,30	0,25	m <sup>2</sup> 3,30
<b>Superficie commerciale</b>				<b>m<sup>2</sup> 106,80</b>

<sup>1</sup> **Superfici principali:** sono le superfici dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile, ovvero le superfici costituite dai vani abitabili (uffici) e dai vani ad essi direttamente collegati (ingresso, corridoi, bagni, etc.). Per le superfici principali, ai fini della stima, è stato applicato un coefficiente mercantile pari a 1.

<sup>2</sup> **Superfici secondarie:** sono le superfici annesse (balconi, terrazze, logge, etc.) e le superfici collegate/pertinenziali (soffitte, cantine, mansarde etc.) a quelle principali. Per le superfici secondarie, nel caso di specie soffitta e terrazze, è stato applicato un coefficiente mercantile pari a 0,25.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI (1/1)			
Tipologia	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato €/mq	Valore complessivo
Appartamento ad uso uffici piano 1°	m <sup>2</sup> 106,80	1.100,00 €/mq	117.480,00 €
A dedurre spese condominiali non riconosciute			- 1.350,00 €
Deprezzamento per inutilizzo ascensore			- 3.200,00 €
<b>Totale valore di mercato</b>			<b>112.930,00 €</b>

Determinato il valore di mercato del compendio immobiliare, si attribuisce un coefficiente di procedura pari a 0,85 che riduce del 15% il valore stimato in considerazione del deprezzamento dettato dalla vendita forzata.

VALORE BASE PER LA VENDITA FORZOSA (1/1)		
Valore di mercato 1/1	Deprezzamento	Valore per la vendita forzata (1/1)
112.930,00 €	0,85	95.990,50 €

Ovvero, ricapitolando ed arrotondando:

<b>€ 96.000,00</b>
--------------------



Pertanto il sottoscritto, in esito al mandato conferitogli, stima che la quota pignorata di 1/1 della piena proprietà dei beni di cui al LOTTO N. 2, alla data della presente relazione, abbiano un valore per la vendita forzata di complessivi euro 96.000,00 (diconsi euro novantseimila/00).

Quanto precede ad evasione dell'incarico conferito.

Treviso, addì 28 febbraio 2024

In fede  
Arch. Alberto Sartorello

