

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 388/2015 R.G.E.

procedente:

Contro: ***Esecutato n. 1 ed Esecutato n. 2*** (v. allegato 1)

G.E.: ***Dott.ssa Paola Torresan***

Esperto: ***Ing. Claudio Florimo***

Intervenuti: con nota depositata in data 27.09.2021, **██████████**
██████████ ha comunicato che **██████████** in liquidazione
██████████ “ha ceduto a terzi il proprio credito
vantato verso” l’Esecutato n. 1.

Riunita ad Esecuzione Immobiliare n. 489/2019 R.G.E.

*avente oggetto anche altri beni pignorati dal medesimo creditore
procedente in danno dell’Esecutato n.1 (Provvedimento del G.E.
Dott.ssa Alessandra Burra in data 26.02.2020).*

Il sottoscritto **Ing. Claudio Florimo**, iscritto all’Albo Ingegneri della provincia di Treviso al N. A1287 e con studio in Treviso via Pisa n. 2, è stato nominato con provvedimento del 27.04.2018 quale esperto stimatore dal Sig. **██████████** per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti ex art. 173-bis disp. att. c.p.c. relativi alla procedura esecutiva in epigrafe. Successivamente, in seguito alla riunione del procedimento 489/2019, il sottoscritto è stato confermato dal Sig. **G.E. Marco Saran** con provvedimento del 06.03.2020. In data 21.05.2018 ed in data 20.03.2020 con modalità telematica ha quindi depositato



in Cancelleria gli atti di accettazione delle nomine e le dichiarazioni di giuramento in conformità al modello “Giuramento stimatore”.

PREMESSA

Acquisita la documentazione dei fascicoli depositati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, verificata la completezza della documentazione di cui all’art. 567 2° comma c.p.c., il sottoscritto ha riscontrato che la particella identificata nell’Atto di pignoramento del 06.07.2015 con il n. 606 (**CATASTO TERRENI Comune di Mogliano Veneto (TV) - Foglio 15**) era stato nel frattempo frazionata generando incongruenze nei valori delle superfici e nelle identificazioni catastali dei beni. Di quanto sopra è stata fatta segnalazione al G.E., cui ha fatto seguito un secondo Atto di pignoramento in data 18.10.2019.

Considerato che dal Verbale di pignoramento immobili del 06.07.2015 contro Esecutato n. 1 ed Esecutato n. 2 risultano pignorate la particella n. 606 e la particella n. 607 e vista la complessa storia catastale dei beni, ai fini di una più agevole lettura di quanto esposto, si ritiene opportuno riepilogare la genesi delle particelle indicate nella relazione.

1) Con frazionamento del 29.12.2010 protocollo n. TV0360556 in atti dal 29.12.2010 presentato il 28.12.2010, l’originaria particella n. 559 di ha 02.65.94 è stata soppressa ed ha originato le seguenti particelle:

- particella 604 di ha 0.01.40;
- particella 605 di ha 0.04.80;
- particella 606 di ha 1.86.16;
- **particella 607** di ha 0.73.58.

2) Con frazionamento del 11.02.2011, l’originaria particella n. 602 di ha 0.43.94 è stata soppressa ed ha originato le seguenti particelle:



- particella 608 di ha 0.00.76 (nota: ex seminativo 2, con Tipo mappale di pari data ha dato origine alla **particella 608** Ente Urbano di ha 0.00.76);
 - particella 609 di ha 0.43.18.
- 3) Con frazionamento del 16.11.2016, la particella n. 609 di ha 0.43.18 è stata soppressa ed ha originato le seguenti particelle:
- **particella 626** di ha 0.30.20;
 - **particella 627** di ha 0.12.80;
 - particella 628 di ha 0.00.18.
- 4) Con frazionamento del 16.11.2016, la particella n. 606 di ha 01.86.16 è stata soppressa ed ha originato le seguenti particelle:
- **particella 629** di ha 0.93.95;
 - **particella 630** di ha 0.32.63;
 - **particella 631** di ha 0.00.51;
 - particella 632 di ha 0.59.07 (nota: ex seminativo 2, con Tipo mappale di pari data ha dato origine alla particella 632 Ente Urbano di ha 0.59.07);
- 5) Con tipo mappale del 16.11.2016, la particella 628 di ha 0.00.18 è stata soppressa e unita alla particella 632, dando origine alla **particella 632** Ente Urbano di ha 0.59.25.

Le particelle n. **608, 626, 627, 629, 630, 631 e 632** come sopra catastalmente identificate sono oggetto del Verbale di pignoramento immobili del 18.10.2019 contro Esecutato n. 1.

Completate le necessarie informazioni per l'espletamento dell'incarico presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare e Registro) ed il Comune di Mogliano Veneto (Ufficio Edilizia Privata e Ufficio Urbanistica), il sottoscritto ha nel frattempo contattato il Custode Giudiziario ██████████



RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1

Descrizione tipologica: Terreni con sovraeretti fabbricati, in zona destinata ad attrezzature turistiche e ricettive.

Ubicazione: Mogliano Veneto (TV), via Bonfadini.

Vincoli contrattuali: nessuno.

Quota pignorata: 1/1 della piena proprietà.

1.1) LOTTO 1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle verifiche condotte presso l’Agenzia Entrate di Treviso Ufficio Territorio (v. allegato 2), risulta che i beni del Lotto 1 oggetto della presente relazione di stima, siti nel Comune di **Mogliano Veneto (Codice F269)** della Provincia di Treviso, sono così identificati:

a) **CATASTO FABBRICATI:**

Sezione B **Foglio** 7 **Particella** 632 **Subalterno** -

Categoria In corso di costruz.

Indirizzo Via Bonfadini snc, piano: T-1-2-3

Intestazione Esecutato n. 1 per la proprietà di 1/1.

Dati derivanti da Costituzione del 17.11.2016 protocollo n. TV0147754 in atti dal 18.11.2016.

L’unità è identificata nell’elaborato planimetrico per la “Dimostrazione grafica dei subalterni” presentato in data 18.11.2016 (protocollo n. TV0147754, Tipo Mappale n. 145725 del 15.11.2016).

L’area scoperta e l’area di sedime dell’unità nel loro insieme insistono su particella così identificata al **CATASTO TERRENI:**

Foglio 15 **Particella** 632 **Superficie** ha are ca 0 59 25 **Qualità** E.U.



Confini Da Ovest in senso orario: particelle n. 557, 463, 595, 629, 626 e 631 dello stesso foglio.

Dati derivanti da Tipo Mappale del 16.11.2016 protocollo n. TV0145725 in atti dal 16.11.2016.

b) **CATASTO FABBRICATI:**

Sezione B **Foglio** 7 **Particella** 608 **Subalterno** -

Categoria D1 **Rendita €** 130,00

Indirizzo Via Bonfadini n. 1, piano: T

Intestazione Esecutato n. 1 per la proprietà di 1/1.

Dati derivanti da Variazione nel classamento del 25.10.2011 protocollo n. TV0377852 in atti dal 25.10.2011.

La planimetria, presentata in data 14.02.2011, è **conforme**.

L'area scoperta e l'area di sedime dell'unità nel loro insieme insistono su particella così identificata al **CATASTO TERRENI:**

Foglio 15 **Particella** 608 **Superficie** ha are ca 0 00 76 **Qualità** E.U.

Confini Da Nord in senso orario: particelle n. 601 e 626 dello stesso foglio.

Dati derivanti da Tipo Mappale del 11.02.2011 protocollo n. TV0035632 in atti dal 11.02.2011.

c) **CATASTO TERRENI:**

Foglio 15 **Particella** 626 **Superficie** ha are ca 0.30.20 **Deduz** C13

Qualità Seminativo classe 2 **R.D.** 24,64 **R.A.** 14,04

Intestazione: Esecutato n. 1 per la proprietà di 1/1.

Dati derivanti da Frazionamento del 16.11.2016 protocollo n. TV0145725 in atti dal 16.11.2016.



Confini da Ovest in senso orario: particelle n. 601, 608, 631, 632, 629, 627 e 603 dello stesso foglio.

d) **CATASTO TERRENI:**

Foglio 15 **Particella** 627 **Superficie** ha are ca 0.12.80 **Deduz** C13

Qualità Seminativo classe 2 **R.D.** 10,44 **R.A.** 5,95

Intestazione: Esecutato n. 1 per la proprietà di 1/1.

Dati derivanti da Frazionamento del 16.11.2016 protocollo n. TV0145725 in atti dal 16.11.2016.

Confini da Nord in senso orario: particelle n. 626, 630 e 603 dello stesso foglio.

e) **CATASTO TERRENI:**

Foglio 15 **Particella** 629 **Superficie** ha are ca 0.93.95 **Deduz** C13

Qualità Seminativo classe 2 **R.D.** 76,66 **R.A.** 43,67

Intestazione: Esecutato n. 1 per la proprietà di 1/1.

Dati derivanti da Frazionamento del 16.11.2016 protocollo n. TV0145725 in atti dal 16.11.2016.

Confini da Nord in senso orario: particelle n. 604, 605, 476, 286, 630, 626 e 632 dello stesso foglio.

f) **CATASTO TERRENI:**

Foglio 15 **Particella** 630 **Superficie** ha are ca 0.32.63 **Deduz** C13

Qualità Seminativo classe 2 **R.D.** 26,63 **R.A.** 15,17

Intestazione: Esecutato n. 1 per la proprietà di 1/1.

Dati derivanti da Frazionamento del 16.11.2016 protocollo n. TV0145725 in atti dal 16.11.2016.

Confini da Nord in senso orario: particelle n. 629, 286, 607 e 627 dello stesso foglio.



g) **CATASTO TERRENI**

Foglio 15 **Particella** 631 **Superficie** ha are ca 0.00.51 **Deduz** C13

Qualità Seminativo classe 2 **R.D.** 0,42 **R.A.** 0,24

Intestazione: Esecutato n. 1 per la proprietà di 1/1.

Dati derivanti da Frazionamento del 16.11.2016 protocollo n. TV0145725 in atti dal 16.11.2016.

Confini da Nord in senso orario: particelle n. 632, 626, 601 e 557 dello stesso foglio.

1.2) LOTTO 1 – TITOLI DI PROVENIENZA

La titolarità dei beni oggetto della presente relazione è pervenuta in capo all'esecutato n. 1 in forza di (allegato 3):

- Atto di compravendita in data 20 gennaio 2010, rep. n. 67.085 Notaio Francesco Candido Baravelli in Treviso, ivi registrato in data 22.01.2010 al n. 1294 serie 1T e trascritto a Treviso in data 25.01.2010 ai n.ri 2317 / 1506 con il quale l'esecutato n. 1 acquista l'appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Mogliano Veneto, così identificato catastalmente: Catasto Terreni, Foglio 15 mapp. 559 di ha 2.65.94.

Si precisa (v. premessa) che la particella n. 559 è stata soppressa ed ha originato, con altre, la particella 606 oggetto del pignoramento trascritto a Treviso in data 23.07.2015 ai n.ri 20897 / 14913; la particella 606 è stata a sua volta soppressa con costituzione delle particelle 629, 630, 631 e 632. Le particelle 629, 630, e 631 così costituite sono oggetto del pignoramento trascritto a Treviso in data 13.12.2019 ai n.ri 49227 / 34532.

- Atto di permuta in data 21 gennaio 2011, rep. n. 68.864 Notaio Francesco Candido Baravelli in Treviso, trascritto a Treviso in data 26.01.2011 ai n.ri 2887



del diritto di proprietà.

2) Atto giudiziario del 18.10.2019 rep. 8842 Ufficiale Giudiziario di Treviso –

Verbale di pignoramento immobili.

Trascritto a Treviso il 13.12.2019 R.G. 49227 R.P. 34532

A favore

Contro Esecutato n. 1.

Beni colpiti Lotto 1 per l'intero del diritto di proprietà.

ISCRIZIONI

1) Atto notarile pubblico del 20.01.2010 rep. 67.086/29.919 Notaio Francesco

Candido Baravelli di Treviso – Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario.

Iscritto a Treviso il 25.01.2010 R.G. 2320 R.P. 490

Capitale € 6.000.000,00

Totale € 12.000.000,00

A favore

Contro Esecutato n. 1.

Beni Particella 559 del fg. 15 (v. premessa) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

2) Atto notarile pubblico del 12.01.2015 rep. 83.021/30.677 Notaio Paolo

Talice di Treviso – Ipoteca volontaria derivante da costituzione di ipoteca volontaria a garanzia di altra obbligazione.

Iscritto a Treviso il 15.01.2010 R.G. 1113 R.P. 141

Capitale € 150.000,00

Totale € 150.000,00

A favore

Contro Esecutato n. 1.

Beni Particella 606 del fg. 15 (v. premessa) per la quota di 1/1 del



diritto di proprietà.

1.4) LOTTO 1 - VINCOLI E SERVITU'

L'area attualmente identificata al Catasto Terreni, Foglio 15 **particelle 608, 626, 627, 629, 630, 631 e 632** è gravata da:

- a) Servitù di passaggio (con qualsiasi mezzo, escluso il parcheggio e la sosta) e servitù di posa di reti tecnologiche costituite con atto del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, in data 14.05.2007, rep. n. 61.724, trascritto a Treviso in data 17.05.2007 ai n.ri 23658-23659 / 13356-13357, gravanti i beni allora identificati al Catasto Terreni, Foglio 15 **particelle 446, 219, 242 e 357**.
- b) Servitù di passaggio (per ogni uso e con ogni mezzo) costituita con atto del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, in data 20.01.2010, rep. n. 67.085, trascritto a Treviso in data 25.01.2010 ai n.ri 2318-2319 / 1507-1508, gravante il bene allora identificato al Catasto Terreni, Foglio 15 **particella 559**.
- c) Servitù coattiva inamovibile di elettrodotto costituita con atto del Commissario Delegato alla Viabilità di Mestre, in data 21.06.2010, rep. n. 104/2010, trascritto a Treviso in data 22.11.2010 ai n.ri 41738 / 26005, gravante il bene allora identificato al Catasto Terreni, Foglio 15 **particella 559**.
- d) Servitù coattiva inamovibile di elettrodotto costituita con atto del Commissario Delegato alla Viabilità di Mestre, in data 21.06.2010, rep. n. 109/2010, trascritto a Treviso in data 22.11.2010 ai n.ri 41741 / 26008, gravante i beni allora identificati al Catasto Terreni, Foglio 15 **particelle 554 e 559**.
- e) Servitù di passaggio e servitù inamovibile di elettrodotto costituita con atto del Notaio Maurizio Bianconi, in data 18.05.2011, rep. n. 101.852, trascritta a Treviso in data 27.05.2011 ai n.ri 18693-18694 / 11933-11934, gravante, tra gli altri, il bene allora identificato al Catasto Terreni, Foglio 15 **particella 606**.



f) Servitù ad uso pubblico e di passaggio pedonale costituita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Paolo Talice, in data 13.12.2016, rep. n. 85815, trascritta a Treviso in data 19.12.2016 ai n.ri 42085-42086 / 28735-2736, a favore del Comune di Mogliano Veneto, gravante, tra gli altri, i beni ora identificati al Catasto Terreni, Foglio 15 **particelle 626, 629, 631**.

1.5) LOTTO 1 - VINCOLI CONTRATTUALI

Non sono emersi contratti registrati.

1.6) LOTTO 1 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il Lotto è costituito da terreni aventi una superficie catastale complessiva di mq 23.010 con sovraeretti fabbricati (v. allegato 5, documentazione fotografica), situati in località Zerman del comune di Mogliano Veneto, nei pressi del raccordo di accesso all'autostrada A27 Venezia-Belluno. L'accesso avviene da via Bonfadini ed è garantito da servitù di passaggio.

Il Lotto è inserito all'interno di un complesso ricettivo, turistico, alberghiero denominato "Alemagnauno", parte di un più generale programma di trasformazione dell'area comprendente la costruzione di edifici ricettivi di attrezzature per attività sportive e ricreative e di ampie aree a parco.

Su parte del Lotto (particella 608) insiste un **fabbricato destinato a vani tecnici (cabina Enel)**, avente dimensioni in pianta di m 4,20x5,50 ed altezza di m 2,90, realizzata con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio. Il fabbricato appare completato, precisando comunque che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere all'interno.

Su parte del Lotto (particella 632) insiste un **fabbricato al grezzo destinato a showroom e uffici**, avente superficie di progetto pari a mq 8.788,04 ed un volume di progetto pari a mc 23.804,44, per il quale attualmente risultano ultimato solo le



strutture in cemento armato, dotate di Certificato di Collaudo Statico. In base ad un esame visivo, alcune parti della struttura necessitano di interventi di ripristino.

La restante parte del Lotto (particelle 626, 627, 629, 630, 631, per complessivi mq 16.958,00), è costituita da **terreni pianeggianti** funzionali al rispetto degli standard del complesso “Alemagnauno”. Le previste opere di urbanizzazione primaria sono state ultimate, ad eccezione dei parcheggi e dell’area servizi.

L’intero Lotto risulta parzialmente recintato ed in alcune zone sono presenti cumuli di materiale di risulta.

1.7) LOTTO 1 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Considerato stato e tipologia dei fabbricati esistenti, non è necessaria la redazione dell’A.P.E.

1.8) LOTTO 1 - VERIFICA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto e dai rilievi eseguiti presso l’immobile, è emerso quanto segue.

1.8.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Mogliano Veneto è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 317 del 27.01.1993 e successivamente aggiornato con variante parziali.

Con Conferenza di Servizi del 09.05.2019 è stato poi approvato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) con delibera pubblicata sul BURV. n. 63 del 14.06.2019. Dall’esame della cartografia emerge che il bene oggetto della presente relazione ricade in “ATO n. 2, Bonisiolo-Zerman”, disciplinato dall’art. 30 delle Norme di Attuazione (N.A.) ed in “Ambiti di urbanizzazione consolidata”, disciplinati dall’art. 18 delle N.A. ed individuati nell’elaborato T04 “Carta della Trasformabilità”. L’analisi dell’elaborato T01b “Carta dei Vincoli e della



Pianificazione Territoriale” evidenzia che il bene è interessato da “Fasce di rispetto stradale”, disciplinate dall’art. 8.1 delle N.A.; inoltre ricade in “Vincolo aeroportuale Venezia zona 1” e “Vincolo aeroportuale Treviso zona 1” (art. 8.9 delle N.A.).

A seguito dell’approvazione del primo P.A.T., il P.R.G. vigente per le parti compatibili è diventato il Piano degli Interventi (P.I.) ai sensi del comma 5bis dell’art. 48 della L.R. 11/2004, “nei limiti e con le modalità di cui al comma successivo. Per tutte le aree diverse da quelle di cui comma 28.3, fino alla data di adozione del primo Piano degli Interventi di specifico adeguamento al PAT, e non oltre cinque anni dalla data di entrata in vigore del PAT, in attuazione delle direttive, prescrizioni e vincoli definiti dal PAT è fatta salva l’attuale disciplina urbanistica di zona definita dal PRG”.

Dall’esame della cartografia del PRG relativa alla zonizzazione (aggiornamento cartografico del dicembre 2014) emerge che l’area sulla quale insiste il terreno in esame ricade in “Zona Territoriale Omogenea di Tipo D3/3 – Zone per insediamenti turistici e ricreativi” disciplinata dall’art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). Nella “tavola 13.1.2b” relativa ai vincoli (aggiornamento cartografico del luglio 2019) il terreno risulta interessato da “Fasce di rispetto stradale” e “Vincolo aeroportuale 1” disciplinati dall’art. 35 delle N.T.A.

Con D.C.C. n. 56 del 22.07.2021 è stata adottata la Variante n. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) con conferma della destinazione di zona (art. 33 delle N.T.O.), ad eccezione dei terreni identificati con le particelle 627, 630 e con una porzione della particella 629, ora ricadenti in “Aree per servizi” disciplinata dagli artt. 40 e 41 delle N.T.O.

Per quanto riguarda la **classificazione sismica**, ai sensi dell’Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003 aggiornata con la Deliberazione n.



244 del 09 marzo 2021 della Giunta Regionale del Veneto, il territorio di Mogliano Veneto ricade in Zona sismica 3 (Zona con pericolosità sismica bassa).

In allegato 6 si riportano il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 28.04.2021, estratti cartografici del PAT (Tav. T04-Carta della Trasformabilità e Tav. T01b-Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale), estratto delle relative Norme di Attuazione, estratto cartografico del P.R.G. (Tav. 13.1.2a N-E e Tav. 13.1.2b N-E) ed estratto delle relative Norme Tecniche di Attuazione, estratto cartografico del P.I. adottato.

1.8.2 – PRATICHE EDILIZIE

In seguito all'Accordo di programma (A.d.P.) n. 172/01 del 03.04.2001 per la realizzazione di un'area ricettiva alberghiera a ridosso dello svincolo autostradale di Zerman, con delibera del Consiglio Comunale di Mogliano Veneto n. 123 del 23.12.2010 è stato approvato il Piano di lottizzazione denominato "ALEMAGNAUNO" con previsione di due distinte Unità Minime d'Intervento (U.M.I. 1 e U.M.I. 2).

In attuazione al suddetto A.d.P. e limitatamente alla U.M.I. 1 (al cui interno ricadono i beni compresi nel Lotto 1 della presente relazione) è stata poi stipulata una convenzione edilizia con il Comune di Mogliano Veneto (TV), costituita con atto in data 25.07.2002 rep. n. 3632 del Segretario Comunale di Mogliano Veneto e trascritta a Treviso il 20.08.2002 ai numeri 34835/24394 con successive modifiche ed integrazioni, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Le opere eseguite sono state collaudate con certificato redatto in data 24.08.2016 dall'Ing. Cavallin, mentre risultano ancora da completare i parcheggi e l'area servizi. Essendo la citata convenzione scaduta nel 2011 e poi rinnovata fino al 2016, per il completamento dovrà essere rilasciato un nuovo Permesso di Costruire.



In particolare, per i fabbricati compresi nel Lotto 1 della presente relazione sono stati rilasciati:

- Permesso di Costruire n. 184/10, prot. n. 39151 del 13.12.2010 per “Variante – Realizzazione complesso ricettivo, turistico, alberghiero ALEMAGNAUNO”. Si fa presente che sono state eseguite solo le strutture in cemento armato e che, per il completamento dei lavori, dovrà essere rilasciato un nuovo Permesso di Costruire.
- S.C.I.A. 2A prot. n. 2037 presentata il 27.01.2011 in variante per “modifiche a vani tecnici (cabina Enel)”.

Le opere strutturali del fabbricato e della cabina Enel sono state collaudate con certificato redatto in data 04.02.2011 dall’Ing. Svalduz.

In allegato 7 si riportano Certificato di Collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, Permesso di Costruire n. 184/10, S.C.I.A. del 27.01.2011, Atto Unico di Collaudo Statico.

1.8.3 – DIFFORMITÀ EDILIZIE

Le parti edificate risultano conformi allo stato di progetto.

1.8.4 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

1.9) LOTTO 1 - STIMA DEL LOTTO

Per la stima del **più probabile valore di mercato** del Lotto 1, considerato che gli standards previsti sono stati saturati e, pertanto, non vi è alcuna residua potenzialità edificatoria, il sottoscritto valuta il costo degli interventi realizzati con distinzione di tre diverse tipologie.

Fabbricato (particella 632)

Ai fini della definizione del volume edificato, si assume il valore di cubatura delle opere in cemento armato, pari a **mc 32.544,00** così come desunto dall’Atto



Unico di Collaudo Statico.

Ai fini del valore unitario medio di costruzione delle strutture si considera un valore che, viste anche le attuali condizioni delle strutture, è posto pari a **€/mc 50,00**.

Per quanto sopra, il valore del fabbricato edificato è stimato in **€ 1.627.200,00** (mc 32.544,00 x €/mc 50,00), ivi compreso il contributo dell'area di pertinenza.

Cabina elettrica (particella 608)

Il valore del fabbricato è stimato a corpo pari a **€ 4.000,00**, comprensivo dell'area di pertinenza.

Terreni (particelle n. 626, 627, 629, 630, 631)

L'area catastale complessiva dei terreni in oggetto è pari a **mq 16.958**.

Ai fini dell'attribuzione di un valore unitario, si considerano sia il contributo fornito ai fini della realizzazione e del completamento degli interventi di cui all'U.M.I. 1 sia lo stato delle previste opere di urbanizzazione primaria.

Viste anche le condizioni attuali dell'area, che si presenta in stato di abbandono con necessità di interventi di pulizia e ripristino, si assume un valore unitario medio di **€/mq 20,00**.

Per quanto sopra, si stima un valore complessivo dei terreni pari a **€ 339.160,00** (mq 16.958 x €/mq 20,00).

Per determinare il valore di stima per **vendita forzata**, ai valori sopra determinati il sottoscritto applica un coefficiente di deprezzamento espresso in termini percentuali, motivato da:

- **“modalità della vendita”**, per la quale occorre procedere alla riduzione di valore al fine di compensare eventuali maggiori oneri; in particolare, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene;



- “**condizioni di offerta del mercato**” in quanto, in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato.

Il deprezzamento è generalmente compreso tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 30% (immobili di non particolare pregio e/o interesse), ma nel caso specifico occorre anche e soprattutto considerare:

- la difficoltà di individuare operatori economici/investitori/società in grado di investire su processi complessi con oneri e rischi d’impresa elevati;
- l’oggettiva difficoltà nel completare un processo urbano complesso per il quale non sono prevedibili tempi e procedure;
- eventuali imprevisti derivanti dalla complessità dell’intervento.

Per tutte le suddette motivazioni si ritiene equo applicare al valore di libero mercato un **deprezzamento complessivo pari al 35%**.

Valore di stima per vendita forzata

Per quanto sopra, il **valore di stima** del Lotto 1 per vendita forzata è così determinato:

Fabbricato	= €	1.627.200,00
Cabina elettrica	= €	4.000,00
Terreni	= €	339.160,00
Per l’intero, senza deprezzamenti/detraioni:	= €	1.970.360,00
deprezzamento del 35%	- €	689.626,00
Valore di stima per vendita forzata	= €	1.280.734,00
Arrotondato a	€	1.280.000,00

In conclusione, il **VALORE DEL LOTTO 1**, per la quota di 1/1 della



proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stimato in € 1.280.000,00.

(Euro UNMILIONEDUECENTOTTANTAMILA/00).



RELAZIONE DI STIMA LOTTO 2

Descrizione tipologica: Terreno con potenzialità edificatoria in zona destinata ad attrezzature turistiche e ricettive.

Ubicazione: Mogliano Veneto (TV), via Bonfadini.

Vincoli contrattuali: nessuno.

2.1) LOTTO 2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle verifiche condotte presso l’Agenzia Entrate di Treviso Ufficio Territorio (v. allegato 9), risulta che il bene oggetto della presente relazione di stima, sito nel **Comune di Mogliano Veneto (Codice F269)** della Provincia di Treviso, è attualmente così identificato al **CATASTO TERRENI**:

Foglio 15 **Particella** 607 **Superficie** ha are ca 0 73 58 **Deduz** C13

Qualità Seminativo **classe** 2 **R.D.** 60,04 **R.A.** 34,20

Dati derivanti da: Frazionamento del 29.12.2010 protocollo n. TV0360556 in atti dal 29.12.2010.

Intestazione: Esecutato n. 2 per la proprietà di 1/1.

Confini da Nord in senso orario: particelle n. 630, 286, 561 e 603 dello stesso foglio.

2.2) LOTTO 2 - TITOLO DI PROVENIENZA

La titolarità dei beni oggetto della presente relazione è pervenuta in capo all’executato n. 2 in forza di (v. allegato 10):

Atto di compravendita in data 21.01.2011, rep. n. 68.865 Notaio Francesco Candido Baravelli in Treviso, trascritto a Treviso in data 26.01.2011 ai n.ri 2888/1965, registrato a Treviso il 25.01.2011 al n. 1580 serie 1T.

2.3) LOTTO 2 - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Agli atti è depositato il “Certificato notarile ai sensi dell’art. 567 comma 2



c.p.c.” redatto dal Notaio Antonio D’Urso di Mogliano Veneto (TV) in data 27.10.2015. Alla verifica del 25.04.2021 (v. ispezione in allegato 11) non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli e, pertanto, i beni del Lotto 2 risultano gravati da:

TRASCRIZIONI

1) Atto giudiziario del 06.07.2015 rep. 6743 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso – Verbale di pignoramento immobili.

Trascritto a Treviso il 23.07.2015 R.G. 20897 R.P. 14913

A favore [REDACTED]

Contro Con altro, Esecutato n. 2.

Beni colpiti Con altri, Lotto 2 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

ISCRIZIONI

Come già indicato in premessa, la particella n. 607 in esame deriva con altre (particelle n. 604, 605 e 606) dal frazionamento della particella originariamente identificata allo stesso foglio con il numero 559 di ha 2.65.94, gravata per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dalla seguente iscrizione:

Atto notarile pubblico del 20.01.2010 rep. 67.086/29.919 Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso – Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario.

Iscritto a Treviso il 25.01.2010 **R.G.** 2320 **R.P.** 490

Capitale € 6.000.000,00 **Totale €** 12.000.000,00

A favore [REDACTED]

Contro Esecutato n. 1.

Si osserva che, a margine di detta ipoteca, in data 20.06.2014 ai nn. 15884 / 1911 è stata annotata restrizione di beni relativamente alle particelle 604 e 605,



mentre non è stata annotata restrizione di beni relativamente alla particella 607, nonostante nel titolo di provenienza (v. allegato 10 - art. 6) è riportato che “la società venditrice si impegna a far assentire di restrizione, limitatamente al detto particella, con atto notarile il tutto a proprie spese entro il più breve tempo possibile, e comunque entro e non oltre il 31 dicembre 2011”.

2.4) LOTTO 2 - VINCOLI E SERVITU'

L'area attualmente identificata al Catasto Terreni, Foglio 15 **particella 607** è gravata da:

- a) Servitù di passaggio (con qualsiasi mezzo, escluso il parcheggio e la sosta) e servitù di posa di reti tecnologiche costituite con atto del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, in data 14.05.2007, rep. n. 61.724, trascritto a Treviso in data 17.05.2007 ai n.ri 23658-23659 / 13356-13357, gravanti i beni allora identificati al Catasto Terreni, Foglio 15 **particelle 446, 219, 242 e 357**;
- b) Servitù di passaggio (per ogni uso e con ogni mezzo) costituita con atto del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, in data 20.01.2010, rep. n. 67.085, trascritto a Treviso in data 25.01.2010 ai n.ri ai n.ri 2318-2319 / 1507-1508, gravante il bene allora identificato al Catasto Terreni, Foglio 15 **particella 559**;
- c) Servitù coattiva inamovibile di elettrodotto costituita con atto del Commissario Delegato alla Viabilità di Mestre, in data 21.06.2010, rep. n. 104/2010, trascritto a Treviso in data 22.11.2010 ai n.ri 41738 / 26005, gravante il bene allora identificato al Catasto Terreni, Foglio 15 **particella 559**;
- d) Servitù coattiva inamovibile di elettrodotto costituita con atto del Commissario Delegato alla Viabilità di Mestre, in data 21.06.2010, rep. n. 109/2010, trascritto a Treviso in data 22.11.2010 ai n.ri 41741 / 26008, gravante i beni allora



identificati al Catasto Terreni, Foglio 15 particelle 554 e **559**;

- e) Servitù di elettrodotto costituita con atto del Notaio Maurizio Bianconi di Treviso in data 18.05.2011, rep. n. 101.846, trascritto a Treviso in data 27.05.2011 ai n.ri 18682 / 11922, gravante, tra l'altro, il bene identificato al Catasto Terreni, Foglio 15 **particella 607**.

2.5) LOTTO 2 - VINCOLI CONTRATTUALI

Non sono emersi contratti registrati.

2.6) LOTTO 2 - DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di terreno piano di forma irregolare avente una superficie catastale di mq 7.358 (v. allegato 12, documentazione fotografica). L'accesso al Lotto avviene da via Bonfadini ed è garantito da servitù di passaggio per ogni uso e con ogni mezzo costituita con Atto del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso in data 21.01.2011 rep. n. 68865, trascritto a Treviso in data 26.01.2011 ai n.ri 2889 / 1966.

Attualmente il terreno si presenta incolto e con presenza in alcune zone di cumuli di materiale di risulta; il terreno è recintato con moduli di rete elettrosaldata infilati in blocchi di calcestruzzo solamente lungo il confine con autostrada A27.

2.7) LOTTO 2 - VERIFICA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto e dai rilievi eseguiti presso l'immobile, è emerso quanto segue.

2.7.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Mogliano Veneto è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 317 del 27.01.1993 e successivamente aggiornato con variante parziali.

Con Conferenza di Servizi del 09.05.2019 è stato poi approvato il Piano di



Assetto del Territorio (P.A.T.) con delibera pubblicata sul BURV. n. 63 del 14.06.2019. Dall'esame della cartografia emerge che il bene oggetto della presente relazione ricade in "ATO n. 2, Bonisiolo-Zerman", disciplinato dall'art. 30 delle Norme di Attuazione (N.A.) ed in "Ambiti di urbanizzazione consolidata", disciplinati dall'art. 18 delle N.A. ed individuati nell'elaborato T04 "Carta della Trasformabilità". L'analisi dell'elaborato T01b "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" evidenzia che il bene è interessato da "Fasce di rispetto stradale", disciplinate dall'art. 8.1 delle N.A.; inoltre ricade in "Vincolo aeroportuale Venezia zona 1" e "Vincolo aeroportuale Treviso zona 1"(art. 8.9 delle N.A.).

A seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il P.R.G. vigente per le parti compatibili è diventato il Piano degli Interventi (P.I.) ai sensi del comma 5bis dell'art. 48 della L.R. 11/2004, "nei limiti e con le modalità di cui al comma successivo. Per tutte le aree diverse da quelle di cui comma 28.3, fino alla data di adozione del primo Piano degli Interventi di specifico adeguamento al PAT, e non oltre cinque anni dalla data di entrata in vigore del PAT, in attuazione delle direttive, prescrizioni e vincoli definiti dal PAT è fatta salva l'attuale disciplina urbanistica di zona definita dal PRG".

Dall'esame della cartografia del PRG relativa alla zonizzazione (aggiornamento cartografico del dicembre 2014) emerge che l'area sulla quale insiste il terreno in esame ricade in "Zona Territoriale Omogenea di Tipo D3/3 – Zone per insediamenti turistici e ricreativi" disciplinata dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). Nella "tavola 13.1.2b" relativa ai vincoli (aggiornamento cartografico del luglio 2019) il terreno risulta interessato da "Fasce di rispetto stradale" e "Vincolo aeroportuale 1" disciplinati dall'art. 35 delle N.T.A.

Con D.C.C. n. 56 del 22.07.2021 è stata adottata la Variante n. 1 al Piano degli



Interventi (P.I.) con conferma della destinazione di zona (art. 33 delle N.T.O.).

Per quanto riguarda la **classificazione sismica**, ai sensi dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003 aggiornata con la Deliberazione n. 244 del 09 marzo 2021 della Giunta Regionale del Veneto, il territorio di Mogliano Veneto ricade in Zona sismica 3 (Zona con pericolosità sismica bassa).

In allegato 13 si riportano il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 28.04.2021, estratti cartografici del PAT (Tav. T04-Carta della Trasformabilità e Tav. T01b-Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale), estratto delle relative Norme di Attuazione, estratto cartografico del P.R.G. (Tav. 13.1.2a N-E e Tav. 13.1.2b N-E) ed estratto delle relative Norme Tecniche di Attuazione, estratto cartografico del P.I. adottato.

2.7.2 - PRATICHE EDILIZIE

In seguito all'Accordo di programma (A.d.P.) n. 172/01 del 03.04.2001 per la realizzazione di un'area ricettiva alberghiera a ridosso dello svincolo autostradale di Zerman, con delibera del Consiglio Comunale di Mogliano Veneto n. 123 del 23.12.2010 è stato approvato il Piano di lottizzazione denominato "ALEMAGNAUNO" con previsione di due distinte Unità Minime d'Intervento (U.M.I. 1 e U.M.I. 2).

Relativamente all'U.M.I. 2, ove è compreso il terreno in esame, la Convenzione prevedeva la sottoscrizione di un Accordo/Documento Programmatico tra l'Amministrazione Comunale e le proprietà per le opere di urbanizzazione primaria, con successiva presentazione di domanda di Permesso a costruire. Considerato comunque che la citata convenzione è scaduta nel 2011 ed è stata rinnovata fino al 2016, il tutto dovrà essere rivisto sulla base di un nuovo Accordo di Programma, alla luce anche della vigente Normativa Regionale e con particolare riferimento alle



Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

2.7.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

2.8) LOTTO 2 - STIMA DEL LOTTO

Allo stato attuale il terreno si presenta come terreno agricolo presentando, tuttavia, una potenzialità edificatoria data dalla storia urbanistica del contesto esistente. Ai fini della stima si ritiene di poterlo considerare potenzialmente edificabile pur trovandosi in una condizione di transizione, in quanto il suo destino urbanistico e commerciale si compirà nel momento in cui saranno eventualmente costruiti i fabbricati che gli strumenti urbanistici renderanno possibili. Il valore è quindi direttamente legato alla possibilità di edificazione consentita ed è correlato alla relazione temporale domanda-offerta; nel caso specifico non è possibile utilizzare dati storici reperiti nel mercato in quanto risulta difficile riconoscere l'analogia economica dei terreni da comparare a causa della diversa suscettibilità edificatoria e di altri elementi che influenzano il valore di mercato del lotto.

Per la stima del **più probabile valore di mercato** del Lotto in oggetto, il sottoscritto ritiene pertanto adatto applicare una stima sintetica per "incidenza percentuale" ipotizzando la potenzialità edificatoria del Lotto, un valore medio di riferimento sulla base degli interventi eventualmente consentiti ed un coefficiente di incidenza dell'area.

Potenzialità edificatoria

Il terreno in esame presenta una potenzialità edificatoria correttamente definibile, allo stato attuale, solamente in seguito ad un Accordo/Documento programmatico pubblico-privato che coinvolge l'intera "U.M.I. 2".



In mancanza di elementi certi e fatta salva ogni diversa determinazione derivante da diversi standards urbanistici, si ritiene possa assumersi quanto previsto nella Convenzione citata al paragrafo 2.7.2 relativamente alla “U.M.I. 2”, per la quale era prevista una superficie urbanistica complessiva di mq 16.166,67.

Considerato che la superficie catastale dei terreni compresi nell’U.M.I. 2 è pari a circa mq 133.000 e che la superficie catastale del terreno in esame è pari a mq 7.358, questi può contribuire alla costruzione di una superficie urbanistica pari a $(7.358 : 133.000 \times 16.166,67) = \mathbf{mq\ 894,39}$.

Valore medio di riferimento

Per determinare il valore medio di riferimento si fa riferimento ai dati dell’Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) in funzioni delle possibili destinazioni d’uso consentite. Estrapolando i valori indicativi proposti per il settore terziario, si assume un valore medio all’attualità di **€/mq 1.500**.

Coefficiente d’incidenza

L’incidenza dell’area “i.a.” è il rapporto tra il valore dell’area edificabile (immaginata priva dell’immobile insistente su di essa) ed il valore globale con l’edificio su di esso realizzato (area edificabile e fabbricato). Per determinare il valore unitario di incidenza dell’area si fa riferimento ai dati forniti dal “Consulente Immobiliare” per la provincia di Treviso estrapolando, per la tipologia in esame, il valore di incidenza pari al **21%**.

Per quanto sopra, il **più probabile valore di mercato del Lotto 2** è stimato pari a **€ 281.732,85** (mq 894,39 x €/mq 1.500,00 x 0,21).

Per determinare il valore di stima per **vendita forzata**, al valore sopra determinato il sottoscritto applica un coefficiente di deprezzamento espresso in



termini percentuali, motivato da:

- “**modalità della vendita**”, per la quale occorre procedere alla riduzione di valore al fine di compensare eventuali maggiori oneri; in particolare, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene;
- “**condizioni di offerta del mercato**” in quanto, in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato.

Il deprezzamento è generalmente compreso tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 30% (immobili di non particolare pregio e/o interesse), ma nel caso specifico occorre anche e soprattutto considerare:

- la difficoltà di individuare operatori economici/investitori/società in grado di investire su processi complessi con oneri e rischi d’impresa elevati;
- l’oggettiva difficoltà nel completare un processo urbano complesso per il quale non sono prevedibili tempi e procedure;
- l’incertezza nel tempo e negli obiettivi da raggiungere attraverso il confronto e la dialettica che si instaura tra investitore e amministrazione comunale per la definizione dell’accordo pubblico-privato;
- eventuali imprevisti derivanti dalla complessità dell’intervento.

Per tutte le suddette motivazioni si ritiene equo applicare al valore determinato un **deprezzamento pari al 35 %**.

Valore di stima per vendita forzata

Per quanto sopra, il **valore di stima** del Lotto 2 per vendita forzata è così determinato:



Valore di stima di libero mercato:	= €	281.732,85
deprezzamento del 35%	- €	<u>98.606,50</u>
Valore di stima per vendita forzata	= €	<u>183.126,40</u>
Arrotondato a	€	183.000,00

In conclusione, il **VALORE DEL LOTTO 2**, per la quota di 1/1 della proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stimato in € **183.000,00**.

(Euro CENTOTTANTATREMILA/00).



RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

In conclusione, i Lotti individuati nella presente relazione sono stati così stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

Lotto 1	Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà	€	1.280.000,00
Lotto 2	Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà	€	183.000,00

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 - Debitori eseguiti
- Allegato 2 - Documentazione catastale Lotto 1
- Allegato 3 - Titoli di provenienza Lotto 1
- Allegato 4 - Ispezione ipotecaria Lotto 1
- Allegato 5 - Documentazione fotografica Lotto 1
- Allegato 6 - Documentazione urbanistica Lotto 1
- Allegato 7 – Pratiche edilizie Lotto 1
- Allegato 8 – Scheda sintetica Lotto 1
- Allegato 9 - Documentazione catastale Lotto 2
- Allegato 10 - Titolo di provenienza Lotto 2
- Allegato 11 – Ispezione ipotecaria Lotto 2
- Allegato 12 - Documentazione fotografica Lotto 2
- Allegato 13 - Documentazione urbanistica Lotto 2
- Allegato 14 – Scheda sintetica Lotto 2

Treviso, 13 ottobre 2021

L'Esperto Stimatore

Ing. Claudio Florimo

