

DOTT. ING. EDDY VINDIGNI

WWW.EVING.IT

PIAZZA CADUTI 3
31021 MOGLIANO VENETO (TV)
TEL 041 8876398 FAX 041 81031145

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

PRESIDENTE

G. E. DOTT. ANTONELLO FABBRO

=====

ESECUZIONE N. 1072/2011 R.G

promossa da

BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.

=====

PERIZIA DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Eddy Vindigni, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n. A 4397, iscritto all'Albo Tecnici competenti in Acustica della Regione Veneto al n. 496 e iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Venezia al n. 649, Operatore termografico di II livello CB-CND-A0004310, con studio in Mogliano Veneto (Tv) Piazza Caduti 3.

=====

1. Premessa	2
1. Assunzione dell'incarico.....	7
2. Svolgimento operazioni peritali	7
3. Risposta ai quesiti	8
LOTTO 1: QUESITO N. 2: verifica della documentazione.....	8
LOTTO 1: QUESITO N. 3: descrizione del bene immobiliare oggetto di pignoramento	8

LOTTO n. 1: QUESITO N. 4: accertamento della conformità della descrizione attuale dell'immobile.....	10
LOTTO n.1: QUESITO N. 5: variazioni per l'aggiornamento del catasto.....	11
LOTTO n. 1: QUESITO N. 6: autorizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	11
LOTTO 1: QUESITO N. 7 e N. 8: conformità della costruzione e agibilità.....	11
LOTTO N. 1: QUESITO N. 9: divisione in lotti.....	12
LOTTO N. 1: QUESITO N. 10: divisibilità in natura.....	13
LOTTO N. 1: QUESITO N. 11: accertamento dell'occupazione dell'immobile	13
LOTTO N. 1: QUESITO N. 12 e N.13: vincoli storico-artistici, diritti demaniali e condominiali e oneri gravanti sul bene.....	13
LOTTO N. 1: QUESITO N. 14: Stima dell'immobile	14
LOTTO 1: QUESITO N. 17: documentazione fotografica.....	14

1. Premessa

Il G.E. ha nominato lo scrivente CTU con ordinanza trasmessa via pec con il seguente quesito (art. 173-bis Disposizioni di attuazione c.p.c.): *L'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provvederà a:*

- 1) ritirare** la documentazione in Cancelleria;
- 2) verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di

fallimento); **acquisire**, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del DPR 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, la relativa richiesta; **acquisire** la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art.567, comma 2, ultima parte c.p.c.. In ogni caso il CTU allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono

l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del GE, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

6) indicare l'autorizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. cpc.

9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

10) dire se l'immobile è pignorato solo "pro quota", se esso sia divisibile in natura,

11) accertare se l'immobile è libero o occupato; **acquisire, ove non vi provveda il custode**, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal

*coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti in locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art.568 cpc, considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode

eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima della predetta udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) depositare, prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, in doppio originale cartaceo ed in forma elettronica (n. 2 CD-ROM redatti con programmi compatibili con Microsoft Word) il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati;

17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;

18) allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

20) successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto

provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, unitamente alla perizia, in duplice copia. Per tale attività sarà riconosciuto un compenso forfetario onnicomprensivo di € 180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a indicare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato.

L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

1. Assunzione dell'incarico

L'incarico di CTU veniva conferito al sottoscritto in data 14/01/2016. In tale occasione lo scrivente si recava presso la cancelleria del Tribunale per ritirare copia dell'atto di pignoramento e documentazione inerente l'incarico.

2. Svolgimento operazioni peritali

In data 03/02/2016 lo scrivente richiedeva al Notaio dott. Giacomo Innocenti copia dell'atto di provenienza, successivamente pervenuto in pari data.

In data 18/04/2016 lo scrivente chiedeva via PEC agli Uffici Agenzia delle Entrate di verificare la presenza o meno di contratti di locazione/comodato (risposta non pervenuta).

Successivamente lo scrivente reperiva planimetria catastale, visure ed estratto mappa dei beni oggetto di pignoramento.

Il giorno 23/04/2016 si è svolto sopralluogo per la verifica dello stato di fatto dei beni, previ accordi con il custode nominato.

Successivamente lo scrivente effettuava accesso agli atti del fascicolo del fabbricato nonché CDU presso Uffici competenti del Comune di Mogliano Veneto (TV).

3. Risposta ai quesiti

LOTTO 1: QUESITO N. 2: verifica della documentazione

Secondo art. 567 c.p.c. agli atti del fascicolo dell'esecuzione è presente dichiarazione ventennale del notaio incaricato. Tali documenti sono stati esaminati alla luce del disposto dell'art. 567 cpc dal giudice come evincibile nel provvedimento di nomina dell'esperto per la stima.

La mappa censuaria è contenuta nell'all. sub D).

La copia dell'atto di provenienza è contenuta nell'all. sub. E).

LOTTO 1: QUESITO N. 3: descrizione del bene immobiliare oggetto di pignoramento

Il bene indicato nell'atto di pignoramento, di proprietà dell'esecutato (cfr. atto di provenienza all. sub E)) viene così di seguito individuato:

Ufficio provinciale di Treviso - Territorio Servizi Catastali (Allegato Sub C)); N.C.E.U. relativo al Comune di Mogliano Veneto (TV) - catasto dei fabbricati, sezione urbana B:

Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
--------	------------	------	------	-----------	--------	-------------	---------

3	309	1		A/3	3	10.5 vani	€ 813,42
3	309	2		C/2	4	109 mq	€ 227,99

Immobile con accesso da via Croce n. 84, Mogliano Veneto (TV).

Ufficio provinciale di Treviso - Territorio Servizi Catastali (Allegato Sub C)); N.C.E.U. relativo al Comune di Mogliano Veneto (TV) - catasto dei terreni, sezione urbana B:

Fg.	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	R. domin.	R. agrario
11	80	Seminativ o Arbor	1	19 are; 94 ca	C13	€ 21.42	€ 10.30
11	308	Seminativ o Arbor	2	53 are; 26 ca	C13	€ 43.46	€ 24.76
11	268	Prato Arbor	2	4 are; 32 ca		€ 1.90	€ 0.89
11	271	Seminativo Arbor	2	8 ca		€ 0.07	€ 0.04

Terreno posto a nord rispetto all'immobile con accesso da via Croce n. 84, Mogliano Veneto (TV).

I beni così identificati che costituiscono un unico lotto per la vendita consistono in:

- Abitazione unifamiliare piano terra e primo con scoperto esclusivo e annesso rustico agricolo nonchè terreno agricolo posto a nord dell'abitazione (vedi all. sub. E));

L'immobile è confinante a nord, est, ovest sud con prospetto su scoperto. L'intera proprietà confina a nord, est e ovest con proprietà di terzi e a sud con via croce (vedi all. sub E)).

Il tutto viene meglio identificato dalla planimetria catastale allegata e dall'estratto mappa catastale (all. D).

L'abitazione di altezza interna pari a 2,90 m comprende al piano terra (indicata la superficie utile legittimata):

- cucina di 10.5 mq circa con sbratta nel sottoscala,
- bagno completo di 6 mq circa (h interna 2 m),
- un secondo bagno di 3.8 mq circa;
- un salotto di 14.5 mq circa (ora camera da letto);
- un ripostiglio di 14,5 mq circa,
- una cantina attualmente suddivisa in due locali di complessivi

33.5 mq circa

- un portico da 36 mq circa.

Al piano primo l'abitazione è comprende:

- n. 2 camera da letto da 14 mq circa,
- n. 2 camera da letto da 14.5 mq circa,
- terrazzi sud di 36 mq circa,
- un granaio attualmente suddiviso in due locali di complessivi

33.5 mq circa,

- un bagno al piano ammezzato di circa 5 mq.

Il locale magazzino e ricovero attrezzi agricolo ha attualmente una superficie coperta di 94 mq commerciali poichè non è presente la tettoia indicata nella planimetria catastale a est, e comprende un locale unico magazzino e una zona ex pollaio.

LOTTO n. 1: QUESITO N. 4: accertamento della conformità della

descrizione attuale dell'immobile

Dalle indagini effettuate, è ragionevole ritenere conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

LOTTO n.1: QUESITO N. 5: variazioni per l'aggiornamento del catasto

La tettoia ad est del magazzino C/2 non è presente ed è quindi opportuno allineare la superficie catastale allo stato di fatto e con l'occasione aggiornare la divisione piano primo e terra del detto magazzino C/2.

LOTTO n. 1: QUESITO N. 6: autorizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Dalle indagini effettuate dallo scrivente, è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento si trova in Zona Territoriale Omogenea E1 produttiva agricola e specializzata e E2 produttiva agricola di primaria importanza (NTA comunali art. 24 e 25), e sono interessati da fascia di rispetto idraulica, vincolo di distacco dai metanodotti, fascia di rispetto aeroportuale 1 (cfr. CDU all. sub G)).

LOTTO 1: QUESITO N. 7 e N. 8: conformità della costruzione e agibilità

Dell'unità immobiliare oggetto della presente stima si è reperita in Comune documentazione relativa a:

- P.E. n. 001/58, PE 232/87 e condono edilizio 369/85 (cfr. all. sub G)).

- Certificato di abitabilità rilasciato in data 10/06/1992 (cfr. all. sub G)).

Il certificato di abitabilità è contenuto nell'all. sub G).

Dal sopralluogo effettuato in data 23/04/2016 è stata riscontrata la sostanziale corrispondenza dello stato di fatto con la planimetria dell'ultimo stato legittimo ad eccezione di:

- locale cantina al piano terra e granaio al piano primo di cui è necessario ripristinare la destinazione d'uso legittimata e demolire la divisione interna e ripristinare la forometria esterna per un importo che si stima pari a 6000,00 euro oltre accessori di legge;

- rimozione della zona cottura dalla sbratta per un costo che si stima pari a 3000,00 euro oltre accessori.

Per quanto riguarda il locale magazzino e ricovero attrezzi agricolo (catastalmente C/2), dal sopralluogo effettuato è emerso che è necessario rimuovere le tettoie presenti a nord di tale fabbricato e quelle poste a metà circa del terreno a nord, e smaltirle unitamente al materiale depositato per una cifra che si stima pari a 5000.00 euro oltre accessori di legge.

Si stima infine che per smaltire il materiale e rifiuti presente sia dentro l'immobile residenziale sia dentro al rustico siano necessari 8000,00 euro oltre accessori di legge, oltre a 5000.00 euro oltre accessori di legge per verifica impianti elettrico, idraulico, gas e impianti in genere.

LOTTO N. 1: QUESITO N. 9: divisione in lotti

A parere dello scrivente non è possibile dividere il bene pignorato in più lotti senza recare grave pregiudizio economico ad alcuna parte e senza snaturare la destinazione urbanistica agricola E2 della zona. Il bene oggetto di pignoramento è vendibile in un unico lotto anche vista la specifica natura del rustico e dei magazzini in relazione allo specifico contesto urbanistico.

LOTTO N. 1: QUESITO N. 10: divisibilità in natura

Quesito non pertinente con il caso di specie.

LOTTO N. 1: QUESITO N. 11: accertamento dell'occupazione dell'immobile

All'atto del sopralluogo l'u.i. in esame è risultata occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia. Non si è a conoscenza se siano in vigore o meno contratti di locazione o comodato, in quanto non è pervenuta allo scrivente, a seguito della propria richiesta, alcuna risposta dagli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate (vedi all. sub. L)).

LOTTO N. 1: QUESITO N. 12 e N.13: vincoli storico-artistici, diritti demaniali e condominiali e oneri gravanti sul bene

Il bene è soggetto ai soliti tributi imposti dalle normative in vigore quali IMU se dovuta, raccolta rifiuti e via dicendo.

LOTTO N. 1: QUESITO N. 14: Stima dell'immobile**Consistenza e stima**

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 ed in particolare all'Allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", la superficie commerciale, arrotondata al metro quadrato, è determinata comprendendo:

- per intero la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- per intero, ma conteggiata una sola volta indipendentemente dal numero dei piani, la superficie pari alla proiezione orizzontale degli elementi di collegamento verticale interni;
- per intero la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di cm. 50;
- per il 50% la superficie dei muri in comunione fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- per il 30% la superficie delle logge comunicanti con i vani principali ed accessori a servizio diretto;
- per il 15% la superficie delle logge non comunicanti con i vani principali ed accessori a servizio diretto;
- per il 10% la superficie dell'area scoperta di pertinenza esclusiva fino alla superficie data dalla somma delle superfici di vani principali ed accessori a servizio diretto, per il 2% la superficie eccedente;

- per il 50% la superficie dei vani accessori a servizio diretto del garage.

Premettendo che le consistenze dei soli terreni agricoli nel caso di specie sono state calcolate sulla base delle planimetrie catastali, in quanto congruenti con lo stato di fatto dei luoghi, si evidenzia che la superficie commerciale dell'abitazione risulta di **246 mq per coeff. 1.00 (abitazione piano terra, piano primo)**, di **36 mq per coeff. 0.50 (porticato al piano terra)**, di **36 mq per coeff. 0.30 (terrazzino al piano primo)**, di **91 mq per coeff. 0.5 (cantina e granaio piano terra e primo adiacente abitazione)**, di **159 mq per coeff. 0.10 (scoperto, dato dalla somma delle aree abitazione piano terra, cantina, portico, gravanti sullo scoperto stesso)**, di **568 mq per coeff. 0.02 (scoperto per la restante area)**.

L'epoca di costruzione degli edifici oggetto di stima è di circa 60 anni fa.

Il prezzo attualmente corrente in zona per unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe di metratura si aggira, a seconda dei casi, attorno a 1.250-1.400 €/mq, purchè si tratti di alloggi liberi e di recente costruzione congruo anche con valori di mercato indicati dall'Agenzia del Territorio e del periodico "Il Consulente Immobiliare" del Sole24ore.

Le condizioni di conservazione e di manutenzione del fabbricato a destinazione abitativa sono mediocri: i pavimenti sono piastrellati, in alcune stanze vi è la presenza di pavimento in legno; le pareti sono

intonacate al civile e tinteggiate, ad esclusione dei locali bagni e cucina ove vi è la presenza di piastrelle. Va segnalata, tuttavia, la locale presenza di umidità e muffa nei vani scale interni, e diffusamente nelle stanze al piano terra e primo.

La caldaia per riscaldamento e ACS è a GPL con elementi scaldanti tradizionali, ma attualmente alimentata da una bombola. Nell'appartamento allacciamenti TV, acqua potabile da un pozzo, energia elettrica, non è presente fognatura.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e risultano in mediocre stato di manutenzione e sono dotati di scuri.

Per quanto riguarda invece il magazzino e pollaio, adiacente all'abitazione, esso risulta invece con alcuni fori finestra aperti e alcuni dotati di scuri.

Descrizione della zona

Gli edifici ed i terreni in oggetto si trovano in Via Croce, in zona periferica rispetto alla frazione di Zerman del Comune di Mogliano Veneto. Essi non sono prossimi al Terraglio provvisto di trasporti. Non ad agevole distanza sono invece gli esercizi commerciali.

Valutazione finale del bene

Abitazione (subalterno 1)

Di seguito viene riportata una stima del più probabile valore attuale del bene, tenuto conto del tipo di immobile, della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei criteri estimativi dettati da consolidata dottrina, operati i necessari confronti

con recenti compravendite di immobili simili, fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare locale, si procede ora a elaborare la stima, valutandola in base ai mq superficie commerciale.

Confrontati i valori correnti di operatori di mercato, i valori espressi nel periodico "Il Consulente Immobiliare" del Sole24ore, nonché le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio, si stabilisce di partire dalle quotazioni al mq superiori rispetto ai valori medi (legato alla particolare condizione del fabbricato e ai molteplici servizi igienici di cui esso è dotato) indicate da quest'ultime fonte dati e applicare successivamente dei coefficienti correttivi per calibrare il prezzo al caso specifico, pertanto:

-destinazione residenziale: 1.200,00 €/mq.

Si ritiene inoltre di applicare a tali valori un coefficiente correttivo in diminuzione legato alle condizioni di conservazione e manutenzione dei fabbricati e relativa qualità desunto da periodico "Il Consulente Immobiliare" del Sole24ore per il tipo medio e stato mediocre, pari a **0.60**.

Di seguito si riporta una tabella con indicato il conteggio del valore dell'abitazione e dello scoperto:

stima	mq	coeff	€/mq	coeff	valore
abitazione PT	123,0	1	1200	0,6	€88.560,00
abitazione P1	123,0	1	1200	0,6	€88.560,00
portico	36,0	0,5	1200	0,6	€12.960,00
terrazzo	36,0	0,3	1200	0,6	€7.776,00
cantina e granaio	91,0	0,5	1200	0,6	€32.760,00
scoperto	159,0	0,1	1200	0,6	€11.448,00
scoperto	568,0	0,02	1200	0,6	€8.179,20
TOTALE					€230.616,00

Il valore analitico in € dell'unità immobiliare a destinazione d'uso abitazione per l'intero in questione risulta pari a **230.616,00 €**.

Ricovero attrezzi (subalterno 2)

Il ricovero attrezzi di superficie commerciali pari a 94 mq coperti, risulta in mediocre stato di conservazione (tipo medio, costruzione di circa 60 anni fa). In assenza di valori specifici per medesima tipologia di fabbricato si è ritenuto opportuno procedere basandosi sui valori di mercato riferiti a "capannoni tipici". Il prezzo si aggira attorno a 320-400 €/mq congruo anche con valori di mercato indicati dall'Agenzia del Territorio e del periodico "Il Consulente Immobiliare" del Sole24ore.

Confrontati i valori correnti di operatori di mercato, i valori espressi nel periodico "Il Consulente Immobiliare" del Sole24ore, nonché le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio, si stabilisce come già anticipato, di partire dalle quotazioni al mq vicine al minimo per quanto riguarda il ricovero attrezzi (legato alle condizioni del fabbricato), e dalle quotazioni al mq medio-alte per quanto riguarda il magazzino adiacente all'abitazione (legato in particolare alle condizioni dell'immobile), tali quotazioni indicate da fonte dati OMI applicando

successivamente dei coefficienti correttivi per calibrare il prezzo al caso specifico in relazione all'età, pertanto:

-ricovero attrezzi: 320,00 €/mq;

Di seguito si riporta una tabella con indicato il conteggio per gli immobili in esame:

stima	mq	coeff	€/mq	coeff	valore
ricovero attrezzi	94	1	320	0,6	€18.048,00

Il valore analitico in € delle unità immobiliari a destinazione d'uso magazzino per l'intero in questione risulta pari a **18.048,00 €**.

Terreni

Per quanto concerne la valutazione dei terreni, ci si è attenuti, ai dati forniti dall'agenzia del territorio in merito ai Valori Agricoli Medi della provincia (VAM), comune di Mogliano Veneto, riferiti all'anno 2015, in quanto per l'anno 2016 non sono ancora disponibili.

Tuttavia, i valori ai quali lo scrivente ha fatto riferimento riguardano lo stato di fatto al momento del sopralluogo e non la destinazione catastale indicata in origine.

Pertanto, sulla base della definizione tratta dal testo di letteratura "Manuale di Estimo" di Stefano Amicabile, ed. HOEPLI dove si evince che per "PRATO" si intende "Terreno, comunque situato, che produce erba falciabile almeno una volta l'anno" si è ragionevolmente ritenuto di applicare i valori riferiti a "prato", poiché sugli stessi terreni attualmente

è presente "prato".

Di seguito si riporta una tabella con indicato il conteggio per gli immobili in esame:

stima	qualità	mq	€/Ha	€/mq	valore
terreno (mapp. 80)	prato	1.994	€ 65.000,00	€ 6,50	€12.961,00
terreno (mapp. 308)	prato	5.326	€ 65.000,00	€ 6,50	€34.629,00
terreno (mapp. 268)	prato	432	€ 65.000,00	€ 6,50	€2.808,00
terreno (mapp. 271)	prato	8	€ 65.000,00	€ 6,50	€52,00
TOTALE					€50.440,00

Il valore analitico in € dei terreni agricoli per l'intero in questione risulta pari a **50.440,00 €**.

Pertanto il valore analitico dell'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento, ammonta a **€ 299.104,00**, escluse le spese per ripristini, demolizioni, smaltimenti, verifiche, spese tecniche e accessori dovuti per legge.

Fatte queste considerazioni, tenendo conto di una ulteriore diminuzione del 15% per vendita in assenza di garanzia di vizi occulti, la valutazione a base d'asta del bene risulta essere pari a **254.000,00 € (euro duecentocinquantaquattromila/00)**, al netto degli accessori previsti per legge, ove dovuti.

Al valore non sono stati sottratti gli importi precedentemente descritti per ripristini, verifiche, demolizioni, smaltimenti e spese tecniche per un totale stimato pari a 27.000,00 € oltre accessori di legge ove dovuti.

LOTTO 1: QUESITO N. 17: documentazione fotografica

Si riporta la necessaria documentazione fotografica nell'allegato

Sub I).

=====

Alla presente relazione di CTU si allega nota delle competenze e spese nonché fascicolo allegati contenente la seguente documentazione:

- Sub C):** Visura catastale beni pignorati;
- Sub D):** Planimetria catastale;
- Sub E):** Atto di provenienza;
- Sub G):** Estratto Fascicolo fabbricato e CDU;
- Sub I):** Foto immobile Lotto 1
- Sub L):** Agenzia delle Entrate;

=====

La presente relazione di CTU comprensiva degli allegati sopra elencati viene depositata VIA PCT.

=====

Il CTU ritiene con questa Relazione di Consulenza composta di n. 21 fogli di aver svolto compiutamente l'incarico affidatogli; ringraziando per la fiducia accordata, il CTU rimane a disposizione dell'Ill.mo G.I. Dott. Fabbro per qualsiasi chiarimento.

Mogliano Veneto, lì 30/04/2016

IL C.T.U.

Dott. Ing. Eddy Vindigni