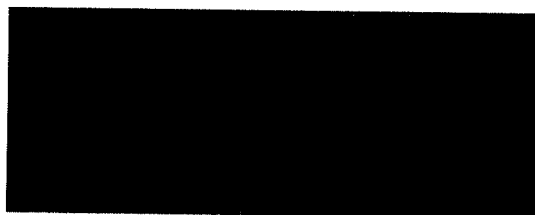


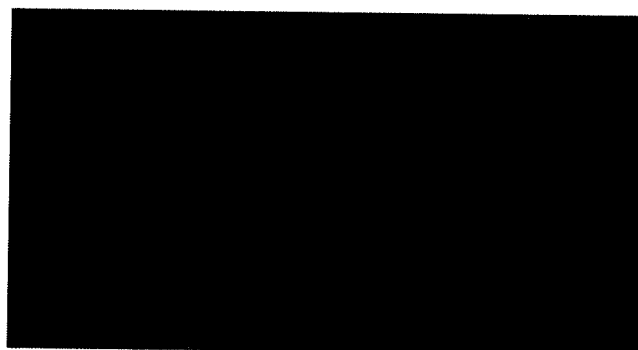
***Tribunale di Treviso***

**Esecuzione Immobiliare n. 454/2013**

**Procedente**



**Intervenuti**



**Giudice:** dott. Antonello FABBRO

**Data prossima udienza:**



*Sommario*

PREMESSA.....	4
BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	6
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	6
STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE.....	7
SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE .....	9
DESCRIZIONE dell’OGGETTO di PIGNORAMENTO .....	10
Edificio “A” - LA VILLA.....	11
Descrizione e consistenze.....	11
Finiture e stato conservativo.....	14
Superficie commerciale.....	20
Edificio “B” - LA BARCHESSA.....	21
Descrizione e consistenze.....	21
Finiture e stato conservativo.....	24
Superficie commerciale .....	26
Edificio “C” - LA MAISON .....	26
Descrizione e consistenze.....	26
Finiture e stato conservativo.....	28



Superficie commerciale .....	36
Edificio "D" - Centrale termica ed impiantistica.....	36
Spazi esterni comuni.....	41
DATI URBANISTICO-EDILIZI .....	43
CONFORMITÀ EDILIZIA.....	47
CONFORMITÀ CATASTALE .....	58
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	58
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO .....	60
STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA .....	61
ALLEGATI .....	62



## **PREMESSA**

A seguito della nomina del G.E. Dott. Antonello Fabbro, avvenuta in data del 24/05/2018, veniva assegnato allo scrivente geom. Giorgio Granello con studio a Treviso in Viale della Repubblica, 253/E, l'incarico di redigere una perizia di stima di beni sulla base dei quesiti di stima ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. e di rispondere al quesito di cui al decreto del 27/03/2018.

Si precisa che lo scrivente in data 19/02/2014 riceveva dal G.E. della procedura in frontespizio, l'incarico di rispondere a specifico quesito, e precisamente *"Scorporare la parte del canone dell'affitto d'azienda succitato [i.e. contratto di affitto di azienda di seguito descritto] e determinarsi l'importo riferito alla sola componente di godimento dell'immobile al fine di determinare eventuali conguagli rispetto all'importo del canone così come allo stato disposto nella misura del 70% del canone d'affitto d'azienda del 06/06/2012"*; tale incarico veniva svolto dallo scrivente che depositava presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliare la propria relazione conclusiva in data 20/05/2014.

Successivamente in data 16/10/2014 lo scrivente, nell'ambito dell'Es. Imm.re 454/2013 con le riunte Esec. Mobiliari nn. 585/2014 e 4213/2014 riceveva dal G.E. l'incarico di *"Stimare il valore dei beni mobili che compongono l'azienda"*, concluso con il deposito della relazione in data 14/12/2015.

In data 25/05/2016 nell'ambito dell'es. imm.re 454/2013 ulteriore incarico veniva affidato allo scrivente e precisamente: *"integrare la propria relazione in*



conformità a quanto richiesto dalla [REDACTED] nella nota integrativa tenuto conto anche di quanto rilevato dall'avv. [REDACTED] nella memoria del 15/4/16 circa lo stato di occupazione dell'immobile e la redditività del bene assicurata dal contratto di affitto dell'azienda"; la relazione conclusiva veniva quindi depositata il 16/09/2016.

Infine in data 14/12/2016, nell'ambito dell'Es. Imm.re 454/2013 con le riunite Esec. Mobiliari nn. 585/2015 e 4213/2014, lo scrivente veniva incaricato di redigere una breve nota circa le problematiche esposte nell'istanza del 08/11/2016 depositata [REDACTED] per le quali viene chiesta l'autorizzazione allo svolgimento di interventi di manutenzione straordinaria; tale ulteriore incarico si esauriva con il deposito telematico, in data 16/01/2017, della relazione richiesta.

Solo con la comunicazione del 24/05/2018 lo scrivente riceveva l'incarico di redigere la perizia di stima di beni sulla base dei quesiti di stima ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. e di rispondere al quesito di cui al decreto del 27/03/2018.

Preso atto dei contenuti dell'ultimo incarico affidato e della documentazione allegata alla procedura, lo scrivente provvedeva a contattare il custode giudiziario nominato al fine di organizzare i necessari sopralluoghi dei beni oggetto di pignoramento, provvedendo preliminarmente ad eseguire le verifiche catastali con richiesta delle visure, degli estratti di mappa e delle relative planimetrie. In data del 29/05/2018 veniva inoltrata richiesta di accesso agli atti presso il Comune



di Mogliano Veneto, che veniva eseguito in data 21 e 22 giugno 2018; successivamente, stante la disponibilità dell'esecutato e del Custode Giudiziario, veniva eseguito in data 19/07/2018 il rilievo metrico e fotografico dell'intero compendio. In data 29/08/2018 si procedeva infine alla verifica della correttezza dei contenuti delle certificazioni notarili agli atti in merito alla presenza di iscrizione e/o trascrizioni pregiudizievoli; dalla lettura della documentazione raccolta emergeva l'esistenza di un atto unilaterale d'obbligo sottoscritto tra l'Esecutato 1 ed il Comune di Mogliano Veneto, al quale si è quindi provveduto a richiedere copia, che veniva infine resa disponibile in data del 28/09/2018.

-O-O-O-

#### ***BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO***

Con atto di pignoramento immobiliare n. 2936 del 12/06/2013 a favore di [REDACTED] trascritto presso i Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Treviso in data 02/07/2013 ai numeri RP 13.711/RG 20.739, venivano pignorati all'Esecutato 1, per l'intera quota di proprietà, gli immobili identificati al **CATASTO FABBRICATI del Comune di MOGLIANO VENETO alla Sezione D foglio 6** il seguente:

- **mn. 1788** - D/2 - Via Terraglio n. 4

-O-O-O-

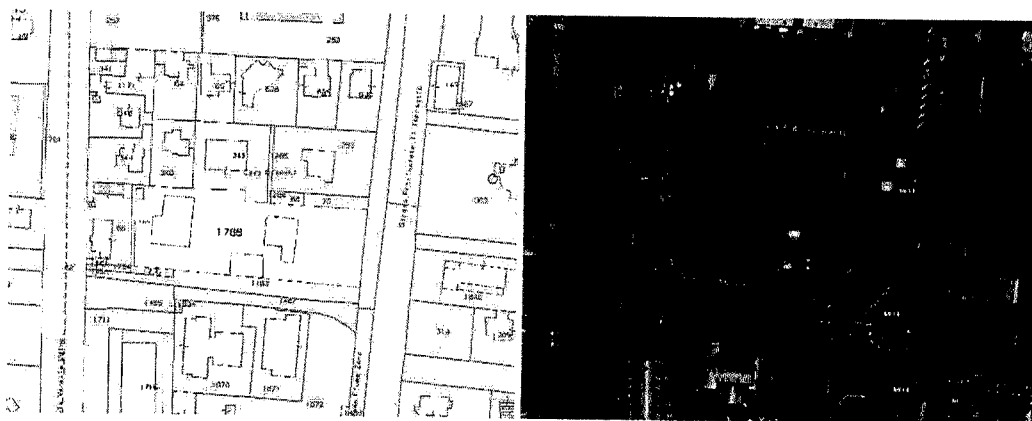
#### ***IDENTIFICAZIONE CATASTALE***

Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione ricettiva situato nel Comune di Mogliano Veneto in Via Terraglio n. 4, identificabile al Catasto



Fabbricati del Comune di Mogliano Veneto alla Sezione D, Foglio 6 al **mappale n. 1788**, categoria D/2 con una rendita di € 31.916,00.

Il suddetto bene risulta catastalmente intestato all'Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà.



*Estratto di mappa e vista aerea [fonte GoogleMaps]*

Si precisa che il compendio presenta ulteriori n. 3 accessi (2 carrabili ed 1 pedonale) su Via Ciro Menotti (civici 2 e 6).

Confini: l'area su cui sorge il fabbricato (mn. 1788) confina a nord con i mn. 344-340-343-1286-68-70 (aree scoperte pertinenziali di immobili proprietà di terzi); ad est con la Strada Statale 13 nel tratto denominata *Via Terraglio*; a sud con i mn. 1163-1756 (viabilità comunale Via Ciro Menotti); ad ovest con il mn. 1755 (proprietà di terzi).

-O-O-O-

#### **STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta in piena proprietà all'Esecutato 1 in forza dell'atto di compravendita del 28/07/2008 a rogito del notaio Paolo Mammuccari di Mogliano Veneto (TV), Rep. 115109/Racc. 26830 trascritto a Treviso il 01/08/2008 ai nn. R.P. 19564/R.G. 31162. In



tale atto le parti precisavano che l'immobile era stato concesso in locazione finanziaria dalla società venditrice alla società acquirente, che l'aveva occupata in via esclusiva per tutta la durata del contratto e che pertanto ben conosceva lo stato in cui versavano i suddetti beni; in conseguenza di ciò parte venditrice non forniva alcuna garanzia in merito alla conformità degli impianti dell'immobile.

L'immobile a destinazione ricettiva risulta attualmente attivo ed è occupato dalla società [REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- *Contratto di affitto di azienda* del 29/05/2012 a rogito del notaio dott. Paolo Mammucari Rep. 120969/Racc. 31291 e registrato a Treviso in data 06/06/2012 al n. 7273/1T per l'affitto dell'attività (albergo e bar - senza ristorante-), dei beni mobili ed immobili in cui viene svolta e delle relative autorizzazioni (sanitarie ed amministrative) per la durata di anni 9+9 con decorrenza dal 01/06/2012 al 31/05/2030, per un canone annuo di € 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00 euro);
- *Integrazione e modifica a contratto di affitto di azienda* del 23/01/2013 Rep. 121674/Racc. 31851 registrato a Treviso in data 30/01/2013 al n. 1304/1T → modifica durata del contratto da 9 a 10 anni, con decorrenza dal 01/06/2012 al 31/05/2032; resta invariato l'importo del canone annuo di € 144.000,00;
- *Scrittura privata* del 08/10/2013 per adeguamento canone di affitto di azienda con riduzione a € 100.000,00 annui l'importo del canone annuo previsto dal contratto.

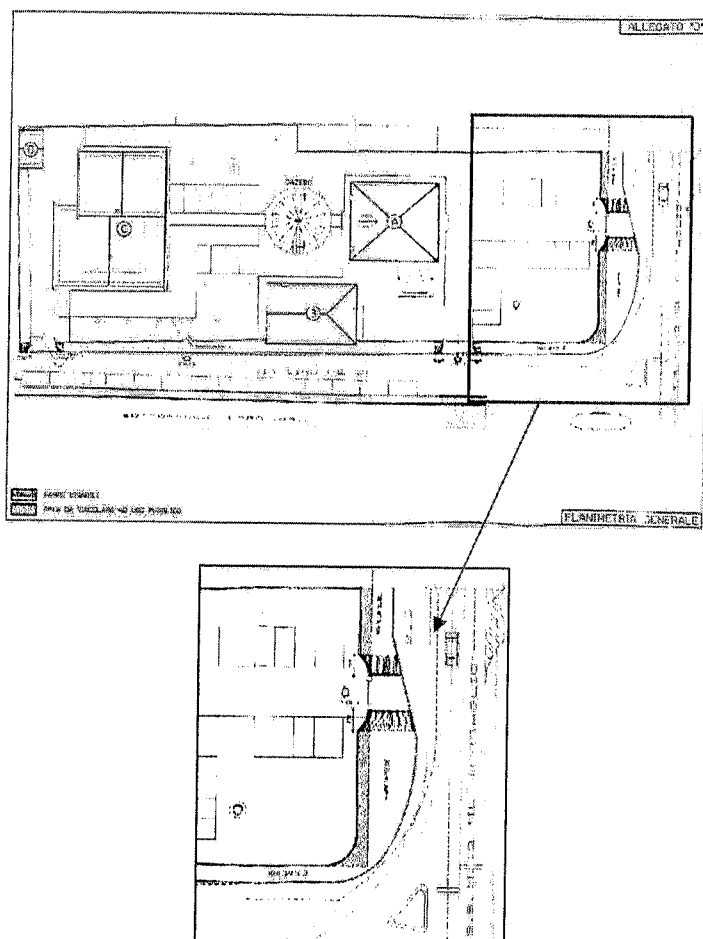
-O-O-O-





## **SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE**

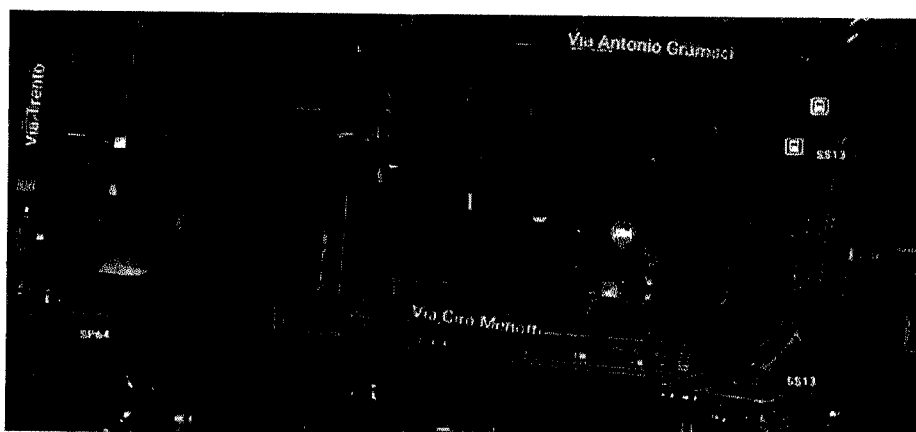
Non risultano servitù attive o passive a carico delle unità immobiliari pignorate; in data del 08/05/2006 l'Esecutato 1 ed il Segretario Generale del Comune di Mogliano Veneto hanno sottoscritto un *"Atto unilaterale d'obbligo avente ad oggetto la realizzazione di pertinenze stradali vincolate in modo perpetuo ad uso pubblico sulla SS.13 Terraglio angolo Via Menotti in centro storico a Mogliano Veneto"* nel quale l'Esecutato 1 si impegnava a *"vincolare ad uso pubblico in modo perpetuo, a seguito di collaudo favorevole, la parte di area prospiciente la recinzione in affaccio sulla S.S. 13 terraglio angolo Via Menotti, individuata al Catasto a Fg. 32 Map. n. 68, come indicato in colore verde nell'allegato D"*.



### **DESCRIZIONE dell'OGGETTO di PIGNORAMENTO**

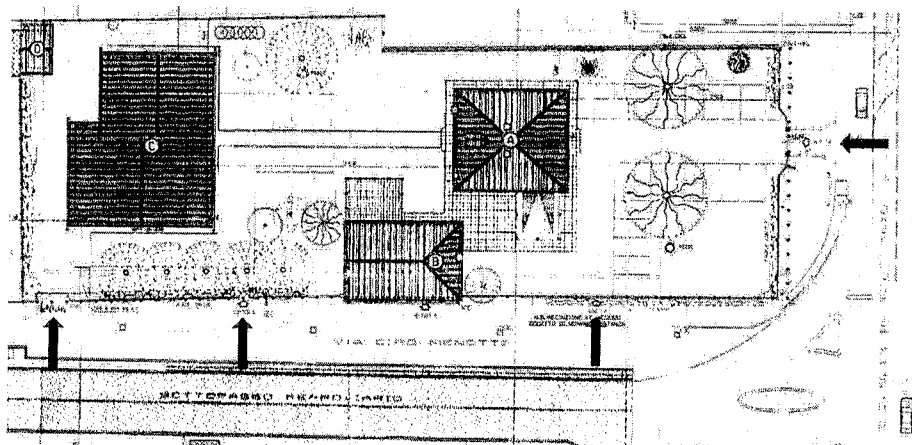
Trattasi di un complesso ad uso ricettivo situato nel centro di Mogliano Veneto in Via Terraglio n. 4, attualmente classificato come struttura a 4 stelle, operativo sotto la denominazione [REDACTED]

Il lotto, di complessivi 3.638 mq, ha forma regolare ed è sviluppato lungo la direzione est-ovest, fondamentalmente racchiuso tra la SS13 "Terraglio" (ad est), la SP64 "Zermanesa" (a sud) e la linea ferroviaria "Venezia-Treviso" (ad ovest).



*Vista aerea del compendio alberghiero [fonte GoogleMaps]*

Il lotto è provvisto di un accesso principale da Via Terraglio al civico n. 4 (sia carraio che pedonale), ed ulteriori 3 da Via Piero Menotti ai civici n. 2 (carraio), n. 6 (pedonale) ed ulteriore carraio.



Il compendio è articolato in 3 fabbricati ad uso ricettivo (di seguito denominati "A", "B", "C") ed un piccolo corpo di fabbrica ("D") utilizzato come Centrale Termica, il tutto circondato da un'area scoperta di circa 2.884 mq adibito a giardino, camminamenti e parcheggi ad uso esclusivo della struttura alberghiera.

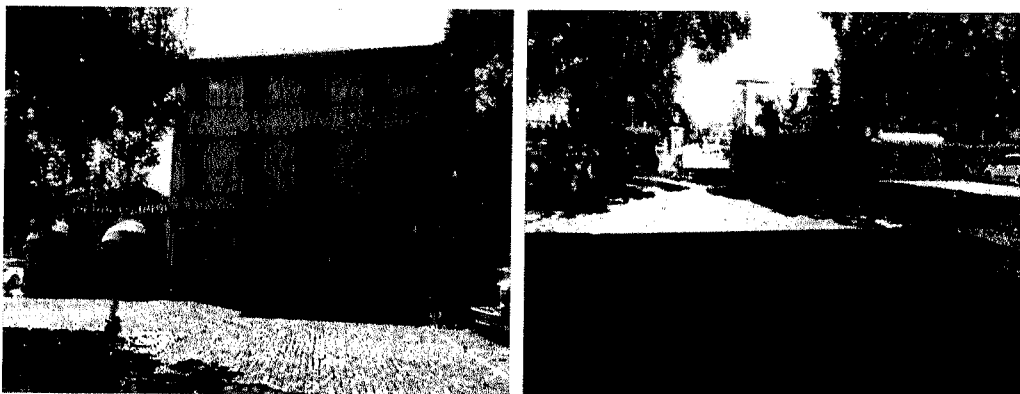
Si procederà quindi ad una descrizione sommaria dei singoli edifici e delle loro caratteristiche così come rilevate nel corso del sopralluogo svolto per la realizzazione del rilievo metrico, di cui la restituzione grafica rappresentata nell'Allegato 3, cui si rimanda.

-O-O-O-

### ***Edificio "A" - LA VILLA***

#### **Descrizione e consistenze**

Villa del '600 completamente restaurata, si sviluppa da 1 a 3 piani fuori terra oltre ad un sottotetto, ed ospita gli spazi comuni della struttura alberghiera (Reception, Bar, Sala colazione, Salotto) oltre a 13 delle 32 stanze disponibili nell'intera struttura.

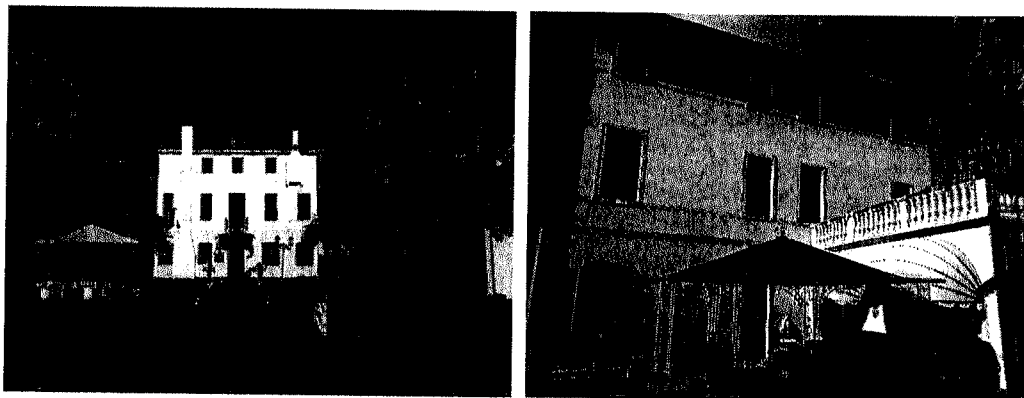


*Prospetto principale e parcheggio*

L'edificio presenta un corpo principale (su 3 livelli oltre sottotetto) a sud



del quale è stata edificato un locale a piano unico con sovrastante terrazza non praticabile adibito a "Saletta colazione".



*Prospetto secondario (ovest) e gazebo esterno (fronte sud)*

L'edificio è collocato nella porzione est del lotto, in corrispondenza dell'ingresso principale alla struttura realizzata su Via Terraglio; tra il fabbricato e la viabilità esterna è presente un'ampia area a parcheggio riservato alla clientela.

In particolare al Piano Terra sono presenti un androne d'ingresso che conduce da un lato ad un bar e alle due sale colazioni collegate, dall'altro ad un salotto, alla reception, a due bagni e quindi al vano scale con ascensore che distribuisce verso i 3 piani superiori; al Piano Primo il disimpegno conduce a n. 6 camere con bagno (cfr. Camera 101-106), così come al Piano Secondo (cfr. Camera 201-206) dove sono inoltre presenti un Bagno ed un locale Guardaroba/deposito; infine al Terzo Piano è presente un Magazzino, ricavato nel sottotetto, ed una camera con bagno provvista di guardaroba (vd. Camera 300); si precisa che nel corso del sopralluogo il guardaroba risultava utilizzato come camera da letto e che le porte ivi presenti, che conducono al sottotetto non accessibile,



risultavamo chiuse.

Nel complesso l'edificio presenta una **superficie coperta complessiva di 231 mq**, di cui 41,5 mq corrispondenti alla porzione a piano unico su cui è collocata la *Sala Colazione 1*, e sui restanti 189,5 mq sono eretti i 3 livelli oltre al sottotetto, per buona parte abitabile.

Si rimanda all'*Allegato 3.A* per la rappresentazione grafica dello stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto, che ha permesso di accertare le seguenti consistenze:

<b>piano</b>	<b>vano</b>	<b>mq netti</b>
Terra	INGRESSO-ANDRONE	45,1
Terra	RECEPTION	11,6
Terra	SALOTTO	18,2
Terra	BAR	23,8
Terra	SALETTA COLAZIONE 1	35,3
Terra	SALETTA COLAZIONE 2	31,3
Terra	BAGNI	5,9
Terra	DISIMPEGNO	9,6
Terra	vano scale-ascensore	18,3
Primo	CAMERA 101	14,4
Primo	bagno privato	3,8
Primo	CAMERA 102	14,3
Primo	bagno privato	3,4
Primo	CAMERA 103	22,3
Primo	bagno privato	5,2
Primo	CAMERA 104	22,5
Primo	bagno privato	5,2
Primo	CAMERA 105	14,4
Primo	bagno privato	3,5
Primo	CAMERA 106	14,5
Primo	bagno privato	3,8
Primo	DISIMPEGNO	8,0
Secondo	CAMERA 201	15,3
Secondo	bagno privato	3,6
Secondo	CAMERA 202	14,7



Secondo	bagno privato	3,5
Secondo	CAMERA 203	18,3
Secondo	bagno privato	4,2
Secondo	CAMERA 204	18,2
Secondo	bagno privato	4,2
Secondo	CAMERA 205	14,6
Secondo	bagno privato	3,2
Secondo	CAMERA 206	14,6
Secondo	bagno privato	4,4
Secondo	DISIMPEGNO-CORRIDOI	13,6
Secondo	BAGNO	3,0
Secondo	GUARDAROBA	2,9
Terzo	CAMERA 300	21,1
Terzo	bagno privato	6,6
Terzo	Guardaroba	9,7
Terzo	ZONE RIALZATE (+36 cm) 9,6 mq di cui a h>180 cm	2,8
Terzo	MAGAZZINO su sottotetto n.p. 9,7 mq di cui a h>180 cm	1,0
Terzo	SOTTOTETTO N.P.	-

### Finiture e stato conservativo

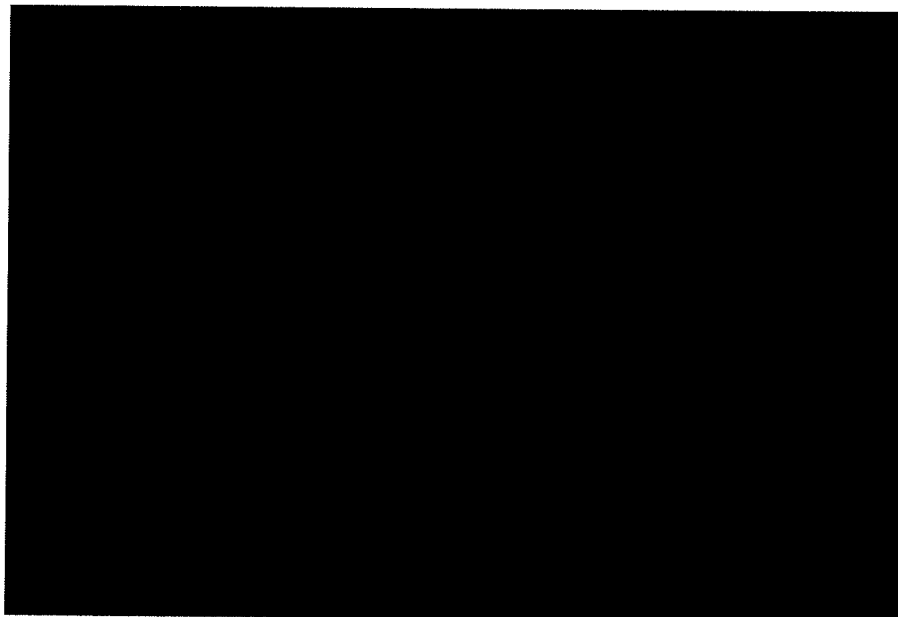
L'edificio A presenta finiture signorili e mostra, nel complesso, un buono stato conservativo, sebbene in alcuni punti siano state rilevate delle criticità (di seguito meglio descritte).

Le aree comuni del piano terra (ingresso, salotto, sale colazioni, reception) presentano pavimenti in battuto di terrazzo alla veneziana, mentre nel disimpegno del vano scale e nei bagni sono presenti piastrelle in marmo; le pareti sono affrescate o presentano pitture decorative, così come i soffitti.

Le finestre e portefinestre presentano telaio in legno con vetrocamera e sono provviste di oscuri, anch'essi in legno; fanno eccezione, al piano terra,

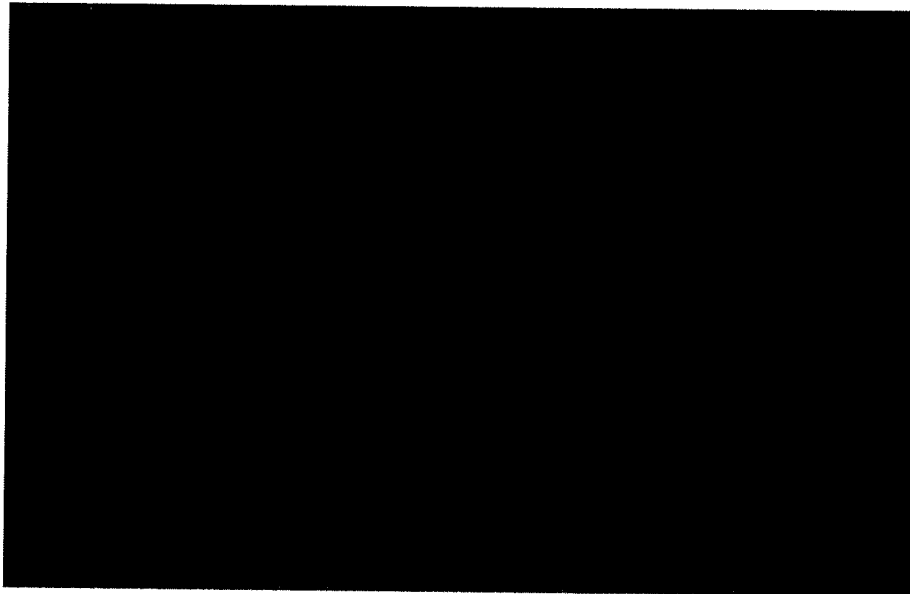


le 4 porte al centro di ciascun prospetto del corpo principale e le 4 portefinestre della *Sala Colazione 1*, tutte prive di scuri.

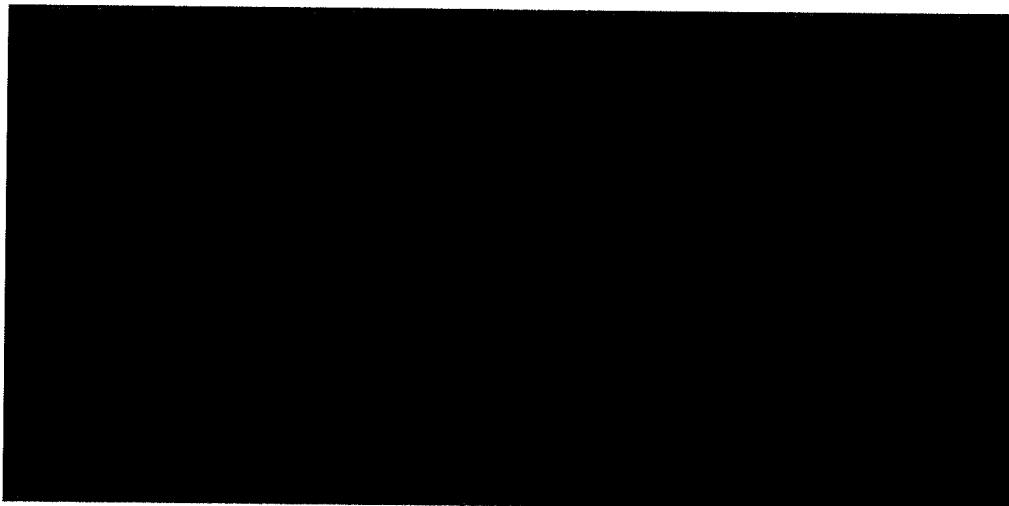


Tutte le *Stanze* (ai piani primo, secondo e terzo) sono provviste di pavimenti in legno nelle camere e piastrelle ceramiche nei bagni, qui presenti anche a parete; tutte le stanze sono inoltre dotate di ventilconvettore o aerotermo regolabili, mentre nei bagni sono presenti box doccia con idromassaggio, asciugacapelli da muro e stufetta elettrica.



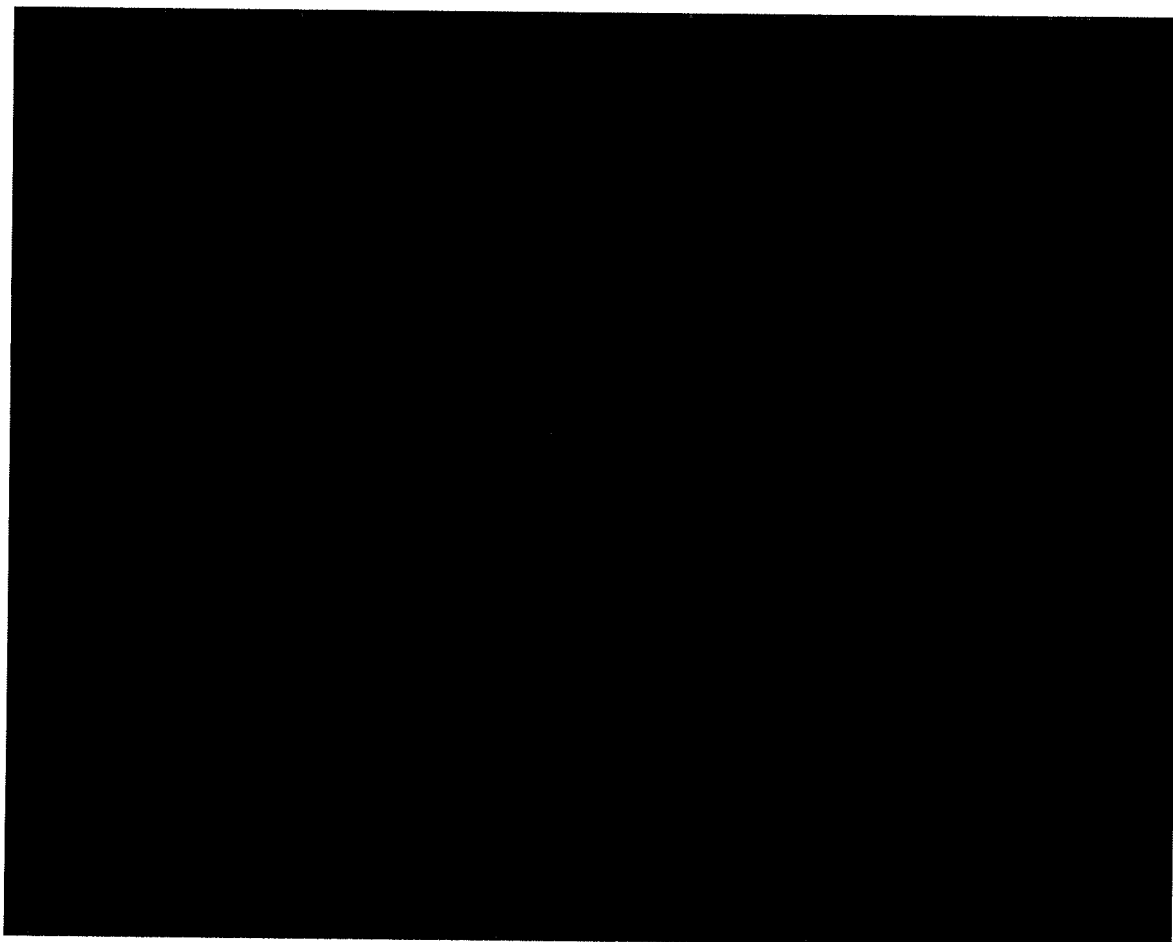


L'edificio A è l'unico dell'intero complesso alberghiero provvisto di ascensore, che conduce alle *Camere* dei piani primo e secondo, mentre la suite all'ultimo piano (*Camera 300*, al piano terzo ed ultimo) è raggiungibile solo tramite il vano scala comune; si precisa che tale camera, completamente mansardata, è provvista di un abbaino e di alcuni lucernari atti a garantire l'illuminazione e l'aerazione naturali e si compone, oltre alla stanza principale ed al bagno, di un vano denominato "Guardaroba" che ospita invero ulteriori due posti letto.





Le camere si trovano tutte in buono stato conservativo; diversamente nei vani comuni al piano terra, in particolare nella "Sala colazioni 1", sono visibili segni di infiltrazione e distacco di pittura.

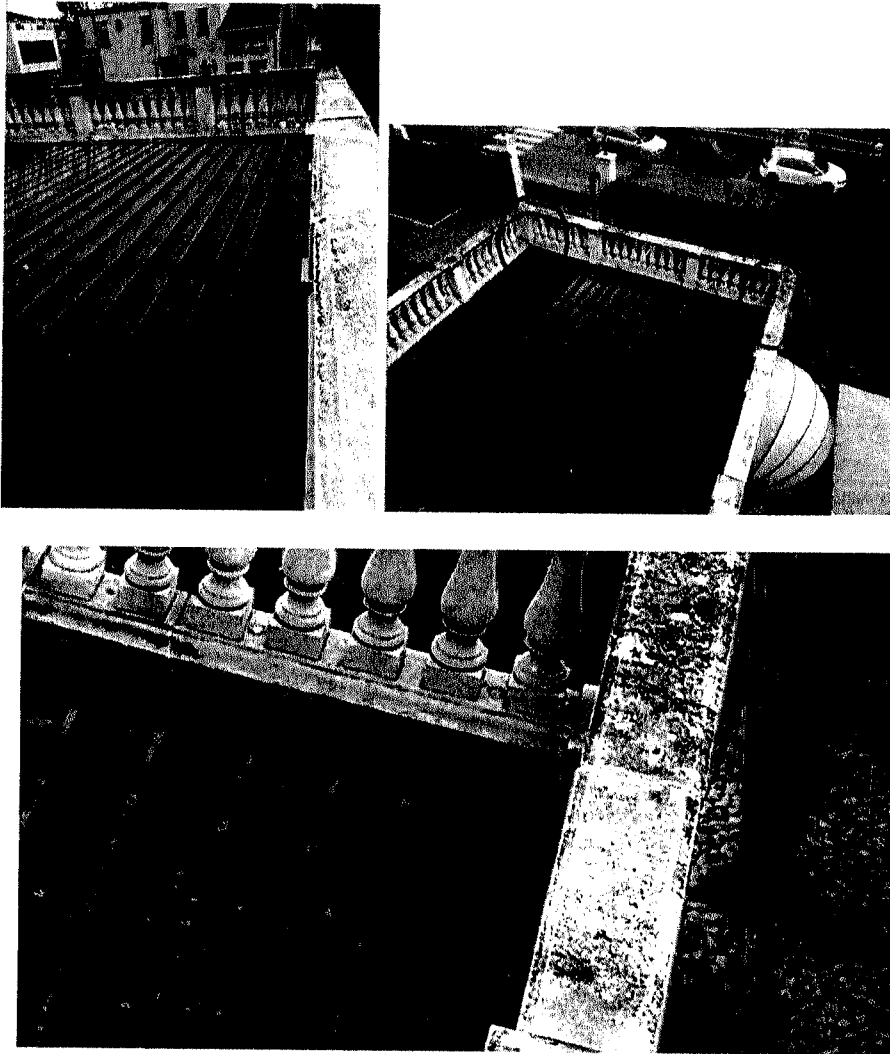


Tali aspetti erano già stati descritti dallo scrivente nella nota integrativa richiesta dal G.E. in data 14/12/2016 e depositata in data 16/01/2017 dove si precisava che *"[...] nel corso del sopralluogo svolto lo scorso 10/01/2017 si è cercato di individuare l'origine dell'infiltrazione lamentata e rilevata nella "sala pranzo" (qui descritta come Sala Colazione 1); nello specifico trattasi di un locale posto su una porzione di edificio ad un solo piano fuori terra costruito in aderenza alla Villa, che presenta una copertura piana non praticabile rivestita con una lamiera grecata che occupa quasi per intero la*

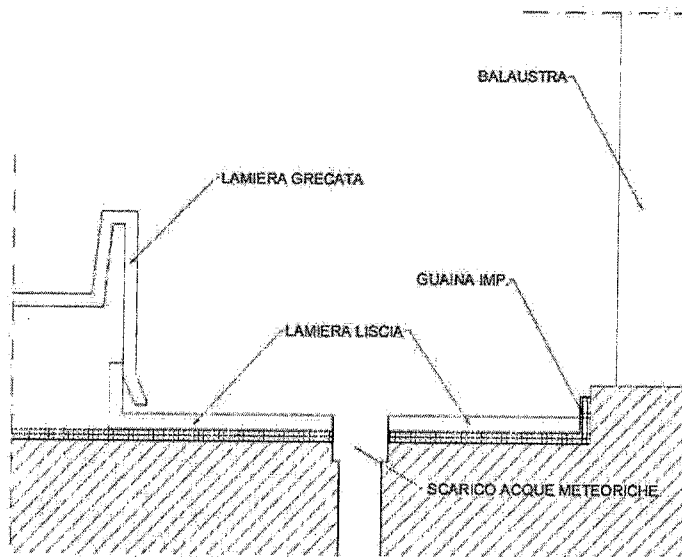


*superficie, e da un foglio di lamiera "liscio" posto lungo il perimetro libero della copertura; su tale fascia, ed in particolare sugli spigoli esterni della copertura in corrispondenza, al di sotto, della zona in cui si rilevano le infiltrazioni lamentate, sono stati realizzati i punti di scarico delle acque meteoriche. Negli spigoli, peraltro, le lamiere risultano tagliate a 45° e saldate in opera attorno ai fori dei pluviali (vd. immagini che seguono). Presumibile quindi che l'origine delle infiltrazioni rilevate all'interno del locale "pranzo" (i.e. Sala Colazione 1) siano ascrivibili proprio alla particolare conformazione del rivestimento di copertura ed ai nodi critici dei pluviali e dei punti di giunzione dei vari materiali: l'eventuale ostruzione dei due scarichi (evento peraltro molto probabile vista la mancanza di alcuna protezione-parafoglia) provocherebbe infatti l'innalzamento del livello dell'acqua meteorica che quindi, non potendo defluire all'interno del pluviale, scorrerebbe sopra alla lamiera liscia fino ai punti di contatto con la lamiera grecata da un lato e la guaina impermeabilizzante dall'altro. Anche un piccolo foro od una minima criticità nei punti di giuntura/saldatura può consentire così l'accesso dell'acqua meteorica e lo scorrimento al di sotto della lamiera e della guaina, con il conseguente percolamento all'interno del solaio fino al suo manifestarsi nel soffitto della zona pranzo. Al fine di preservare il bene pignorato ed eliminare le infiltrazioni lamentate dall'affittuaria e personalmente rilevate, lo scrivente ritiene quindi auspicabile la realizzazione di un intervento di "sigillatura" da eseguirsi lungo il perimetro della copertura piana".*





*Immagini fotografiche del 10/01/2017 realizzate dalle camere dei piani superiori della Villa, in quanto la copertura non risulta accessibile.*

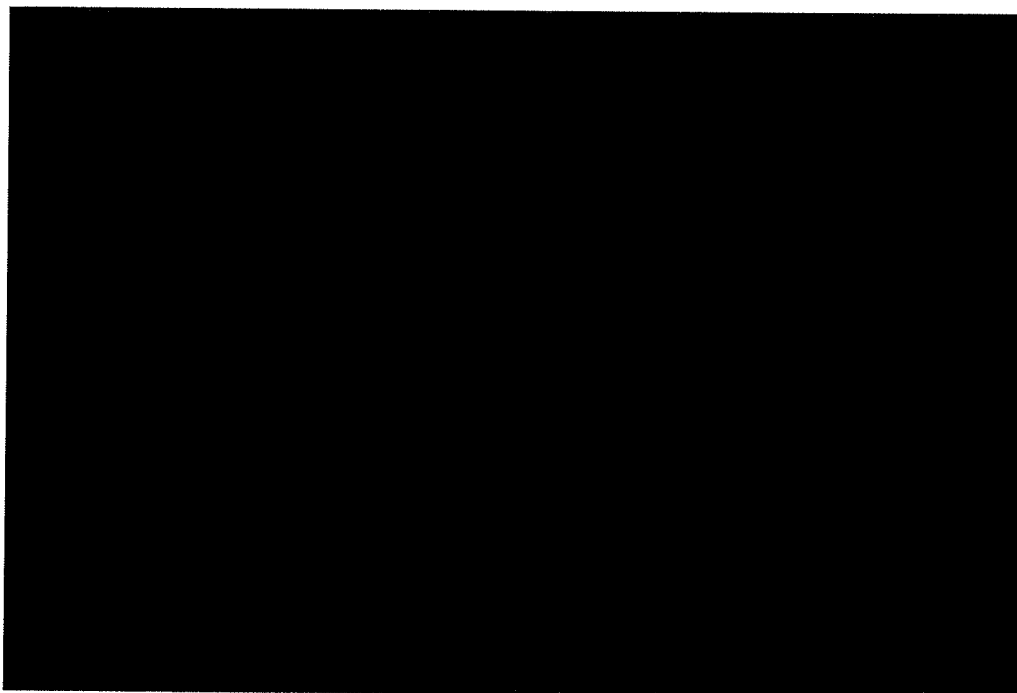


*Schema da perizia dello scrivente del 16/01/2017*



Parimenti era già nota la problematica relativa al mancato funzionamento del sistema anti-incendio, di cui si riporta brevemente quanto esposto dallo scrivente nella nota integrativa richiesta dal G.E. e depositata il 16/01/2017 *“Al piano terra le porte tagliafuoco del vano scala (fronte ascensori) risultano scollegate dal sistema automatico di gestione emergenza, benché dall’etichetta di controllo su di esse apposte risultano siano state verificate ad agosto 2016; al piano primo invece, la porta tagliafuoco del corridoio risulta “FUORI SERVIZIO”, come peraltro indicato nell’etichetta di controllo affissa (ultima manutenzione segnalata: 08/2013)”*.

La situazione rilevata nel corso del sopralluogo del 19/07/2018 risulta, di fatto, la medesima rilevata del gennaio 2017, come si evince dalle foto di seguito riportate.



### ***Superficie commerciale***

Previa applicazione degli opportuni coefficienti correttivi, la superficie



commerciale complessiva dell'Edificio A viene approssimata a 609 mq,  
come di seguito determinata:

<b>Superficie lorda</b>	<b>mq</b>	<b>coeff.</b>	<b>Totale</b>
Locali PRINCIPALI dell'attività ricettiva (comuni e stanze)	607,5	1,0	607,5
Locali ACCESSORI dell'attività ricettiva (riservati)	3,5	0,5	1,75
			609,25

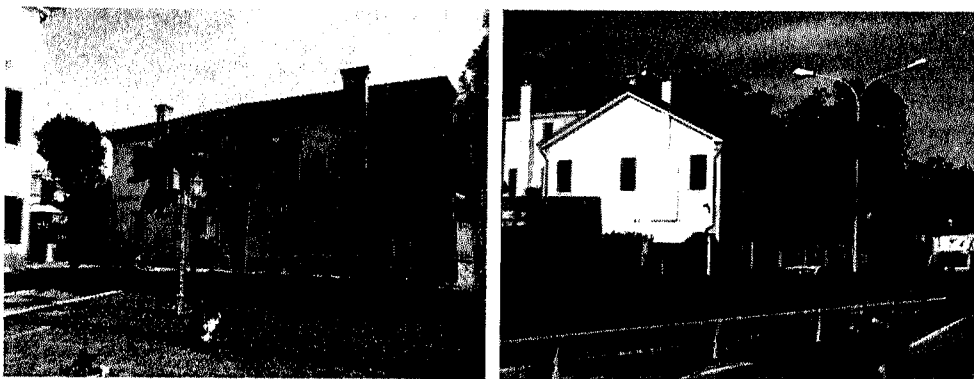
Si precisa che nel suddetto calcolo non è stata inserita l'incidenza dell'area scoperta pertinenziale, comune a tutti gli edifici del compendio che, in considerazione della destinazione ricettiva, si ritiene di considerare nell'ambito dell'espressione dei valori.

-O-O-O-

### ***Edificio "B" - LA BARCHESSA***

#### *Descrizione e consistenze*

Edificio a pianta rettangolare su due piani fuori terra, collocato lungo il confine sud del lotto tra gli accessi secondari identificati dal civico n. 2 (accesso carrabile) e n. 4 (pedonale) di Via C. Menotti; la Barchessa ospita, nel complesso, 11 camere ciascuna provvista di bagno privato (Camere da 401 a 411).

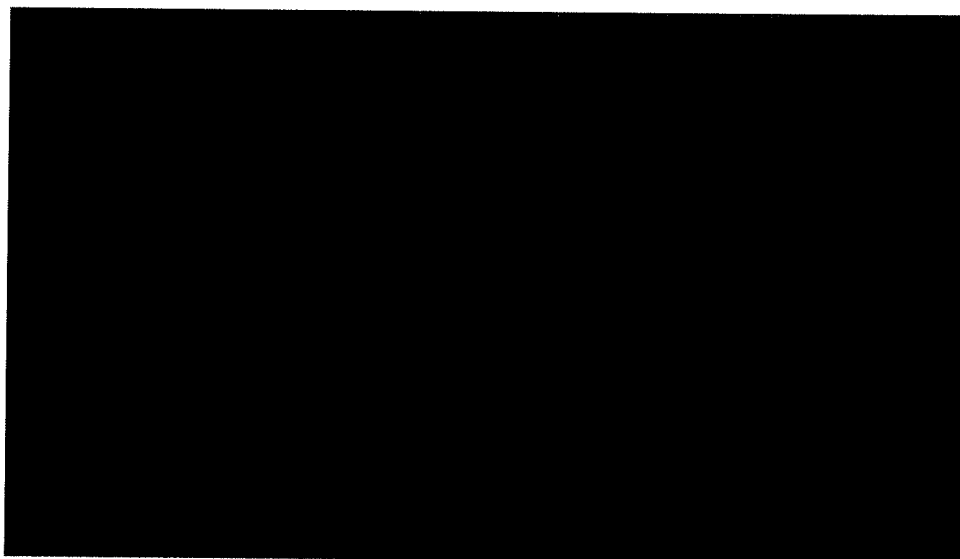


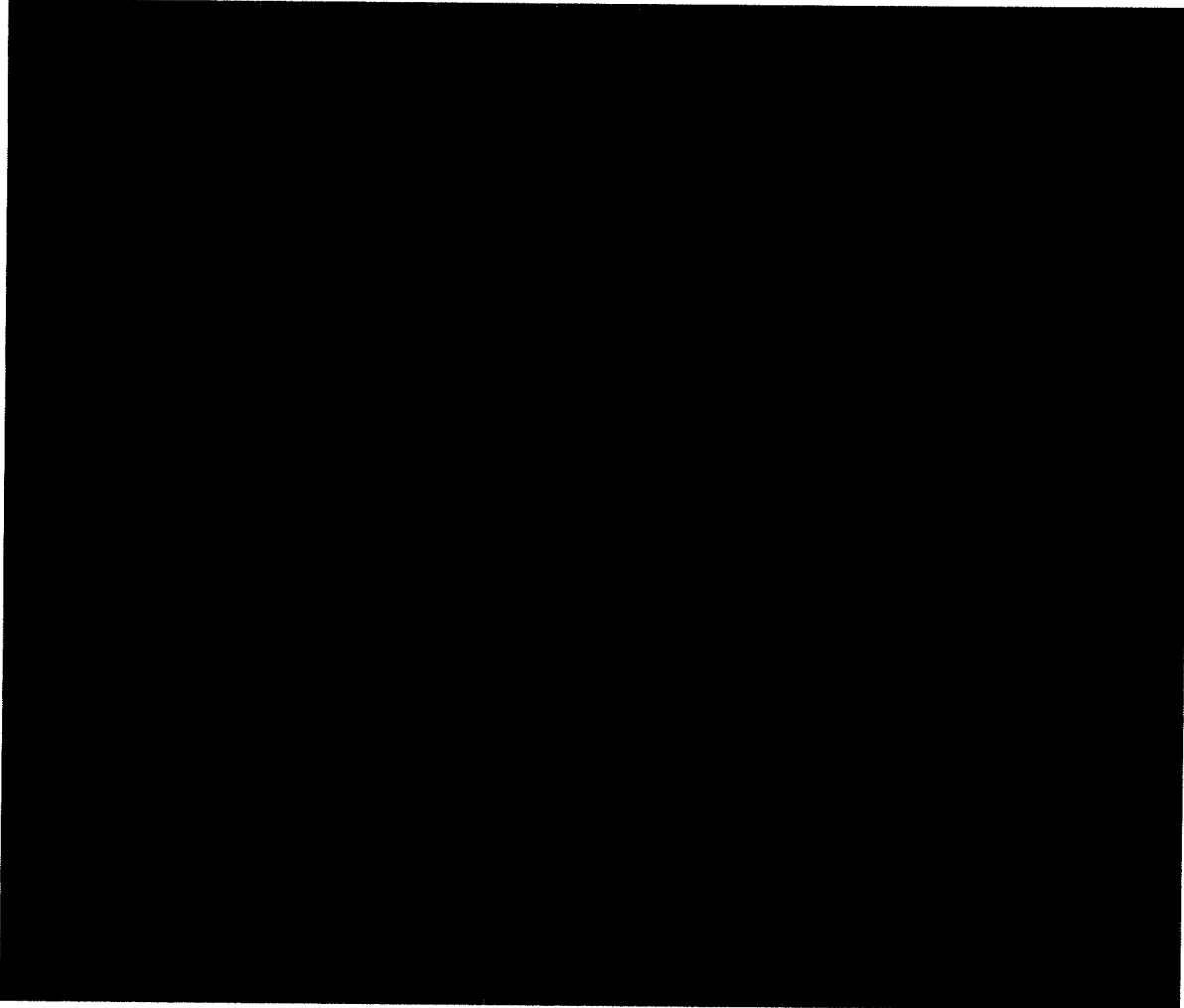
*Prospetto nord (principale) e sud (su Via C. Menotti)*



Al Piano Terra l'ingresso ed il corridoio conducono a n. 5 camere con bagno privato (cfr. Camera 401-405) e ad un piccolo vano uso deposito utilizzato dal personale. Attraverso una scala si accede quindi al Piano Primo dove sono collocate ulteriori n. 6 camere con bagno (cfr. Camera 406-411) tutte provviste di travatura a vista; si segnala che nella Camera 411 è presente un piccolo poggiolo in corrispondenza della porta finestra posta sul fronte nord del fabbricato, ed un soppalco, accessibile tramite scala retrattile, su cui è stato realizzato un bagno completo di sanitari, vasca da bagno, scaldasalviette.

Si precisa che nel corso del sopralluogo è stato possibile ispezionare solo la porzione di soppalco che si sviluppa al di sopra delle Camere 408-409-410 e 411, e solo da quest'ultima accessibile; tuttavia è presente una porta, sulla parete "interna" del soppalco, che nel corso del sopralluogo non è stato possibile aprire e pertanto non vi è riscontro se vi sia, o meno, altra porzione di soppalco accessibile.





Si rimanda all'Allegato 3.B per la rappresentazione grafica dello stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto, che ha permesso di accertare le seguenti consistenze:

<i>piano</i>	<i>vano</i>	<i>mq netti</i>
Terra	INGRESSO-CORR.	18,7
Terra	CAMERA 401	14,2
Terra	con bagno privato	3,9
Terra	CAMERA 402	15,6
Terra	con bagno privato	3,9
Terra	DEPOSITO	4
Terra	CAMERA 403	14,6
Terra	con bagno privato	3,6



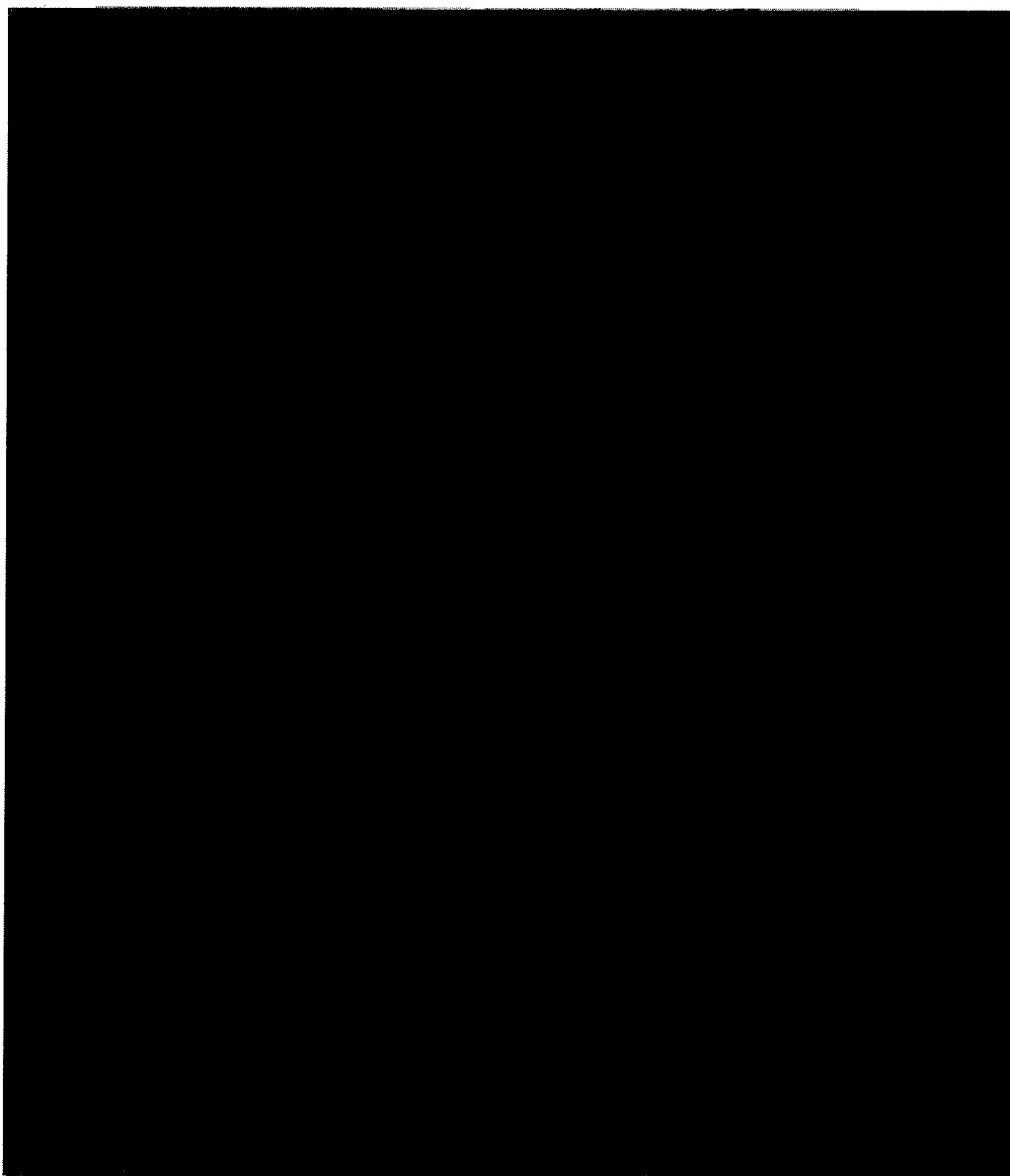
Terra	CAMERA 404	14,4
Terra	con bagno privato	4,3
Terra	CAMERA 405	14,4
Terra	con bagno privato	4,1
Primo	DISIMPEGNO/CORRIDOIO	12
Primo	CAMERA 406	14,6
Primo	con bagno privato	3,7
Primo	CAMERA 407	14,3
Primo	con bagno privato	3,2
Primo	CAMERA 408	15,7
Primo	con bagno privato	2,8
Primo	CAMERA 409	17,1
Primo	con bagno privato	2,8
Primo	CAMERA 410	15,7
Primo	con bagno privato	4
Primo	CAMERA 411	12,5
Primo	con bagno privato	3
	poggiolo	0,5
Sottotetto	soppalco su CAMERA 411	28

#### Finiture e stato conservativo

Nel complesso la *Barchessa* si presenta in buono stato conservativo con finiture discrete, sebbene di grado inferiore rispetto a quelle rilevate nella Villa: infatti mentre i vani comuni presentano le medesime finiture della Villa (marmi a pavimento), nelle camere del piano terra (dalla 401 alla 405) i pavimenti sono rivestiti da piastrelle (ceramiche o in gres), presenti nei bagni anche a parete; le camere del piano primo (dalla 406 alla 411) sono invece provviste, nella stanza da letto vera e propria, di parquet in legno.







Tutte le camere sono provviste di macchine interne (split) per il riscaldamento e raffrescamento dei locali, mentre nei bagni sono presenti box doccia con idromassaggio, asciugacapelli da muro e stufetta elettrica; i bagni ciechi delle Camere 401, 405, 408 e 411 sono provvisti di aerazione forzata.



### ***Superficie commerciale***

Previa applicazione degli opportuni coefficienti correttivi, la superficie commerciale complessiva dell'**Edificio B** viene approssimata a **293 mq**, come di seguito determinata:

<b>Superficie lorda</b>	<b>mq</b>	<b>coeff.</b>	<b>Totale</b>
Locali PRINCIPALI dell'attività ricettiva	284,6	1,0	284,6
Locali ACCESSORI dell'attività ricettiva (deposito e soppalco con h>180 cm)	17,2	0,5	8,6
			293,2

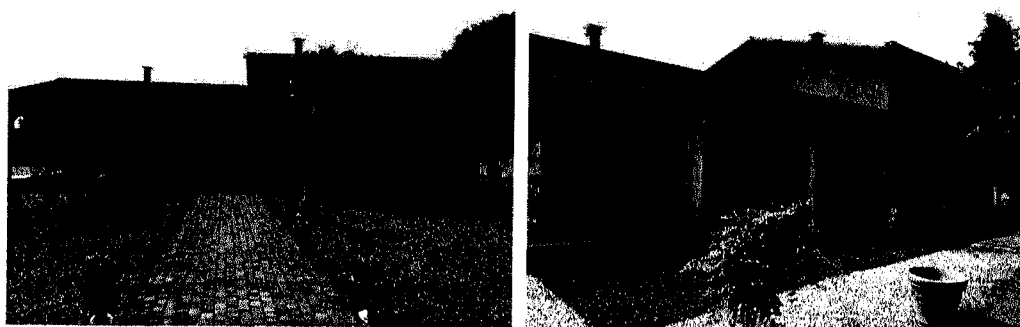
Si precisa che nel suddetto calcolo non è stata inserita l'incidenza dell'area scoperta pertinenziale, comune a tutti gli edifici del compendio che, in considerazione della destinazione ricettiva, si ritiene di considerare nell'ambito dell'espressione dei valori.

-O-O-O-

### ***Edificio "C" - LA MAISON***

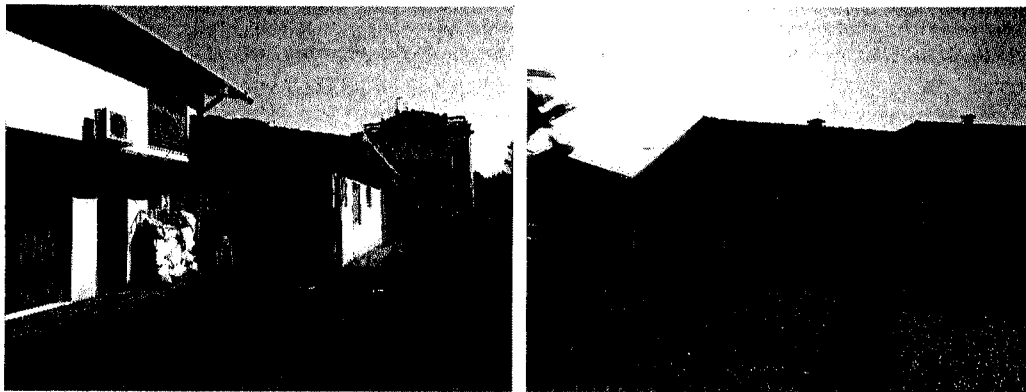
#### *Descrizione e consistenze*

Trattasi dell'edificio meno pregiato dell'intero compendio, eretto su due piani fuori terra e che ospita, oltre a n. 8 stanze con bagno privato, anche tutti i locali accessori posti a servizio dell'attività ricettiva.



*Prospetto principale (est)*





Prospetti ovest e sud

In particolare al Piano Terra sono presenti n. 5 Camere con bagno (cfr. Camera 501-504) ed un piccolo vano uso deposito (Guardaroba) collocato in corrispondenza dell'ingresso, mentre nell'intera porzione nord del piano (in realtà ribassato di alcuni gradini) trovano collocazione la Lavanderia, il Deposito Biancheria Sporca, lo Spogliatoio, i Bagni del personale di servizio, un vano Deposito, la Dispensa e due locali, originariamente destinati a Magazzino (utilizzato come ufficio) e Deposito Biancheria Pulita. Al Piano Primo, accessibile tramite una rampa di scale posizionata al centro dell'edificio, sono collocate ulteriori 4 camere con bagno (cfr. Camera 505-508).

Si rimanda all'Allegato 3.C per la rappresentazione grafica dello stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto, che ha permesso di accertare le seguenti consistenze:

<i>piano</i>	<i>vano</i>	<i>mq netti</i>
PT	PORTICO	53,6
PT	INGRESSO	25,6
PT	GUARDAROBA	1,7
PT	CAMERA 501	31,6



PT	con bagno privato	5,6
PT	DISIMPEGNO 1	28
PT	CAMERA 502	15,2
PT	con bagno privato	4,2
PT	CAMERA 503	21,5
PT	con bagno privato	4,2
PT	CAMERA 504	18,3
PT	con bagno privato	7,3
<i>Zona riservata al personale servizio:</i>		
PT	DISIMPEGNO 2	18
PT	LAVANDERIA	8,4
PT	DEPOSITO BIANCHERIA SPORCA	9
PT	SPOGLIATOIO	9,2
PT	BAGNI personale servizio	2
PT	DEPOSITO	6,6
PT	DISPENSA	20,2
PT	MAGAZZINO	15,5
PT	DEPOSITO BIANCHERIA PULITA	12,1
<i>Zona riservata ai clienti:</i>		
1P	DISIMPEGNO	14,2
1P	CAMERA 505	13,2
1P	con bagno privato	3,9
1P	CAMERA 506	18
1P	con bagno privato	6
1P	CAMERA 507	17,7
1P	con bagno privato	5,5
1P	CAMERA 508	22,2
1P	con bagno privato	6,5

### Finiture e stato conservativo

Trattasi dell'immobile di minor interesse dell'intero compendio, essendo privo, contrariamente agli Edifici A e B, di alcun elemento architettonico di



rilievo e/o di alcun valore storico. Già da una preliminare visione l'Edificio C rivela infatti l'assenza di adeguati interventi di manutenzione (anche ordinari) che ne hanno evidentemente causato il progressivo degrado.

Da segnalare tuttavia che rispetto a quanto rilevato nel corso dei precedenti sopralluoghi, realizzati dallo scrivente a partire dall'anno 2014, sono state realizzate (presumibilmente dalla affittuaria) alcune opere interne e precisamente:

- tinteggiatura interna delle Camere;



- diversa distribuzione interna nelle Camere 506-508, dove sono state demolite alcune tramezze e variate le dimensioni interne dei vani;





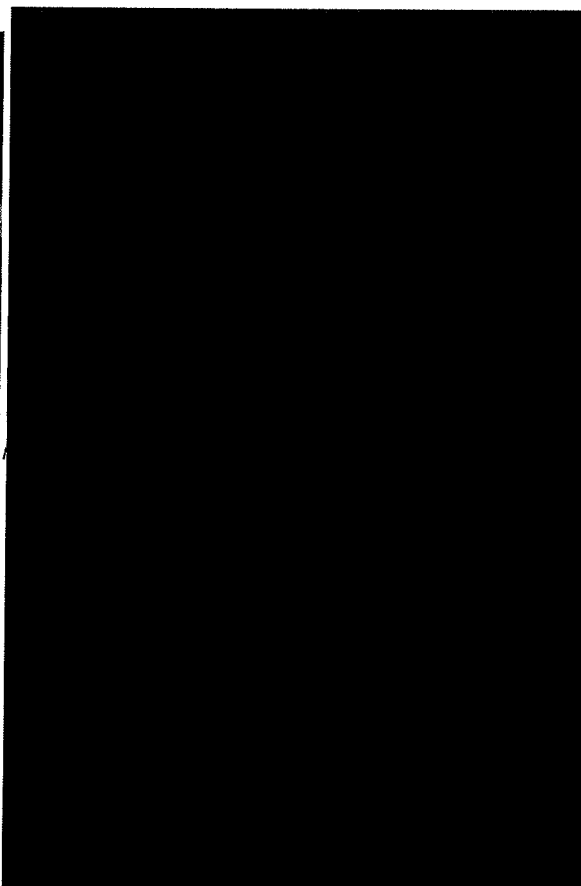
- Camera 506: è stato internamente tamponata una delle finestre del bagno che, a seguito della demolizione della tramezza, è stato ridotto in dimensione (di fatto tale la porzione di bagno è stata inglobata all'interno della stanza da letto); all'esterno il foro è ancora presente.



Camera 506 a marzo 2014 - il bagno (7,32 mq)



Camera 506 a luglio 2018 - il bagno (6 mq) è provvisto di n. 2 finestre; evidenziato in rosso la posizione del foro solo internamente tamponato



L'immobile presenta tuttavia finiture datate e di scarso valore, fattore che penalizza e deprezza la commercializzazione stessa delle stanze qui presenti, che vengono di fatto vendute a prezzi inferiori rispetto a quelle della Villa (A) e della Barchessa (B).

I pavimenti dei vani comuni dell'area ricettiva (ingresso, corridoi e scale) sono tutti rivestiti in marmo, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate; i bagni delle camere sono tutti provvisti di piastrelle ceramiche (di varia natura, colorazione, dimensione ed epoca) sia a parete che a pavimento, così come i pavimenti delle Camere 503, 504, 506 e 508; le restanti Camere (501, 502, 505 e 507) hanno pavimenti in parquet con listelli posati a spina di pesce. Caloriferi e scaldasalviette sono presenti rispettivamente nelle camere e nei bagni, quest'ultimi provvisti anche di doccia con idromassaggio (alcune più recenti di altre); macchine interne (split) garantiscono il raffrescamento estivo delle camere.

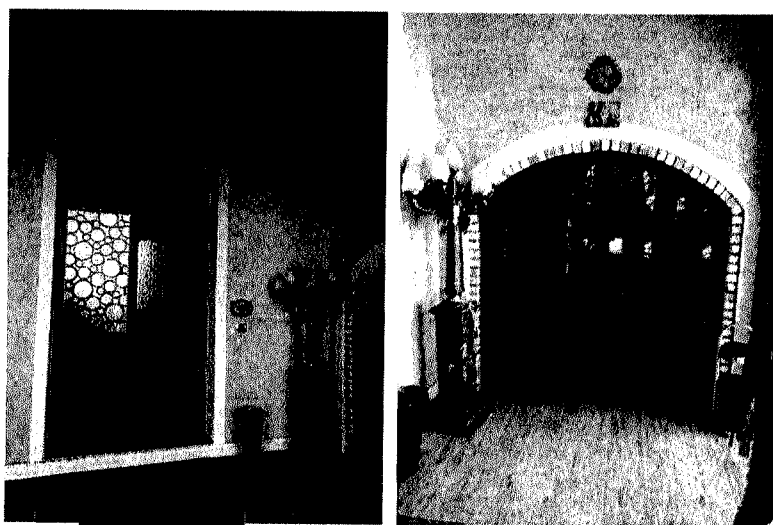
Per quanto concerne i locali accessori, collocati nella porzione nord del piano terra, si rilevano piastrelle di piccola dimensione su tutti i locali, ad eccezione dei vani denominati "Magazzino"; impianti a vista corrono lungo i soffitti dei vari locali.



Le finestre delle camere sono provviste di serramenti in legno con vetro semplice e tapparelle; i bagni, laddove finestrati, hanno serramenti metallici e vetri smerigliati; le finestre al piano terra dei locali accessori (fronti nord, est ed ovest) nonché dei bagni delle Camere 503 e 504 sono provviste di inferriate di protezione, presenti (con diversa foggia) anche sulle ampie aperture ad arco del *Magazzino* adibito ad Ufficio, dell'*Ingresso* e della *Camera 501*. Il locale uso *Deposito biancheria sporca* è provvisto di ampio basculante metallico.



*Fronti nord ed ovest*



*Ingresso e Ufficio*

All'esterno si rilevano tuttavia numerosi segni di degrado ed ammaloramenti che lo scrivente aveva avuto modo di rilevare (e





segnalare) nel corso dei precedenti sopralluoghi svolti fin dal marzo 2014 nel compendio alberghiero oggetto di pignoramento; in assenza di adeguati interventi tali situazioni sono peggiorate (in alcuni casi), come si potrà rilevare dal confronto delle immagini realizzate.

In particolare è stato rilevato che:

- diversi MARMI del portico, in particolare sul fronte principale in corrispondenza del marciapiede in betonelle che circonda l'edificio, risultano rotti/scheggiati; la situazione risulta pressoché invariata rispetto a quanto rilevato nel gennaio 2017;



*Prospetto est: marmi del portico (07/2018 e 01/2017)*

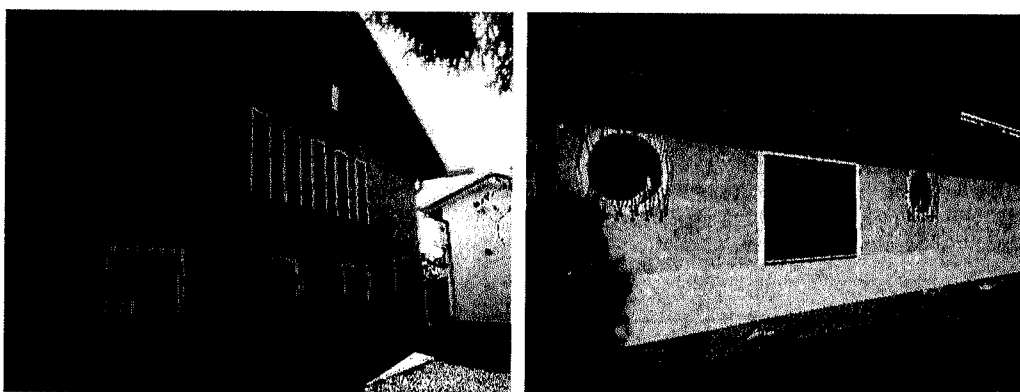
- LATTONERIA arrugginita, ammaccata e con presenza di localizzati fori;



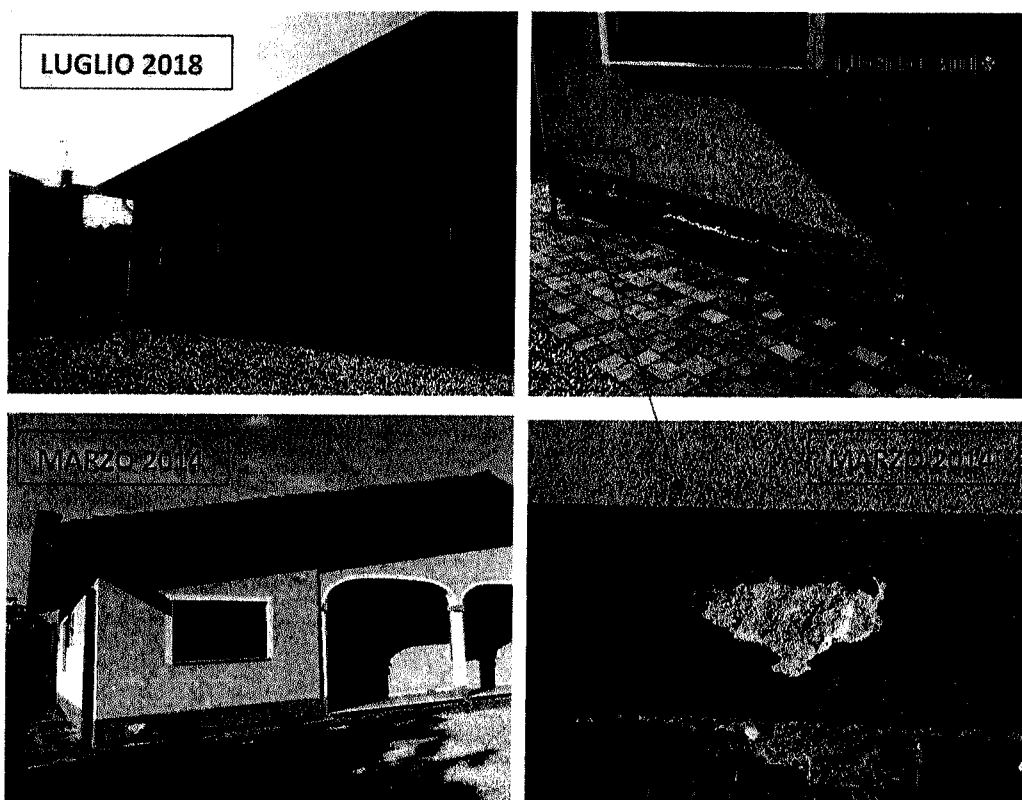
*Prospetti nord e ovest*



- **MACCHIE D'UMIDITÀ E SFALDAMENTI** alla base delle murature, presumibilmente attribuibili ad umidità di risalita; in alcuni punti l'acqua evidentemente accumulata ha generato lo "scoppio" dell'intonaco ed il suo distacco; come si evince dalle immagini sotto riportate, tale situazione era già stata rilevata (e segnalata) nel primo sopralluogo del marzo 2014 ed è andata peggiorando fino a quanto oggi visibile;

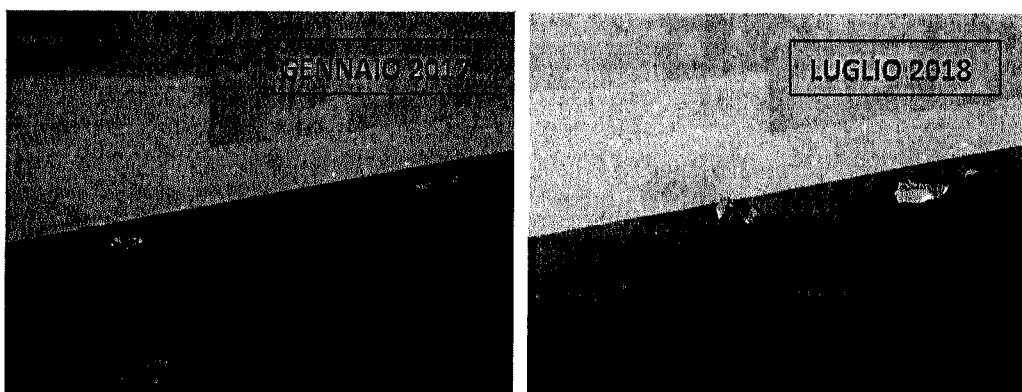


*Prospetti nord e ovest*



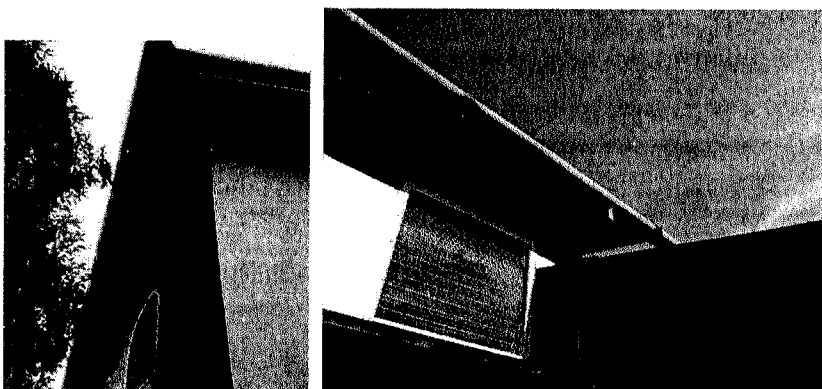
*Prospetto sud: CONFRONTO situazione 2014 e 2018*



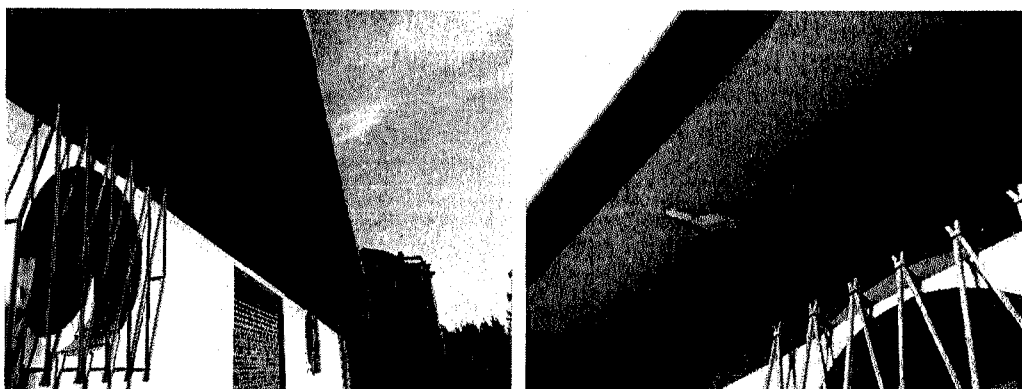


*Prospetto ovest: CONFRONTO situazione 2017 e 2018*

- nell'INTRADOSSO dello sporto di copertura sono evidenti i distacchi della tinteggiatura che rivelano l'intonaco sottostante e la presenza di efflorescenze saline (conseguenza di infiltrazioni);



*Intradosso dei prospetti est ed ovest*



*Intradosso dei prospetti ovest*



### ***Superficie commerciale***

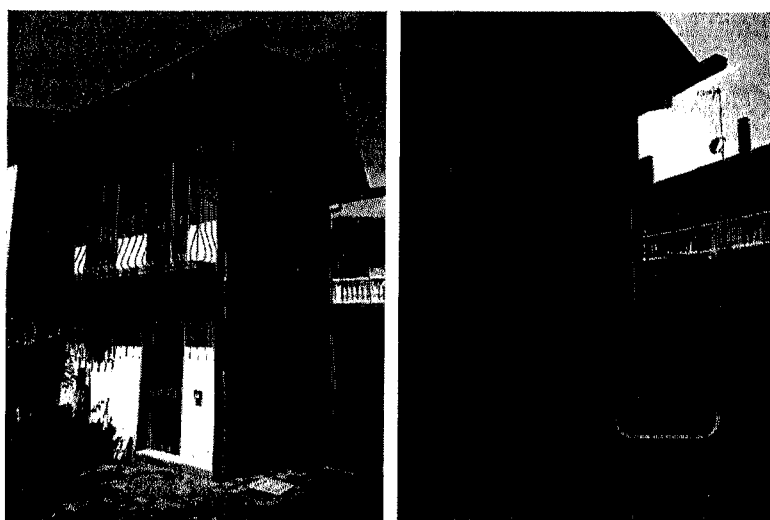
Previa applicazione degli opportuni coefficienti correttivi, la superficie commerciale complessiva dell'**Edificio C** viene approssimata a **373 mq**, come di seguito determinata:

<b>Superficie lorda</b>	<b>mq</b>	<b>coeff.</b>	<b>Totale</b>
Locali principali dell'attività ricettiva	293,9	1,0	293,9
Locali accessori dell'attività ricettiva	134,6	0,5	67,3
Portico (fino a 25 mq)	25	0,35	8,75
Portico (oltre 25 mq)	28,9	0,1	2,89
			372,84

Si precisa che nel suddetto calcolo non è stata inserita l'incidenza dell'area scoperta pertinenziale, comune a tutti gli edifici del compendio che, in considerazione della destinazione ricettiva, si ritiene di considerare nell'ambito dell'espressione dei valori.

-O-O-O-

### ***Edificio "D" - Centrale termica ed impiantistica***

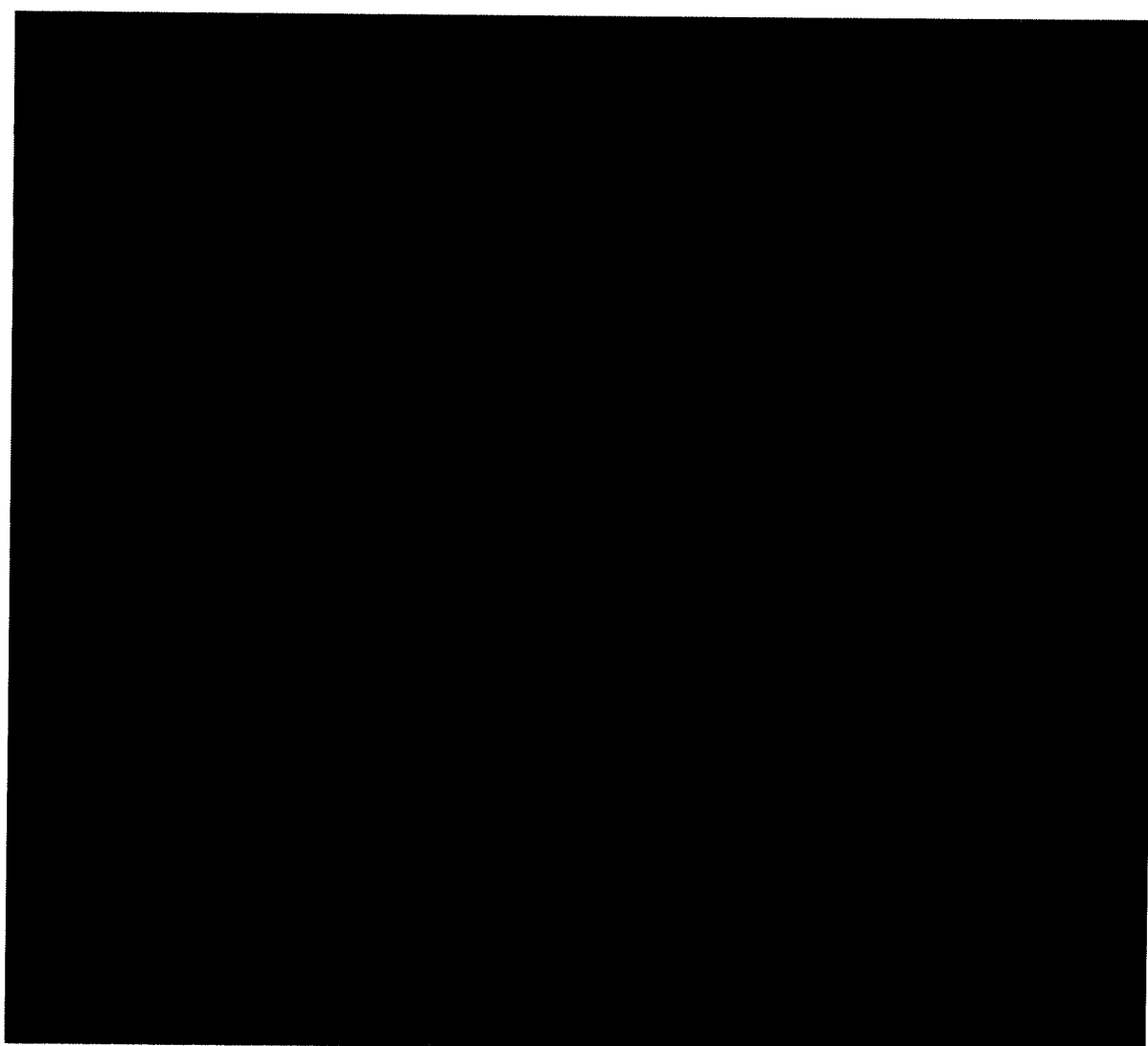


*Edificio D e particolare vano caldaia*

Nello spigolo nord/ovest del lotto è presente un ulteriore corpo di fabbrica realizzato su due piani fuori terra (circa 28,1 mq netti, oltre ad un piccolo



terrazzino di ca. 1,7 mq) che funge da Centrale termica dell'intero compendio alberghiero, all'interno della quale sono installate le centraline elettriche, l'autoclave, i generatori ATI per la produzione dell'acqua calda sanitaria; all'esterno, in corrispondenza del confine nord, è stato realizzato un vano (4,5 mq netti) accessibile unicamente dall'esterno all'interno del quale è stata installata una caldaia murale SIME.



Nel complesso l'Edificio D, che presenta una superficie lorda di 43,7 mq, costituisce un bene "comune" ai tre edifici principali (A, B e C), che potrebbe essere equiparato al valore dell'ampia area scoperta



pertinenziale.

L'Esecutato 1 ha fornito allo scrivente copia dei seguenti documenti:

*“SCHEDE IDENTIFICATIVE IMPIANTI A METANO PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA PER USI IGIENICI E SANITARI”:*

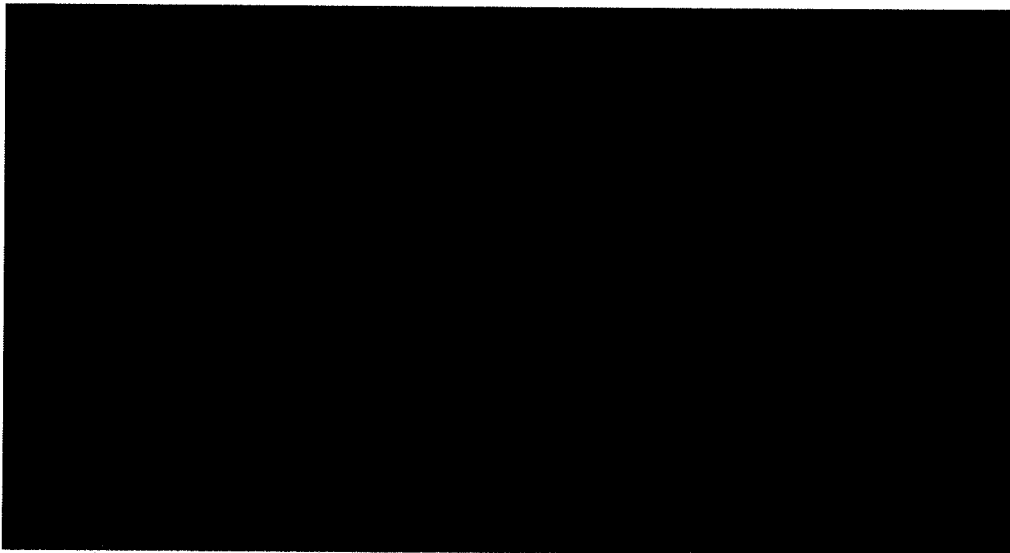
- ATI - mod. SECURITY 400 - matr. 18801 - Potenza termica del focolare nominale 31,0 kW - documento del 13/02/2014;
- ATI - mod. SECURITY 400 - matr. 18800 - Potenza termica del focolare nominale 31,0 kW - documento del 13/02/2014;
- ATI - mod. SECURITY 400 - matr. 18799 - Potenza termica del focolare nominale 31,0 kW- documento del 13/02/2014;
- ATI - mod. SECURITY 400 - matr. 18780 - Potenza termica del focolare nominale 31,0 kW - documento privo di data e timbro dell'installatore.

*“SCHEDE IDENTIFICATIVE DEI SEGUENTI IMPIANTI PER IL RISCALDAMENTO AMBIENTI”:*

- SIME - mod. RX37CE IONO - matr. 3469195807 - Potenza termica del focolare nominale 44,8 kW - documento del 13/02/2014 privo di firma dell'installatore.



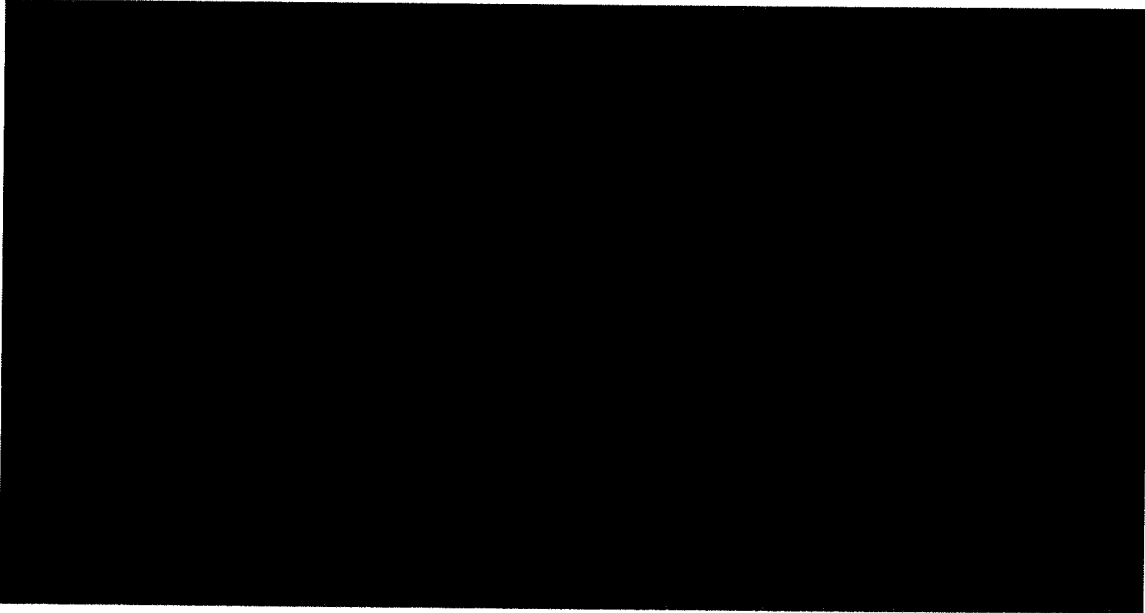
Tutti i suddetti apparecchi sono collocati all'interno dell'edificio D; di fronte ad esso, lungo il confine nord del lotto, è installato un gruppo elettrogeno **ONIS VISA** la cui etichetta prodotto risulta tuttavia difficilmente leggibile, e per il quale non è stato fornito allo scrivente alcun documento.



Nell'area scoperta comune, in corrispondenza del prospetto nord dell'edificio A, sono installate n. 3 pompe di calore a marchio SANYO, delle quali l'Esecutato 1 ha fornito dei documenti denominati *"REGISTRO DELL'APPARECCHIATURA DELL'IMPIANTO DI REFRIGERAZIONE E/O CONDIZIONAMENTO"* sottoscritti dall'affittuario, che riportano i seguenti dati:

- SANYO SPW-CR1154GDXH8 matr. 0038758 installata nel 2005;
- SANYO SPW-CR1154GDXH8 matr. 0038558 installata nel 2005;
- SANYO SPW-CR904GDXH8 matr. 0064658 installata nel 2005.





Non sono stati rilevati (tra i documenti in atti presso il Comune di Mogliano Veneto) né sono stati forniti dalla proprietà i certificati di conformità degli impianti.

Come precedentemente esposto, fin dal gennaio 2017 veniva già segnalato il mancato funzionamento dell'impianto di rilevazione incendio, che non risulta essere stato, nel frattempo, ripristinato; nel corso del sopralluogo si è infatti potuto rilevare che i controlli periodici di sicurezza delle porte tagliafuoco interne (vd. corridoi e vani scala dell'Edificio A) sono stati realizzati fino al 2013, e sulle etichette di controllo è presente la dicitura "fuori servizio"; nelle etichette di controllo dei NASPO antincendio l'ultima verifica risulta eseguita ad agosto 2016.

Al contrario le uscite di emergenza, presenti solo negli edifici A e B, sono state verificate lo scorso febbraio 2018, con scadenza del controllo ad agosto 2018.



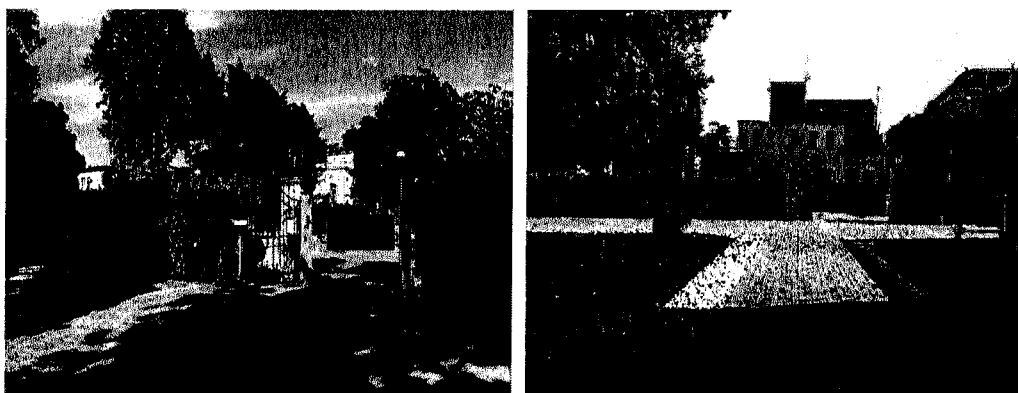




-O-O-O-

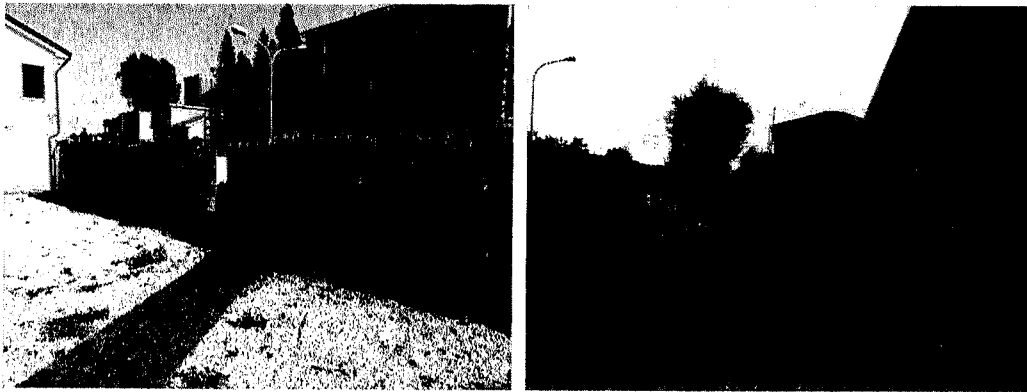
### ***Spazi esterni comuni***

Gli edifici sopra descritti si inseriscono all'interno di un'ampia area scoperta di circa 2.881 mq che nel prospetto principale (di fronte all'Edificio A) è pavimentata con betonelle ed adibita ad area di manovra e parcheggio, con un'ampia aiuola centrale; anche i percorsi degli accessi laterali (sia pedonale da Via C. Menotti 6 che carraio) sono pavimentati con betonelle, mentre le restanti aree sono a verde o in sassi bianchi.



*Accesso da Via Terraglio e dal civico 2 di Via C. Menotti*





*Accessi da Via C. Menotti (pedonale dal civico 6 e carraio)*

Nello scoperto pertinenziale sono infine presenti dei manufatti leggeri di carattere temporaneo (gazebo) in ferro battuto, utilizzati come estensione delle sale colazione e del bar; tali manufatti sono collocati a nord del Sala Colazioni 1 (Edificio A) e nell'area a giardino posta al centro dei 3 edifici principali.



-O-O-O-



### **DATI URBANISTICO-EDILIZI**

Con accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto (TV) è emerso che a carico del fabbricato oggetto di pignoramento sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia in SANATORIA n. 2066/85** rilasciata il **06/10/1998** a precedente proprietario per costruzione fabbricato ad uso autorimessa, costruzione di n. 2 locali uso magazzino, costruzione recinzione interna
- **Concessione edilizia n. 143/2000** del 24/05/2000 [prat. 146/99] per ristrutturazione fabbricato ad uso residenziale denominato [REDACTED] [REDACTED] rilasciata a precedenti proprietari; si precisa che manca il deposito di fine lavori;
- **Permesso di Costruire n. 65/05 del 15/04/2005** [prat. 002/05] per opere interne, manutenzione straordinaria della copertura e restauro degli intonaci su fabbricato ad uso residenziale rilasciato all'Esecutato 1;
- **D.I.A. in variante del 19/05/2005** [prat. 002/05] relativa a modifiche interne di un fabbricato ad uso residenziale, intestata all'Esecutato 1;
- **D.I.A. prat. 195/2005 del 30/05/2005** [prat. 195/05] per modifiche interne ed integrazioni impianti su fabbricati "B" - "C" - "D" intestata all'Esecutato 1;
- **Permesso di Costruire n. 114/06 del 08/05/2006** [prat. 266/05] per ristrutturazione di complesso di edifici "A"- "B"- "C"- "D" con cambio di destinazione d'uso da residenziale e direzionale ad alberghiero



rilasciata all'Esecutato 1;

- **Permesso di Costruire n. 209/06 del 08/09/2006** [prat. 266/05] per ristrutturazione con cambio d'uso di fabbricato "B" da artigianale (autofficina) a ricettivo (albergo) ed installazione struttura "G" ad uso gazebo rilasciata all'Esecutato 1; a tal proposito si precisa che la struttura G non è stata realizzata;
- **Agibilità 266/05/AGI del 11/05/2006** del fabbricato uso alberghiero composto da n. 3 unità immobiliari [prat. 266/05] rilasciata all'Esecutato 1;
- **Agibilità 266/05/AGI/1 del 09/08/2007 parziale** (Corpi B-*La Barchessa* e D-*Centrale termica*) rilasciata all'Esecutato 1 per silenzio assenso; completa in data 13/12/2007 [prat. 266/05].

Nel 2009 è stato rilasciato all'Esecutato 1 un ulteriore permesso di costruire (di seguito esplicitato) le cui opere, tuttavia, non sono state realizzate e che pertanto risulta decaduto:

- **Permesso di Costruire n. 73/08 del 20/05/2009** per demolizione e ricostruzione con ampliamento dei corpi C e D; dichiarazione inizio lavori 18/05/2010 e pagamento di parte degli oneri di costruzione e urbanizzazione richiesti) [prat. 218/08].

Si precisa che nell'atto di provenienza (Compravendita del 28/07/2008 a rogito del notaio Paolo Mammuccari di Mogliano Veneto, Rep. 115109/Racc. 26830) sono indicati ulteriori titoli edilizi che tuttavia non sono stati forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Mogliano Veneto, e



precisamente:

- **Licenza Edilizia n. 258 del 15/12/1967** rilasciato certificato di abitabilità in data 09/10/1968;
- **Concessione Edilizia n. 120 del 25/05/1995** [prat. 68/95];
- **Conc. Ed. in variante n. 2 del 09/01/1997** [prat. 68/95];
- **Aut. trasferimento intestazione del 05/05/1998** [prat. 68/95];
- **Conc. Ed. n. 60 del 16/04/1999** [prat. 68/95];
- **Certificato di abitabilità in data 03/09/1999** [prat. 68/95];
- **Aut. 29/A/98 del 12/03/1998** per opere interne [prat. 346/97]
- **D.I.A. archiviata** [prat. 002/05];
- **D.I.A. prat. 345/2005 del 14/09/2005** per recinzione;
- **D.I.A. prat. 266/05/1 del 10/01/2006**

**Previsioni urbanistiche di zona:** come da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 55/2018 rilasciato dal Comune di Mogliano Veneto (TV) in data 14/06/2018 (vd. Allegato 6) il P.R.G. Vigente, come modificato dalle Varianti Parziali al P.R.G. n. 84 e 92, classifica il **mn. 1788** in “**ZTO A: zona centrale di Mogliano**”.

Inoltre il mn. 1788:

- risulta interessato da **n. 2 edifici con grado di protezione 3;**
- ricade in **aree vincolate a protezione del percorso storico ambientale del Terraglio (1497/39);**
- ricade in **area degradata ai sensi dell’art. 27 della L. 457/78**
- ricade in **vincolo aeroportuale 1**



Il tutto secondo le prescrizioni urbanistiche impartite dagli articoli 11-11TER-14-15-35 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Vigente così come modificato ed integrato dalle Varianti Parziali n. 84 e 92.

Il Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. (adottato il 26/02/2018) individua l'area come:

- “Area di notevole interesse pubblico - art. 136 del D.Lgs. n. 42/20015” art. 6.2 N.T.A.
- “Percorsi di valore storico monumentale - art. 33 PALAV Recepita con Var. PRG n. 30 DGRV 3321/2006” art. 7.1 N.T.A.
- “Classificazione sismica (classe n. 3)” art. 7.6 N.T.A.
- “Fasce di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica” art. 8.8 N.T.A.
- “Vincolo aeroportuale Venezia zona 1” art. 8.9 N.T.A.
- “Vincolo aeroportuale Treviso zona 1” art. 8.9 N.T.A.
- “Terreni idonei a condizione di tipo d) - Aree soggette a inondazioni periodiche” art. 9 N.T.A.
- “Area esondabile o ristagno idrico” art. 10.1 N.T.A.
- “Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola” art. 11.2 N.T.A.
- “Aree sottoposte a regime di vincolo PGBTTR” art. 11.3 N.T.A.
- “Ville Venete” art. 16.4 N.T.A.
- “Ambiti di Urbanizzazione Consolidata” art. 18 N.T.A.
- “Progetti di rilievo Metropolitano” art. 21 N.T.A.
- “Ambiti Territoriali Omogenei - ATO n. 3” art 30 N.T.A.

-O-O-O-

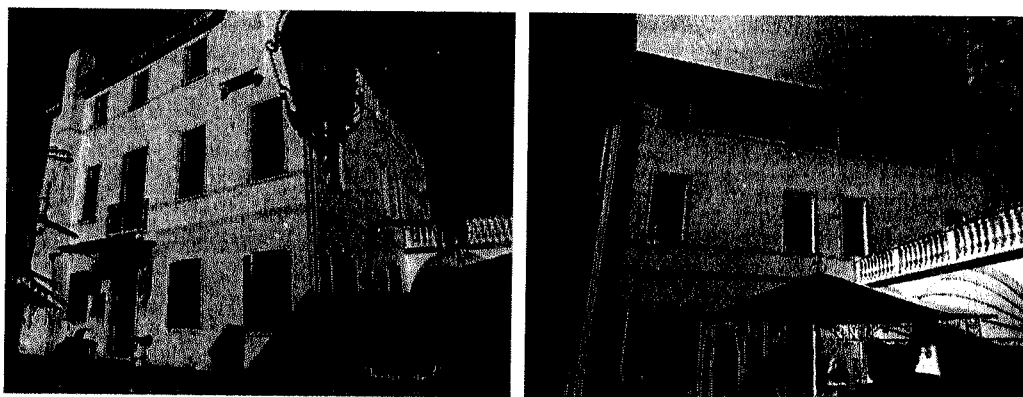


## **CONFORMITÀ EDILIZIA**

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto con lo stato autorizzato (rif. Permessi di Costruire n. 114/06 del 08/05/2006 e n. 209/06 del 08/09/2006) ha permesso di rilevare, nei vari edifici, alcune lievi differenze nelle dimensioni, differenze che tuttavia rientrano nell'ambito della tolleranza di misura; al contrario si riscontrano le seguenti difformità.

### **EDIFICIO A - autorizzato con Perm. di Costr. n. 114/06 del 08/05/2006:**

- Saletta colazioni 2 (Piano Terra) → sul fronte sud è presente una porta anziché la finestra autorizzata; si segnala che tali variazioni sono state realizzate dopo il marzo 2014 (data 1<sup>a</sup> sopralluogo dello scrivente) e dunque successivamente al pignoramento immobiliare; trattandosi di immobile vincolato tale difformità NON può essere sanata e pertanto si dovrà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzato;



*Immagini del 26/03/2014 e del 19/07/2018*

- Saletta colazioni 1 (Piano Terra) → sono presenti n. 4 tende esterne a cupola al di sopra delle finestre ad arco del locale che non risultano



autorizzate; trattandosi di immobile vincolato tale difformità NON può essere sanata e pertanto si dovrà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzato;

- Androne (Piano Terra) e Disimpegno (Piano Terra) → sopra alle porte di accesso dei fronti est, nord (Uscita di emergenza) ed ovest sono presenti delle pensiline in ferro battuto, provviste di copertura e grondaie, che nello stato autorizzato non sono indicate; si precisa che nelle tavole dei prospetti Est, Sud e Nord (Tav. 15-16-14) lo stato di progetto riporta la presenza della sola pensilina dell'ingresso principale, benché nessuna indicazione vi sia nelle tavole di progetto delle Piante; trattandosi di immobile vincolato tale difformità NON può essere sanata e pertanto si dovrà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzato;

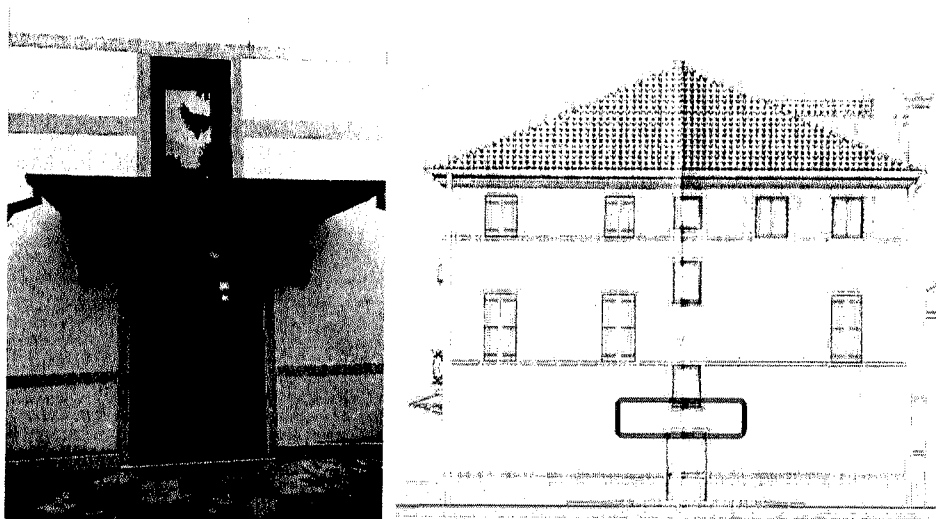


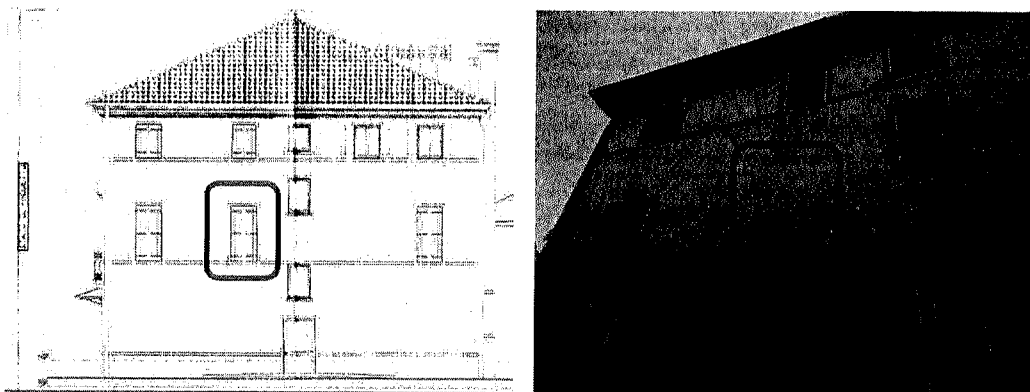
Foto del 07/2018 ed estratto Tav. 14 (P.di C. 114/06)

- Vano scala - fronte NORD (Piano Primo) → non è presente la finestra autorizzata; trattandosi di immobile vincolato tale difformità NON può





essere sanata e pertanto si dovrà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzato;



Estratto tav. 14 (P.di C. 114/06) ed immagine del 07/2018

- Disimpegno ai Piani Primo e Secondo → vi sono variazioni nella dimensione e posizione di alcune tramezze e delle porte taglia-fuoco ivi installate; tali difformità risultano tuttavia sanabili;
- Magazzino su sottotetto (Piano Terzo) → una porzione del “Sottotetto Non Praticabile” risulta accessibile dal vano scala comune e viene utilizzata come *Magazzino*; trattasi di utilizzo di una superficie autorizzata come non praticabile, che tuttavia non ha comportato un aumento di volume inteso come modifica dell’involucro edilizio, ma urbanisticamente determina un aumento di volume non autorizzato. Trattandosi quindi di immobile vincolato, si ritiene che tale difformità NON possa essere sanata e si dovrà pertanto prevedere il ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzati.
- Camera 300 (Piano Terzo) → diversa distribuzione interna del vano principale, che risulta più ampio dell’autorizzato (21,1 mq anziché 14,8 mq) in quanto mancano alcune partizioni interne presenti invece nel



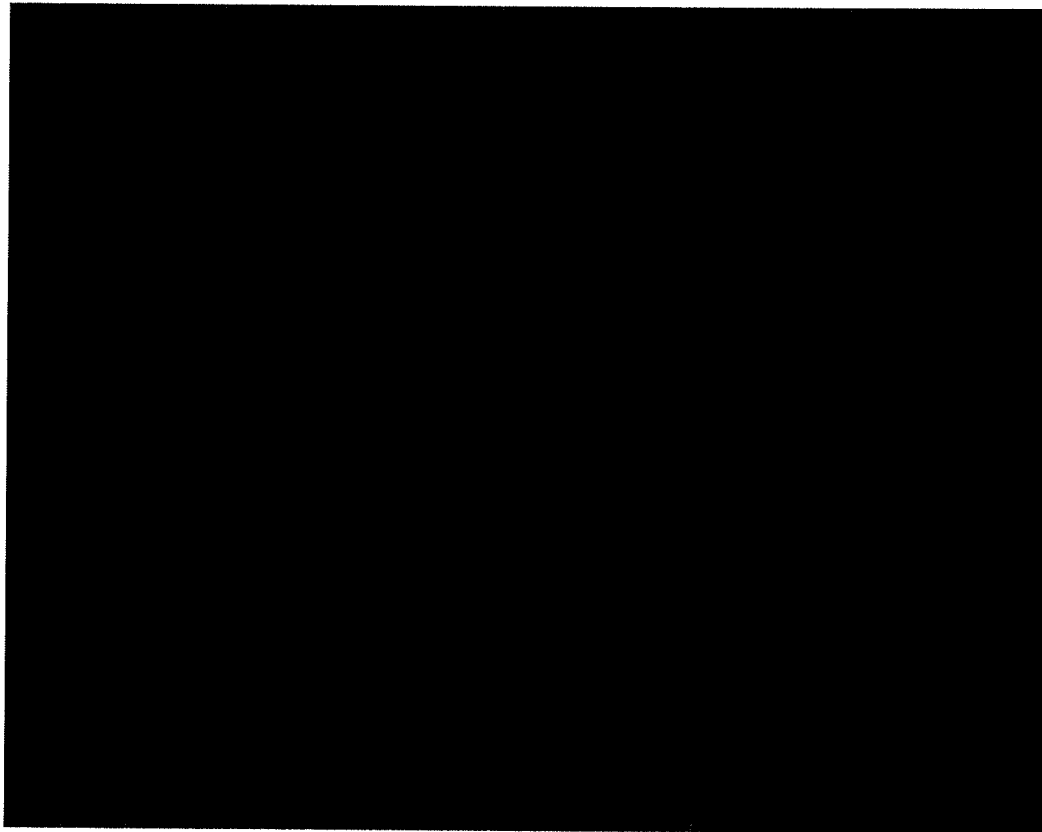
progetto autorizzato; sono inoltre fruibili ulteriori superfici, rialzate rispetto alla quota pavimento (+36 cm). In conseguenza di tutto ciò le forometrie presenti (ipotizzando che i due lucernari presenti in prossimità del colmo di copertura abbiano le dimensioni autorizzate - che non sono stati rilevati perché non raggiungibili-) risultano insufficienti a garantire il rispetto della superficie aero-illuminante minima (1/8 superficie vano); tali difformità non possono quindi essere sanate e si rende necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzato. Si segnala che nel corso del sopralluogo svolto il vano autorizzato come “Guardaroba” risultava impropriamente utilizzato come “Camera”, e si fa quindi presente che tale utilizzo non è consentito.

Si precisa infine che nel Guardaroba il lucernario ha dimensione inferiore all'autorizzato (53x73 cm anziché 54x83 cm) e che nell'abbaino è presente 1 finestra anziché le 2 autorizzate; come già indicato, trattandosi di immobile vincolato, tale difformità di prospetto non può essere sanata e deve quindi essere ripristinato il serramento così come previsto e autorizzato.



*Camera 300 - Serramento abbaino*



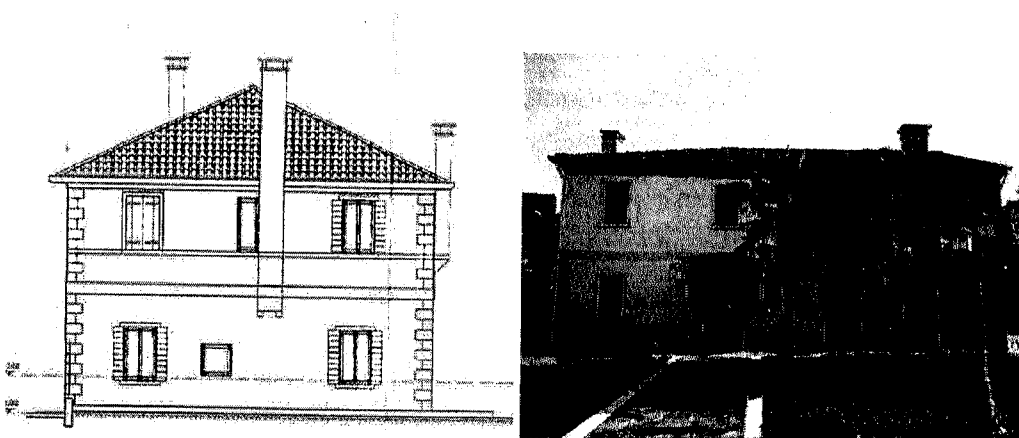


**EDIFICIO B - autorizzato con Perm. di Costr. n. 209/06 del 08/09/2006:**

- Ingresso (Piano Terra) → è presente una pensilina non autorizzata in corrispondenza della porta d'accesso (fronte nord); trattandosi di immobile vincolato tale difformità NON può essere sanata e pertanto si dovrà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzato;
- Camera 404 (Piano Terra) → presente una rifodera lungo parte del prospetto sud della camera; il bagno ha dimensioni inferiori rispetto all'autorizzato (136x267 cm contro 140x281 cm autorizzati); si ritiene tuttavia che tali difformità possano essere sanate;
- Piano Primo - prospetti esterni → non è presente il bugnato d'angolo, invero rappresentato nelle tavole autorizzative; trattandosi di immobile vincolato tale difformità NON può essere sanata e pertanto si dovrà



prevedere il ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzato;



- Camera 406 (Piano Primo) → piccole variazioni interne nella dimensione del Bagno e nella posizione di alcune partizioni, modifiche che tuttavia possono essere sanate;
- Camera 411 (Piano Primo) → il Bagno ha dimensione inferiore rispetto all'autorizzato e la porta d'accesso è collocata in posizione diversa; è presente un piccolo poggiolo non autorizzato sul prospetto nord dell'edificio; trattandosi di immobile sottoposto a vincolo, quest'ultima variazione doveva essere oggetto di specifica autorizzazione e pertanto, realizzata in sua assenza, si dovrà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi;
- "Soppalco non abitativo" → si rileva una superficie leggermente inferiore (circa 1,4 mq) rispetto all'autorizzato; tuttavia si precisa che nel soppalco stati realizzati impianti idro-sanitari (WC, Bidet, Lavandino, Vasca da bagno, scaldasalviette, ecc.) non autorizzati che non possono essere sanati e dovranno essere eliminati per ripristinare lo stato dei luoghi.



**EDIFICIO C - autorizzato con Perm. di Costr. n. 114/06 del 08/05/2006:**

- *Spogliatoio (Piano Terra)* → non è presente la spalletta della doccia indicata nelle tavole autorizzative; trattasi di modifica interna di lieve entità che può essere sanata;
- *Camera 506 (Piano Primo)* → sono variate le dimensioni dei vani a causa della demolizione di una tramezza che ha permesso di ampliare lo spazio della stanza (da 16,20 autorizzati a 18 mq rilevati) e ridurre quello del bagno (da 7,32 mq a 6 mq); una delle 3 finestre del bagno è stata internamente tamponata; si segnala che tali variazioni sono state realizzate dopo il marzo 2014 (data 1<sup>a</sup> sopralluogo dello scrivente) e comunque successivamente al pignoramento immobiliare; trattasi tuttavia di difformità edilizie che a parere dello scrivente possono essere sanate;
- *Camera 508:* è stata demolita la tramezza tra camera e guardaroba, la cui superficie è stata quindi annessa a quella della stanza (che passa così da matrimoniale a quadrupla), e non è presente la canna fumaria indicata nei progetti autorizzati; si segnala che tali variazioni sono state realizzate dopo il marzo 2014 (data 1<sup>a</sup> sopralluogo dello scrivente) e comunque successivamente al pignoramento immobiliare; trattasi tuttavia di difformità edilizie che a parere dello scrivente possono essere sanate.

**EDIFICIO D - autorizzato con Perm. di Costr. n. 114/06 del 08/05/2006:**

al piano terra è stato creato un vano (utilizzato per l'installazione della



caldaia SIME sopra descritta) sfruttando lo spazio esistente tra il fabbricato ed il muretto della recinzione nord; tale vano è stato realizzato tramite la creazione di una tettoia e di una parete su cui è stata installata la porta d'accesso. Trattasi quindi della realizzazione di un volume non autorizzato a ridosso della recinzione di confine, presumibilmente in assenza di deroga dalla distanza minima sottoscritta anche del confinante; si ritiene quindi che tale volume possa essere sanato solo a seguito di sottoscrizione della suddetta deroga e la predisposizione di una pratica edilizia in sanatoria, con la corresponsione della relativa sanzione amministrativa (almeno il doppio del costo di costruzione del volume eccedente).

Le difformità sanabili sopra descritte si ritiene possano essere regolarizzate, salvo diritti di terzi, previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (*Permesso di Costruire in sanatoria*) e la corresponsione della sanzione amministrativa che verrà determinata dell'ente competente (stimata in almeno € 1.548,00) oltre ai costi relativi alle competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e presentazione della pratica edilizia, forfettariamente quantificabile in € 3.000,00 oltre IVA, oneri fiscali e spese vive.

Per quanto concerne i costi di ripristino relativi alle difformità che non possono essere sanate (forometrie, pensiline e tende da rimuovere, pareti interne da ripristinare, ecc.) si stima un importo complessivo di non meno di € 8.000,00 (IVA, oneri fiscali e spese vive escluse).

-O-O-O-



### **CONFORMITÀ CATASTALE**

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto e la planimetria catastale del mn. 1788 presenta diverse difformità, che per buona parte ricalcano le difformità edilizie già elencate al precedente capitolo (diversa distribuzione interna dei vani, errata rappresentazione delle forometrie, assenza di poggiali e tettoie, come rappresentato nell'Allegato 8).

Alla luce di tutto ciò si segnala che allo stato attuale la planimetria catastale del mn. 1788 non rappresenta l'effettivo stato dei luoghi e pertanto si renderebbe necessario procedere alla presentazione di n. 1 pratica *DOCFA* - *Variatione planimetria catastale* ad un costo di € 50,00 quale tributo catastale (salvo diversa determinazione dell'ufficio competente) oltre alle competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e deposito delle pratiche, che si ritiene di stimare in € 1.000,00 (oltre IVA, oneri fiscali ed eventuali spese vive).

-O-O-O-

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso si riscontrano le seguenti Iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile pignorato:

- **ISCRIZIONE RP 6923/RG 31163 del 01/08/2008** - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Paolo Mammucari di Mogliano Veneto (TV) del 28/07/2008 Rep. 115110/26831 per l'importo totale di € 8.400.000,00 a favore di



[REDACTED]

- **ISCRIZIONE RP 3535/RG 15761 del 30/04/2009** - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Paolo Mammucari di Mogliano Veneto (TV) del 28/04/2009 Rep. 116231/27566 per l'importo totale di € 600.000,00 a favore di

[REDACTED]

- **ISCRIZIONE RP 1710/RG 7994 del 07/03/2011** - ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) Rep. 143/11311 in data 16/02/2011 per l'importo totale di € 1.157.724,26 a favore di

[REDACTED]

- **TRASCRIZIONE RP 2341/RG 3891 del 30/01/2013** - locazione ultranovennale a rogito del notaio Paolo Mammucari di Mogliano Veneto (TV) del 23/01/2013 Rep. 121674/31851 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

- **TRASCRIZIONE RP 13711/RG 20739 del 02/07/2013** - atto esecutivo o cautelare da verbale pignoramento immobiliare del Tribunale di Treviso rep. 2936 del 12/06/2013 promosso da [REDACTED]

[REDACTED]

- **ISCRIZIONE RP 6108/RG 33360 del 12/10/2016** - ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante [REDACTED] [REDACTED] Rep. 1437/11316 in data 10/10/2016 per l'importo totale di € 150.528,66 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

-O-O-O-





### **STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Nella stima del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima sono state innanzitutto considerate le *caratteristiche intrinseche dei singoli edifici* che compongono il compendio ricettivo, definite dalla superficie commerciale, dalle finiture ed, in generale, dallo stato conservativo rilevato; vanno poi considerate le *caratteristiche del compendio* nel suo insieme, la sua collocazione all'interno dell'ambito territoriale e la sua accessibilità.

Infine va ricordato che l'attuale valore dei beni pignorati risulta strettamente legato al tipo di destinazione d'uso ed all'attività che in essi viene svolta, in quanto la distribuzione degli spazi e le specifiche dotazioni determinano una redditività solo se legati ad una attività ricettiva; evidente infatti che fabbricati composti unicamente da camere con bagno non possano essere destinati ad uso diverso da quello attuale.

Alla luce quindi di tutto ciò, considerate le specifiche caratteristiche e condizioni dei beni oggetto della presente perizia, così come sopra descritti, lo scrivente ha valutato l'andamento del mercato delle compravendite di beni simili al fine di verificare l'interesse e la capacità del mercato ad accogliere i beni oggetto della presente stima e valutarne così l'appetibilità.

Si precisa che nel determinare i valori unitari applicati sono già state considerate le condizioni statico-conservative, le "pertinenze" (Edificio D ed area scoperta) e l'incidenza dei costi necessari alla regolarizzazione



edilizia e catastale così come forfettariamente indicati ai precedenti capitoli.

<i>edificio</i>	<i>mq commerciali</i>	<i>€/mq</i>	<i>totale</i>
<b>A - Villa</b>	609	€1.700,00	€ 1.035.300,00
<b>B - La Barchessa</b>	293	€ 1.350,00	€ 410.200,00
<b>C - Maison</b>	373	€ 500,00	€ 186.500,00
<i>sommano</i>			<b>€ 1.632.000,00</b>

In considerazione di tutto ciò lo scrivente ritiene che il più congruo **VALORE DI MERCATO** del compendio ricettivo pignorato sia pari a **€ 1.632.000,00 (unmilione seicentotrentaduemila/00 euro)**.

-O-O-O-

#### **STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

È necessario tuttavia considerare che il bene pignorato, oggetto del presente elaborato, non sarà immesso nel libero mercato delle compravendite, ma sarà oggetto di una vendita forzata, con le tempistiche e criticità connesse a tale modalità di vendita (vd. assenza di garanzia per vizi occulti, difficoltà a visionare l'immobile, tempi prolungati per l'ottenimento del decreto di trasferimento e per il possesso del bene, ecc.). Tale aspetto deve pertanto essere considerato al fine di determinare il **valore di vendita forzata**, che si ottiene previa applicazione al valore di mercato individuato in precedenza di un coefficiente in diminuzione che si ritiene congruo stabilire in **-20%**, e pertanto il **VALORE DI VENDITA**



**FORZATA viene approssimato in € 1.305.000,00 (unmilionetrecento-cinquemila/00 euro).**

In fede

Treviso, lì 19 ottobre 2018

*il perito stimatore*

*dott. Giorgio Granello*

**ALLEGATI**

Allegato 1 - Anagrafica Esecutato

Allegato 2 - Documentazione Catastale

Allegato 3.A - Rilievo Edificio A

Allegato 3.B - Rilievo Edificio B

Allegato 3.C - Rilievo Edificio C

Allegato 3.D - Rilievo Edificio D

Allegato 4 - Relazione fotografica

Allegato 5 - Titoli edilizi abilitativi

Allegato 6 - C.D.U.

Allegato 7 - Atto di provenienza

Allegato 8 - Difformità catastali (schema rossi-gialli)

Allegato 9 - Scheda sintetica vendita



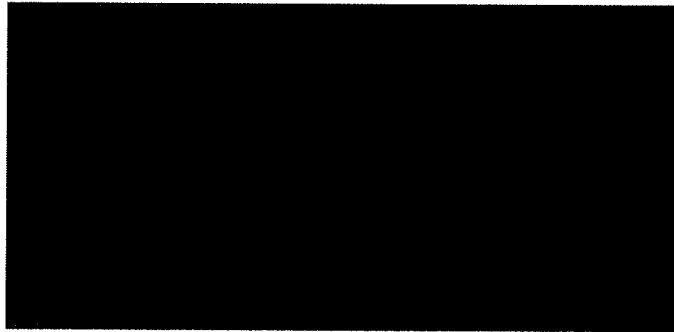




*Tribunale di Treviso*

**Esecuzione Immobiliare R.G. n. 454/2013  
con riunite Esec. Mobiliare nn. 585/2014 e  
4213/2014**

Istante



Esecutato



**Giudice dell'Esecuzione: dott. Antonello FABBRO**

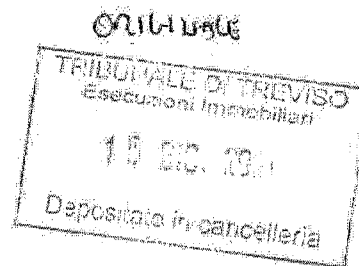
**DEPOSITO PERIZIA**

Addì 15 dicembre '14 innanzi il sottoscritto Cancelliere è comparso il C.T.U. geom. Giorgio Granello nominato nella causa civile in frontespizio, il quale deposita consulenza tecnica d'ufficio, con relativi allegati e la richiesta di liquidazione.

Il Depositante



Il Cancelliere



**Tribunale di Treviso**

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 454/2013 con le riunite Esec. Mobiliare nn.  
585/2014 e 4213/2014**

**Istante**



**Esecutato**



**Giudice dell'Esecuzione: dott. Antonello FABBRO**

**Prossima Udienza: 14/01/2015**

Con atto di pignoramento mobiliare RGE n. 585/2014 del G.E. dr.ssa Emanuela Zizola, venivano pignorati in data 11 febbraio 2014 alla

[REDACTED] parte degli arredi rinvenuti presso la struttura alberghiera denominata [REDACTED]

struttura situata in Mogliano Veneto in via Terraglio n. 4; poiché successivamente emergeva che i beni mobili pignorati in quell'occasione non esaurissero il complesso degli arredi in proprietà della [REDACTED] in data 30 settembre 2014 veniva realizzato un secondo pignoramento mobiliare, sul quale si apriva la procedura esecutiva RGE n. 4213/2014 – G.E. dr.ssa Zizola.

In precedenza, ed in particolare in data 19/02/2014, lo scrivente era stato incaricato dal Giudice dott. Antonello Fabbro, nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n. 454/2013, di procedere alla valutazione della proprietà immobiliare della [REDACTED] costituita appunto dai beni del [REDACTED]

[REDACTED] che veniva regolarmente depositata in data 20/05/2014.

Successivamente il 16/10/2014 lo scrivente veniva pertanto incaricato dallo stesso G.E. dr. Fabbro di *"STIMARE IL VALORE DEI BENI MOBILI CHE COMPONGONO L'AZIENDA"*, oggetto quindi della presente relazione.

In data del 05/11/2014, previa comunicazione alle parti, lo scrivente si recava quindi presso i luoghi oggetto di causa ed in quella sede, alla presenza del sig.

[REDACTED]  
[REDACTED] procedeva alla verifica della consistenza, qualità e stato conservativo dei beni inventariati dall'Ufficiale Giudiziario nel corso dei due pignoramenti effettuati in data 11/02/2014 e 30/09/2014. Si segnala che in data del 12/11/2014 veniva comunicato allo

scrivente che il G.E. dr. Fabbro aveva disposto la riunione delle due procedure esecutive mobiliari n. 584/14 e 4213/14 all'esecuzione immobiliare n. 454/13. In considerazione quindi delle informazioni fornite ed assunte, nonché sulla base di quanto personalmente rilevato, lo scrivente è in grado di determinare la seguente

#### **VALUTAZIONE dei BENI MOBILI**

Nel sopralluogo effettuato in data 05 novembre 2014 lo scrivente ha potuto verificare l'inventario redatto dall'Ufficiale Giudiziario nel corso dei due pignoramenti mobiliari effettuati; di seguito si elencano i beni rinvenuti, raggruppandoli per zona in cui tali beni sono collocati.

##### **Beni rinvenuti nella VILLA - ZONA RECEPTION:**

- N. 1 bancone-ricevimento a L, con rivestimento in legno e ripiano in marmo;
- N. 1 lampadario in vetro riciclato a 6 braccia di colore verde e bianco (imitazione lampadario tradizione muranese);
- N. 1 quadro a olio composto da n. 3 pezzi, raffigurante le "Primavere"
- N. 1 armadio quadro elettrico;
- N. 1 impianto stereo Hi-Fi JVC mod. Emerson;
- N. 1 centralino telefonico;
- N. 1 centralina analogica AM2000 della NOTIFIER (anti-incendio);
- N. 1 centralina videosorveglianza;
- N. 1 sedia imbottita con rivestimento in tessuto, struttura su ruote;
- N. 1 workstation HP ;
- N. 1 schermo LCD ACER AL1717 da 17";
- N. 1 workstation DELL ;



- N. 1 schermo LCD *DELL 17"*;
- N. 1 stampante ad aghi Epson FX-890;
- N.1 multifunzione Epson WP-4525;
- N. 1 mobile *casellario* chiavi in legno con partizioni in vetro;
- N. 2 tende di colore rosso.

-O-O-O-

**Beni rinvenuti nella *VILLA - BAR-SALOTTINO:***

- N. 1 bancone "bar" composito, con top in marmo ed ante interne in laminato effetto legno, lavandino a doppia vasca in acciaio inox; esternamente è presente un rivestimento in legno modanato;
- N. 3 tavoli "da bar" rotondi in laminato, con basamento tondo;
- N. 6 poltroncine in ecopelle imbottite, struttura in legno;
- N. 3 quadri di varia dimensione e soggetto;
- N. 1 fabbricatore del ghiaccio *KASTEL* (incassato nel bancone bar);
- N. 1 lampadario in vetro riciclato a 6 braccia di colore rosso + n. 2 applique coordinate (imitazione lampadari tradizione muranese);
- N. 1 macchina caffè a due gruppi *ASTORIA*;
- n. 1 macinacaffè elettrico;
- N. 1 lavastoviglie *ARISTARCO* mod. AP 45.30, matr. 547490 del 11/2007 (incassata nel bancone bar).

-O-O-O-

**Beni rinvenuti nella *VILLA - SALA LETTURA:***

- N. 1 TV Lcd Philips;
- N. 1 tavolo legno tipo "secretaire";

- N. 2 quadri OLIO;
- N. 1 lampadario in vetro riciclato a 6 braccia di colore bianco (imitazione lampadario tradizione muranese).

Si segnala che in sede di sopralluogo sono stati rilevati i seguenti beni che, sebbene presenti nell'inventario fornito dalla ██████████, non sono stati inseriti dall'Ufficiale Giudiziario nell'elenco beni del verbale di pignoramento:

- N. 2 fioriere ceramica;
- 2 tende doppie (grigio e rosse).

-O-O-O-

**Beni rinvenuti nella VILLA - SALA COLAZIONE PRINCIPALE:**

- N. 6 tavoli rotondi;
- N. 22 sedie con struttura in legno e seduta e schienale rivestito in tessuto;
- N. 1 lampadario in vetro riciclato a 6 braccia di colore bianco/rosa + n. 2 applique (imitazione lampadario tradizione muranese);
- N. 1 tostapane a nastro MILANTOAST;
- N. 1 tavolo buffet realizzato con materiale vario;
- N. 2 tende doppie (grigio e rosse).

-O-O-O-

**VILLA - SALA COLAZIONE SECONDARIA:**

- N. 4 tavoli quadrati + n. 1 tavolo rotondo;
- N. 18 sedie con struttura in legno e seduta e schienale rivestito in tessuto;
- N. 1 affettatrice professionale a gravità;
- N. 1 comò "posateria" in legno, a 4 ante e 6 cassetti;
- N. 2 quadri con cornice;

▪ N. 1 lampadario in vetro riciclato a 6 braccia di colore bianco + n. 2 applique (imitazione lampadario tradizione muranese);

▪ Tendaggi (doppie tende, grigio e rosse).

Si segnala che in sede di sopralluogo N. 1 forno a microonde di marca Samsung, sebbene inserito nell'elenco beni del verbale di pignoramento, non è stato rinvenuto; [REDACTED] dichiara peraltro che tale bene non è presente perché non più funzionante.

-O-O-O-

**Beni rinvenuti nella VILLA - CAMERE (101/102/105/106/201/202/203/204/  
/205/206/300) dove per ogni camera sono presenti:**

▪ Letto (testata in legno, riproduzione di mobile antico + n. 2 letti sommier + n. 2 materassi);

▪ Biancheria (copriletto + coperta);

▪ N. 1 poltroncina o sedia;

▪ N. 1 tappeto;

▪ N. 1 scrivania in legno, riproduzione di mobile antico;

▪ N. 1 specchio con cornice lavorata;

▪ N. 1 guardaroba in legno, riproduzione di mobile antico;

▪ N. 1 lampadario in vetro riciclato + n. 2 applique (imitazione lampadario tradizione muranese);

▪ N.1 portabagagli (struttura a X in metallo con fettuccia a realizzazione del piano posa);

▪ N. 1 TV LCD 19";

▪ N. 2 quadri con cornice;

- N. 1 frigo mini bar;
- N. 1 telefono;
- N. 1 cassaforte;
- Tendaggi (doppie tende, bianche e rosse);
- Bagno (box doccia + scaldasalviette + sgabello + cestino rifiuti + specchio + asciugacapelli + accessori bagno + applique).

Si segnala che in sede di sopralluogo in ciascuna camera sono stati rilevati i seguenti beni che, sebbene presenti nell'inventario fornito dalla Dama S.r.l., non sono stati inseriti dall'Ufficiale Giudiziario nell'elenco beni del verbale di pignoramento:

- N. 2 cuscini;
- N. 2 comodini in legno, riproduzione di mobile antico.

-O-O-O-

**Beni rinvenuti nella VILLA - CAMERE 103/104, dove per ogni camera sono presenti:**

- Biancheria (copriletto + coperta)
- N. 1 poltroncina o sedia
- N. 1 scrivania
- N. 1 specchio con cornice lavorata
- N. 1 guardaroba
- N. 1 lampadario + n. 2 applique (imitazione lampadario tradizione muranese)
- N.1 portabagagli
- N. 1 TV LCD 19"
- N. 2 quadri con cornice

- N. 1 frigo mini bar
- N. 1 telefono
- N. 1 cassaforte
- Tendaggi (doppie tende, grigio e rosse)
- Bagno (box doccia + scaldasalviette + sgabello + cestino rifiuti + specchio + asciugacapelli + accessori bagno + applique)

Si segnala che in sede di sopralluogo in ciascuna camera sono stati rilevati i seguenti beni che, sebbene presenti nell'inventario fornito dalla [REDACTED] non sono stati inseriti dall'Ufficiale Giudiziario nell'elenco beni del verbale di pignoramento:

- N. 2 cuscini;
- N. 2 comodini legno.

-O-O-O-

Beni rinvenuti nella **BARCHESSA - CAMERE (401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411)** dove per ogni camera sono presenti:

- Letto (testata + n. 2 letti sommier + n. 2 materassi)
- Biancheria (copriletto + coperta)
- N. 1 poltroncina o sedia
- N. 1 tappeto
- N. 1 scrivania
- N. 1 specchio con cornice lavorata
- N. 1 guardaroba
- N. 1 lampadario + n. 2 applique (imitazione lampadario tradizione muranese)
- N.1 portabagagli

- N. 1 TV LCD 19"
- N. 2 quadri con cornice
- N. 1 frigo mini bar
- N. 1 telefono
- N. 1 cassaforte
- Bagno (box doccia + scaldasalviette + sgabello + cestino rifiuti + specchio + asciugacapelli + accessori bagno + applique)
- Tendaggi (doppie tende, bianche e ocra)

Si segnala che in sede di sopralluogo in ciascuna camera sono stati rilevati i seguenti beni che, sebbene presenti nell'inventario fornito dalla [REDACTED] non sono stati inseriti dall'Ufficiale Giudiziario nell'elenco beni del verbale di pignoramento:

- N. 2 cuscini;
- N. 2 comodini legno.

-O-O-O-

**Beni rinvenuti nella *BARCHESSA - CORRIDOI PIANO TERRA e 1^*:**

- Quadri
- N. 2 consolle
- N. 2 specchio

-O-O-O-

**Beni rinvenuti nella *LA MAISON – CAMERE (501/502/503/504/505/506/507/***

***/508)* dove per ogni camera sono presenti:**

- Letto (testata + n. 2 letti sommier + n. 2 materassi)
- Biancheria (copriletto + coperta)

- N. 1 poltroncina o sedia
- N. 1 tappeto
- N. 1 scrivania
- N. 1 specchio con cornice lavorata
- N. 1 guardaroba
- N. 1 lampadario + n. 2 applique (imitazione lampadario tradizione muranese)
- N.1 portabagagli
- N. 1 TV LCD 19"
- N. 2 quadri con cornice
- N. 1 frigo mini bar
- N. 1 telefono
- N. 1 cassaforte
- Bagno (box doccia + scaldasalviette + sgabello + cestino rifiuti + specchio + asciugacapelli + accessori bagno + applique); si segnala che nella stanza 508 la doccia è sostituita da una vasca

Si segnala che in sede di sopralluogo in ciascuna camera sono stati rilevati i seguenti beni che, sebbene presenti nell'inventario fornito dalla [REDACTED] non sono stati inseriti dall'Ufficiale Giudiziario nell'elenco beni del verbale di pignoramento:

- N. 2 cuscini;
- N. 2 comodini legno.

-O-O-O-

**Beni rinvenuti nel LA MAISON - CORRIDOIO PIANO TERRA:**

- N. 4 Quadri olio

- N. 1 applique ottone (non visionato dallo scrivente)
- N. 1 specchio (nell'inventario ██████ segnalato nella zona BAR)

Si segnala che in sede di sopralluogo sono stati rilevati i seguenti beni che, sebbene presenti nell'inventario fornito dalla ██████, non sono stati inseriti dall'Ufficiale Giudiziario nell'elenco beni del verbale di pignoramento:

- N. 1 applique;
- N. 1 divano;
- N. 2 poltrone.

-O-O-O-

**Beni rinvenuti nel LA MAISON - CORRIDOIO PIANO 1^:**

- N. 1 applique
- N. 2 poltroncine
- N. 1 mobiletto

-O-O-O-

**Beni rinvenuti nello SPOGLIATOIO:**

- N. 3 sedie in plastica
- N. 2 carrelli per cameriere al piano
- N. 5 scaffali metallo
- N.1 scaffale legno
- N. 3 armadietti in legno; lo scrivente, nel corso del sopralluogo effettuato, ha tuttavia rinvenuto degli armadietti metallici (2 armadi ad 1 anta ed 1 armadio a 3 ante)



Si segnala che in sede di sopralluogo sono stati rilevati i seguenti beni che, sebbene presenti nell'inventario fornito dalla ██████████ non sono stati inseriti dall'Ufficiale Giudiziario nell'elenco beni del verbale di pignoramento:

- N. 3 aspirapolvere a bidone

-O-O-O-

**Beni rinvenuti all'ESTERNO:**

- N. 1 gazebo rettangolare in ferro
- N. 1 gazebo circolare in ferro
- N. 8 tavoli in ferro
- n. 28 sedie in ferro

-O-O-O-

Si segnala che in sede di sopralluogo il sig. ██████████ ha dichiarato che gli arredi (mobilio e quadri) sono per lo più di provenienza estera, realizzati alla guisa di mobili d'epoca, mentre i lampadari sono stati acquistati come riproduzioni di lampadari tipici dell'artigianato muranese e realizzati con vetro riciclato. Per quanto riguarda lo stato conservativo dei beni si rileva che, benché sia evidente lo sforzo manutentivo applicato, i beni sono per lo più datati, in alcuni casi superati (soprattutto per quanto concerne la parte informatica ed elettrica rilevata - vd. impianto stereo).

Valutato pertanto la quantità, lo stato conservativo e le caratteristiche proprie di ciascuno dei beni visionati, lo scrivente ritiene che il complesso dei beni mobili di proprietà della ██████████ inseriti nei verbali di pignoramento redatti dall'Ufficiale Giudiziario e visionati dallo scrivente, possa quantificarsi in € 22.045,00 (ventiduemilaquarantacinquemila/00 euro). Si precisa che l'importo

dei beni pignorati in data 11/02/2014 è pari a € 4.590,00 (quattromilacinquecentonovanta/00 euro), di € 17.455,00 (diciassettemilaquattrocentocinquantacinque/00 euro) i beni pignorati in data 30/09/2014.

Si segnala infine che lo scrivente ha valutato anche i beni inseriti nell'inventario redatto dalla [REDACTED], visionati in sede di sopralluogo ma NON inseriti nei verbali di pignoramento, per un importo complessivo di € 1.125,00 (millecentoventicinque/00 euro).

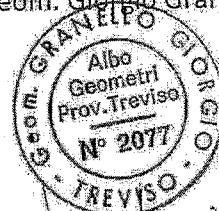
Si rimanda alla tabella allegata per la valutazione specifica di ciascun bene.

Treviso, 11 dicembre 2014

In fede

Il C.T.U.

Geom. Giorgio Granello



*Giorgio Granello*

Si allega:

*Allegato 1 - Valutazione beni*

Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANTONIO ZARFINO



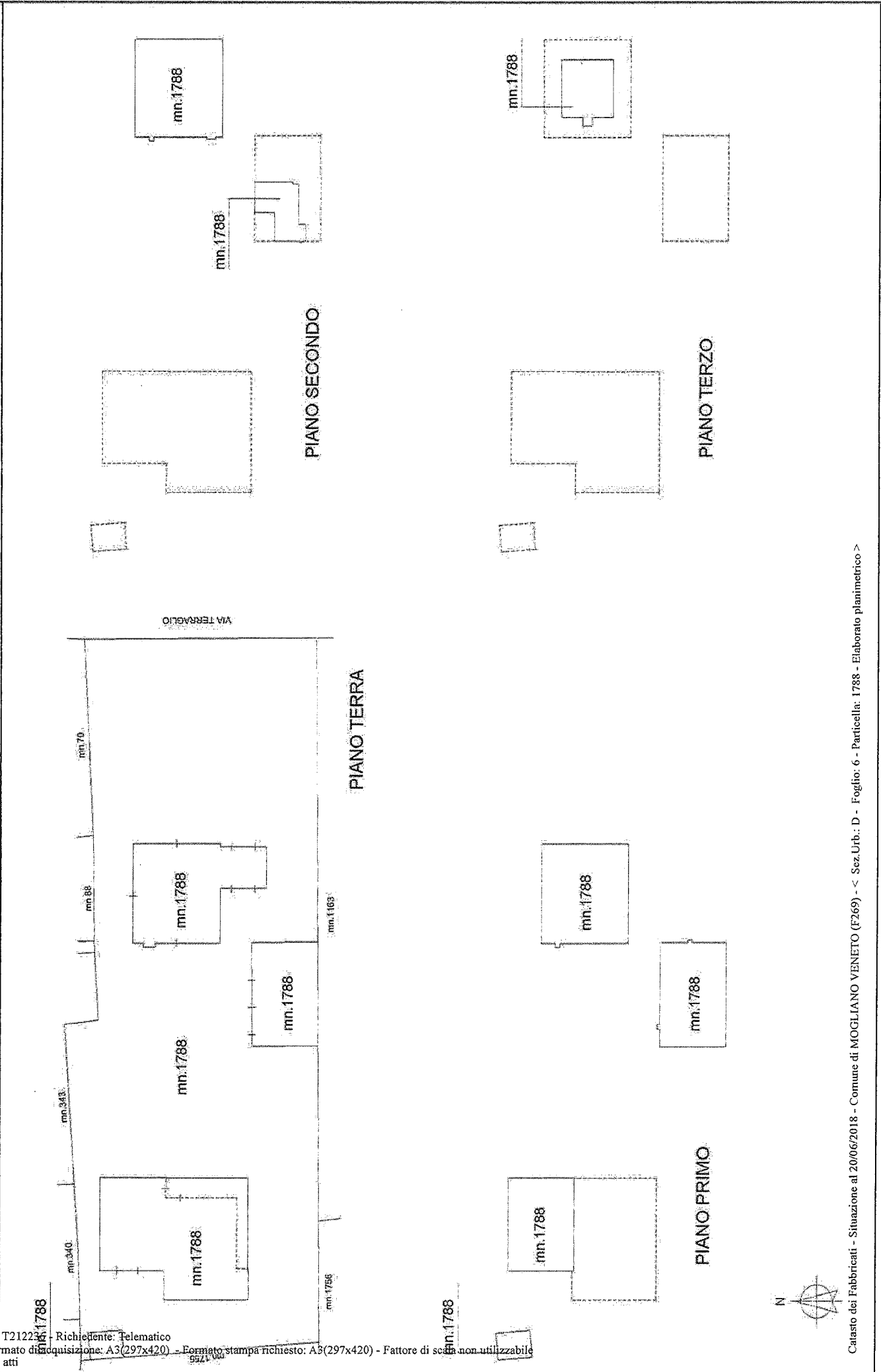
29-MAR-2018 12:21:20  
Prof. A. TIROSI/2018

Scala originale: 1:2000  
Dimensione formati: 770,000 x 592,000 (mmlr)

Comune: MOLLANO VENETO  
Foglio: 32  
Particella: 1788

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Completato da: <b>Masiero Pier Luigi</b>	Provv. Venezia	N. 1520
	Comune di <b>Mogliano Veneto</b>	Sezione D	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Particella n. <b>1788</b>	Protocollo n. <b>TV0076967</b> del <b>22/03/2006</b>
		Foglio: <b>6</b>	
		Tipo Mappale n. <b>61503</b> del <b>08/03/2006</b> . Scala: <b>1:500</b>	

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di **Treviso**



Direzione Provinciale di Treviso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Comune di: MOGLIANO VENETO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		MOGLIANO VENETO		Sezione	D	Foglio	6	Particella	67	Tipo mappale	61503	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza			n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE				
1	VIA CIRO MENOTTI				T-1			SOPPRESSO ABITAZIONE, GRAFFATO CON MAPP.999 SUB 1, SOPPRESSO E SOSTITUITO DA MAPP.1788 PER VARIAZIONE DI DESTINAZIONE				
Comune		MOGLIANO VENETO		Sezione	D	Foglio	6	Particella	68	Tipo mappale	61503	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza			n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE				
1	VIA TERRAGLIO			4	T-1 2			SOPPRESSO				
2								SOPPRESSO				
3								SOPPRESSO				
4								SOPPRESSO				
5								SOPPRESSO				
6	VIA TERRAGLIO			4	T-1 2			ABITAZIONE, GRAFFATO CON MAPP.68 SUB 7, SOPPRESSO E SOSTITUITO DA MAPP.1788 PER VARIAZIONE DI DESTINAZIONE				
7	VIA TERRAGLIO			4	T-1 2			ABITAZIONE, GRAFFATO CON MAPP.68 SUB 6, SOPPRESSO E SOSTITUITO DA MAPP.1788 PER VARIAZIONE DI DESTINAZIONE				
Comune		MOGLIANO VENETO		Sezione	D	Foglio	6	Particella	69	Tipo mappale	61503	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza			n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE				
1	VIA CIRO MENOTTI			4	T			SOPPRESSO				
2								SOPPRESSO				
3								SOPPRESSO				
4								SOPPRESSO				
5								SOPPRESSO				
6								SOPPRESSO				
7								SOPPRESSO				
8								GARAGE, SOPPRESSO E SOSTITUITO DA MAPP.1788 PER VARIAZIONE DI DESTINAZIONE				
9								SOPPRESSO				
10								SOPPRESSO				
11								SOPPRESSO				
12								SOPPRESSO				
13								SOPPRESSO				
14	VIA CIRO MENOTTI			4	T			OFFICINA, SOPPRESSO E SOSTITUITO DA MAPP.1788 PER VARIAZIONE DI DESTINAZIONE				
15	VIA CIRO MENOTTI				T-1			ABITAZIONE, SOPPRESSO E SOSTITUITO DA MAPP.1788 PER VARIAZIONE DI DESTINAZIONE				
16	VIA CIRO MENOTTI				T			MAGAZZINO, SOPPRESSO E SOSTITUITO DA MAPP.1788 PER VARIAZIONE DI DESTINAZIONE				
17	VIA CIRO MENOTTI				T-1			B. C. N. C. (VANO SCALA), SOPPRESSO E SOSTITUITO DA MAPP.1788 PER VARIAZIONE DI DESTINAZIONE				
18	VIA CIRO MENOTTI				T-1			ABITAZIONE, SOPPRESSO E SOSTITUITO DA MAPP.1788 PER VARIAZIONE DI DESTINAZIONE				
19	VIA CIRO MENOTTI				T-1			UFFICIO, SOPPRESSO E SOSTITUITO DA MAPP.1788 PER VARIAZIONE DI DESTINAZIONE				
Comune		MOGLIANO VENETO		Sezione	D	Foglio	6	Particella	999	Tipo mappale	61503	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza			n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE				
1	VIA CIRO MENOTTI				T-1			ABITAZIONE, GRAFFATO CON MAPP.67 SUB 1, SOPPRESSO E SOSTITUITO DA MAPP.1788 PER VARIAZIONE DI DESTINAZIONE				
2	VIA CIRO MENOTTI				T			GARAGE, SOPPRESSO E SOSTITUITO DA MAPP.1788 PER VARIAZIONE DI DESTINAZIONE				
Comune		MOGLIANO VENETO		Sezione	D	Foglio	6	Particella	1788	Tipo mappale	61503	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza			n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE				
	VIA TERRAGLIO			4	T-1 2-3			ALBERGO, DERIVA DA MAPP.67 SUB 1, MAPP. 68 SUB 6 E 7, MAPP. 69 SUB 7, 8, 14, 15, 16, 18, 19 E MAPP. 999 SUB 1 E 2				

Direzione Provinciale di Treviso

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: MOGLIANO VENETO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Unità immobiliari n. 31

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Treviso

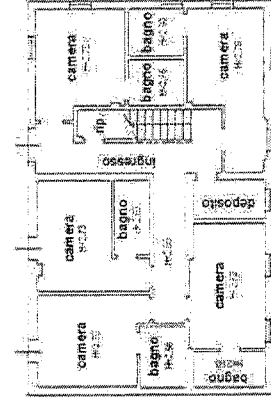
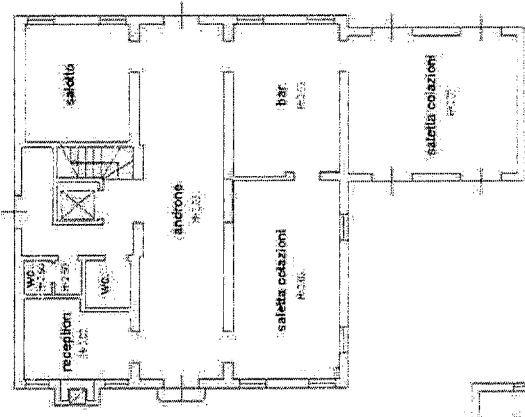
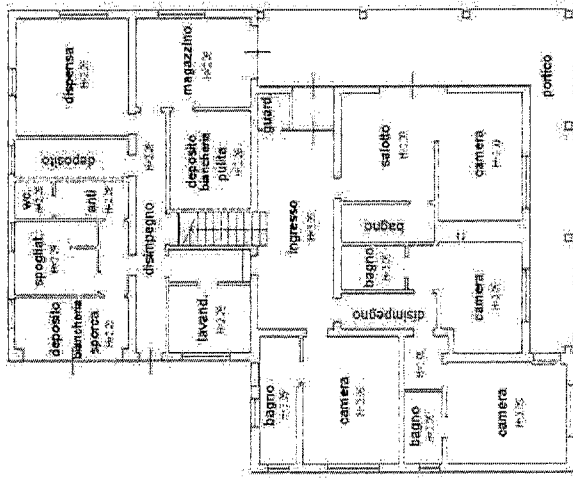
Dichiarazione protocolla n. TV00076967 del 22/03/2006  
Planimetria di n.i.p. in Comune di Mogliano Veneto  
Via Terraglio

Compiata da:  
Mastroluigi  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Venezia  
N. 1520

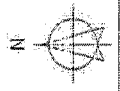
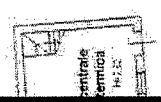
Identificativi Catastrali:  
Sezione: D  
Foglio: 6  
Particella: 1788  
Subalterno:

civ. 4

Scala: 1:200



PIANO TERRA



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Trevviso

Dichiarazione protocollo n. TV0076967 del 22/03/2006  
Planimetria di n. i. n. in Comune di Mogliano Veneto  
Via Terraglio

col. 4

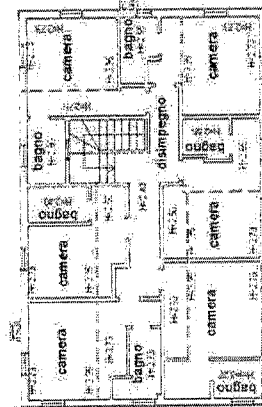
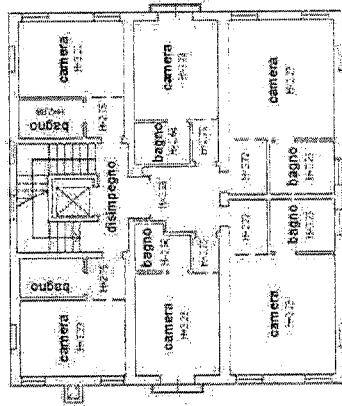
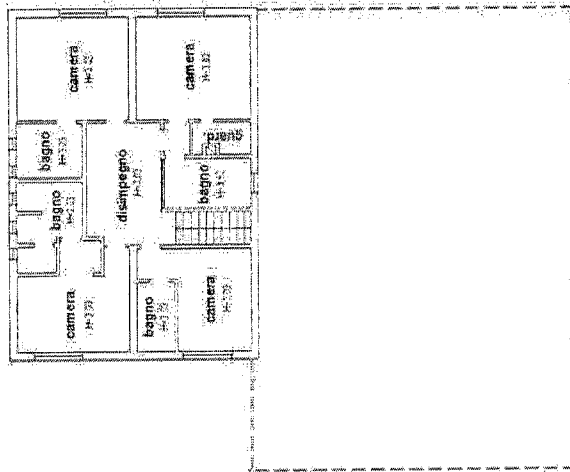
Identificativi Catastali:  
Sezione: D  
Foglio: 6  
Particella: 3788  
Subalterno:

Comitata da:  
Masiero Pier Luigi  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Venezia

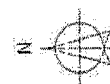
N. 1520

Scala: 1:200

n. 2



PIANO PRIMO





**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Trevviso

Dichiarazione protocollo n. TV0076967 del 22/03/2006  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Mogliano Veneto  
Via Terraglio

cat. 4

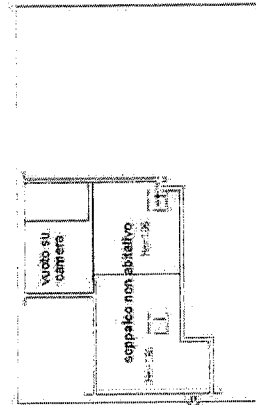
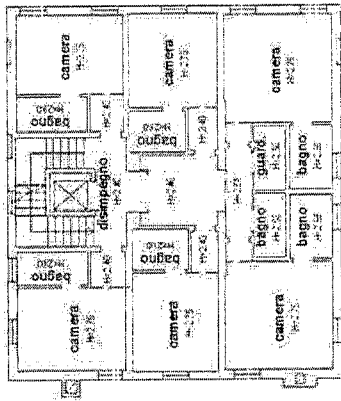
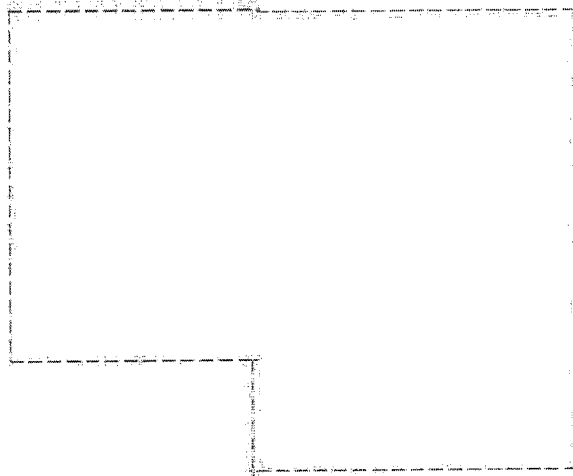
Identificativi Catastali:  
Sezione: D  
Foglio: 6  
Particella: 1788  
Subalterno:

Compiuta dal:  
Basilio Pier Luigi  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Venezia

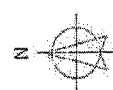
N. 1520

Scala: 1:200

n. 3



PIANO SECONDO



**Agenczia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Trevviso

Dichiarazione protocollata n. TV0076967 del 22/03/2006  
Pianimetria di n. i. n. in Comune di Mogliano Veneto  
Via Terraglio

cat. 4

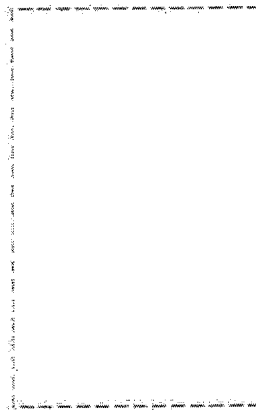
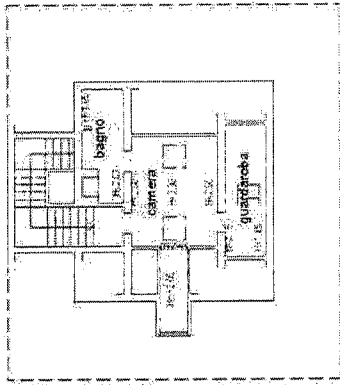
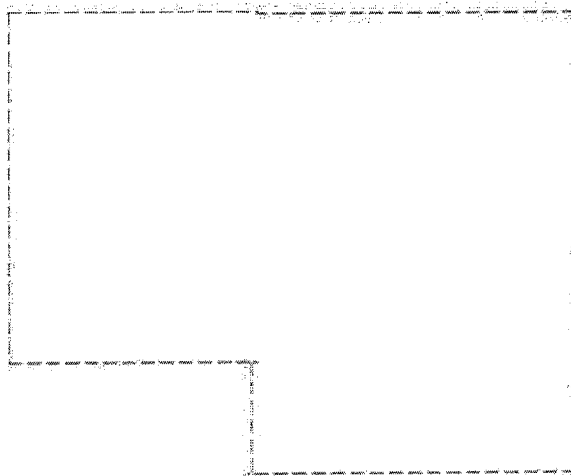
Identificativi Catastrali:  
Sezione: D  
Foglio: 6  
Particella: 1788  
Subalterno:

Comitata da:  
Mastro Pier Luigi  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Venezia

N. 1520

Scala 1:200

n. 4



PIANO TERZO

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0076967 del 22/03/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Mogliano Veneto	
Via Terraglio civ. 4	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: D	Masiero Pier Luigi
Foglio: 6	Iscritte all'albo:
Particella: 1788	Geometri
Subalterno:	Prov. Venezia N. 1520

Scheda n. 5 Scala 1:500

