

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da
BANCA CAMBIANO 1884 S.P.A.

R.G. ESEC. IMM.RI 392/2015

Giudice: dott. Marco SARAN

CTU: geom. Nello CASAGRANDE

RAPPORTO DI STIMA



INDICE

0.00 PREMESSA	3
1.00 LOTTO UNO	4
1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE	4
1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
1.03 CONFINI	4
1.04 SERVITU' E VINCOLI	5
1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA	5
1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	5
1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE	5
1.08 SPESE CONDOMINIALI	8
1.09 DESCRIZIONE DEI BENE	8
1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA	9
1.11 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI	9
1.12 DIVISIBILITA'	10
1.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	10
1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	11
2.00 LOTTO DUE	13
2.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE	13
2.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	13
2.03 CONFINI	13
2.04 SERVITU' E VINCOLI	14
2.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA	14
2.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	14
2.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE	14
2.08 SPESE CONDOMINIALI	17
2.09 DESCRIZIONE DEI BENE	17
2.10 DESTINAZIONE URBANISTICA	18
2.11 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI	18
2.12 DIVISIBILITA'	19
2.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	19
2.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	20
3.00 CONCLUSIONI	20
ALLEGATI	21

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



0.00 PREMESSA

Con provvedimento in data 27.04.2018 il Giudice Esecutore dott. Antonello Fabbro (successivamente sostituito dal dott. Marco Saran) ha nominato il sottoscritto Nello CASAGRANDE Geometra libero professionista, con studio in Conegliano via Berto Barbarani 16, iscritto al n. 2020 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, quale perito stimatore dei beni immobili in capo all' esecutato 1, siti in Comune di Susegana e di seguito descritti.

Esperate le indagini preliminari, le verifiche urbanistiche, compiuti i necessari sopralluoghi ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da due unità immobiliari a destinazione uffici/commerciale e da un parcheggio ad uso pubblico.

Si provvederà quindi a formare due lotti:

- **Lotto 1** Ufficio e piccolo laboratorio al piano primo, con il 50% di proprietà indivisa del parcheggio ad uso pubblico;
- **Lotto 2** Ufficio e piccolo laboratorio al piano primo con il 50% di proprietà indivisa del parcheggio ad uso pubblico.

Esperate le indagini preliminari, compiuti in più volte i sopralluoghi del caso ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



LOTTO UNO

Beni siti in via Conegliano n. 96 Susegna - TV

1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Ufficio al piano primo per l'intero e parcheggio ad uso pubblico per la quota di 1/2 indivisa, sito in Comune di Susegana in via Conegliano (ex fabbricato Dal Vera), strada statale SS13 Pontebbana, che collega Conegliano a Treviso, in una zona commerciale artigianale di buon valore commerciale, che offre una buona dotazione di servizi, nonché un buon collegamento stradale e ciclopeditone; di fatto l'accesso agli immobili avviene da via Foresto Vecchia (laterale di Via Conegliano) ma su tutti i documenti è riportato via Conegliano. L'unità in questione si affaccia direttamente sulla strada statale SS13 Pontebbana e gode di una ottima visibilità.

1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è composto da un Ufficio con laboratorio ed una porzione di parcheggio di uso pubblico, individuati al catasto Fabbricati come segue:

Sez. C Fg. 9 Mapp. 616 sub 21 Via Conegliano P.1 cat. A/10 cl. 2 10 vani R.C. € 1.652,66

Sez. C Fg. 9 Mapp. 979 sub 1 Via Conegliano P.T area urbana di 1440 mq per 1/2

Il mappale 979 sub 1 per la quota di 1/2 indivisa, il restante 50% viene assegnato al lotto 2 della presente perizia.

1.03 CONFINI

Il mappale su cui insiste il fabbricato confina da nord in senso orario con: mappali 977, 617, 1035, 1017, 1050, 976, salvo altri o variati; l'ufficio sub 21 confina da nord in senso orario con prospetto in affaccio su mappale 977, sub 23 e sub 14.

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



1.04 SERVITU' E VINCOLI

L'accesso agli immobili, avviene direttamente da via Conegliano tramite via Foresto vecchia, per quanto invece concerne servitù e vincoli, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari, salvo quanto dichiarato negli atti di provenienza, ed in particolare dall'atto di *COSTITUZIONE DI VINCOLO D'USO A PARCHEGGIO PUBBLICO* del Segretario del Comune di Susegana

in data 05.03.2001 Rep. 2639, allegato alla presente, ove viene vincolata a parcheggio di uso pubblico tutta l'area del mappale 979 del foglio 32 di Susegana.

1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'intero compendio immobiliare risulta completamente in proprietà della ditta esecutata a seguito dell'atto di compravendita del Notaio di Vittorio Veneto in data 06.05.2004 Repertorio 116317, registrato a Conegliano il 31.05.2004 al n. 803 1T, trascritto a Treviso il 01.06.2004 ai nn. 22865/14726.

1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'intero compendio immobiliare all'atto del sopralluogo risultava libero

1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 26.10.2011, registrata ai nn. 36305/7490 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 11.10.2001 Rep. 5629/2011 per € 61.500,00 di cui per capitale € 55.758,09 a favore della

con sede in Castelfiorentino,

con domicilio ipotecario eletto in Firenze, contro la ditta esecutata, gravante su: catasto fabbricati del Comune di Susegana Sezione C foglio 9 particella 616 sub 21 e 22 e particella 979 sub 1.

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



2. **Ipoteca giudiziale** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 21.05.2012 registrata ai nn.15185/2168 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pisa, Sez. Pontedera, del 16.03.2012 Rep. 326 per complessivi € 110.000,00 di cui per capitale € 80.090,96 a favore della

con sede ad Arezzo, e con domicilio ipotecario eletto in Treviso, via Olmi n. 27, , contro la ditta eseguita, gravante su: catasto fabbricati del Comune di Susegana Sezione C foglio9 particella 616 sub 21 e 22 e particella 979 sub 1.
3. **Ipoteca giudiziale** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 18.02.2013 registrata ai nn. 5951/635 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze, Sez. di Empoli, del 17.09.2012 Rep. 4106/12 per complessivi € 5.744,35, a favore della , con sede in Empoli, e con domicilio ipotecario eletto in Empoli, via Ammannati n. 4, , contro la ditta eseguita, gravante su: catasto fabbricati del Comune di Susegana Sezione C foglio9 particella 616 sub 21 e 22 e particella 979 sub 1.
4. **Ipoteca giudiziale** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 24.01.2014, registrata ai nn. 2105/269 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 16.07.2012 Rep. 4484/12 per € 16.000,00 di cui per capitale € 8.222,81 a favore della , nato

con domicilio ipotecario eletto in

contro la ditta eseguita, gravante su: catasto fabbricati del Comune di Susegana Sezione C foglio9 particella 616 sub 21 e 22 e particella 979 sub 1.
5. **Ipoteca giudiziale** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 18.02.2014 registrata ai nn. 4295/592 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso, del 05.03.2012 Rep. 224/12 per complessivi € 10.000,00 di cui per capitale

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



€ 5.070,63 a favore de' _____ con sede in _____
contro la ditta esecutata, gravante su: catasto fabbricati del
Comune di Susegana Sezione C foglio9 particella 616 sub 21 e 22 e
particella 979 sub 1.

6. **Ipoteca giudiziale** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 18.02.2014 registrata
ai nn. 4296/593 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso,
del 29.04.2013 Rep. 534/13 per complessivi € 10.000,00 di cui per capitale
€ 5.867,24 a _____, con sede
contro la ditta esecutata, gravante su: catasto fabbricati del
Comune di Susegana Sezione C foglio9 particella 616 sub 21 e 22 e
particella 979 sub 1.

7. **Pignoramento immobiliare** trascritto a Treviso in data 29.07.2015
registrato ai nn. 21019/15431 in forza di atto Ufficiali Giudiziari di Treviso in
data 19.06.2015 Rep. 5064/2015 a favore di _____
di _____ con sede in _____
_____, con domicilio ipotecario
eletto in Firenze, contro la ditta esecutata, gravante su: catasto fabbricati
del Comune di Susegana Sezione C foglio9 particella 616 sub 21 e 22 e
particella 979 sub 1.

8. **Ipoteca giudiziale** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 16.10.2019 registrata
ai nn. 39721/6552 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso,
del 13.08.2019 Rep. 2584 per complessivi € 18.000,00 di cui per capitale €
15.960,68 a favore del _____ con sede in _____
_____, contro la ditta esecutata, gravante su: catasto fabbricati del
Comune di Susegana Sezione C foglio9 particella 616 sub 21 e 22 e
particella 979 sub 1.

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



Va inoltre precisato che nella certificazione notarile come nei decreti ingiuntivi e nel pignoramento non viene riportata la Sezione Catastale "C", ma il Catasto Fabbricati della provincia di Treviso, nel comune di Susegana ha anche la Sezione.

1.08 SPESE CONDOMINIALI

Come comunicato dall'amministratore di condominio di Susegana, risultano da saldare le seguenti spese condominiali per l'anno 2017 € 1.173,22, per l'anno 2018 € 1.506,07 per un totale di € 2.679,29, complessivamente le spese condominiali non pagate fino al 31.12.2018 ammontano a € 17.333,39.

1.09 DESCRIZIONE DEI BENE

Il compendio immobiliare è costituito da un ufficio con una zona adibita ad attività artigianale e un parcheggio al 50% indiviso di uso pubblico, compreso in un fabbricato condominiale denominato "Condominio LUNA" a più unità edilizie (ex fabbricato Dal Vera) e sviluppato su due piani fuori terra.

La consistenza è la seguente:

- **piano primo** composto da un ufficio vano unico, un locale laboratorio, due servizi con antibagno e un locale CT., per una superficie lorda commerciale di circa 267 mq con altezza interna di 3.30 m; causa il maltempo nella zona di laboratorio ci sono state alcune infiltrazioni che hanno deteriorato il controsoffitto in cartongesso, pertanto nella valutazione si andranno a detrarre i costi di ripristino che vengono stimati indicativamente in circa € 50,00 a mq che moltiplicati per la superficie deteriorata di 92 mq ne risulta una somma da dedurre di € 4.600,00.
- **Parcheggio** area urbana vincolata a parcheggio di uso pubblico, che

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



viene condivisa all 50% con il lotto due della presente perizia, per una superficie catastale di 1440 mq, che essendo vincolata a parcheggio di uso pubblico, al fine della valutazione viene assegnato un valore simbolico di € 1.00 a mq, pari a: $\text{mq } 1440 / 2 \times 1,00 = 720,00 \text{ €}$.

Per quello che si è potuto vedere la struttura dell'edificio mista in cemento armato e acciaio, con tamponamenti esterni in vetro facciata, divisori interni in cartongesso, copertura non praticabile con presenza di Eternit protetto, le finiture dell'unità sono di livello civile, con serramenti in acciaio con vetrocamera, mancano alcune porte interne, pavimenti in piastrelle di ceramica, controsoffitto in pannelli di cartongesso rimovibili in parte deteriorati, finitura delle pareti con idropittura. Normale la dotazione degli impianti con impianto elettrico, meccanico riscaldamento-condizionamento autonomi, ma non è stato possibile verificarne il funzionamento, grado di manutenzione e conservazione normale.

1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del PI Piano degli Interventi vigente l'intero compendio immobiliare ricade in ZTO D – Zona per insediamenti produttivi regolamentata dall'Art. 46 delle NTO.

1.11 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come il fabbricato sia stato costruito prima del 01.09.1967 e successivamente in base ai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Domanda di Condonò Edilizio in data 29.09.1986 prot. 8612;
- Concessione Edilizia per modifiche interne in data 02.05.1988 n. 97/88;
- Sanatoria di opere edilizie abusive in data 24.12.1996 prot. 673;
- Concessione Edilizia prot. 12424 del 17.05.2001 n. 247/2000;

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



- DIA per modifiche interne 30.07.2004 prot. n. 13645;
- DIA per modifiche interne 16.12.2004 prot. n. 22432;
- Certificato di agibilità prot. 2874 del 16.02.2005 pratica n. 2004/0438 agibile con decorrenza 28.02.2005.

Quanto autorizzato sembra conforme allo stato di fatto.

1.12 DIVISIBILITA'

L'intero compendio è formato da due uffici distinti e divisi, pertanto sono stati creati due lotti distinti, una ulteriore divisione sarebbe antieconomica per la procedura.

1.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alle visure delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, l'esperto stimatore provvederà a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



probabile valore venale unitario degli immobili.

E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla grave crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

LOTTO UNO Sub 21

Ufficio e laboratorio mq 267 x €.	1.050,00=	€.	280.350,00=
Parcheggio pubblico 1440/2x1,00=		€.	720,00=
A dedurre costi ripristino controsoffitto		€.	- 4.600,00=
<u>A dedurre spese condominiali non pagate=</u>		€.	<u>- 2.679,29=</u>
TOTALE		€.	273.790,71=

(euro duecentosettantatremilasettecentonovanta/71)

1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 20%, il tutto quantificato dallo scrivente come segue:

LOTTO UNO Sub 21

Ufficio e laboratorio mq 267 x €.	1.050,00 x 0.80=	€.	224.280,00=
Parcheggio pubblico 1440/2x1,00x0.80=		€.	576,00=
A dedurre costi ripristino controsoffitto		€.	- 4.600,00=
<u>A dedurre spese condmoniali non pagate00,00=</u>		€.	<u>- 2.679,29=</u>
TOTALE		€.	217.576,71=

Che arrotondiamo convenzionalmente a:

€ 217.000,00

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



(Euro duecentodiciassettemila/00)

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



LOTTO DUE

Beni siti in via Conegliano n. 96 Susegna - TV

2.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Ufficio al piano primo per l'intero e parcheggio ad uso pubblico per la quota di 1/2 indivisa, sito in Comune di Susegana in via Conegliano (ex fabbricato Dal Vera), strada statale SS13 Pontebbana, che collega Conegliano a Treviso, in una zona commerciale artigianale di buon valore commerciale, che offre una buona dotazione di servizi, nonché un buon collegamento stradale e ciclopedonale; di fatto l'accesso agli immobili avviene da via Foresto Vecchia (laterale di Via Conegliano) ma su tutti i documenti è riportato via Conegliano. L'unità in questione si affaccia sul retro del fabbricato con vista sul parcheggio di uso pubblico.

2.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è composto da un Ufficio con laboratorio ed una porzione di parcheggio ad uso pubblico, individuati al catasto Fabbricati come segue:

Sez. C Fg. 9 Mapp. 616 sub 22 Via Conegliano P.1 cat. A/10 cl. 2 8 vani R.C. € 1.322,13

Sez. C Fg. 9 Mapp. 979 sub 1 Via Conegliano P.T area urbana di 1440 mq per 1/2

Il mappale 979 sub 1 per la quota di 1/2 indivisa, il restante 50% viene assegnato al lotto 1 della presente perizia.

2.03 CONFINI

Il mappale su cui insiste il fabbricato confina da nord in senso orario con: mappali 977, 617, 1035, 1017, 1050, 976, salvo altri o variati; l'ufficio sub 22 confina da nord in senso orario con mappale 616 sub 14, sub 23, prospetto in affaccio sul mappale 979, mappale 979 sub 3 mappale 616 sub 20, salvo altri o

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



variati.

2.04 SERVITU' E VINCOLI

L'accesso agli immobili, avviene direttamente da via Conegliano tramite via Foresto vecchia, per quanto invece concerne servitù e vincoli, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari, salvo quanto dichiarato negli atti di provenienza, ed in particolare dall'atto di *COSTITUZIONE DI VINCOLO D'USO A PARCHEGGIO PUBBLICO* del Segretario del Comune di Susegana

in data 05.03.2001 Rep. 2639, allegato alla presente, ove viene vincolata a parcheggio di uso pubblico tutta l'area del mappale 979 del foglio 32 di Susegana.

2.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'intero compendio immobiliare risulta completamente in proprietà della ditta eseguita a seguito dell'atto di compravendita del Notaio di Vittorio Veneto in data 06.05.2004 Repertorio 116317, registrato a Conegliano il 31.05.2004 al n. 803 1T, trascritto a Treviso il 01.06.2004 ai nn. 22865/14726.

2.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'intero compendio immobiliare all'atto del sopralluogo risultava libero

2.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 26.10.2011, registrata ai nn. 36305/7490 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 11.10.2001 Rep. 5629/2011 per € 61.500,00 di cui per capitale € 55.758,09 a favore della

con sede in Castelfiorentino,

con domicilio ipotecario eletto in Firenze, contro la ditta eseguita, gravante su: catasto fabbricati del Comune di Susegana Sezione C foglio9

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



particella 616 sub 21 e 22 e particella 979 sub 1.

2. **Ipoteca giudiziale** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 21.05.2012 registrata ai nn.15185/2168 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pisa, Sez. Pontedera, del 16.03.2012 Rep. 326 per complessivi € 110.000,00 di cui per capitale € 80.090,96 a favore della

con sede ad Arezzo, e con domicilio ipotecario eletto in Treviso, via Olmi n. 27, , contro la ditta esecutata, gravante su: catasto fabbricati del Comune di Susegana Sezione C foglio9 particella 616 sub 21 e 22 e particella 979 sub 1.

3. **Ipoteca giudiziale** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 18.02.2013 registrata ai nn. 5951/635 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze, Sez. di Empoli, del 17.09.2012 Rep. 4106/12 per complessivi € 5.744,35, a favore della con sede in Empoli, e con domicilio ipotecario eletto in Empoli, via Ammannati n. 4 , contro la ditta esecutata, gravante su: catasto fabbricati del Comune di Susegana Sezione C foglio9 particella 616 sub 21 e 22 e particella 979 sub 1.

4. **Ipoteca giudiziale** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 24.01.2014, registrata ai nn. 2105/269 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 16.07.2012 Rep. 4484/12 per € 16.000,00 di cui per capitale € 8.222,81 a favore della nato C.F.

, con domicilio ipotecario eletto in , contro la ditta esecutata, gravante su: catasto fabbricati del Comune di Susegana Sezione C foglio9 particella 616 sub 21 e 22 e particella 979 sub 1.

5. **Ipoteca giudiziale** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 18.02.2014 registrata ai nn. 4295/592 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso,

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



del 05.03.2012 Rep. 224/12 per complessivi € 10.000,00 di cui per capitale € 5.070,63 a favore _____, con sede in Susegana, _____, contro la ditta esecutata, gravante su: catasto fabbricati del Comune di Susegana Sezione C foglio9 particella 616 sub 21 e 22 e particella 979 sub 1.

6. **Ipoteca giudiziale** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 18.02.2014 registrata ai nn. 4296/593 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso, del 29.04.2013 Rep. 534/13 per complessivi € 10.000,00 di cui per capitale € 5.867,24 a favore del _____, con sede in Susegana, _____, contro la ditta esecutata, gravante su: catasto fabbricati del Comune di Susegana Sezione C foglio9 particella 616 sub 21 e 22 e particella 979 sub 1.

7. **Pignoramento immobiliare** trascritto a Treviso in data 29.07.2015 registrato ai nn. 21019/15431 in forza di atto Ufficiali Giudiziari di Treviso in data 19.06.2015 Rep. 5064/2015 a favore di _____, con sede in Castelfiorentino _____ con domicilio ipotecario eletto in Firenze, contro la ditta esecutata, gravante su: catasto fabbricati del Comune di Susegana Sezione C foglio9 particella 616 sub 21 e 22 e particella 979 sub 1.

8. **Ipoteca giudiziale** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 16.10.2019 registrata ai nn. 39721/6552 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso, del 13.08.2019 Rep. 2584 per complessivi € 18.000,00 di cui per capitale € 15.960,68 a favore _____, con sede in Susegana, _____, contro la ditta esecutata, gravante su: catasto fabbricati del Comune di Susegana Sezione C foglio9 particella 616 sub 21 e 22 e

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



particella 979 sub 1.

Va inoltre precisato che nella certificazione notarile come nei decreti ingiuntivi e nel pignoramento non viene riportata la Sezione Catastale "C", ma il Catasto Fabbricati della provincia di Treviso, nel comune di Susegana ha anche la Sezione.

2.09 SPESE CONDOMINIALI

Come comunicato dall'amministratore di condominio di Susegana, risultano da saldare le seguenti spese condominiali per l'anno 2017 € 1.770,00, per l'anno 2018 € 662,72 per un totale di € 2.432,72, complessivamente le spese condominiali non pagate fino al 31.12.2018 ammontano a € 10.480,34.

2.09 DESCRIZIONE DEI BENE

Il compendio immobiliare è costituito da un ufficio con una zona adibita ad attività artigianale e un parcheggio al 50% indiviso di uso pubblico, compreso in un fabbricato condominiale denominato "Condominio LUNA" a più unità edilizie (ex fabbricato Dal Vera) e sviluppato su due piani fuori terra.

La consistenza è la seguente:

- **piano primo** composto da un ufficio vano unico, un locale laboratorio, due servizi con antibagno e un locale CT., per una superficie lorda commerciale di circa 208 mq con altezza interna di 3.30 m; l'unità in questione gode anche di scala di sicurezza mappale 979 sub 3 B.C.N.C. comune ai sub 20-22 del mappale 616.
- **Parcheggio** area urbana vincolata a parcheggio di uso pubblico, che viene condivisa all 50% con il lotto due della presente perizia, per una superficie catastale di 1440 mq, che essendo vincolata a parcheggio di uso pubblico, al fine della valutazione viene assegnato un valore

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



simbolico di € 1.00 a mq, pari a: $\text{mq } 1440 / 2 \times 1,00 = 720,00 \text{ €}$.

Per quello che si è potuto vedere la struttura dell'edificio mista in cemento armato e acciaio, con tamponamenti esterni muratura e serramenti in vetro e metallo, divisori interni in cartongesso, copertura non praticabile, le finiture dell'unità sono di livello civile, con serramenti in acciaio con vetrocamera, pavimenti in piastrelle di ceramica, controsoffitto in pannelli di cartongesso rimovibili, finitura delle pareti con idropittura. Normale la dotazione degli impianti con impianto elettrico, meccanico riscaldamento-condizionamento autonomi, ma non è stato possibile verificarne il funzionamento, grado di manutenzione e conservazione normale.

2.10 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del PI Piano degli Interventi vigente l'intero compendio immobiliare ricade in ZTO D – Zona per insediamenti produttivi regolamentata dall'Art. 46 delle NTO.

2.11 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come il fabbricato sia stato costruito prima del 01.09.1967 e successivamente in base ai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Domanda di Condonio Edilizio in data 29.09.1986 prot. 8612;
- Concessione Edilizia per modifiche interne in data 02.05.1988 n. 97/88;
- Sanatoria di opere edilizie abusive in data 24.12.1996 prot. 673;
- Concessione Edilizia prot. 12424 del 17.05.2001 n. 247/2000;
- DIA per modifiche interne 30.07.2004 prot. n. 13645;
- DIA per modifiche interne 16.12.2004 prot. n. 22432;
- Certificato di agibilità prot. 2874 del 16.02.2005 pratica n. 2004/0438 agibile con decorrenza 28.02.2005.

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



Quanto autorizzato sembra conforme allo stato di fatto.

2.12 DIVISIBILITA'

L'intero compendio è formato da due uffici distinti e divisi, pertanto sono stati creati due lotti distinti, una ulteriore divisione sarebbe antieconomica per la procedura.

2.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alle visure delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, l'esperto stimatore provvederà a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla grave crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

LOTTO UNO Sub 22

Ufficio e laboratorio mq 208 x €.	950,00=	€.	197.600,00=
Parcheggio pubblico 1440/2x1,00=		€.	720,00=
<u>A dedurre spese condominiali non pagate=</u>		€.	<u>- 2.432,72=</u>
TOTALE		€.	195.887,28=

(euro duecentosettantacinquemilaottocentonovanta/71)

2.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 20%, il tutto quantificato dallo scrivente come segue:

LOTTO UNO Sub 22

Ufficio e laboratorio mq 208 x €.	950,00 x 0.80=	€.	158.080,00=
Parcheggio pubblico 1440/2x1,00x0.80=		€.	576,00=
<u>A dedurre spese condominiali non pagate</u>		€.	<u>- 2.432,72=</u>
TOTALE		€.	156.223,28=

Che arrotondiamo convenzionalmente a:

€ 156.000,00

(Euro centocinquantaseimila/00)

3.00 CONCLUSIONI

Nella speranza di aver assolto con sufficiente chiarezza il mandato conferitogli, ringrazio per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi chiarimento.

Conegliano, 4 novembre 2019

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



Il perito stimatore

Geom. Nello CASAGRANDE

ALLEGATI

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica lotto 1;
- Documentazione fotografica lotto 2
- Documentazione catastale;
- Autorizzazione edilizie e stralcio PRG;
- Titolo di proprietà e spese condominiali

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



