

TRIBUNALE DI TREVISO
Procedura Esecutiva R.G.E. 598/2017
contro
ESECUTATO N° 1

TRE LOTTI DI VENDITA

- LOTTO 01 Unità garage ubicata al piano interrato del condominio "Il Campiello", con ingresso carrajo da via Lepanto n. 3/f e pedonale da via Lepanto n. 3/b – San Biagio di Callalta (TV);
- LOTTO 02 Unità commerciale al piano terra, del condominio "Il Campiello", con ingresso pedonale da via Postumia Centro n.156 – San Biagio di Callalta(TV);
- LOTTO 03 Unità direzionale al piano terra, del condominio "Il Campiello", con ingresso pedonale da via Postumia Centro n.158 – San Biagio di Callalta(TV);

Giudice dell'esecuzione: Dott. Marco SARAN
Giuramento del Perito Estimatore: 25.07.2019
Udienza di comparizione delle parti: 11.03.2019

RELAZIONE DI STIMA

Ponzano Veneto (TV), lì 04.11.2019

Sartori geom. Ermanno



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 18.07.2019, notificato via PEC in data 24.07.2019, il G.E. dott. Marco Saran ha nominato lo scrivente geom. Ermanno Sartori, Tecnico esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo che l'esperto depositi entro 15 gg "l'Atto di accettazione delle nomina e dichiarazione di giuramento". L'Accettazione ed il giuramento sono stati depositati, presso la Cancelleria, in data 25.07.2019.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per l'udienza del 11.03.2020, ore 19:00.

Con provvedimento del 18.07.2019 il G.E. ha nominato quale custode del compendio immobiliare il dott. Biasotto Pierantonio di Treviso (TV).

L'incarico assegnato (secondo i chiarimenti all'art. 173 bis disp.att.C.P.C.) tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015 (marzo 2018) indica che l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;
- 2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile -o dalla acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc - e l'attualità;
- 3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, a tutti gli immobili pignorati, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni, qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

- 8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- 9) indicare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;
- 10) indicare se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura,
- 11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;
- 13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9) disp. att. c.p.c.;
- 14) STIMA: determinare il valore dell'immobile, ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;
- 15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) depositare telematicamente (nella modalità di deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data di udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati, nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati o all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rtf della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato1, esecutato2, ecc.. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze riferibili alle locuzioni usate nella relazione;
- 17) allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente tutti i dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare su Portale



- delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7;
- 18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominate al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.

Premessa

La valutazione tecnica ed estimativa che segue è attinente a:

- 1) Una unità garage ubicata al piano interrato del condominio "Il Campiello", con ingresso carraio da via Lepanto n. 3/f e pedonale da via Lepanto n. 3/b – San Biagio di Callalta (TV);
- 2) Una unità commerciale al piano terra, del condominio "Il Campiello", con ingresso pedonale da via Postumia Centro n.156 – San Biagio di Callalta(TV);
- 3) Unità direzionale al piano terra, del condominio "Il Campiello", con ingresso pedonale da via Postumia Centro n.158 – San Biagio di Callalta(TV);

La quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 16 settembre 2019 alle ore 15,00, congiuntamente al Custode dott. Biasotto Pierantonio di Treviso (TV) ed alla presenza del locatario per il Lotto 3, mentre ai restanti due lotti si è avuto accesso tramite il fabbro incaricato, che ha provveduto a sostituire le serrature dei beni.

In data 06.09.2019 è stato effettuato "l'Accesso Atti" presso il Comune di San Biagio di Callalta (TV), mentre in data 16.10.2019 sono state effettuate le ispezioni Ipotecarie presso i Pubblici RR.II..

Le operazioni di stima si sono svolte, con la massima regolarità, senza impedimenti o ritardi, salvo la necessità di più accessi presso gli immobili in quanto alcuni risultavano non accessibili nei giorni stabiliti per i sopralluoghi.

Nell'ordine di formazione dei lotti, per facilità di lettura complessiva, si è seguito l'ordine cronologico di elencazione dei beni pignorati nell'atto di pignoramento e relazione notarile depositati in cancelleria.

Formazione dei lotti

Tre distinti lotti di vendita, per le quote indicate nel presente elaborato di stima.

I tre beni oggetto dell'esecuzione per la loro localizzazione, caratteristiche funzionali, impiantistiche e di destinazione si ritiene siano suddivisibili in tre distinti lotti, perfettamente autonomi, funzionali ed indipendenti dai restanti, sia per distinte destinazioni d'uso, dislocazione e dotazioni tecnico impiantistiche e precisamente *(tra parentesi sono indicati i riferimenti catastali riportati in pignoramento)*:

- LOTTO 01 Unità garage ubicata al piano interrato del condominio "Il Campiello", con ingresso carraio da via Lepanto n. 3/f e pedonale da via Lepanto n. 3/b – San Biagio di Callalta (TV) *(Sez. E, Fg. 6, MN. 90, Sub 37)*;
- LOTTO 02 Unità commerciale al piano terra, del condominio "Il Campiello", con ingresso pedonale da via Postumia Centro n. 156 – San Biagio di Callalta(TV) *(Sez. E, Fg. 6, MN. 90, Sub 13)*;
- LOTTO 03 Unità direzionale al piano terra, del condominio "Il Campiello", con ingresso pedonale da via Postumia Centro n. 158 – San Biagio di Callalta(TV) *(Sez. E, Fg. 6, MN. 90, Sub 14)*;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

LOTTO "01"

Unità garage ubicata al piano interrato del condominio "Il Campiello", con ingresso carraio da via Lepanto n. 3/f e pedonale da via Lepanto n. 3/b – San Biagio di Callalta (TV) (Sez. E, Fg. 6, MN. 90, Sub 37).

L'immobile risulta "Libero".

Quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

L'Unità immobiliare è ubicata in Comune di San Biagio di Callalta (TV), in prossimità del centro in Via Lepanto con ingresso carraio dal civico n. 3/f e pedonale dal civico n. 3/b.

L'Unità immobiliare è accessibile, tramite rampa interrata e percorso pedonale e portico comune ad uso pubblico direttamente dalla pubblica via.

L'unità garage fa parte dell'edificio condominiale denominato "Il Campiello" a destinazione Direzionale, Commerciale e Residenziale.

L'unità oggetto di stima è articolata al solo piano interrato.

1.2 Identificazione catastale

COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione E - Foglio 6, MN. 90, sub. 37, Via Lepanto SNC, Piano S1, cat. C/6, cl. U, Consistenza 33 mq., Superficie catastale 39,00 mq., RC € 102,26 - *Intera piena proprietà per quota 1/1;*

La descrizione attuale dei beni è conforme a quanto indicato nel pignoramento, ed i beni sono correttamente individuabili. Si segnala la sola mancanza dell'indicazione catastale del civico che il 3/f.

Catasto Terreni

Dette unità immobiliari fanno parte di un complesso condominiale che insiste sul terreno descritto al Catasto Terreni, Foglio 38, mappale 90, Ente Urbano di mq 1.885 (*allegato 02 e 03*).

Le parti comuni condominiali in comproprietà risultano regolate da idoneo regolamento condominiale e tabelle millesimali, di seguito meglio indicate ed individuate.

1.3 Confini del lotto

L'immobile condominiale e l'area esterna di pertinenza, le unità, confinano rispettivamente con:

Immagine condominiale (mapp. 90)

Nord – strada e mappali 797-801;

Est – mappale 805;

Sud – mappale 249;

Ovest – mappali 793 e 799;

Unità Garage (sub 37)

Nord – Terrapieno;

Est – Terrapieno;

Sud – sub 38 (altro garage) e Sub 3 (Corsia manovra e rampa);

Ovest – sub 36 (altro garage);



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 5

1.4 Servitù attive o passive

La vendita dei beni costituenti il lotto, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive di qualsiasi specie ed in quanto esistenti, in particolare con quelle derivanti dalla situazione, di fatto, in condomino, secondo il Regolamento e Tabelle millesimali di caratura delle parti comuni.

Il titolo di provenienza (*allegato 16*) indica all'art. 3 quanto segue:

- Presenza di Servitù attive e passive esistenti ed in particolare con la servitù ad uso pubblico (portico sub 1) di cui atto del Notaio [] autentificato in data 26 maggio 2003 Rep. n. 52520, trascritto a Treviso in data 5 giugno 2003 ai nn. 22109/14797;
- Presenza di enti e di spazi in comunione come per legge e come da Regolamento di Condominio che, con annesse tabelle millesimali, che trovasi allegato all'atto in data 17 settembre 2002 Rep. n. 51112 del notaio [] trascritto a Treviso in data 25 settembre 2002 ai nn. 42147/30481;
- Che l'unità e l'immobile condominiale fa parte di un Piano di Recupero convenzionato con atto in data 14 settembre 2000 Rep. 49254, trascritto a Treviso in data 4 ottobre 2000 ai nn. 37168/26165. Dando atto tra le parti che il portico 90 sub 1 è ad uso pubblico; la parte acquirente si impegna pertanto ad intervenire, ove necessario, ad ogni eventuale atto richiesto dal Comune di San Biagio di Callalta al fine di far risultare tale uso.

Le visure dei Pubblici registri non citano alcuna ulteriore servitù.

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà di porzioni condominiali e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione E - Foglio 6, MN. 90, sub. 37, Via Lepanto SNC, Piano S1, cat. C/6, cl. U, Consistenza 33 mq., Superficie catastale 39,00 mq., RC € 102;
- ESECUTATO N° 1.
Proprietario 1/1 della piena proprietà;

PROVENIENZA:

- Atto di Compravendita in data 30.12.2002, Rep. n. 54.032, Notaio [] Treviso, trascritto ai pubblici RR.II. a Treviso in data 12.11.2002 ai numeri 51672/37392;
- Atto di Compravendita in data 14.11.2000, Rep. n. 49.588, Notaio [] Treviso, trascritto ai pubblici RR.II. a Treviso in data 22.11.2000 ai numeri 44336/30907;
- Anteriormente al ventennio i terreni su cui sorge il fabbricato e le porzioni in oggetto, risultavano appartenere a [];

Si evidenzia la continuità ventennale dei titoli di provenienza.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 6

1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto depositato in atti presso la Cancelleria e precisamente la Relazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., datata 14.11.2017 del Notaio [REDACTED]:

- 1) Verbale di Pignoramento Immobili, per l'intera proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso nell'anno 2017, repertorio numero 9460/2016, del 20.09.2017, iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 06.10.2017 ai nn. 34081/23490, a favore della [REDACTED] c.f. [REDACTED] con sede in Tarzo (TV);
- 2) Ipoteca Legale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 14.07.2015 ai nn. 19570/3318, a favore di [REDACTED]", repertorio 773/11315 del 08.07.2015, c.f. [REDACTED], con sede in MILANO (MI);
- 3) Servitù ad uso pubblico a carico del portico MN 90 sub1 (BCNC) costituita con atto del Notaio [REDACTED] autenticato in data 26 maggio 2003 Rep. n. 52.520, trascritto a Treviso in data 5 giugno 2003 ai nn. 22109/14797;
- 4) Convenzione Edilizia con il Comune di San Biagio di Callalta costituita con atto del Notaio [REDACTED] in data 14.09.2.000 Rep. n. 49.254, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 04.10.2000 ai nn. 37168/26165;

Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni (*allegato 20*) effettuate presso i Pubblici Registri in data 16.10.2019, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.

1.7 Descrizione generale del lotto

a) Descrizione dell'edificio condominiale

L'Unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima è inserita nell'immobile condominiale denominato "Il Campiello" immobile che si trova lungo Via Postumia Centro (strada a grande traffico che collega la città di Treviso con la città di Oderzo) nel centro cittadino del Comune di San Biagio di Callalta (TV).

L'edificio è stato edificato negli anni 2.000/2.002 come nuovo edificio tramite un "Piano di Recupero convenzionato" del 2.002, che prevedeva la demolizione di vecchi fabbricati esistenti e la nuova edificazione.

Successivamente non sono stati effettuati particolari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Lo stabile condominiale si:

- articola su due piani fuori terra a destinazione Commerciale, Direzionale e Residenziale, oltre al piano interrato destinato a garage e magazzini;
- si compone di due uffici e tre negozi al piano terra, diciassette appartamenti al piano terra e primo, ventiquattro garage e 7 magazzini al piano Interrato.

Le unità al piano terra hanno tutte accesso diretto dalla pubblica via tramite la piazza antistante, mentre le unità poste ai piani primo ed interrato sono in collegamento tramite tre distinti vani scala interni chiusi con accesso dal piano terra.

Nessun intervento recente di rilievo è stato eseguito.

Attualmente, l'immobile risulta utilizzato e si presenta in medie condizioni d'uso, di manutenzione e di conservazione.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 7

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in laterizio portante e travi e colonne in cemento armato.

Le pareti perimetrali, in laterizio fuori terra ed in calcestruzzo armato all'interrato, sono intonacate e tinteggiate su ambo i lati, mentre la copertura è a falde con manto di copertura in laterizio tradizionale.

Pareti divisorie interne in laterizio semipieno e forato.

Solai intermedi in prefabbricato tipo "predalle" a l piano terra e restanti in laterocemento intonacati su lato inferiore e pavimentati superiormente.

Copertura con struttura portante in laterocemento, manto di copertura in laterizio tradizionale, mentre le terrazze e scala condominiale hanno struttura in calcestruzzo.

Lattoneria, grondaie e pluviali in lamiera di acciaio inox.

Corridoi interni, portico e percorsi esterni e scale rivestiti in marmo.

Pavimentazioni al piano interrato in calcestruzzo liscio con finitura al quarzo.

Rete di scarico delle acque nere reflue con sistema di trattamento tipo Ihomff e scarico finale su tombotto stradale.

Dalla pubblica via Via Postumia Centro, Via Lepanto e parcheggio di via Lepanto, tramite i percorsi pavimentati esterni, il marciapiede ed il portico ad "uso pubblico", si accede all'ingresso dei tre vani scala ed agli ingressi delle singole unità Direzionali/Commerciali al piano terra.

All'accesso carraio, dotato di cancello ad apertura automatica si accede direttamente da via Lepanto civico 3/f.

b) Descrizione delle unità immobiliari

Unità Garage (sub 37)

Composta da unico locale con conformazione ad "L" privo di finestre esterne (*allegato 18-rilievo*).

Finiture Interne

L'unità risulta attualmente utilizzabile e si presenta in buone condizioni d'uso e manutenzione con finiture di medio/buona qualità.

Le pareti interne divisorie sono in blocchi di cemento, mentre le perimetrali in calcestruzzo intonacato sono tinteggiate.

Pavimenti interni in calcestruzzo liscio con finitura al quarzo.

Soffitto in calcestruzzo a vista dei solai prefabbricati tipo "predalle".

Serramento ingresso del tipo a basculante in lamiera preverniciata a movimentazione manuale.

Dotazioni impianti

L'unità risulta dotata dei seguenti impianti autonomi di normale esecuzione:

- Impianto elettrico e quadro elettrico di illuminazione e forza motrice di normale realizzazione;

Degli impianti, presso il comune di San Biagio di Callalta è stato possibile reperire le certificazioni di conformità, allegate alle dichiarazioni di agibilità (*allegato 11*).

L'impianto elettrico risultava attiva, ma non è stato possibile individuare la fonte certa di alimentazione.

Il fabbricato e le unità immobiliari nello specifico, nel loro complesso, non presentano visibili lesioni o particolari eventi/situazioni di degrado strutturale dell'immobile.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

c) Consistenza del lotto

Il lotto è composto da unico bene e precisamente:

1. Unità garage attualmente utilizzata, al piano interrato (sub 37).

Composta da unico locale di altezza pari a ml. 2,38/2,40, con ingresso tramite portone basculante, con superficie netta di circa 33,00 mq. e con le seguenti dimensioni interne:

- *Piano interrato*

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Garage	33,00	2,38/2,40

L'unità immobiliare ha esposizione libera su un solo lato.

2. Proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso condominiale, come individuate nelle tabelle millesimali (vedi allegato 06), fornite dall'attuale Amministratore Condominiale e precisamente:

- Sezione E - Foglio 6, MN. 90, sub 1 – P. T. – B.C.N.C. - Portico ad uso pubblico di mq. 241 - Quota proporzionale 4,322/1.000 (Tabella A – Proprietà Generale);
- Sezione E - Foglio 6, MN. 90, sub 3 – P. S1-T. – B.C.N.C. – Corsia e rampa di mq. 604 - Quota proporzionale 60,407/1.000 (Tabella C – Tabella Piano Interrato);
- Sezione E - Foglio 6, MN. 90, sub 8 – P. S1. – B.C.N.C. – Magazzino di mq. 1 - Quota proporzionale 4,322/1.000 (Tabella A – Proprietà Generale);

Dimensioni lorde e commerciali

Settori	Superficie lorda Mq.	Rapporto commerciale	Superficie commerciale Mq.
<u>Unità garage</u> Piano Interrato	39,00	1,00	39,00
<i>Superficie commerciale complessiva arrotondata Mq.</i>			39,00

1.8 Situazione ed oneri condominiali

L'insieme delle unità, componenti il lotto, sono individuate nel condominio con l'interno n.24.

Si evidenzia, come comunicato dall'Amministratore Condominiale

che:

- le spese di gestione di natura ordinaria, delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, risultano pari a circa € 145,00/175,00/ anno;
- risultano da pagare per l'ultimo biennio (esercizio 2018 e 2019) spese condominiali pendenti pari ad € 312,97;
- non risultano deliberati interventi di manutenzione straordinarie future;

Il complesso condominiale e precisamente l'autorimessa al piano interrato è dotata di "Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio", Rif. Pratica VVFF n. 50967 prot. 650 del 11.01.2018 e scadenza il 11.01.2023 (allegato 14).

1.9 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica

L'unità immobiliare così come l'intero complesso edilizio attualmente ricade su area individuata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di San Biagio di Callalta (allegato 05) in:



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
http://www.geometraermannosartori.it/
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 9

- Zona di fragilità quale "Sottobacini con criticità idraulica individuati dal Piano delle Acque" regolate dall'art. 13 delle N.T.O.;
- zona "Zona C1", regolata dall'art. 28 delle N.T.O.;

Conformità edilizia

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione (così come l'intero complesso edilizio condominiale) risulta edificato negli anni 2.000-2.002) e dalla documentazione presente presso L'Ufficio Tecnico del Comune di San Biagio di Callalta (TV), risultano i seguenti atti autorizzativi e documenti correlati :

- 1) Concessione Edilizia n. 2000/127-195, Prot. 12305 del 21.12.20002, per "Costruzione fabbricato a destinazione mista: residenziale (n. 17 alloggi) e direzionale/commerciale (5 unità);
- 2) Denuncia di Inizio Attività per "Variante per diversa distribuzione dei locali e modifiche pareti", prot. 21136 del 12.12.2001;
- 3) Collaudo statico depositato presso il Genio Civile di Treviso, in data 13.02.2002, prot. n. 153;
- 4) Autorizzazione allo scarico, su tombotto stradale" n. 624, P.E. n. 2000/060, Perot. 6066 del 30.12.2000;
- 5) Certificato di Abitabilità n. 127/00, P.E. 127/00, Prot. 15818 del 16.09.2002 (relativo a unità residenziali e garage);
- 6) Certificato di Abitabilità n. 127/00, P.E. 127/00, Prot. 15819 del 16.09.2002 (relativo a unità direzionali/commerciali);

Dal confronto con lo stato esistente dell'unità oggetto della presente relazione e quanto autorizzato e/o assentito, non sono presenti difformità.

Quanto realizzato è approssimativamente conforme all'autorizzato e/o assentito dal Comune di San Biagio di Callalta, a meno di modestissime differenze dimensionali che sono da ritenersi contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Attestato di certificazione energetica

Si precisa che il complesso edilizio (e le specifiche unità immobiliari) è stato edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica presso L'Ufficio Tecnico del Comune di San Biagio di Callalta (TV) non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

La tipologia del fabbricato e dotazioni impiantistiche, fa presumere che la classe energetica dell'edificio sarà ricompresa tra quelle meno performanti.

1.10 Conformità catastale

Catasto Terreni

La rappresentazione grafica dei fabbricati del mappale 90 e 797 è aggiornata con i fabbricati esistenti (*allegato 02*);

Catasto Fabbricati

Le planimetrie catastali (*allegato 16*) risultano conformi a quanto esistente;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
 P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 10

1.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità garage, Non è né opportuna e né giustificata la vendita suddivisa in più parti, ma esclusivamente in un unico lotto.
Il pignoramento interessa l'intera quota dei beni.

1.12 Disponibilità dell'unità immobiliare

L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, in data 21.08.2019 con comunicazione prot. 89221 (*allegato 22*), inviata via PEC, non riscontrava per la specifica unità immobiliare (sub 37) la presenza di contratti attivi di locazione.

L'immobile è quindi da considerarsi "Libero".

1.13 Vincoli sull'unità immobiliare

L'edificio non è soggetto a particolari vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali, artistici, diritti demaniali, usi civici o altro, salvo quanto meglio richiamato al punto 1.4 del presente elaborato di stima.

Nessun'altra servitù attiva o passiva o vincolo risultano apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà degli immobili e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso edilizio condominiale.

1.14 Stima del più probabile valore di mercato

L'Unità immobiliare ed il complesso edilizio è ubicata a San Biagio, in centro su strada a grande traffico, in una zona completamente edificata a destinazione residenziale, direzionale e commerciale.

Nel Centro della località di San Biagio di Callalta sono presenti, oltre alla sede municipale, tutti principali servizi e attività commerciali e terziarie.

L'intero complesso edilizio risulta edificato negli anni 2.000/2.002 e successivamente non è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Nei vari anni l'unità immobiliare è stata oggetto dei normali interventi di manutenzione ordinaria anche se non recenti.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- l'ubicazione in pieno centro cittadino e su un'immobile con buon valore estetico;
- l'ampiezza dimensionale dell'unità

Come elemento decrementale si può considerare:

- l'accesso che avviene da via Lepanto e non dalla via principale;

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili e non considerando le eventuali possibilità edificatorie del lotto o unità immobiliari in quanto difficilmente realizzabili vista la conformazione del lotto, del fabbricato, delle comproprietà condominiali e le distanze dai confini.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area, nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 11

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni simili, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc.) si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili.

Nello specifico sono stati visionati i Valori OMI disponibili attribuiti dall'Agenzia delle Entrate (2° semestre anno 2018) per i beni simili relativi al Comune di San Biagio di Callalta (TV) - Zona B1 (zona centrale), Destinazione Residenziale, Autorimesse, stato normale, che da i seguenti valori

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: SAN BIAGIO DI CALLALTA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1250	L	4,1	5,8	L
Autorimesse	NORMALE	660	880	L	3,2	4,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1350	L	4,4	6	L



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
 P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

Per un valore di mercato medio pari a $(660\text{€/mq}+880\text{€/mq})/2=\underline{\underline{€ 770,00/Mq}}$.

Sono stati visionati, per poter procedere ad una analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita sui principali siti immobiliari di beni simili ubicati in comune di San Biagio di Callalta (TV), ma non identificando nessun elemento significativo disponibile sul mercato per la comparazione;

Dall'esame inoltre del sito "borsinoimmobiliare.it", che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta a livello locale e nazionale, sulla base dei valori presenti nei principali portali immobiliari nazionali, Ag. Entrate OMI, ISTAT e Banca D'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame:

Autorimesse - 2[^] Fascia €617,00/mq – Fascia Intermedia €725,00/mq – 1[^] Fascia €834/mq.

San Biagio Di Callalta - TV (941)		AUTORIMESSE Sei un CC		
<p>Zona Centrale</p> 		2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)
		617 €/mq	725 €/mq	834 €/mq

Dall'esame dei dati provenienti da aste immobiliari, nessun dato pertinente è emerso essendo i garage/autorimesse inseriti in vendita, congiuntamente alle unità residenziali di cui sono in dotazione.

Effettuate le sopradescritte indagini, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere con la media aritmetica dei valori per metro quadrato, al fine di ottenere un valore di mercato verosimile da poter applicare ai beni in oggetto di valutazione:

$(€ 770,00/mq+725,00/mq)/ 2 = \underline{\underline{€ 750,00/mq}}$ (arrotondato)

Tenuto conto di quanto riscontrato in sede di sopralluogo e dei rilevamenti eseguiti, delle condizioni costruttive, dello stato d'uso, età del fabbricato, dell'ubicazione e delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare locale lo scrivente attribuisce all'immobile oggetto di stima i seguenti indici correttivi dipendenti da:

Indice di vetustà	//
Stato Impianti tecnologici originari	//
Nessuna riduzione per eventuale esposizione non libera su lati	//
<i>Sommatoria dei coefficienti di adeguamento:</i>	0%



Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione nell'ambito della procedura esecutiva, sia da assumere il prezzo unitario di:

€ 750,00/mq arrotondato.

In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate, vengono assunti i seguenti valori unitari, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni condominiali (precedentemente indicate), meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 29.250,00=.

Settori	Superficie commerciale lorda Mq.	Valore Unitario €/Mq.	Valore €
Lotto 01 - Unità garage al piano interrato	39,00	750,00	29.250,00
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			<i>29.250,00</i>

1.15 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata va ridotta, come precedentemente definito, per quanto segue:

a) Spese condominiali da pagare per l'ultimo biennio (esercizio 2018 e 2019).	€ 312,97
Totale riduzione valore	€ 312,97

Pertanto, il valore effettivo è pari ad Euro 28.937,00=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20%, per un prezzo arrotondato a base d'asta di Euro 23.150,00.

1.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata "LOTTO 01"

Prezzo base d'asta: 23.150,00 (Euro ventitremilacentocinquanta//00).



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

LOTTO "02"

Unità commerciale al piano terra, del condominio "Il Campiello", con ingresso pedonale da via Postumia Centro n. 156 – San Biagio di Callalta(TV) (Sez. E, Fg. 6, MN. 90, Sub 13);
L'immobile risulta "Liberò".

Quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

2.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

L'Unità immobiliare è ubicata in Comune di San Biagio di Callalta (TV), in prossimità del centro, in Via Postumia Centro n. 156.

L'Unità immobiliare è accessibile, tramite il portico esterno coperto ad uso pubblico, e l'antistante Piazza del Donatore, direttamente da via Postumia Centro e da Via Lepanto (ove si trova il parcheggio pubblico).

L'unità commerciale fa parte dell'edificio condominiale denominato "Il Campiello" a destinazione Direzionale, Commerciale e Residenziale.

L'unità oggetto di stima è articolata al solo piano terra.

2.2 Identificazione catastale

COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione E - Foglio 6, MN. 90, sub. 13, Via Postumia Centro SNC, Piano T, cat. C/1, cl. 5, Consistenza 78 mq., Superficie catastale 86,00 mq., RC € 1.571,06 - *Intera piena proprietà per quota 1/1;*

La descrizione attuale dei beni è conforme a quanto indicato nel pignoramento, ed i beni sono correttamente individuabili. Si segnala la sola mancanza dell'indicazione catastale del civico.

Catasto Terreni

Dette unità immobiliari fanno parte di un complesso condominiale che insiste sul terreno descritto al Catasto Terreni, Foglio 38, mappale 90, Ente Urbano di mq 1.885 (*allegato 02 e 03*).

Le parti comuni condominiali in comproprietà risultano regolate da idoneo regolamento condominiale e tabelle millesimali, di seguito meglio indicate ed individuate.

2.3 Confini del lotto

L'immobile condominiale e l'area esterna di pertinenza, le unità, confinano rispettivamente con:

Immobile condominiale (mapp. 90)

Nord – strada e mappali 797-801;

Est – mappale 805;

Sud – mappale 249;

Ovest – mappali 793 e 799;

Unità Commerciale (sub 13)

Nord – sub 1 Portico ad uso pubblico;

Est – sub 14 Unità Direzionale;

Sud – sub 2 Verde condominiale;

Ovest – sub 12 Altra unità Commerciale e sub 7 Vano scala Condominiale;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 15

2.4 Servitù attive o passive

La vendita dei beni costituenti il lotto, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive di qualsiasi specie ed in quanto esistenti, in particolare con quelle derivanti dalla situazione, di fatto, in condomino, secondo il Regolamento e Tabelle millesimali di caratura delle parti comuni.

Il titolo di provenienza (*allegato 16*) indica all'art. 3 quanto segue:

- Presenza di Servitù attive e passive esistenti ed in particolare con la servitù ad uso pubblico (portico sub 1) di cui atto del Notaio [] autentificato in data 26 maggio 2003 Rep. n. 52520, trascritto a Treviso in data 5 giugno 2003 ai nn. 22109/14797;
- Presenza di enti e di spazi in comunione come per legge e come da Regolamento di Condominio che, con annesse tabelle millesimali, che trovasi allegato all'atto in data 17 settembre 2002 Rep. n. 51112 del notaio [] trascritto a Treviso in data 25 settembre 2002 ai nn. 42147/30481;
- Che l'unità e l'immobile condominiale fa parte di un Piano di Recupero convenzionato con atto in data 14 settembre 2000 Rep. 49254, trascritto a Treviso in data 4 ottobre 2000 ai nn. 37168/26165. Dando atto tra le parti che il portico 90 sub 1 è ad uso pubblico; la parte acquirente si impegna pertanto ad intervenire, ove necessario, ad ogni eventuale atto richiesto dal Comune di San Biagio di Callalta al fine di far risultare tale uso.

Le visure dei Pubblici registri non citano alcuna ulteriore servitù.

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà di porzioni condominiali e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

2.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione E - Foglio 6, MN. 90, sub. 13, Via Postumia Centro SNC, Piano T, cat. C/1, cl. 5, Consistenza 78 mq., Superficie catastale 86,00 mq., RC € 1.571,06;
- ESECUTATO N° 1.
Proprietario 1/1 della piena proprietà;

PROVENIENZA:

- Atto di Mutamento di denominazione di impresa in data 24.02.2014, Rep. n. 81473 Notaio Talice Paolo di Treviso, registrato a Treviso il 25.02.2014, al numero 2421 volume T1;
- Atto di compravendita in data 29.05.2008, Rep. n. 64179, racc. 27.628, notaio [] trascritto a Treviso in data 05.06.2008 ai numeri 21899/13797;
- Atto di Compravendita in data 24.09.2002, Rep. n. 51.170, Notaio [] [] trascritto ai pubblici RR.II. a Treviso in data 04.10.2002 ai numeri 44162/31968;
- Atto di Compravendita in data 14.11.2000, Rep. n. 49.588, Notaio [] di Treviso, trascritto ai pubblici RR.II. a Treviso in data 22.11.2000 ai numeri 44336/30907;
- Anteriormente al ventennio i terreni su cui sorge il fabbricato e le porzioni in oggetto, risultavano appartenere a [];



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 16

Si evidenzia la continuità ventennale dei titoli di provenienza.

2.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto depositato in atti presso la Cancelleria e precisamente la Relazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., datata 14.11.2017 del Notaio [redacted]:

- 1) Verbale di Pignoramento Immobili, per l'intera proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso nell'anno 2017, repertorio numero 9460/2016, del 20.09.2017, iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 06.10.2017 ai nn. 34081/23490, a favore della [redacted], c.f. [redacted] con sede in Tarzo (TV);
- 2) Ipoteca Legale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 14.07.2015 ai nn. 19570/3318, a favore di "[redacted]", repertorio 773/11315 del 08.07.2015, [redacted] con sede in MILANO (MI);
- 3) Ipoteca Volontaria iscritta, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 05.06.2008 ai nn. 21900/4838, a favore di "[redacted]", c.f. [redacted] con sede in Tarzo (TV);
- 4) Servitù ad uso pubblico a carico del portico MN 90 sub1 (BCNC) costituita con atto del Notaio [redacted] autenticato in data 26 maggio 2003 Rep. n. 52.520, trascritto a Treviso in data 5 giugno 2003 ai nn. 22109/14797;
- 5) Convenzione Edilizia con il Comune di San Biagio di Callalta costituita con atto del Notaio [redacted] in data 14.09.2.000 Rep. n. 49.254, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 04.10.2000 ai nn. 37168/26165;

Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni (*allegato 25*) effettuate presso i Pubblici Registri in data 16.10.2019, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.

1.7 Descrizione generale del lotto

a) Descrizione dell'edificio condominiale

L'Unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima è inserita nell'immobile condominiale denominato "Il Campiello" immobile che si trova lungo Via Postumia Centro (strada a grande traffico che collega la città di Treviso con la città di Oderzo) nel centro cittadino del Comune di San Biagio di Callalta (TV).

L'edificio è stato edificato negli anni 2.000/2.002 come nuovo edificio tramite un "Piano di Recupero convenzionato" del 2.002, che prevedeva la demolizione di vecchi fabbricati esistenti e la nuova edificazione.

Successivamente non sono stati effettuati particolari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Lo stabile condominiale si:

- articola su due piani fuori terra a destinazione Commerciale, Direzionale e Residenziale, oltre al piano interrato destinato a garage e magazzini;
- si compone di due uffici e tre negozi al piano terra, diciassette appartamenti al piano terra e primo, ventiquattro garage e 7 magazzini al piano Interrato.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 17

Le unità al piano terra hanno tutte accesso diretto dalla pubblica via tramite la piazza antistante, mentre le unità poste ai piani primo ed interrato sono in collegamento tramite tre distinti vani scala interni chiusi con accesso dal piano terra.

Nessun intervento recente di rilievo è stato eseguito.

Attualmente, l'immobile risulta utilizzato e si presenta in medie condizioni d'uso, di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in laterizio portante e travi e colonne in cemento armato.

Le pareti perimetrali, in laterizio fuori terra ed in calcestruzzo armato all'interrato, sono intonacate e tinteggiate su ambo i lati, mentre la copertura è a falde con manto di copertura in laterizio tradizionale.

Pareti divisorie interne in laterizio semipieno e forato.

Solai intermedi in prefabbricato tipo "predalle" a l piano terra e restanti in laterocemento intonacati su lato inferiore e pavimentati superiormente.

Copertura con struttura portante in laterocemento, manto di copertura in laterizio tradizionale, mentre le terrazze e scala condominiale hanno struttura in calcestruzzo.

Lattoneria, grondaie e pluviali in lamiera di acciaio inox.

Corridoi interni, portico e percorsi esterni e scale rivestiti in marmo.

Pavimentazioni al piano interrato in calcestruzzo liscio con finitura al quarzo.

Rete di scarico delle acque nere reflue con sistema di trattamento tipo Ihomff e scarico finale su tombotto stradale.

Dalla pubblica via Via Postumia Centro, Via Lepanto e parcheggio di via Lepanto, tramite i percorsi pavimentati esterni, il marciapiede ed il portico ad "uso pubblico", si accede all'ingresso dei tre vani scala ed agli ingressi delle singole unità Direzionali/Commerciali al piano terra.

All'accesso carraio, dotato di cancello ad apertura automatica si accede direttamente da via Lepanto civico 3/f.

b) Descrizione delle unità immobiliari

Unità Commerciale (sub 13)

Composta da unico locale principale, con ingresso mediante porta ad anta e locale bagno con antibagno (*allegato 23-rilievo*).

Finiture Interne

L'unità commerciale (attualmente vuota) risulta attualmente utilizzabile e si presenta in medio/buone condizioni d'uso e manutenzione con finiture di medio/buona qualità.

Le pareti interne divisorie e perimetrali sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

Pavimenti interni in listelli di legno su locale principale e materiale ceramico a tonalità chiara e marmo su bagno ed antibagno.

Soffitto intonacato e tinteggiato.

Rivestimenti nel bagno in materiale ceramico posato a correre, tinteggiatura su intonaco civile delle pareti e soffitti.

Serramento su parete principale e su finestre in alluminio con vetrocamera.

I locali bagno sono completi delle normali dotazioni ed accessori con sanitari in materiali ceramico e rubinetterie cromate di tipo a monocomando.

Dotazioni impianti

L'unità risulta dotata dei seguenti impianti autonomi di normale esecuzione:



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

- impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con generatore posato esternamente incassato sulla parete esterna, corpi radianti del tipo a termoconvettori;
- Produzione di acqua calda sanitaria tramite generatore termico dell'impianto di riscaldamento;
- Impianto elettrico e quadro elettrico di illuminazione e forza motrice e telefonico di normale realizzazione. L'impianto elettrico si presenta manomesso (quadro elettrico non chiuso, terminali mancanti, ecc. come visibile nell'allegato 25 – documentazione fotografica) in alcuni punti e necessiterà di interventi di ripristino e conseguente rilascio di nuova dichiarazione di conformità impianti con costi quantificabili in € 3.000,00 oneri fiscali compresi;
- Impianto idrico sanitario e di scarico;
- Impianto fognario con scarico su collettore fognario stradale consortile;
- Degli impianti, presso il comune di Sam Biagio di Callalta è stato possibile reperire le certificazioni di conformità;
- La documentazione del Generatore termico non risulta aggiornata con le verifiche di legge;
- Approvvigionamento idrico, da acquedotto consortile;
- Attualmente l'unità immobiliare è dotata di utenze non attive (gas, acqua, elettricità).

Il fabbricato e le unità immobiliari nello specifico, nel loro complesso, non presentano visibili lesioni o particolari eventi/situazioni di degrado strutturale dell'immobile.

c) Consistenza del lotto

Il lotto è composto da unico bene e precisamente:

1. Unità commerciale attualmente non utilizzata, al piano terra (sub 13).

Composta da unico locale di altezza pari a ml. 3,00/3,02, con ingresso tramite porta ad anta, con superficie netta di circa 79,00 mq., bagno ed antibagno e con le seguenti dimensioni interne:

- Piano terra

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Locale commerciale	75,40	3,00
Antibagno	1,70	3,00
WC	1,70	3,00

L'unità immobiliare ha esposizione libera su due lati.

- Proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso condominiale, come individuate nelle tabelle millesimali (vedi allegato 06), fornite dall'attuale Amministratore Condominiale e precisamente:
 - Sezione E - Foglio 6, MN. 90, sub 1 – P. T. – B.C.N.C. - Portico ad uso pubblico di mq. 241- Quota proporzionale 50,113/1.000 (Tabella A – Proprietà Generale);
 - Sezione E - Foglio 6, MN. 90, sub 6 – P. S1/T. – B.C.N.C. – Ingresso vano scale corridoio di mq. 35- Quota proporzionale 50,113/1.000 (Tabella A – Proprietà Generale);
 - Sezione E - Foglio 6, MN. 90, sub 8 – P. S1. – B.C.N.C. – Magazzino di mq. 1 - Quota proporzionale 50,113/1.000 (Tabella A – Proprietà Generale);



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
 P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

Dimensioni lorde e commerciali

Settori	Superficie lorda Mq.	Rapporto commerciale	Superficie commerciale Mq.
<u>Unità commerciale</u> Piano Terra	85,00	1,00	85,00
<i>Superficie commerciale complessiva arrotondata Mq.</i>			85,00

2.8 Situazione ed oneri condominiali

L'insieme delle unità, componenti il lotto, sono individuate nel condominio con l'interno n.4.

Si evidenzia, come comunicato dall'Amministratore Condominiale

che:

- le spese di gestione di natura ordinaria, delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, risultano pari a circa € 465,00/738,00/ anno;
- risultano da pagare per l'ultimo biennio (esercizio 2018 e 2019) spese condominiali pendenti pari ad € 1.203,61312,97;
- non risultano deliberati interventi di manutenzione straordinarie future;

Il complesso condominiale e precisamente l'autorimessa al piano interrato è dotata di "Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio", Rif. Pratica VVFF n. 50967 prot. 650 del 11.01.2018 e scadenza il 11.01.2023 (allegato 14).

2.9 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica

L'unità immobiliare così come l'intero complesso edilizio attualmente ricade su area individuata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di San Biagio di Callalta (allegato 05) in:

- Zona di fragilità quale "Sottobacini con criticità idraulica individuati dal Piano delle Acque" regolate dall'art. 13 delle N.T.O.;
- zona "Zona C1", regolata dall'art. 28 delle N.T.O.;

Conformità edilizia

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione (così come l'intero complesso edilizio condominiale) risulta edificato negli anni 2.000-2.002) e dalla documentazione presente presso L'Ufficio Tecnico del Comune di San Biagio di Callalta (TV), risultano i seguenti atti autorizzativi e documenti correlati:

- 1) Concessione Edilizia n. 2000/127-195, Prot. 12305 del 21.12.20002, per "Costruzione fabbricato a destinazione mista: residenziale (n. 17 alloggi) e direzionale/commerciale (5 unità);
- 2) Denuncia di Inizio Attività per "Variante per diversa distribuzione dei locali e modifiche pareti", prot. 21136 del 12.12.2001;
- 3) Collaudo statico depositato presso il Genio Civile di Treviso, in data 13.02.2002, prot. n. 153;
- 4) Autorizzazione allo scarico, su tombotto stradale" n. 624, P.E. n. 2000/060, Perot. 6066 del 30.12.2000;
- 5) Certificato di Abitabilità n. 127/00, P.E. 127/00, Prot. 15818 del 16.09.2002 (relativo a unità residenziali e garage);



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

6) Certificato di Abitabilità n. 127/00, P.E. 127/00, Prot. 15819 del 16.09.2002 (relativo a unità direzionali/commerciali);

Dal confronto con lo stato esistente dell'unità oggetto della presente relazione e quanto autorizzato e/o assentito, non sono presenti difformità.

Quanto realizzato è approssimativamente conforme all'autorizzato e/o assentito dal Comune di San Biagio di Callalta, a meno di modestissime differenze dimensionali che sono da ritenersi contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Attestato di certificazione energetica

Si precisa che il complesso edilizio (e le specifiche unità immobiliari) è stato edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica presso L'Ufficio Tecnico del Comune di San Biagio di Callalta (TV) non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

La tipologia del fabbricato e dotazioni impiantistiche, fa presumere che la classe energetica dell'edificio sarà ricompresa tra quelle meno performanti.

2.10 Conformità catastale

Catasto Terreni

La rappresentazione grafica dei fabbricati del mappale 90 e 797 è aggiornata con i fabbricati esistenti (*allegato 02*);

Catasto Fabbricati

Le planimetrie catastali (*allegato 21*) risultano conformi a quanto esistente;

2.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità commerciale, Non è né opportuna e né giustificata la vendita suddivisa in più parti, ma esclusivamente in un unico lotto.

Il pignoramento interessa l'intera quota dei beni.

2.12 Disponibilità dell'unità immobiliare

L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, in data 21.08.2019 con comunicazione prot. 89221 (*allegato 22*), inviata via PEC, riscontrava per la specifica unità immobiliare (sub 13) la presenza di contratti attivi di locazione dal 01.11.2013 e scadenza il 31.10.2019 (termine già scaduto).

Da informazioni assunte in loco l'unità immobiliare risulta vuota ed inutilizzata da oltre un anno.

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava libero da persone e cose e pertanto è quindi da considerarsi "Libero".

2.13 Vincoli sull'unità immobiliare

L'edificio non è soggetto a particolari vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali, artistici, diritti demaniali, usi civici o altro, salvo quanto meglio richiamato al punto 2.4 del presente elaborato di stima.

Nessun'altra servitù attiva o passiva o vincolo risultano apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà degli immobili e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso edilizio condominiale.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 21

2.14 Stima del più probabile valore di mercato

L'Unità immobiliare ed il complesso edilizio è ubicata a San Biagio di Callata, in centro su strada a grande traffico, in una zona completamente edificata a destinazione residenziale, direzionale e commerciale.

Nel Centro della località di San Biagio di Callata sono presenti, oltre alla sede municipale, tutti principali servizi e attività commerciali e terziarie.

L'intero complesso edilizio risulta edificato negli anni 2.000/2.002 e successivamente non è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Nei vari anni l'unità immobiliare è stata oggetto dei normali interventi di manutenzione ordinaria anche se non recenti.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- l'ubicazione in pieno centro cittadino e su un'immobile con buon valore estetico;
- l'ampiezza dimensionale dell'unità;
- l'affaccio e l'ingresso da un portico coperto;
- l'affaccio su una piazza pedonale;

Come elemento decrementale si può considerare:

- la presenza sulla laterale via Lepanto dei parcheggi pubblici, mentre sono assenti sulla piazza principale;
- una certa trascuratezza nella manutenzione ordinaria della pavimentazione della piazza e delle colonne decorative presenti;

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili e non considerando le eventuali possibilità edificatorie del lotto o unità immobiliari in quanto difficilmente realizzabili vista la conformazione del lotto, del fabbricato, delle proprietà condominiali e le distanze dai confini.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area, nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni simili, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 22

- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc.) si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili.

Sono stati visionati i Valori OMI disponibili attribuiti dall'Agenzia delle Entrate (2° semestre anno 2018) per i beni simili relativi al Comune di San Biagio di Callalta (TV) -Zona B1 (zona centrale), Destinazione Commerciale, Negozi, stato ottimo, che da i seguenti valori

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: SAN BIAGIO DI CALLALTA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	OTTIMO	1900	2850	L	9	15,8	L
Magazzini	OTTIMO	360	400	L	1,9	2,3	L
Negozi	OTTIMO	1150	1400	L	4,5	6,7	L

Per un valore di mercato medio pari a $(1.150€/mq+1.400€/mq)/2=€ 1.275,00/Mq.$

Sono stati visionati e si è proceduto ad una analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita sui principali siti immobiliari di beni simili ubicati in comune di San Biagio di Callalta, rilevando quelli più significativi:

- Annuncio 1- Comune di San Biagio di Callalta, Centro, locale commerciale di 25 anni ad un piano fuori terra con superficie di 387 mq. – Prezzo di vendita € 650.000,00, pari ad €1.680,00/mq.
- Annuncio 2- Comune di San Biagio di Callalta, località Sant'Andrea di Barbarana, fabbricato a destinazione commerciale/direzionale ad un piano fuori terra con superficie netta di 760 mq. – Prezzo di vendita € 790.000,00, pari ad €1.040/mq..

Gli elementi raccolti fanno comprendere che fabbricati simili, ubicati nel medesimo Comune ed aventi caratteristiche simili alle unità in oggetto di valutazione (destinazione d'uso e tipologia), esprimono in prezzo medio unitario pari a:

$(1.680,00/mq + 1.040,00/mq)/2= € 1.360,00/mq$

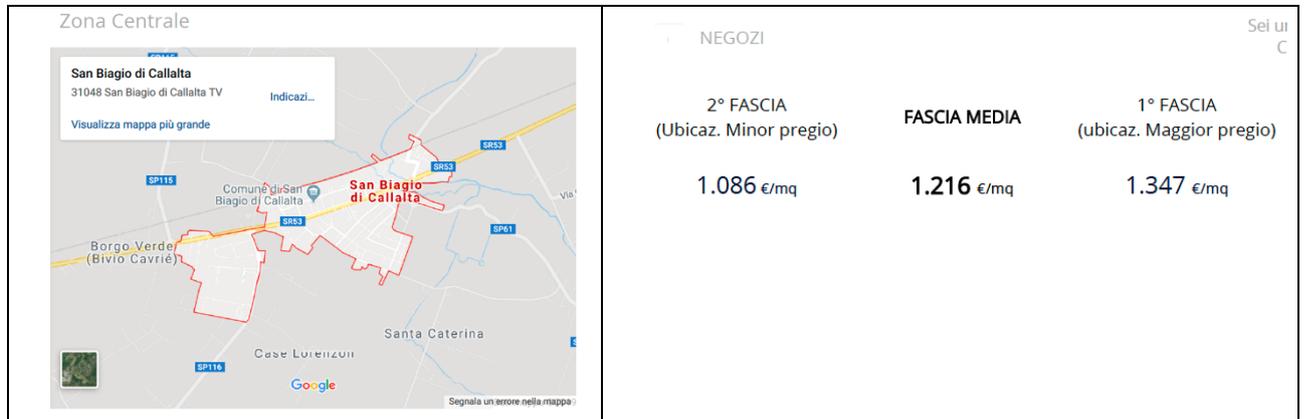


Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
 P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

Dall'esame inoltre del sito "borsinoimmobiliare.it", che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta a livello locale e nazionale, sulla base dei valori presenti nei principali portali immobiliari nazionali, Ag. Entrate OMI, ISTAT e Banca D'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame:

Negozi - 2^a Fascia €1.086,00/mq – Fascia media €1.216,00/mq – 1^a Fascia €1.347,00/mq.



Dall'esame dei dati provenienti da aste immobiliari, nessun dato pertinente è emerso.

Effettuate le sopradescritte indagini, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere con la media aritmetica dei valori per metro quadrato, al fine di ottenere un valore di mercato verosimile da poter applicare ai beni in oggetto di valutazione:

$$(\text{€ } 1.275,00/\text{mq} + \text{€ } 1.360,00/\text{mq} + \text{€ } 1.347,00/\text{mq}) / 3 = \text{€ } 1.327,00/\text{mq}$$

Tenuto conto di quanto riscontrato in sede di sopralluogo e dei rilevamenti eseguiti, delle condizioni costruttive, dello stato d'uso, età del fabbricato, dell'ubicazione e delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare locale lo scrivente attribuisce all'immobile oggetto di stima i seguenti indici correttivi dipendenti da:

Indice di vetustà	//
Impianti tecnologici originari manomessi, interventi di ripristino e conseguente rilascio di nuova dichiarazione di conformità impianto elettrico ed affini;	-2%
Riduzione per esposizione su soli due lati	1%
<i>Sommatoria dei coefficienti di adeguamento:</i>	-3%

Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione nell'ambito della procedura esecutiva, sia da assumere il prezzo unitario di:

€ 1.327,00/mq. -3% = € 1.287,19/mq arrotondato ad **€ 1.300,00/mq**



In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate, vengono assunti i seguenti valori unitari, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni condominiali (precedentemente indicate), meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 110.500,00=.

Settori	Superficie commerciale lorda Mq.	Valore Unitario €/Mq.	Valore €
Lotto 02 - Unità commerciale	85,00	1.300,00	110.500,00
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			<i>110.500,00</i>

2.15 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata va ridotta, come precedentemente definito, per quanto segue:

a) Spese condominiali da pagare per l'ultimo biennio (esercizio 2018 e 2019);	€ 1.023,61
Totale riduzione valore	€ 1.023,61

Pertanto, il valore effettivo è pari ad Euro 109.476,39=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20%, per un prezzo arrotondato a base d'asta di Euro 87.600,00.

2.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata "LOTTO 02"

Prezzo base d'asta: 87.600,00 (Euro ottantasettemilaseicento//00).



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
 P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

LOTTO "03"

Unità direzionale al piano terra, del condominio "Il Campiello", con ingresso pedonale da via Postumia Centro n. 158 – San Biagio di Callalta(TV) (Sez. E, Fg. 6, MN. 90, Sub 14);

L'immobile risulta "occupato e locato".

Quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

3.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

L'Unità immobiliare è ubicata in Comune di San Biagio di Callalta (TV), in prossimità del centro, in Via Postumia Centro n. 158.

L'Unità immobiliare è accessibile, tramite il portico esterno coperto ad uso pubblico, e l'antistante Piazza del Donatore, direttamente da via Postumia Centro e da Via Lepanto (ove si trova il parcheggio pubblico).

L'unità commerciale fa parte dell'edificio condominiale denominato "Il Campiello" a destinazione Direzionale, Commerciale e Residenziale.

L'unità oggetto di stima è articolata al solo piano terra.

3.2 Identificazione catastale

COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione E - Foglio 6, MN. 90, sub. 14, Via Postumia Centro SNC, Piano T, cat. C/1, cl. 5, Consistenza 70 mq., Superficie catastale 79,00 mq., RC € 1.409,93 - *Intera piena proprietà per quota 1/1;*

La descrizione attuale dei beni è conforme a quanto indicato nel pignoramento, ed i beni sono correttamente individuabili. Si segnala la sola mancanza dell'indicazione catastale del civico.

Catasto Terreni

Dette unità immobiliari fanno parte di un complesso condominiale che insiste sul terreno descritto al Catasto Terreni, Foglio 38, mappale 90, Ente Urbano di mq 1.885 (*allegato 02 e 03*).

Le parti comuni condominiali in comproprietà risultano regolate da idoneo regolamento condominiale e tabelle millesimali, di seguito meglio indicate ed individuate.

3.3 Confini del lotto

L'immobile condominiale e l'area esterna di pertinenza, le unità, confinano rispettivamente con:

Immagine condominiale (mapp. 90)

Nord – strada e mappali 797-801;

Est – mappale 805;

Sud – mappale 249;

Ovest – mappali 793 e 799;

Unità Commerciale (sub 14)

Nord – sub 1 Portico ad uso pubblico;

Est – esterno verso verde pubblico;

Sud – sub 2 Verde condominiale;

Ovest – sub 13 Altra unità Commerciale;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 26

3.4 Servitù attive o passive

La vendita dei beni costituenti il lotto, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive di qualsiasi specie ed in quanto esistenti, in particolare con quelle derivanti dalla situazione, di fatto, in condomino, secondo il Regolamento e Tabelle millesimali di caratura delle parti comuni.

Il titolo di provenienza (*allegato 16*) indica all'art. 3 quanto segue:

- Presenza di Servitù attive e passive esistenti ed in particolare con la servitù ad uso pubblico (portico sub 1) di cui atto del Notaio [] autentificato in data 26 maggio 2003 Rep. n. 52520, trascritto a Treviso in data 5 giugno 2003 ai nn. 22109/14797;
- Presenza di enti e di spazi in comunione come per legge e come da Regolamento di Condominio che, con annesse tabelle millesimali, che trovasi allegato all'atto in data 17 settembre 2002 Rep. n. 51112 del notaio [], trascritto a Treviso in data 25 settembre 2002 ai nn. 42147/30481;
- Che l'unità e l'immobile condominiale fa parte di un Piano di Recupero convenzionato con atto in data 14 settembre 2000 Rep. 49254, trascritto a Treviso in data 4 ottobre 2000 ai nn. 37168/26165. Dando atto tra le parti che il portico 90 sub 1 è ad uso pubblico; la parte acquirente si impegna pertanto ad intervenire, ove necessario, ad ogni eventuale atto richiesto dal Comune di San Biagio di Callalta al fine di far risultare tale uso.

Le visure dei Pubblici registri non citano alcuna ulteriore servitù.

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà di porzioni condominiali e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

3.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione E - Foglio 6, MN. 90, sub. 14, Via Postumia Centro SNC, Piano T, cat. C/1, cl. 5, Consistenza 70 mq., Superficie catastale 79,00 mq., RC € 1.409,93;
- ESECUTATO N° 1.
Proprietario 1/1 della piena proprietà;

PROVENIENZA:

- Atto di Mutamento di denominazione di impresa in data 24.02.2014, Rep. n. 81473 Notaio [], registrato a Treviso il 25.02.2014, al numero 2421 volume T1;
- Atto di compravendita in data 29.05.2008, Rep. n. 64179 Notaio [] [] registrato a Treviso il 25.02.2014, al numero 2421, volume T1 e trascritto a Treviso in data 05.06.2008 ai numeri 21899/13797;
- Atto di Compravendita in data 24.09.2002, Rep. n. 51.170, Notaio [] [] trascritto ai pubblici RR.II. a Treviso in data 04.10.2002 ai numeri 44162/31968;
- Atto di Compravendita in data 14.11.2000, Rep. n. 49.588, Notaio [] di Treviso, trascritto ai pubblici RR.II. a Treviso in data 22.11.2000 ai numeri 44336/30907;
- Anteriormente al ventennio i terreni su cui sorge il fabbricato e le porzioni in oggetto, risultavano appartenere a []



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 27

Si evidenzia la continuità ventennale dei titoli di provenienza.

3.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto depositato in atti presso la Cancelleria e precisamente la Relazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., datata 14.11.2017 del Notaio [REDACTED]:

- 1) Verbale di Pignoramento Immobili, per l'intera proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso nell'anno 2017, repertorio numero 9460/2016, del 20.09.2017, iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 06.10.2017 ai nn. 34081/23490, a favore della "[REDACTED]", c.f. [REDACTED] con sede in Tarzo (TV);
- 2) Ipoteca Legale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 14.07.2015 ai nn. 19570/3318, a favore di "[REDACTED]", repertorio 773/11315 del 08.07.2015, c.f. [REDACTED] con sede in MILANO (MI);
- 3) Ipoteca Volontaria iscritta, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 05.06.2008 ai nn. 21900/4838, a favore di "[REDACTED]", c.f. [REDACTED] con sede in Tarzo (TV);
- 4) Servitù ad uso pubblico a carico del portico MN 90 sub1 (BCNC) costituita con atto del Notaio [REDACTED] autenticato in data 26 maggio 2003 Rep. n. 52.520, trascritto a Treviso in data 5 giugno 2003 ai nn. 22109/14797;
- 5) Convenzione Edilizia con il Comune di San Biagio di Callalta costituita con atto del Notaio [REDACTED] in data 14.09.2.000 Rep. n. 49.254, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 04.10.2000 ai nn. 37168/26165;

Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni (*allegato 30*) effettuate presso i Pubblici Registri in data 16.10.2019, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.

3.7 Descrizione generale del lotto

a) Descrizione dell'edificio condominiale

L'Unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima è inserita nell'immobile condominiale denominato "Il Campiello" immobile che si trova lungo Via Postumia Centro (strada a grande traffico che collega la città di Treviso con la città di Oderzo) nel centro cittadino del Comune di San Biagio di Callalta (TV).

L'edificio è stato edificato negli anni 2.000/2.002 come nuovo edificio tramite un "Piano di Recupero convenzionato" del 2.002, che prevedeva la demolizione di vecchi fabbricati esistenti e la nuova edificazione.

Successivamente non sono stati effettuati particolari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Lo stabile condominiale si:

- articola su due piani fuori terra a destinazione Commerciale, Direzionale e Residenziale, oltre al piano interrato destinato a garage e magazzini;
- si compone di due uffici e tre negozi al piano terra, diciassette appartamenti al piano terra e primo, ventiquattro garage e 7 magazzini al piano Interrato.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 28

Le unità al piano terra hanno tutte accesso diretto dalla pubblica via tramite la piazza antistante, mentre le unità poste ai piani primo ed interrato sono in collegamento tramite tre distinti vani scala interni chiusi con accesso dal piano terra.

Nessun intervento recente di rilievo è stato eseguito.

Attualmente, l'immobile risulta utilizzato e si presenta in medie condizioni d'uso, di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in laterizio portante e travi e colonne in cemento armato.

Le pareti perimetrali, in laterizio fuori terra ed in calcestruzzo armato all'interrato, sono intonacate e tinteggiate su ambo i lati, mentre la copertura è a falde con manto di copertura in laterizio tradizionale.

Pareti divisorie interne in laterizio semipieno e forato.

Solai intermedi in prefabbricato tipo "predalle" a l piano terra e restanti in laterocemento intonacati su lato inferiore e pavimentati superiormente.

Copertura con struttura portante in laterocemento, manto di copertura in laterizio tradizionale, mentre le terrazze e scala condominiale hanno struttura in calcestruzzo.

Lattoneria, grondaie e pluviali in lamiera di acciaio inox.

Corridoi interni, portico e percorsi esterni e scale rivestiti in marmo.

Pavimentazioni al piano interrato in calcestruzzo liscio con finitura al quarzo.

Rete di scarico delle acque nere reflue con sistema di trattamento tipo Ihomff e scarico finale su tombotto stradale.

Dalla pubblica via Via Postumia Centro, Via Lepanto e parcheggio di via Lepanto, tramite i percorsi pavimentati esterni, il marciapiede ed il portico ad "uso pubblico", si accede all'ingresso dei tre vani scala ed agli ingressi delle singole unità Direzionali/Commerciali al piano terra.

All'accesso carraio, dotato di cancello ad apertura automatica si accede direttamente da via Lepanto civico 3/f.

b) Descrizione delle unità immobiliari

Unità Commerciale (sub 14)

Composta da unico locale principale, con ingresso mediante porta ad anta e locale bagno con antibagno (*allegato 28-rilievo*).

E' presente anche una loggia esterna con accesso diretto all'area verde condominiale (sub 2).

Finiture Interne

L'unità direzionale (attualmente occupata da un'attività di agenzia viaggi) risulta attualmente utilizzabile e si presenta in medio/buone condizioni d'uso e manutenzione con finiture di medio/buona qualità.

Le pareti interne divisorie e perimetrali sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

Pavimenti interni in listelli di legno su locale principale e materiale ceramico a tonalità chiara e marmo su bagno ed antibagno.

Soffitto intonacato e tinteggiato.

Rivestimenti nel bagno in materiale ceramico posato a correre, tinteggiatura su intonaco civile delle pareti e soffitti.

Serramento su parete principale e su finestre in alluminio con vetrocamera.

I locali bagno sono completi delle normali dotazioni ed accessori con sanitari in materiali ceramico e rubinetterie cromate di tipo a monocomando.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

Dotazioni impianti

L'unità risulta dotata dei seguenti impianti autonomi di normale esecuzione:

- impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con generatore posato esternamente incassato sulla parete esterna, corpi radianti del tipo a termoconvettori;
- Produzione di acqua calda sanitaria tramite generatore termico dell'impianto di riscaldamento;
- Impianto elettrico e quadro elettrico di illuminazione e forza motrice e telefonico di normale realizzazione;
- Impianto idrico sanitario e di scarico;
- Impianto fognario con scarico su collettore fognario stradale consortile;
- Degli impianti, presso il comune di Sam Biagio di Callalta è stato possibile reperire le certificazioni di conformità;
- La documentazione del Generatore termico risulta aggiornata con le verifiche di legge;
- Approvvigionamento idrico, da acquedotto consortile;
- Attualmente l'unità immobiliare è dotata di utenze attive (gas, acqua, elettricità, ecc).

Il fabbricato e le unità immobiliari nello specifico, nel loro complesso, non presentano visibili lesioni o particolari eventi/situazioni di degrado strutturale dell'immobile, salvo alcuni deterioramenti sulla parte basa dell'intonaco esterno del prospetto est.

c) Consistenza del lotto

Il lotto è composto da unico bene e precisamente:

1. Unità direzionale attualmente utilizzata, al piano terra (sub 14).

Composta da unico locale di altezza pari a ml. 3,00/3,02, con ingresso tramite porta ad anta, con superficie netta di circa 68,00 mq., bagno ed antibagno e con le seguenti dimensioni interne:

- Piano terra

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Locale commerciale	64,60	3,00
Antibagno	1,70	3,00
WC	1,80	3,00

L'unità immobiliare ha esposizione libera su tre lati.

2. Proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso condominiale, come individuate nelle tabelle millesimali (vedi allegato 06), fornite dall'attuale Amministratore Condominiale e precisamente:

- Sezione E - Foglio 6, MN. 90, sub 1 – P. T. – B.C.N.C. - Portico ad uso pubblico di mq. 241- Quota proporzionale 43,416/1.000 (Tabella A – Proprietà Generale);
- Sezione E - Foglio 6, MN. 90, sub 6 – P. S1/T. – B.C.N.C. – Ingresso vano scale corridoio di mq. 35- Quota proporzionale 43,416/1.000 (Tabella A – Proprietà Generale);
- Sezione E - Foglio 6, MN. 90, sub 8 – P. S1. – B.C.N.C. – Magazzino di mq. 1 - Quota proporzionale 43,416/1.000 (Tabella A – Proprietà Generale);



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

Dimensioni lorde e commerciali

Settori	Superficie lorda Mq.	Rapporto commerciale	Superficie commerciale Mq.
<u>Unità direzionale</u> Piano Terra	81,00	1,00	81,00
<i>Superficie commerciale complessiva arrotondata Mq.</i>			81,00

3.8 Situazione ed oneri condominiali

L'insieme delle unità, componenti il lotto, sono individuate nel condominio con l'interno n.5.

Si evidenzia, come comunicato dall'Amministratore Condominiale

che:

- le spese di gestione di natura ordinaria, delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, risultano pari a circa € 200,00/319,00/ anno;
- risultano da pagare per l'ultimo biennio (esercizio 2018 e 2019) spese condominiali pendenti pari ad € 519,45;
- non risultano deliberati interventi di manutenzione straordinarie future;

Il complesso condominiale e precisamente l'autorimessa al piano interrato è dotata di "Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio", Rif. Pratica VVFF n. 50967 prot. 650 del 11.01.2018 e scadenza il 11.01.2023 (allegato 14).

3.9 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica

L'unità immobiliare così come l'intero complesso edilizio attualmente ricade su area individuata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di San Biagio di Callalta (allegato 05) in:

- Zona di fragilità quale "Sottobacini con criticità idraulica individuati dal Piano delle Acque" regolate dall'art. 13 delle N.T.O.;
- zona "Zona C1", regolata dall'art. 28 delle N.T.O.;

Conformità edilizia

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione (così come l'intero complesso edilizio condominiale) risulta edificato negli anni 2.000-2.002) e dalla documentazione presente presso L'Ufficio Tecnico del Comune di San Biagio di Callalta (TV), risultano i seguenti atti autorizzativi e documenti correlati:

- 1) Concessione Edilizia n. 2000/127-195, Prot. 12305 del 21.12.20002, per "Costruzione fabbricato a destinazione mista: residenziale (n. 17 alloggi) e direzionale/commerciale (5 unità);
- 2) Denuncia di Inizio Attività per "Variante per diversa distribuzione dei locali e modifiche pareti", prot. 21136 del 12.12.2001;
- 3) Collaudo statico depositato presso il Genio Civile di Treviso, in data 13.02.2002, prot. n. 153;
- 4) Autorizzazione allo scarico, su tombotto stradale" n. 624, P.E. n. 2000/060, Perot. 6066 del 30.12.2000;
- 5) Certificato di Abitabilità n. 127/00, P.E. 127/00, Prot. 15818 del 16.09.2002 (relativo a unità residenziali e garage);



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 31

6) Certificato di Abitabilità n. 127/00, P.E. 127/00, Prot. 15819 del 16.09.2002 (relativo a unità direzionali/commerciali);

Dal confronto con lo stato esistente dell'unità oggetto della presente relazione e quanto autorizzato e/o assentito, non sono presenti difformità.

Quanto realizzato è approssimativamente conforme all'autorizzato e/o assentito dal Comune di San Biagio di Callalta, a meno di modestissime differenze dimensionali che sono da ritenersi contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Attestato di certificazione energetica

Si precisa che il complesso edilizio (e le specifiche unità immobiliari) è stato edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica presso L'Ufficio Tecnico del Comune di San Biagio di Callalta (TV) non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

La tipologia del fabbricato e dotazioni impiantistiche, fa presumere che la classe energetica dell'edificio sarà ricompresa tra quelle meno performanti.

3.10 Conformità catastale

Catasto Terreni

La rappresentazione grafica dei fabbricati del mappale 90 e 797 è aggiornata con i fabbricati esistenti (*allegato 02*);

Catasto Fabbricati

Le planimetrie catastali (*allegato 26*) risultano conformi a quanto esistente;

3.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità direzionale, Non è né opportuna e né giustificata la vendita suddivisa in più parti, ma esclusivamente in un unico lotto.

Il pignoramento interessa l'intera quota dei beni.

3.12 Disponibilità dell'unità immobiliare

L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, in data 21.08.2019 con comunicazione prot. 89221 (*allegato 27*), inviata via PEC, riscontrava per la specifica unità immobiliare (sub 14) la presenza di contratti attivi di locazione, registrato in data 17.02.2014 al n. 347 serie 3T (registrazione antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), dal 01.02.2014 e scadenza il 31.01.2020.

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava occupato con regolare contratto di locazione ed è quindi da considerarsi "Occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura".

3.13 Vincoli sull'unità immobiliare

L'edificio non è soggetto a particolari vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali, artistici, diritti demaniali, usi civici o altro, salvo quanto meglio richiamato al punto 32.4 del presente elaborato di stima.

Nessun'altra servitù attiva o passiva o vincolo risultano apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà degli immobili e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso edilizio condominiale.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 32

3.14 Stima del più probabile valore di mercato

L'Unità immobiliare ed il complesso edilizio è ubicata a San Biagio di Callalta, in centro su strada a grande traffico, in una zona completamente edificata a destinazione residenziale, direzionale e commerciale.

Nel Centro della località di San Biagio di Callalta sono presenti, oltre alla sede municipale, tutti principali servizi e attività commerciali e terziarie.

L'intero complesso edilizio risulta edificato negli anni 2.000/2.002 e successivamente non è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Nei vari anni l'unità immobiliare è stata oggetto dei normali interventi di manutenzione ordinaria anche se non recenti.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- l'ubicazione in pieno centro cittadino e su un'immobile con buon valore estetico;
- l'ampiezza dimensionale dell'unità;
- l'affaccio e l'ingresso da un portico coperto;
- l'affaccio su una piazza pedonale;

Come elemento decrementale si può considerare:

- la presenza sulla laterale via Lepanto dei parcheggi pubblici, mentre sono assenti sulla piazza principale;
- una certa trascuratezza nella manutenzione ordinaria della pavimentazione della piazza e delle colonne decorative presenti;

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili e non considerando le eventuali possibilità edificatorie del lotto o unità immobiliari in quanto difficilmente realizzabili vista la conformazione del lotto, del fabbricato, delle proprietà condominiali e le distanze dai confini.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area, nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 33

immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;

- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc.) si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili.

Sono stati visionati i Valori OMI disponibili attribuiti dall'Agenzia delle Entrate (2° semestre anno 2018) per i beni simili relativi al Comune di San Biagio di Callalta (TV) -Zona B1 (zona centrale), Destinazione terziaria-Direzionale, Uffici, stato ottimo, che da i seguenti valori:

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: SAN BIAGIO DI CALLALTA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	970	1250	L	3,9	5,9	L

Per un valore di mercato medio pari a $(970€/mq+1.250€/mq)/2=€ 1.110,00/Mq.$

Sono stati visionati e si è proceduto ad una analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita sui principali siti immobiliari di beni simili ubicati in comune di San Biagio di Callalta, rilevando quelli più significativi:

- Annuncio 1- Comune di San Biagio di Callalta, zona periferica, locale direzionale con superficie di 200 mq. – Prezzo di vendita € 280.000,00, pari ad €1.400,00/mq.

Gli elementi raccolti fanno comprendere che fabbricati simili, ubicati nel medesimo Comune ed aventi caratteristiche simili alle unità in oggetto di valutazione (destinazione d'uso e tipologia), esprimono in prezzo medio unitario pari a:

€ 1.400,00/mq

Dall'esame inoltre del sito "borsinoimmobiliare.it", che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta a livello locale e nazionale, sulla base dei valori presenti nei principali portali immobiliari nazionali, Ag. Entrate OMI, ISTAT e Banca D'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame:

Uffici - 2^ Fascia €956,00/mq – Fascia media €1.064,00/mq – 1^ Fascia €1.173,00/mq.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 34

<p>Zona Centrale</p> 	<p>UFFICI</p> <table border="1"> <tr> <td>2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)</td> <td>FASCIA MEDIA</td> <td>1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)</td> </tr> <tr> <td>956 €/mq</td> <td>1.064 €/mq</td> <td>1.173 €/mq</td> </tr> </table>	2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	956 €/mq	1.064 €/mq	1.173 €/mq
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)					
956 €/mq	1.064 €/mq	1.173 €/mq					

Dall'esame dei dati provenienti da aste immobiliari, nessun dato pertinente è emerso.

Effettuate le sopradescritte indagini, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere con la media aritmetica dei valori per metro quadrato, al fine di ottenere un valore di mercato verosimile da poter applicare ai beni in oggetto di valutazione:

$$(\text{€ } 1.110,00/\text{mq} + \text{€ } 1.400,00/\text{mq} + \text{€ } 1.173,00/\text{mq}) / 3 = \text{€ } 1.228,00/\text{mq}$$

Tenuto conto di quanto riscontrato in sede di sopralluogo e dei rilevamenti eseguiti, delle condizioni costruttive, dello stato d'uso, età del fabbricato, dell'ubicazione e delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare locale lo scrivente attribuisce all'immobile oggetto di stima i seguenti indici correttivi dipendenti da:

Indice di vetustà	//
Impianti tecnologici originari	//
Riduzione per esposizione (su tre lati)	//
<i>Sommatoria dei coefficienti di adeguamento:</i>	0%

Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione nell'ambito della procedura esecutiva, sia da assumere il prezzo unitario di:

€ 1.230,00/mq arrotondato

In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate e della notevole incidenza degli aspetti decrementali vengono assunti i seguenti valori unitari, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni condominiali (precedentemente indicate), meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 99.630,00=.

Settori	Superficie commerciale lorda Mq.	Valore Unitario €/Mq.	Valore €
Lotto 03 - Unità direzionale	81,00	1.230,00	99.630,00
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			99.630,00



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
 http://www.geometraermannosartori.it/
 P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 35

3.15 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata va ridotta, come precedentemente definito, per quanto segue:

a) Spese condominiali da pagare per l'ultimo biennio (esercizio 2018 e 2019);	€ 519,45
b) Deprezzamento del 10% per presenza contratto di locazione;	9.963,00
Totale riduzione valore	€ 10.482,45

Pertanto, il valore effettivo arrotondato è pari ad Euro 89.147,55=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20%, per un prezzo arrotondato a base d'asta di Euro 71.300,00.

3.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata "LOTTO 03"

Prezzo base d'asta: 71.300,00 (Euro settantaunomilatrecento//00).



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA DEI SINGOLI LOTTI:

- LOTTO “01”

Prezzo base d'asta: 23.150,00 (Euro ventitremilacentocinquanta//00).

- LOTTO “02”

Prezzo base d'asta: 87.600,00 (Euro ottantasettemilaseicento//00).

- LOTTO “03”

Prezzo base d'asta: 71.300,00 (Euro settantaunomilatrecento//00).

ELENCO ALLEGATI:

COMUNI AI LOTTI DA “ 01 A 03”

1. Inquadramento fotografico;
2. Estratto mappa, Mappale 90 e 797;
3. Visura ente urbano mappale 90;
4. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
5. Estratto Piano Interventi Vigente;
6. Comunicazione Amm.re Condominiale, Regolamento e tabelle millesimali;
7. Concessione Edilizia Originaria del 2.000;
8. D.I.A. variante finale del 2.001;
9. Collaudo Statico del 2.002;
10. Autorizzazione allo Scarico del 2.000;
11. Agibilità 127/15818 del 2002 (Lotto 01 - garage) e 127/15819 del 2002 (Lotto 02 e 03);
12. Relazione Notarile Notaio
13. Documentazione fotografica esterno edificio;
14. Documentazione Prevenzione Incendi Autorimessa;

COMUNI AI LOTTI DAL “02 E 03”

15. Copia atto di provenienza del 2008;

LOTTO “01”

16. Planimetrie e visure del mappale 90 sub 37;
17. Copia atto di provenienza del 2002;
18. Rilievo;
19. Documentazione fotografica;
20. Visure ipotecarie;

LOTTO “02”

21. Planimetrie e visure del mappale 90 sub 13;
22. Comunicazione Agenzia Entrate e copia contratto Locazione del 2013;
23. Rilievo Lotto;
24. Documentazione fotografica;
25. Visure ipotecarie;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

LOTTO "03"

26. Planimetrie e visure del mappale 90 sub 14;
27. Comunicazione Agenzia Entrate e copia contratto Locazione del 2013;
28. Rilievo Lotto;
29. Documentazione fotografica;
30. Visure ipotecarie;

Il Tecnico Esperto Estimatore ritiene, con il presente elaborato che si compone di trentaotto pagine e trenta allegati (come sopra numerati), di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Ponzano Veneto (TV), lì 04.11.2019

Sartori geom. Ermanno



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W