

*TRIBUNALE DI TREVISO*

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Esecuzione immobiliare N. 111/2019 R.G.E. promossa da:*

*-SORGENTE SGR Spa con l'Avv. Roberto Pietro Sidoti di Mogliano  
Veneto (Treviso)*

*Contro*

- **ESECUTATO 1**
- **ESECUTATO 2**

**G.E.** : Dott. FRANCESCA VORTALI

**Esperto Estimatore** : Arch. GATTO PAOLO

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI**

ex art.173.bis disp. att. c.p.c.



*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*  
**E STIMA DEI BENI**

*TRIBUNALE DI TREVISO*

*Es. imm. N. RGE. 111/2019*

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

	<b>INDICE</b>	<i>pag. 2</i>
	<i>Relazione di stima dei beni immobili</i>	<i>pag. 5</i>
	<i>Incarico - quesito</i>	<i>pag. 5</i>
	<i>Premessa</i>	<i>pag. 5</i>
	<i>Creditori intervenuti immobili</i>	<i>pag. 5</i>
	<b>LOTTO UNICO</b>	<i>pag. 5</i>
<b>1</b>	<b>AGENZIA DEL TERRITORIO</b>	<i>pag. 6</i>
	<i>Identificazione catastale</i>	<i>pag. 6</i>
	<i>Precisazioni catastali</i>	<i>pag. 6</i>
	<i>Attuale intestazione</i>	<i>pag. 6</i>
	<i>Confini</i>	<i>pag. 7</i>
	<i>Conformità Catastale</i>	<i>pag. 8</i>



<b>2</b>	<i>SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE- UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO- TERRITORIO</i>	<i>pag. 9</i>
	<i>Titoli di provenienza</i>	<i>pag. 9</i>
	<i>Servitù</i>	<i>pag. 10</i>
	<i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	<i>pag. 10</i>
<b>3</b>	<i>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</i>	<i>pag. 11</i>
	<i>Caratteri generali del fabbricato</i>	<i>pag. 12</i>
	<i>Magazzino</i>	<i>pag. 14</i>
	<i>Considerazioni sullo stato generale del fabbricato e degli immobili pignorati</i>	<i>pag. 15</i>
<b>4</b>	<i>CONTRATTO DI LOCAZIONE</i>	<i>pag. 15</i>
<b>5</b>	<i>SPESE CONDOMINIALI –MOROSITA'</i>	<i>pag. 16</i>
<b>6</b>	<i>ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA</i>	<i>pag. 17</i>
	<i>Destinazione urbanistica</i>	<i>pag. 17</i>
	<i>Pratiche edilizie</i>	<i>pag. 18</i>
	<i>Provvedimenti amministrativi sanzionatori</i>	<i>pag. 19</i>
	<i>Conformità dei fabbricati</i>	<i>pag. 19</i>
<b>7</b>	<i>CERTIFICAZIONE ENERGETICA ENERGETICA</i>	<i>pag. 19</i>
<b>8</b>	<i>STIMA DELL'IMMOBILE</i>	<i>pag. 20</i>



<b>9</b>	<i>COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI</i>	<i>pag. 27</i>
<b>10</b>	<i>DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE</i>	<i>pag. 28</i>
	<i>Elenco allegati</i>	<i>pag. 28</i>
	<i>Allegati</i>	

*Es. imm. N. 111/2019 R.G.E.*

*G.E. : FRANCESCA VORTALI*

*TRIBUNALE DI TREVISO*

*SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI*

***Esecuzione immobiliare N. R.G.E. 111/2019 promossa da:***

*-SORGENTE SGR Spa con l'Avv. Roberto Pietro Sidoti di Mogliano Veneto*

*(Treviso)*

*Contro*

*ESECUTATO 1*

*ESECUTATO 2*

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI**



## **INCARICO – QUESITO**

Al sottoscritto **Arch. PAOLO GATTO**, professionista con studio in Treviso, via Borgo Fiume 35, a seguito della nomina conferita dalla Dott.ssa **G.E. FRANCESCA VORTALI** in data in data 16.09.2019 veniva affidato l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità **ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione C.p.c.**

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue precisando che **i beni in oggetto della presente esecuzione** costituiscono, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, un LOTTO UNICO non divisibile.

## **PREMESSA**

Si precisa che i beni di cui alla presente relazione sono identificabili in un magazzino sito al piano seminterrato del Condominio "Venezia" in San Biagio di Callalta (Tv), Via Sebastiano Venier, al civico 8/10 nei pressi di p.zza Mercato.

Si precisa che gli ESECUTATO 1 ESECUTATO 2 sono residenti nel Comune di Canal San Bovo (Tn) in loc. Coroni n. 37/A, fraz. Prade, Canal San Bovo (Tn).

## **CREDITORI INTERVENUTI**

Con riferimento alla procedura esecutiva in epigrafe, alla data del 25.11.2019 previa consultazione telematica del fascicolo presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, oltre alla precedente *SORGENTE SGR SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A. con sede a Roma*, non sono presenti altri intervenuti



\*\*\*\*\*

## **LOTTO UNICO**

ESECUTATO 1 ESECUTATO 2 sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare sono proprietari, **per la quota di ½ ciascuno**, in comunione legale dei beni, dell'immobile sito nel Comune di San Biagio di Callalta (TV) come di seguito precisato:

### **1 - AGENZIA DEL TERRITORIO**

#### **Lotto unico**

#### **1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare in oggetto è censita come segue:

CATASTO FABBRICATI

Comune di San Biagio di Callalta (Treviso)

Sezione E, Foglio 6 (v. *all. 1- Visura Catasto Fabbricati*):

particella **n. 279 Sub 26**, categoria C/2, cl.2, Consistenza mq.175, Sup. Catastale mq.196, Rendita € 352,48.

Al Catasto Terreni le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono parte di un fabbricato che insiste sul mappale di seguito identificato catastalmente:

CATASTO TERRENI Comune di San Biagio di Callalta (Treviso)

Foglio 38 (v. *all. 3- Visura Catasto Terreni*):

Particella **279** , ente urbano, ha 23, ca. 96

#### **1.2. ATTUALE INTESTAZIONE**



Presso il Catasto Fabbricati l'immobile è intestato a (v. all. 1- *Visura Catasto Fabbricati*): Sig.ri :

ESECUTATO 1 – **proprietà per la quota di ½;**

ESECUTATO 2 – **proprietà per la quota di ½;**

### **1.3 CONFINI:**

#### **Al Catasto Fabbricati**

Magazzino:

La particella **n. 279 Sub 26**, confina da nord in senso orario, con particella 279, altra proprietà, particella 279, altra proprietà

*(v. all. 2 - Estratto di mappa Catasto Fabbricati – elaborato planimetrico).*

**Al Catasto dei Terreni**, il complesso edilizio in cui è inserita l'immobile oggetto di procedimento esecutivo, come già detto, identificato dalla particella **279 Foglio 38**, confina, da nord in senso orario, con Via G. Garibaldi, Via S. Venier, Via S. Venier, particella 421, particella 281.

*(v. all. 3 - Estratto di mappa Catasto Terreni).*

### **1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE**

L'unità immobiliare (particella n. 279 sub 26) come rilevata nel sopralluogo in data 19.11.2019 risulta conforme alla planimetria catastale.

\*\*\*\*\*

## **2- SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE- UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO- TERRITORIO**

### **2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA**

L'unità immobiliare del presente LOTTO UNICO, è stata acquistata dal Sig. ESECUTATO 1 residente in loc. Coroni n. 37/A, fraz. Prade, Canal San Bovo



(Tn), coniugato in regime di comunione dei beni con la signora ESECUTATO 2 residente in loc. Coroni n. 37/A, fraz. Prade (Tn) in forza dell'atto di compravendita del 12 Dicembre 1983, presso notaio Arrigo Manavello, rep.n. 31492 fascicolo n.13904, registrato a Treviso il 02 Gennaio 1984 al n.17 mod. 71/M in forza al quale il MN n. 8200 del Comune di San Biagio di Callalta non ancora censite all'atto di compravendita ma introdotte al N.C.E.U., ora **particella 279 sub 8**, sub 26, piano S1, cat C/2, cl. 2, oltre all'area scoperta e coperta individuata nella planimetria n. 8217 del 19.12.1981 per la quota 108,46/100 sono state trasferite da COLETTI GIUSEPPE, nato a Breda di Piave il 13.01.1945, residente in San Biagio di Callalta, Via Postumia Est n. 44 per la quota di 1/1 della piena proprietà (v. *all. 5- Atto di compravendita*): identificato catastalmente come sotto riportato:

CATASTO FABBRICATI Comune di San Biagio di Callalta (Treviso)

Sezione E, Foglio 6

particella **n. 279 Sub 26**, categoria C72, cl.2, Consistenza mq.175, Sup. Catastale mq.196, Rendita € 352,48.

## **2.2 – SERVITU'**

L'atto di compravendita dell' unità abitativa è stata stipulato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti, azioni, ragioni, dipendenze, pertinenze e accessioni, usi, servitù attive, passive, apparenti e non apparenti. In particolare con quelle nascenti per fatto di condominio e con l'immediato trasfusione della proprietà e del possesso di diritto e di fatto con ogni utile e peso relativo (v. *all. 5 atto di compravendita*).

## **2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**



Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, le seguenti formalità pregiudizievoli (v. *all. 6 Visure di aggiornamento Conservatoria RR.II.*)

### **ISCRIZIONI**

#### **1) Iscrizione in data 19.03.2008 ai n.ri 10888/2306**

a favore:

soggetto n.1 in qualità di CREDITORE IPOTECARIO

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETA'  
COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Matera(Mt) C.F.: 00604840777  
domicilio ipotecario eletto: c/o Pip. Di Treviso, V.le della Repubblica n.79

contro:

soggetto n.1 in qualità di debitore ipotecario

ESECUTATO 1

per 1/2 della piena proprietà

soggetto n.2 in qualità di terzo datore di ipoteca

ESECUTATO 2

per 1/2 della piena proprietà

titolo: - **Ipoteca Volontaria- Concessione a garanzia di mutuo fondiario** per €  
200.000,00

in data 18.03.2008 rep. 142711/39213

Notaio: Manavello Arrigo di Treviso (Tv)

capitale: € 115.000,00

tasso di interesse annuo: 5,485% totale: € 200.000,00



beni colpiti:

Catasto dei Fabbricati - Comune di San Biagio di Callalta (Treviso)

Sezione E, Foglio 6

particella n. **279 Sub 26**, categoria C/2, cl.2, Consistenza mq.175, Via Postumia

Centro

per 1/1 della piena proprietà

Altri beni colpiti: no

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**1) Trascrizione in data 09.05.2019 ai n.ri 17280/12288;**

a favore:

FONDO PERUGINO-FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE

DI TIPO CHIUSO

Con sede a Roma (Rm) C.F.: 05868181008

per 1/1 della piena proprietà

contro:

soggetto n.1 in qualità di Contro

ESECUTATO 1

per 1/2 della piena proprietà

soggetto n.2 in qualità di Contro

ESECUTATO 2

per 1/2 della piena proprietà

**titolo: Atto esecutivo o cautelare– Verbale di pignoramento immobili**

in data 05.03.2019 rep. 17280/12288

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Treviso (Tv)



beni colpiti:

Catasto dei Fabbricati - Comune di San Biagio di Callalta (Treviso)

Sezione E, Foglio 6

particella n. **279 Sub 26**, categoria C/2, sub 26, cl.2, Consistenza mq.175, Via

Postumia Centro

per 1/1 della piena proprietà

Altri beni colpiti: no

\*\*\*\*\*

### **3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

L'immobile oggetto di stima è costituito da un magazzino sito al piano seminterrato di un condominio costruito alla fine degli anni '70 con rilascio dell'abitabilità nel 1981 e disposto su tre piani fuori terra in Via Sebastiano Venier, nei pressi di p.zza Mercato al Civico n. 8/10 a San Biagio di Callalta (Treviso).

(v. doc. fot. n. 1 e planimetria). La destinazione d'uso del condominio su cui insiste il magazzino, ha carattere commerciale (*negozi*) per la parte che prospetta la nuova piazza Walter Tobagi e la strada di lottizzazione che da essa si diparte (v. doc. fot. n.ri 1,3), mentre nella parte corrispondente alle due ali posteriori sono stati realizzati i garage e le cantinette ad uso degli appartamenti dei piani superiori (v. doc. fot. n.ri 7,8). Il piano interrato, la cui superficie corrisponde a quella dei negozi, è destinato a magazzino degli stessi.

#### **Caratteri generali del fabbricato**

Il " Condominio Venezia" presenta una pianta articolata ed è costituito da un piano interrato, un piano terra e un primo piano, con copertura a due falde: è composto



da quattro negozi e otto appartamenti con relativi garage, magazzini, cantine e locali accessori (v.doc. fot. n.ri 1,2,3,6,7,8,9,5,6,8,9). E' individuato nel P.I. del Comune di San Biagio di Callalta come ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C.1/LC: CENTRI RESIDENZIALI DI ESPANSIONE. Che comprende le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale su aggregati e centri residenziali già esistenti ( v. all. n.8- estratto PRG e NTA).

Il Condominio, orientato secondo l'asse Est-Ovest è situato nel nucleo urbano di San Biagio di Callalta; è caratterizzato da un tessuto edilizio compatto ed articolato con presenza oltre alla residenza, della zona produttiva e molteplicità di servizi a carattere comunale, comoda a tutti i collegamenti e servizi, in zona prospiciente alla nuova piazza Walter Tobagi sede della polizia municipale, del distretto sanitario, del centro diurno per gli anziani della biblioteca della sala conferenze e sala consiliare (v. doc. fot. n.ri 4,5), raggiungibile da Treviso e Oderzo in pochi minuti sia in auto, che con mezzi pubblici.

Al magazzino si accede tramite una rampa in cemento rullato dal lato Est del Condominio (v. doc. fotografica n.ri.1,9,16).

Si sviluppa al piano seminterrato per una superficie lorda di mq. 180 (vedi doc. fot. n.ri.9, 17,18).

L'altezza media è di mt. 2.30

Il magazzino gode di un affaccio a Ovest con bocca di lupo (vedi doc. fot. n.ri 13,14).

La struttura portante della palazzina su cui è inserito il magazzino è composta da muratura, travi e pilastri in calcestruzzo armato; le strutture verticali portanti sono costituite da pilastri in c.a. e da murature in laterizi pieni; pareti con tamponamenti



e divisori in laterizio con finitura ad intonaco civile.

Solai: piano terra e piano primo, secondo, terzo: realizzati in laterocemento (v. *all. 8 -copia di pratiche edilizie- collaudo statico*).

Il solaio del piano terra, che divide il negozio dal sottostante piano interrato destinato a magazzino presenta una fessurazione sull'angolo nord-ovest, che secondo una perizia svolta nel 1998 non pregiudica le capacità statiche del solaio; Si possono notare dei vetriini installati sul soffitto del solaio del magazzino (v. *doc. fot. n.ri 22,23*) per monitoraggio e verifica (v. *all. n.9 - copia perizia statica*).

Copertura: realizzata con tabelloni in poggiate sul terzo solaio piano.

Le finiture esterne del fabbricato sono costituite da copertura a doppia falda con manto di copertura in coppi, grondaie e pluviali in metallo, facciate esterne intonacate (v. *doc. fot. n.ri.1,2,3,6,7*).

### **Magazzino**

L'unità immobiliare ha pianta rettangolare e si sviluppa al piano seminterrato: è composta da due vani a destinazione magazzino, un wc. (v. *all.2 – Estratto di mappa Catasto fabbricati- Planimetria*).

- pavimenti: in mattonelle di grès (v. *doc. fot. n.ri. 20,21*). Una porzione di magazzino presenta pavimentazione flottante in pvc (*vedi doc. fot.*)
- rivestimenti delle pareti: intonaco tinteggiato ovunque. (*vedi doc. fot. n.ri. 20,21*). Le pareti, presentano in molti punti rigonfiamenti, scrostamenti e le superfici risultano rovinate a causa delle infiltrazioni di acqua, dell'umidità di risalita e del vapore di condensa.
- infissi interni: le porte sono in legno tamburato; gli infissi interni sono in profilato d'acciaio in lega leggera verniciati a fuoco completi di ferramenta con vetro semplice da 3 mm



- all'ingresso è presente una portone esterno in lamiera grecata verniciata a fuoco in acciaio che ha accumulato ruggine soprattutto sul lato esposto alle intemperie.
- Impianti: Il sistema di riscaldamento, centralizzato funzionante a gasolio per produzione di acqua calda dato in opera solo ai negozi. Nel magazzino non è presente: le quote millesimali sono calcolate in rapporto alla superficie degli alloggi (v. *all. n.9 - Regolamento e atti Condominio*).
- Il magazzino è dotato solo dell'**impianto elettrico** ma non a norma che **al momento del sopralluogo non risultava funzionante**. I sanitari e la rubinetteria sono obsoleti. Tipo sanitrix. L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto comunale.
- Dotata di impianto di pompe sommerso che **al momento del sopralluogo non era attivato in quanto l'impianto elettrico non era funzionante**. **A causa di una copiosa precipitazione meteorica** il giorno del sopralluogo il magazzino risultava allagato (v. *doc. fot.*)
- Impianto fognario: autorizzato a dispersione nella fognatura consortile.

Il magazzino presenta una superficie calpestabile di mq.175, si presenta in scadenti condizioni (v. *doc. fot. n.ri.9,17,18*):

Altezza media: Mt 2.30

#### CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DELL'IMMOBILE PIGNORATO

**I beni oggetto della presente relazione si presentano complessivamente scadenti:** Sono evidenti segni di deterioramento nel magazzino dati dalla presenza di vistose muffe in prossimità dei ponti termici, distribuite con continuità nell'attacco tra parete e intradosso del solaio. Il solaio del piano terra, che divide il



negozio dal sottostante piano interrato destinato a magazzino presenta una fessurazione sull'angolo nord-ovest, che secondo una perizia svolta nel 1998 non pregiudica le capacità statiche del solaio. Sono presenti dei segni di distacco di superficie intonacata su alcune pareti verticali e numerose tracce di umidità di risalita, pareti rovinate e murature scrostate a causa delle infiltrazioni di acqua, per acqua di falda. Al momento del sopralluogo risultava allagato a causa di una copiosa precipitazione meteorica per un'altezza di circa 25 cm (*vedi doc fot.*). Il sistema di pompe sommerso che al momento del sopralluogo non era attivato in quanto l'impianto elettrico non era funzionante.

**Per quanto sopra detto, per lo stato dei difetti e vizi presenti e vista l'esigenza di intervenire nel magazzino con lavori manutentivi adeguati che coinvolgono anche le parti esterne (solai Piano terra) lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente scadente.**

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era **libera**.

\*\*\*\*\*

#### **4- CONTRATTO DI LOCAZIONE**

L'immobile non è locato.

\*\*\*\*\*

#### **5- SPESE CONDOMINIALI – MOROSITA'**

A seguito della comunicazione via mail in data 06.12.2019 da parte dell'Amministrazione Condominiale – Ceccon Samuel, Via Marconi 48, Olmi di San Biagio di Callalta (Treviso) - i beni oggetto di pignoramento facenti parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Venezia", sono gravati da un



insoluto condominiale di seguito descritto:

**Il bilancio consuntivo** dal 01.07.18 al 31.05.19 riguarda :

1- Voce A - Spese Patrimoniali: tot. € 6.159,47 (ripartizione fam. ESECUTATO 1-ESECUTATO 2 tot. € 231,72 – inquilino 0,00).

2- Voce B Ordinarie Generali tot. € 1.634,72 ripartizione fam. ESECUTATO 1-ESECUTATO 2 tot. € 0,00) – inquilino € 61,50.

3- Voce C Ordinarie scala Civ.10 (ripartizione fam. ESECUTATO 1-ESECUTATO 2 tot.€ 0,00- inquilino € 0,00).

4- Voce D Ordinarie scala civ. 8 tot. € 297,15 ((ripartizione fam. ESECUTATO 1-ESECUTATO 2 tot.€ 0,00- inquilino € 0,00).

5- Voce E Amministrazione tot. € 1.750,94 (ripartizione fam. ESECUTATO 1-ESECUTATO 2 tot. € 32,94- inquilino € 32,94).

6- Voce F Individuali tot. € 1.025,82 (ripartizione fam. ESECUTATO 1-ESECUTATO 2 tot.€ 740,82- inquilino € 10,00).

Totale bilancio Consuntivo tot. 11.775,93 (ripartizione fam. Mondi Aldo tot.€ 1.005,47- inquilino € 104,43).

Saldo precedente 1.979,35 tot. (**ripartizione fam. ESECUTATO 1-ESECUTATO 2 tot. € 1.202,54-** inquilino € 0,00).

Versamenti tot. € 11.899,07.

**Saldo Gestione tot. 1.856,21 (ripartizione fam. Mondi Aldo tot.€ 2.208,01-** inquilino € 104,43).

Sostituzione recinzione esterna Tot. 4.668 (ripartizione fam. ESECUTATO 1-ESECUTATO 2 tot. € 176,00) = Totale spese: 2.312,44

**Spese di esercizio anno in corso: € 278,00**



**Totale spese condominiali insolute nell'ultimo biennio: € 2.590,00 ( duemilacinquecentonovanta/00) (v.all. 10 Regolamento e atti del Condominio)**

\*\*\*\*\*

## **6- ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA**

Dagli accertamenti svolti, relativamente all'immobile in oggetto della presente relazione, è emerso quanto segue:

### **6.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA**

Lo strumento urbanistico del Comune di San Biagio di Callalta ha approvato la Seconda variante al Piano degli Interventi con Deliberazione di Consiglio Comunale n.49 del 24/10/2018 ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 11/2004. L'area dove insiste il lotto ricade nel comparto classificato secondo il P.R.G. vigente in P.I., Programma Integrato, come **ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C.1: CENTRI RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**. La ZTO C1 comprende le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale su aggregati e centri residenziali già esistenti. Le **zone C1/LC** sono destinate alle attività residenziali e alle attività complementari alla residenza come attività e servizi di interesse comune, attività terziarie commerciali, terziarie direzionali, artigianali di servizio e in ogni caso compatibili con la residenza (v. all. 7 - Estratto PRG e NTA e norme tecniche).

### **6.2 PRATICHE EDILIZIE**

Dagli accertamenti svolti presso l'archivio del Comune di SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV) , relativamente alla realizzazione del Condominio “ Venezia” oggetto della presente relazione, è emerso quanto segue:

**risultano le seguenti pratiche edilizie (vedi all.8- copia di pratiche**



*edilizie):*

- 1- **Concessione per l'esecuzione di opere** - Pratica edilizia n.43- anno 1978 – concessione n. 198- anno 1979- Comune di San Biagio di Callalta (Tv) - 18/12/1979.
- 2- **Concessione per l'esecuzione di opere** - Pratica edilizia n.165- anno 1980 – concessione n. 175- anno 1981- Comune di San Biagio di Callalta (Tv) - 19/12/1981.
- 3- **Collaudo statico** ad uso negozi ed abitazioni civili in Comune di San Biagio di Callalta Pratica edilizia n.165- anno 1980 costruito dall'impresa Coletto Giuseppe: Certificato di collaudo Ing. Sergio Gallina del 30/07/1981.
- 4- **Licenza di Abitabilità/Agibilità** Pratica edilizia n.43- anno 1978, autorizzata dal Comune di San Biagio di Callalta (Tv) il 17/12/1981.
- 5- **Parere favorevole Prevenzione Incendi** - Progetto Fabbricato ad uso abitazione, negozi, autorimessa, magazzini, centrale termica “ Condominio Venezia” Prot. n. 2687/19273 del 21/10/1981- Comandante Vigili del Fuoco di Treviso – Prot. n. 905 del 21/10/1981 - Comune di San Biagio di Callalta ( Tv).
- 6- **Relazione illustrativa esecuzione di opere da eseguirsi nel “ Condominio Venezia”** - Studio Tecnico geom. Antonio Daniel - Prot. n. 6198 del 09/07/1980 - Comune di San Biagio di Callalta ( Tv).
- 7- **Allegati alla Concessione edilizia per l'esecuzione di opere** - n. 175- anno 1981- Comune di San Biagio di Callalta (Tv) del 19/12/1981- Variante in corso d'opera- Tav. 2-3-4-5-6-7-8-Interrato, Piano terra, piano primo,



piano secondo, tetto, sezioni, Prospetti- Tabelle millesimali.

### **6.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI**

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

### **6.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI**

Ai fini della conformità si precisa che le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono conformi al progetto autorizzato.

\*\*\*\*\*

### **7-CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il magazzino oggetto della presente relazione non è dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

\*\*\*\*\*

### **8 - STIMA DELL' IMMOBILE**

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili, tenuto conto dell'ubicazione, età e consistenza dell'immobile sopra descritto, del grado delle finiture, dello stato di manutenzione e di conservazione, della dotazione degli impianti e di quanto sopra detto.

La valutazione si fonderà su percentuali di seguito precisate:

-al 100% per le parti residenziali;

-al 100% soffitte e sottotetti agibili;

-al 70% taverne abitabili;

-al 50% soffitte e sottotetti agibili;

-al 50% le superfici accessorie;



- al 50% autorimesse, box, garage;
- al 30% -40% posti auto scoperti;
- al 25%-60% soffitte e sottotetti non agibili;
- al 25% -50% cantina;
- al 30%-50% portici, logge;
- al 25%-35% terrazze;
- al 25% -2 % eventuali aree scoperte, 10% se superfici inferiori ai 100 mq.

L'indagine di mercato per individuare il prezzo medio di riferimento è riferita a operatori di settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni delle Agenzie delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I) e dei valori ricavati presso agenzie immobiliari della zona.

Il valore base individuato (€/mq.) consente di determinare il **valore di riferimento del bene**, quale **valore del mercato stimato**, cioè il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta, alla data della stima, come incontro fra una domanda e un'offerta. Nel caso di vendite all'asta, si deve indicare anche il **valore di vendita forzata**, considerando le differenze tra l'acquisto di un immobile all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato. Tale valore si ottiene in ragione delle peculiarità della procedura, quali:

- la difficoltà di visionare l'immobile;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso degli immobili;
- la vendita senza garanzia per i vizi sul bene.



Nel caso di vendita forzata, pertanto, il valore di mercato così stimato dovrà essere soggetto a dei correttivi riferiti alla “ *specificità del bene*” (tipicità dell’immobile, stato generale e di conservazione,...).

Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 5% circa (immobili e/o appetibili) ad un massimo del 10% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse). Alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:

- la “ modalità della vendita”, per la quale occorra procedere alla riduzione di valore, attraverso l’impiego di una percentuale (5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l’immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e i difetti eventualmente presenti sull’immobile.
- Le” condizioni di offerta del mercato”, in quanto in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole, ma al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell’immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazione sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una percentuale di valore degli immobili



compresa generalmente tra il 10% (*immobili normali e/o appetibili*) e il 30% circa (*immobili di non particolare pregio e/o interesse*), considerando un valore medio intorno al 15%-20% circa.

Il valore finale a cui si giunge sarà determinato a partire da:

1. verifica della tipologia e consistenza dell'immobile;
2. individuazione del valore unitario di riferimento, in base al mercato della zona e riferito a beni simili;
3. calcolo del valore del bene secondo l'applicazione del valore medio di mercato;
4. accertamento del valore dell'immobile mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;
5. accertamento del valore dell'immobile mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi per la presenza di vizi e/o limitazioni;
6. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la modalità di vendita (*manca di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà*) e per le condizioni dell'offerta (*regime di vendita forzata e non di libero scambio*);

Si precisa che eventuali costi (*demolizioni, ripristini, opere in sanatoria,...*) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.

**Nel caso specifico, per la stima dei beni costituenti il LOTTO UNICO, unità immobiliare costituita da magazzino** posto in zona nel centro di San



Biagio di Callalta (Tv), il parametro di riferimento è la superficie commerciale.

**Per l'unità immobiliare costituita dal magazzino inserito in fabbricato residenziale, L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio**, per il Comune di San Biagio di Callalta (Tv) individua una microzona catastale (*Centrale/CENTRALE*) all'interno del cui perimetro è indicato il bene della presente relazione e riporta le quotazioni seguenti:

*abitazioni civili: condizione manutentiva " media "*

*Valore di mercato: minimo €/mq 950,00 - massimo €/mq. 1250,00*

Con un **valore medio pari a /mq € 1.151,00**

Considerando i valori di mercato nel Comune di Monastier di Treviso riscontrati presso **Agenzie Immobiliari**, è stato individuato nel periodo di Novembre 2019 il prezzo medio richiesto per **gli immobili residenziali pari al nuovo** nella zona centrale di San Biagio di Callalta che va da €/mq 1.050 a €/mq 1.375, **medio €/mq 1.213.**

Per la tipologia del fabbricato sito in zona centrale, l'andamento per il prezzo medio richiesto per un **fabbricato analogo a nuovo** nel mercato immobiliare vede un valore medio di **€/mq 1.151,00.**

Nel Comune di San Biagio di Callalta, a seguito dell'analisi dell'andamento del prezzo medio richiesto per la vendita per un immobile come nel caso in cui si relaziona il fabbricato in oggetto, l'andamento del prezzo medio richiesto per un immobile sito in fabbricato analogo a nuovo nel mercato immobiliare vede un **valore medio pari di €/mq 1.213.**

**Per l'unità immobiliare, costituita da magazzino inserito in un fabbricato**



**condominiale con negozi e abitazioni**, in base alle dimensioni, alla vetustà pari a oltre 40 anni, per le condizioni in cui si trova e per gli interventi di manutenzione che necessita **si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a €/mq 800,00.**

### **In particolare**

#### **Preso atto che il bene costituito da un magazzino:**

- è inserito in un contesto urbanistico-edilizio centrale, peraltro dotato di un'ampia dotazione di servizi alla residenza sia commerciali che amministrativi;
- presenta una classe energetica di bassa,
- è stato completato nel 1978 e presenta una vetustà di circa 42 anni;
- ha finiture normali e vetuste
- ha mediocri condizioni conservative che richiedono significativi lavori di manutenzione.

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la “ specificità dell'immobile” pari al 10%.**

**Superficie catastale totale pari a mq. 196**

#### **CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE**

La superficie commerciale del fabbricato è stata calcolata come segue

#### **STIMA- Quota 1/1 della proprietà**

#### **– Beni del Comune di San Biagio di Callalta (TV)**

Valore unitario di mercato **800,00 €/mq**, tenuto conto anche delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche considerando la superficie commerciale



così come indicata in letteratura.

Per gli immobili il parametro di riferimento è la superficie commerciale (espressa in mqe = mq equivalenti), calcolata come segue.

**a) UNITA' IMMOBILIARI:** magazzino al piano interrato

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Mq		X		mqe
Piano seminterrato	Magazzino MN 279 sub 26	196			0,5	98

Totale mq 196      mqe 98

**SUPERFICI UTILI**

Magazzino	<b>P.interrato</b>	Mq	175
-----------	--------------------	----	-----

**STIMA – Quota 1/1 della proprietà**

Magazzino: sup.commerciale mqe: 98 x €/mq 800,00 = € 78.400,00

**– Bene del Comune di San Biagio di Callalta (TV)**

1 Valore unitario di mercato	€/mq	800,00
2 Superficie di riferimento	mqe	98,00
3 Valore stimato di mercato senza rid.ne/ deprez.ti	€	78.400,00



4 Deprezzamento particolarità immobile (3x10%) -10%	€	7.840,00
<b>5 Valore Commerciale BB.Imm. pignorati</b>	<b>€</b>	<b>70.560,00</b>
6 Deprezzamento per modalità di vendita (5x5%) -5%	€	3.528,00
7 Valore BB.Imm nello stato di alienazione	€	67.032,00
8 Deprezzamento per condizioni offerta (7x30%) -30%	€	20.109,60
9 Valore complessivo BB. Immobile in condiz. di vendita forzata	€	46.922,40
Totale complessivo BB. Imm.in vendita forzata	€	46.922,40
arrotondamento	€	22,40
<b><u>VALORE FINALE DI STIMA</u></b>		<b>€ 46.900.00</b>

**Nella loro totalità per i beni in oggetto di pignoramento appartenenti Considerando la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile del LOTTO UNICO, oggetto del provvedimento, si ritiene equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 46.900.00 (Euro quarantaseimilanovecento/00).**

\*\*\*\*\*

#### **9- COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI**

**Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201).**

**Si riporta di seguito la sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti: *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l’art. 720 c.c. postula, sotto l’aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza***



*dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”.*

**Considerato che il valore di stima di un bene, “tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”, deve individuare il grado di apprezzamento ordinario del mercato, e in base a quanto sopra** esposto, il sottoscritto esperto estimatore, tenuto conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte esprime giudizio negativo in ordine alla comoda divisibilità degli immobili in oggetto.

Pertanto i beni oggetto della presente relazione sono tali da formare, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, un LOTTO UNICO.

\*\*\*\*\*

## **10 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**

La documentazione catastale e la documentazione ipotecaria sono complete.

### **ELENCO ALLEGATI LOTTO UNO**

*Allegato 1 – Visura Catasto Fabbricati*

*Allegato 2 – Estratto di mappa catasto fabbricati - Planimetria*

*Allegato 3 – Visura Catasto Terreni*

*Allegato 4 – Estratto di mappa Catasto Terreni*

*Allegato 5 – Atto di compravendita*



*Allegato 6 – Visure di aggiornamento Conservatoria RR.II.*

*Allegato 7 – Estratto PRG e NTA*

*Allegato 8 – Copia di pratiche edilizie*

*Allegato 9 – Copia di perizia statica*

*Allegato 10 – Copia di Regolamento e atti del Condominio*

*Allegato – Documentazione fotografica e Coni Ottici*

Treviso, 13 Gennaio 2020

L'Esperto Estimatore - Arch. PAOLO GATTO

