

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Es. Imm. n. 213/2018**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **213/2018**, promossa da:

**G.E. dr. M. Saran**

Condominio Mazzorato Più con sede in Resana (TV) località Castelminio,  
rappresentato e difeso dagli avv.ti Maximilian Fabbian e Tania Fabbian del  
Foro di Treviso.

**C O N T R O**

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

**INCARICO**

Al sottoscritto dr. agr. Dotto Gianni, libero professionista con studio in  
Susegana (TV) - Via Asiago n. 23, a seguito dell'incarico conferito dal G.E.  
dr. Marco Saran in data 28.02.2020, venivano assegnati i quesiti di cui  
all'art. 173-bis disp. att. C.P.C. e al D.L. n. 83/2015, secondo le istruzioni  
allegate al verbale di giuramento.

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e  
delle informazioni assunte, espone ora quanto segue relativamente  
all'incarico conferito, specificando che per gli immobili oggetto di  
esecuzione **si propone la formazione di un unico lotto.**

**LOTTO UNICO**

Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto in data  
21.03.2018 ai nn. 9415/6911 a favore di Condominio Mazzorato Più, la  
[REDACTED] risulta intestataria, per la quota di 1/1 della  
piena proprietà, del seguente bene immobile ubicato nel Comune di



Resana (TV) - località Castelminio, in Via della Croce:

Comune di Resana - Catasto Fabbricati - Sez. C fgl. 4 (foglio 19 al Catasto

Terreni):

- mappale n. 885 sub. 5, piano T, cat. C/1, sup. catast. mq. 98.

#### **QUOTE DI COMPROPRIETÀ SULLE PARTI COMUNI**

Sulla base del nuovo regolamento condominiale di cui all'atto del Notaio

Roberto Paone di Camposampiero (PD) rep. n. 103001 del 16.10.2017

(**allegato 1**), le quote di comproprietà sulle parti e servizi comuni sono le seguenti:

- Tabella A - millesimi generali: 28,84

- Tabella B - spese area esterna: 28,84

- Tabella C - spese galleria: 40,10

- Tabella D - attività promozionali e pubblicitarie: 36,08

#### **ACCESSIBILITÀ**

Il suindicato immobile, parte del centro commerciale denominato Mazzorato Più, è direttamente accessibile da Via della Croce, da Via San Pio X e da Via Dante Alighieri (S.P. 19 Vedelago-Resana).

#### **1 - UFFICIO DEL TERRITORIO**

##### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**CATASTO FABBRICATI** - Comune di Resana - Sez. C fgl. 4:

- mappale n. 885 sub. 5, cat. C/1, classe 4, consistenza mq. 95, sup cat. mq. 98, Via della Croce, p. T, rendita € 1.830,06.

##### **CONFINI**

Catasto Terreni:

il mappale n. 885 del fgl. 19 confina da Nord ed in senso orario con:





contro: [REDACTED]

titolo: *ipoteca giudiziale* derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 13/07/2015 rep. n. 2994.

### **3 - DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO**

L'immobile in esecuzione è costituito da un'unità ad uso commerciale sita al piano terra di un complesso denominato "Centro commerciale Mazzorato Più".

#### **CARATTERISTICHE ESTRINSECHE**

Il fabbricato commerciale è ubicato in Comune di Resana, località Castelminio, in Via della Croce, in zona abitata con presenza di numerose attività commerciali e a circa m. 3.000 dal capoluogo.

#### **CARATTERISTICHE INTRINSECHE**

Epoca di costruzione: sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Resana (*allegato 3*), la costruzione del complesso commerciale è iniziata nell'anno 2000.

Prospicienza del fabbricato e dell'unità immobiliare: il prospetto principale del fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto (prospetto est) è rivolto verso Via della Croce, con ampia disponibilità di parcheggi, il prospetto sud verso altro fabbricato a destinazione commerciale, il prospetto ovest verso Via Dante Alighieri, il prospetto nord è in aderenza con altro fabbricato commerciale.

L'unità immobiliare ha prospicienza esclusivamente su galleria interna coperta.

Tipologia e composizione: il fabbricato condominiale denominato Mazzorato Più ed individuato come corpo A del complesso commerciale, è costituito da



n. 13 unità commerciali. Il GRADO DI FINITURA dell'immobile nel suo complesso è da considerarsi normale per quanto riguarda materiali e soluzioni impiegate, in rapporto ad epoca di costruzione e tipologia.

Lo STATO DI CONSERVAZIONE per quel che riguarda l'unità in oggetto è da considerarsi sufficiente, necessitando comunque di interventi di manutenzione ordinaria.

DISPONIBILITÀ: l'unità immobiliare risulta non occupata e non affittata (vedasi allegato 4)

**CARATTERISTICHE PROPRIE DELL' UNITA' COMMERCIALE (MAPPALE N. 885 SUB. 5)**

LIVELLO DI PIANO: piano terra

COMPOSIZIONE E DIMENSIONI (superficie utile)

- esercizio commerciale: mq. 70
- magazzino (retrobottega): mq. 13
- locale di servizio: mq. 9
- antibagno: mq. 1,50
- servizio igienico: mq. 1,20

Superficie utile complessiva mq. 95 circa.

Superficie lorda complessiva mq. 98 circa.

L' ALTEZZA è di m. 3,50, ad esclusione della parte centrale del locale di vendita che ha altezza pari a m. 3,00 e del servizio igienico di altezza pari a m. 2,42.

Le FINITURE risultano di ordinaria fattura: pavimenti in ceramica; tinteggiatura delle pareti a tempera, anche colorata; porte interne in legno, ad eccezione del servizio igienico che ha porte con cornice metallica e



pannello; vetrine in profilato metallico e vetro, porta di ingresso di eguali caratteristiche. I locali sono dotati di controsoffittatura che ospita gli impianti elettrico e di climatizzazione. Il locale vendita è dotato anche di ulteriore controsoffittatura centrale con funzione principalmente estetica. Il tutto in normale stato di conservazione; si reputano necessarie tinteggiatura in particolare dei locali accessori e manutenzione ordinaria dei serramenti interni.

**Impianto di climatizzazione** centralizzato, con bocchette di aerazione.

**Impianto elettrico:** verosimilmente a norma.

**Impianto idrico-sanitario:** il servizio igienico è dotato di wc, nell'antibagno sono presenti lavabo e boiler elettrico.

Il servizio igienico è dotato inoltre di impianto di aspirazione forzata.

L'impianto recapita nella fognatura comunale.

#### **4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA.**

Dalle indagini svolte presso l'Uff. Tecnico del Comune di Resana e dagli accertamenti e rilievi effettuati, è emerso quanto segue.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

In base allo strumento urbanistico comunale vigente, l'area su cui insiste il fabbricato è assegnata alla Z.T.O. di tipo D2 (insediamenti commerciali) di cui all'art. 75 delle Norme Tecniche di Attuazione.

#### **PRATICHE EDILIZIE**

Agli atti degli archivi comunali risultano le seguenti pratiche (**vedasi allegato**

**3**):

- Concessione edilizia n. 6081 del 12.05.2000 rilasciata a [REDACTED]  
[REDACTED] per realizzazione opere di urbanizzazione ed



ampliamento fabbricato commerciale;

- Denuncia di inizio attività (DIA) n. 2383 del 23.02.2001 per varianti a concessione già rilasciata;

- Denuncia di inizio attività (DIA) n. 2511 del 26.02.2001 per varianti in corso d'opera all'ampliamento commerciale autorizzato;

- Concessione edilizia n. 3400 del 15.03.2001 rilasciata a [REDACTED] [REDACTED] per variante per modifiche interne e prospettiche alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed ampliamento fabbricato commerciale;

- Certificato di agibilità n. 3495 del 17.03.2001;

- Autorizzazione n. 3422 del 15.03.2001 allo scarico di acque reflue assimilate in fognatura comunale.

#### **CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE**

Ad una lettura comparata della situazione di fatto, rilevata mediante sopralluogo e misurazioni, e della documentazione edilizia e catastale in possesso, si evidenzia quanto segue: la situazione di fatto dell'immobile in oggetto corrisponde sostanzialmente a quella rappresentata negli elaborati grafici e nella planimetria catastale, ad eccezione della distribuzione degli spazi interni.

In particolare, al sopralluogo, e come da descrizione, risultano pareti divisorie interne tra locale di vendita vero e proprio e locali retrostanti (retrobottega) non riscontrate negli elaborati progettuali e catastali.

Tali difformità possono essere regolarizzate con presentazione di pratica edilizia (C.I.L.A.) per modifiche interne e con pratica di aggiornamento catastale, dal costo indicativo complessivo di € 2.000,00.



## **5 - ONERI CONDOMINIALI E MOROSITA'**

Sulla base delle informazioni fornite dallo Studio Più Amministrazioni Condominiali di Vedelago (TV), relative a bilancio consuntivo esercizio ordinario 2018, bilancio consuntivo esercizio straordinario 2018, bilancio consuntivo esercizio ordinario 2019 e bilancio preventivo esercizio ordinario 2020 (*allegato 5*), la situazione contabile relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta debitoria per un importo complessivo di € 28.630,67 per le annate fino al 2018 ed € 6.825,05 per le annate 2019- 2020, somme iscritte a bilancio dei rispettivi anni.

## **6 - STIMA DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Il mandato affidato al sottoscritto C.T.U., porta ad individuare nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare nella risoluzione del quesito. Il Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce i principali valori in funzione dello scopo della stima, fra i quali il più importante è il valore di mercato (Market Value) che si riferisce al prezzo di mercato quale incontro tra domanda ed offerta. Lo stesso Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce anche i diversi procedimenti di stima, tra cui in particolare quello definito Market Comparison Approach (M.C.A.) che consiste nel confronto diretto tra il bene oggetto di stima (subject) ed altri beni simili, detti comparabili, di cui occorre necessariamente conoscere le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto i recenti prezzi di compravendita, metodo che presuppone quindi un'attenta ed approfondita analisi del mercato immobiliare locale, basata su dati reali ricavati da interviste ad operatori immobiliari e dagli atti di compravendita.

Anche nel caso in esame si è fatto ricorso a tale procedimento comparativo



sintetico - parametrico, sulla scorta di indagini compiute che hanno permesso di individuare i prezzi di mercato praticati per beni simili. In particolare (**vedasi allegato 6**), nonostante la particolare natura del bene in oggetto, la situazione attuale di crisi economica e del mercato immobiliare e la conseguente difficoltà nel reperire comparabili ubicati nella medesima zona, è stata individuata una compravendita di un'unità del tutto simile per tipologia e soprattutto ubicazione in quanto posta all'interno del medesimo centro commerciale,

**Comparabile 1:** unità commerciale identificata con il subalterno 8, ubicata nel medesimo fabbricato del *subject*, con superficie pari a mq. 89, compravendita in data 22.07.2020, prezzo di compravendita € 65.000,00, prezzo unitario € 730,00/mq.

Consultate anche le quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, pari a €/mq 840 ÷ 1.150 per immobili a destinazione commerciale con stato di conservazione ottimo ubicati in frazione di Castelminio, sentiti infine alcuni operatori immobiliari della zona, si conferma per l'immobile in oggetto un più probabile valore unitario pari a € 730,00/mq.

#### **CONTEGGI ESTIMATIVI**

**UNITA' COMMERCIALE** (Catasto Fabbricati - Sez. C fgl. 4 - mapp. n. 885 sub 5).

Superficie determinata sulla base degli standard di misurazione della consistenza immobiliare definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari e dal DPR n. 138/1998 "Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e tariffe d'estimo":

la superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al



loro delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

*Superficie delle pertinenze accessorie*

Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- pertinenze comunicanti con i locali principali 50% della superficie
- non comunicanti con i locali principali 25% della superficie.

Superfici esterne lorde rilevate:

- superficie principale di vendita: mq. 73

rapporto mercantile: 1,00

- pertinenze comunicanti (retrobottega, locale di servizio e servizio igienico): mq. 25

rapporto mercantile: 0,50

Superficie commerciale: mq.  $73 \times 1 + 25 \times 0,5 = 85,5 \approx 86$

Tutto ciò premesso, si ritiene come più probabile il seguente valore di mercato:

€/mq. 730,00 x mq. 86 = € 62.780,00

**VALORE DEL LOTTO**

In definitiva, si ritiene come equo e più probabile un valore di mercato del lotto pari a **€ 63.000,00** in cifra tonda (EURO SESSANTATREMILA/00).

**7 - STIMA DEL PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA**

Per determinare il prezzo al quale l'immobile potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, occorre considerare i seguenti specifici elementi:

- necessità di interventi di manutenzione ordinaria;





**ELENCO DEGLI ALLEGATI:**

1. REGOLAMENTO CONDOMINIALE CON TABELLE MILLESIMALI
2. COPIA ATTO DI PROPRIETA'
3. DOCUMENTAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNALE
4. RISCONTRO LOCAZIONE AGENZIA ENTRATE
5. CONTABILITA' CONDOMINIALE
6. COMPARABILE DI STIMA
7. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
9. SCHEDA ORDINANZA DI VENDITA

