

## RELAZIONE DI STIMA

### TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n° **48/2018**

### LOTTO UNICO

Immobile già adibito a Caserma dei Carabinieri

Motta di Livenza (TV)

Piazza Martiri della Libertà, 7 – Via G. Tagliapietra, 2

Giudice dell'esecuzione: Dott. Marco Saran

Udienza di comparizione delle parti:

24/06/2020, ore 10:00



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

### Premessa

Con provvedimento del 08/11/2019 il G.E. dott. Marco Saran ha nominato il sottoscritto arch. Luciano Mestriner quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c.; in data 17/11/2019 ho depositato l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento con modalità telematica .

Il G.E. ha fissato l'udienza del giorno 24/06/2020 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari.

In data 07/02/2020 ho eseguito il sopralluogo col custode del compendio immobiliare pignorato e in presenza dell'esecutato.

### 1\_Formazione dei lotti

Unico lotto di vendita – piena proprietà

Lotto costituito da immobile già adibito a Caserma dei Carabinieri.

### 2\_Ubicazione ed accessibilità del bene

Comune: Motta di Livenza (TV)

Indirizzo: Piazza Martiri della Libertà, 7 – Via G. Tagliapietra, 2

Accessibilità: l'accesso principale all'immobile si affaccia su Piazza Martiri della Libertà, mentre l'ingresso secondario ed il cancello che delimita all'area scoperta di pertinenza su Via Tagliapietra.

### 3\_Identificazione catastale

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Treviso - Catasto fabbricati

COMUNE DI MOTTA DI LIVENZA

Sezione A, Foglio 7, Part. 34, Sub. 3, Cat. unità collabenti, Piazza Martiri della Libertà

Sezione A, Foglio 7, Part. 34, Sub. 4, Cat. unità collabenti, Via Garibaldino Tagliapietra

*(Allegato 1)*



#### **4\_ Confini del lotto**

Nord: particella 786;

Est: particella 446;

Sud: Piazza Martiri della Libertà;

Ovest: Via Garibaldino Tagliapietra.

*(Allegato 2)*

#### **5\_ Servitù attive o passive**

Dal titolo di provenienza non risulta alcuna servitù attiva o passiva resa pubblica mediante trascrizione.

*(Allegato 3)*

#### **6\_ Ditta intestataria**

Vedi allegato 1

#### **7\_ Provenienza del bene**

Atto di compravendita in data \_\_\_\_\_ Repertorio n. \_\_\_\_ . Raccolta n. \_\_\_\_

Notaio \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ , trascritto a Treviso in data \_\_\_\_\_

ai nn. \_\_\_\_\_

Nella certificazione notarile depositata agli atti “[...] si precisa che nel quadro “D” della nota di trascrizione si dichiarava che in data 07 giugno 2011 è stato revocato il provvedimento 16 marzo 2001 recante dichiarazione di sussistenza dell’interesse culturale particolarmente importante dell’immobile in oggetto.

Lo stesso decreto non è stato annotato ai sensi dell’art. 2655 del C.c. a margine del provvedimento revocato [...]”

*(Allegati 3-4)*

#### **8\_ Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie**

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riportate nella certificazione notarile redatta dal notaio \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_

del \_\_\_\_\_ depositata agli atti:

8.1 Trascrizione in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_



Verbale di pignoramento a favore della Banca di Credito Cooperativo Pordenonese Società Cooperativa;

#### 8.2 Iscrizione in data ai nn.

Ipoteca volontaria a favore della Banca di Credito Cooperativo Pordenonese – Società a Responsabilità Limitata.

Dalla data della certificazione notarile suddetta sino al giorno dell'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto il 20/02/2020, non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni.

*(Allegato 5)*

### **9\_Descrizione generale del lotto**

Attualmente in stato di abbandono e privo di agibilità, il corpo di fabbrica principale del bene pignorato si affaccia su Piazza Indipendenza ed era già destinato a Caserma dei Carabinieri con alloggio del Comandante. Il prospetto principale di impronta neoclassica e costruito nei primi decenni del '900, è caratterizzato da due frontoni alle estremità dell'edificio, lesene, cornici, fasce marcapiano e da un portale con timpano ad evidenziare l'ingresso. L'edificio si sviluppa su due piani con pianta rettangolare delle dimensioni di metri 24,00 x 13,00 circa. Nella parte retrostante trovasi un adiacente immobile ad un piano già destinato ad autorimessa e centrale termica con un'area scoperta di pertinenza degli immobili, sulla quale è stato eretto un magazzino di modeste dimensioni.

La tipologia strutturale è caratterizzata da muratura portante in laterizio, solai e copertura in legno.

I pavimenti sono in piastrelle in graniglia di marmo e parzialmente ricoperti in linoleum. Un locale al primo piano presenta un pavimento in tavole di legno.

I servizi igienici hanno i rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Pedate ed alzate delle scale sono in marmo.

Gli infissi esterni ed interni sono in legno. I fori delle finestre al piano terra sono protetti con inferriate metalliche.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di riscaldamento.

Il fabbricato si presenta in pessime condizioni di manutenzione.



Per quanto riguarda la storia dell'edificio, si rimanda alla relazione storica reperita nell'accesso agli atti del Comune.

DATI DIMENSIONALI			
Descrizione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq
AREA SCOPERTA	75	0,10	7,50
EX AUTORIMESSA – C.T.	53	0,50	26,50
FABBRICATO PRINCIPALE	630	1,00	630,00
<b>SOMMANO</b>			<b>664,00</b>

(Allegati 6-7-8)

#### 10\_Destinazione urbanistica

L'area dove sorge l'immobile è così individuata nel *Piano degli Interventi* (adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 27/11/2012, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 07 del 28/02/2013 e successive varianti):

- aree per attrezzature di interesse comune.

Nella tavola del *Piano degli Interventi 4.1 – unità minime di intervento* l'edificio è ricompreso nell'ambito N. 10.

Gli interventi sono normati dall'articolo 30 delle *Norme Tecniche Operative*.

Si riporta l'estratto delle N.T.O. in merito al grado protezione tre (3) assegnato all'edificio:

"[...] 4.1. Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio.

4.2. Intervento ammesso: ristrutturazione edilizia controllata, con le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstite, evitando di integrare quello mancante;
- b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;
- c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali ed orizzontali;



- d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale;
- e) conservazione degli elementi architettonici isolati;
- f) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
- l) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- m) possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
- n) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40; nel caso tale altezza minima non sia raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- o) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio [...]"

*(Allegato 9)*

## **11\_Conformità**

### 11.1 Conformità urbanistica-edilizia

L'immobile è stato dichiarato inagibile con dichiarazione in data 22/03/2012 prot. n. 4733.

Trattandosi di un fabbricato costruito nei primi decenni del '900, tra gli atti del Comune non risultano titoli edilizi ma solamente alcuni elaborati grafici allegati alla relazione storica.

La proprietà dell'immobile è stata ceduta nel 2004 da parte del Comune di Motta di Livenza.



Supponendo che il Comune abbia venduto il bene in regola dal punto di vista urbanistiche-edilizio, si ritiene di poter attestare la conformità poiché dal sopralluogo effettuato non si sono rilevati interventi che si possano ricondurre successivamente alla data di cessione del bene.

L'unica eccezione in merito potrebbe essere la superfetazione presente nell'area scoperta che si ritiene debba essere demolita in virtù dell'art. 30 comma 4.2.o delle *Norme Tecniche di Attuazione*.

Nell'atto di provenienza del bene del 2012 la parte venditrice, già parte acquirente nel 2004, dichiarava che la costruzione del fabbricato originale è stata iniziata in data anteriore al 1 Settembre 1967.

*(Allegato 10-11)*

### 11.3 Conformità catastale

Le planimetrie catastali riportano solamente il corpo di fabbrica principale.

Il bene risulta comunque identificabile catastalmente.

*(Allegato 12)*

### **12\_ Disponibilità dell'immobile**

L'immobile risulta libero.

### **13\_ Divisibilità**

Non è ritenuta opportuna né giustificata la vendita della proprietà in più lotti a causa delle sue caratteristiche morfologiche.

### **14\_ Stima**

Si determina il valore dell'immobile inteso come prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia dei vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Il criterio di stima adottato è quello del valore di trasformazione.

Questo metodo viene applicato per la stima di beni che sono ordinariamente destinati a subire una trasformazione.



Il valore di trasformazione ( $V_t$ ) si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato del bene ottenuto con la trasformazione ( $V_m$ ) e il costo della trasformazione stessa ( $K$ ):

$$V_t = V_m - K$$

Non conoscendo la destinazione d'uso dopo la trasformazione, l'intervento di ristrutturazione ammesso per l'edificio ne prevede diverse, nella determinazione del valore di mercato si è fatto riferimento ai valori della *Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2019 – Semestre 1* dell'Agenzia delle Entrate.

I dati reperiti sono i seguenti:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
		Minimo	Massimo
NEGOZI	ottimo	1150,00	1400,00
ABITAZIONI CIVILI	ottimo	1150,00	1400,00
UFFICI	ottimo	970,00	1250,00
<b>Valore medio</b>		<b>1090,00</b>	<b>1350,00</b>

Considerando la collocazione centrale dell'immobile nel contesto comunale si ritiene di poter utilizzare quale Valore di mercato massimo  $V_m = \text{€/mq } 1350,00$ .

Il costo di trasformazione  $K$  è determinato dalla somma dei costi di recupero stimati in funzione dei costi di costruzione a nuovo sommati alle spese generali (oneri del contributo di costruzione, spese tecniche per progettazioni, direzioni lavori, sicurezza e profitto normale di impresa).

Dalle rilevazioni effettuate presso imprenditori edili si stima un costo di recupero pari ad  $\text{€/mq } 800,00$ .

Le spese generali vengono stimate in  $\text{€/mq } 240,00$  pari al 30% del costo di recupero considerando il 5% di incidenza degli oneri del contributo di costruzione, il 10% di incidenza delle spese tecniche e 15% di incidenza del profitto dell'impresa.

Si deduce un costo di trasformazione  $K = \text{€/mq } 1040,00$ .

Il valore di trasformazione  $V_t$  risulta pari a  $\text{€/mq } 310,00$  uguale alla differenza tra il Valore di mercato  $V_m = \text{€/mq } 1350,00$  e il costo di trasformazione  $K = \text{€/mq } 1040,00$ .



Suddetto valore di mercato unitario applicato ad una superficie commerciale di mq 664,00 comporta per l'immobile un valore di mercato complessivo pari a € 206.000,00 arrotondato.

Al valore di mercato si detraggono € 21.000,00 per la riduzione dovuta alle caratteristiche della vendita all'asta (10% circa del valore di mercato).

Il **valore di vendita forzata** risulta quindi pari ad **€ 185.000,00** (euro centottantacinquemila/00).

Ai fini della determinazione del valore del bene sono state consultate le seguenti fonti bibliografiche e normative: *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* (Ed. Agenzia del Territorio), *Codice delle valutazioni Immobiliari* (Ed. Tecnoborsa), *Manuale del Geometra* (Ed. Hoepli), D.P.R. n. 138/98, *Circolare Ministero LL.PP.* n. 12480/1966, Legge n. 392/78.

Sarà onere della parte offerente verificare preventivamente alla fase di offerta, a propria cura, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

## 15\_ Riepilogo

Unico lotto di vendita – piena proprietà

Lotto costituito da immobile già adibito a Caserma dei Carabinieri.

Motta di Livenza (TV) Piazza Martiri della Libertà, 7 – Via G. Tagliapietra, 2

Stima € 185.000,00 (euro centottantacinquemila/00).



## 16\_ Allegati

- 1\_Visura catastale;
- 2\_ Estratto mappa;
- 3\_Atto di compravendita;
- 4\_Revoca vincolo interesse culturale;
- 5\_Visura ipotecaria;
- 6\_Documentazione Fotografica;
- 7\_Restituzione grafica del rilievo;
- 8\_Relazione storica;
- 9\_Estratto Piano Interventi;
- 10\_Dichiarazione inagibilità;
- 11\_Elaborati grafici relazione storica;
- 12\_Planimetrie catastali.

Tanto riferisce il sottoscritto, ad evasione del ricevuto incarico, e si firma.

Treviso, li 12 marzo 2020

- arch. Luciano Mestriner -

