

TRIBUNALE DI TREVISO

Procedura Esecutiva n. R.G.E. 176/2021

avanti all'Ill.mo Sig. **G.E.** dott.ssa **Paola Torresan**

Giuramento dell'Esperto Stimatore, ing. Cristina Candelli, in data 03.04.2022.

Udienza di comparizione delle Parti fissata per il 29.03.2023.

PERIZIA di STIMA – SECONDA VERSIONE.

INDICE

1.	FORMAZIONE DI N. 2 LOTTI DI VENDITA IN PIENA PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO.	3
2.	UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEI BENI.	4
3.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	4
4.	SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.	5
5.	DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.	5
6.	TRASCRIPTIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.	6
7.	DESTINAZIONE URBANISTICA – PRATICHE EDILIZIE.	6
7.1.	Destinazione urbanistica.	7
7.2.	Pratiche edilizie.	7
8.	DESCRIZIONE DEGLI ESTERNI E DEGLI SPAZI COMUNI. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO DI CUI FANNO PARTE I BENI PIGNORATI.	11
9.	DIVISIBILITA'	12
10.	ELENCO DEGLI ALLEGATI COMUNI AI LOTTI.	17
1.1.	LOTTO N. 1.	18
1.2.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	18
1.3.	CONFINI DEL LOTTO.	18
1.4.	DESCRIZIONE DEGLI INTERNI.	18



1.5.	CONSISTENZA.....	21
1.6.	IMPIANTI.....	22
1.7.	STATO DI CONSERVAZIONE.....	23
1.8.	ACCATASTAMENTO.....	23
1.9.	CONFORMITÀ EDILIZIA.....	23
1.10.	ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	24
1.11.	DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	24
1.12.	STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	24
1.12.1.	Valore unitario.....	24
1.12.2.	Superficie commerciale.....	25
1.12.3.	Stima.....	25
1.13.	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	26
1.14.	RIEPILOGO.....	26
1.15.	ELENCO ALLEGATI LOTTO 1.....	26
2.1.	LOTTO N. 2.....	27
2.2.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	27
2.3.	CONFINI DEL LOTTO.....	27
2.4.	DESCRIZIONE DEGLI INTERNI.....	27
2.5.	CONSISTENZA.....	28
2.6.	IMPIANTI.....	29
2.7.	STATO DI CONSERVAZIONE.....	29
2.8.	ACCATASTAMENTO.....	30
2.9.	CONFORMITÀ EDILIZIA.....	30
2.10.	ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	30
2.11.	DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	30



2.12. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	31
2.12.1. Valore unitario.....	31
2.12.2. Superficie commerciale.....	31
2.12.3. Stima.....	32
2.13. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	32
2.14. RIEPILOGO.....	33
2.15. ELENCO ALLEGATI LOTTO 2.....	33

* * * * *

PERIZIA di STIMA

Il giorno 31.03.2022, l'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Paola Torresan ha nominato la sottoscritta ing. Cristina Candelli, libera professionista iscritta al n. A2071 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso ed ivi risiedente al civico 51/d di via Alzaia, quale Esperto Stimatore nel Procedimento di Pignoramento Immobiliare n. 176/2021 R.G.E., al fine di redigere la relazione di stima ex art.173 bis disp. att. c.p.c.

La scrivente ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito in data 03.04.2022. A seguito di richiesta di proroga, l'Udienza per la comparizione delle Parti è fissata per il 29.03.2023.

Si specifica che il resoconto delle operazioni peritali è riportato nell'Allegato 0.1. accluso alla presente perizia.

1. FORMAZIONE DI N. 2 LOTTI DI VENDITA IN PIENA PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO.

Oggetto della perizia sono:

LOTTO 1. un magazzino artigianale ed un laboratorio artigianale (C.F.: Comune di Vedelago (TV), Sez. E, Fg. 2, **part. 1059 subb. 5 e 7**),

LOTTO 2. un locale a destinazione commerciale – bar (C.F.: Comune di



Vedelago (TV), Sez. E, Fg. 2, **part. 1059 sub. 6**).

La quota pignorata è per l'intera piena proprietà.

I beni immobili pignorati fanno parte della medesima costruzione, sita nel Comune di Vedelago, frazione Albaredo, via Stazione n. 67.

I tre beni (magazzino, laboratorio e locale commerciale risulterebbero verosimilmente appartenere a due diverse categorie funzionali (artigianale e commerciale). Si ritiene, pertanto, opportuno che i beni vadano a costituire lotti distinti per ognuna delle due categorie funzionali. Ciò anche per le motivazioni esposte al successivo paragrafo 9.

Nel seguito, verranno prima illustrate le caratteristiche che accomunano i due lotti e, poi, verranno esposte le peculiarità di ogni lotto e la relativa stima.

2. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEI BENI.

I beni pignorati risultano siti nella frazione di Albaredo di Vedelago (TV), al civico 67 di via Stazione. Su tale via, si apre l'accesso pedonale e carraio all'area scoperta di pertinenza dei beni. L'edificio di cui fanno parte si affaccia su via Stazione, mentre la parte retrostante del fabbricato prospetta su dei terreni agricoli.

Il fabbricato in esame dista circa m 400,00 dalla stazione ferroviaria della frazione Albaredo, il cui centro, dove si trovano i servizi essenziali, è raggiungibile percorrendo circa un chilometro. Il Comune di Vedelago, invece, dista circa km 1,7.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

I beni pignorati sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vedelago (TV), Sez. E, Foglio 2, particella n. 1059:

- **sub. 5**, cat.: C/2, cl.: 3, consistenza: 139 mq, superficie catastale totale: 176 mq, rendita: € 265,61, indirizzo: via Stazione, piano: S1-T,

- **sub. 7**, cat.: C/2, cl.: 3, consistenza: 23 mq, superficie catastale totale: 27



mq, rendita: € 43,95, indirizzo: via Stazione, piano: T,

che costituiranno il **LOTTO 1** della presente relazione,

- **sub. 6**, cat.: C/1, cl.: 3, consistenza: 101 mq, superficie catastale totale: 110 mq, rendita: € 1.231,03, indirizzo: via Stazione, piano: T, che costituirà il **LOTTO 2** della presente relazione.

Si specifica che, dall'elenco dei subalterni, risulta che:

- **il sub. 8**, montacarichi, **è un B.C.N.C. ai subb. 5 e 7 che formano il lotto 2**,

- **il sub. 9**, area scoperta di mq 1098, **è un B.C.N.C. ai subb. 5, 6 e 7 e, quindi, ai lotti 1 e 2.**

4. SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.

Nell'Atto di Compravendita Notaio Salvatore Romano in Treviso, rep. 54.191 racc. 1.931 del 08.06.1990, si legge che il terreno su cui insiste l'immobile di cui fanno parte i beni pignorati, era stato trasferito "*... a corpo, con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui ... si trova(va), con accessioni e pertinenze, oneri e diritti inerenti, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti ...*".

Nell'Atto di Donazione Notaio Francesco Imparato in Asolo, rep. 95.735, del 26.03.2003, si legge che il diritto di usufrutto sui beni pignorati era stato trasferito "*... nello stato di fatto e di diritto in cui ... si trova(va), con tutti i diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive ... inerenti ...*".

5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

L'Esecutato è pieno proprietario dei lotti di vendita oggetto di perizia, in forza di:

- Atto di Compravendita Notaio Salvatore Romano in Treviso, [REDACTED]

grazie al quale è pervenuto, all'Esecutato, il diritto della nuda proprietà,



- Atto di Donazione Notaio Francesco Imparato in Asolo, [REDACTED],
[REDACTED], grazie al quale è pervenuto,
all'Esecutato, il diritto dell'usufrutto.

Si evidenzia che i titoli legittimanti il possesso dei beni hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 05.05.2021.

La corrispondenza nominale dell'Esecutato e delle Parti tutte coinvolte nella presente Procedura sono riportate nell'Allegato 0.8.

6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

Sul bene pignorato gravano, alla data del 20.05.2021, le seguenti formalità pregiudizievoli così come indicate nel Certificato Notarile in Atti, redatto dal Notaio avv. Marco Galletti in Perugia:

- Ipoteca volontaria R.G. 13520 R.P. 3116 del 29.03.2004, derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Francesco Imparato del 25.03.2004 rep. 101949 – Ipoteca € 380.000,00 Capitale € 200.000,00 – a favore del Creditore Procedente contro l'Esecutato;

- Ipoteca volontaria R.G. 7048 R.P. 1306 del 02.03.2009, derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Francesco Imparato del 25.02.2009 rep. 124479 – Ipoteca € 171.000,00 Capitale € 90.000,00 – a favore del Creditore Procedente contro l'Esecutato;

- Pignoramento Immobiliare n. 17528/11880 del 05.05.2021 a favore del Creditore Procedente contro l'Esecutato.

Dalle visure ipocatastali effettuate dalla scrivente, aggiornate fino al 27.02.2023, non sono risultate altre formalità pregiudizievoli, oltre a quelle sopra riportate.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA – PRATICHE EDILIZIE.



Dalla documentazione e dalle informazioni rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago (TV) e dagli accertamenti eseguiti dalla sottoscritta, Esperto Stimatore, nel corso dei sopralluoghi svolti nell'immobile che comprende i lotti oggetto della presente stima, è risultato quanto riportato nel seguito.

Si ritiene, comunque, d'uopo specificare che quanto fornito dalla P.A. corrisponde a quanto messo a disposizione della scrivente ed accluso all'Allegato 0.9.

7.1. Destinazione urbanistica.

Dalla Tav. 1.2C del Piano degli Interventi approvato con DDC n. 21 del 26.05.2020, si evince che il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati si trova in Zona Territoriale Omogenea B, regolata dagli artt. 29 e 30 delle N.T.O. In particolare, l'edificio si trova in zona B2, zona residenziale di completamento estensiva, così come si rileva dalla Tav. 2E, zone significative.

Si segnala che, in precedenza, l'area era identificata come zona agricola.

In particolare, dalla carta dei vincoli Tav. 1.1C del P.I. si ricava che la costruzione rientra nell'area classificata "centro abitato" (D.P.R. 16.12.1992 n. 495), regolata dall'art. 64 delle N.T.O. Si evince, inoltre, che l'intero territorio comunale è soggetto a vincolo sismico ai sensi del O.P.C.M. n. 3274/2003 - classe 3 - e che ricade all'interno della fascia di ricarica degli acquiferi individuata dal PTRC approvato nel 1992.

7.2. Pratiche edilizie.

A seguito di richiesta di accesso atti, il Comune di Vedelago ha inoltrato quanto elencato nel seguito.

Pratica Edilizia 131/94:

- Titolo edilizio di Concessione n. 173/94 del 07.11.1994 per l'esecuzione dei



lavori di “*demolizione di fabbricato in fascia di rispetto stradale e ricostruzione di abitazione e magazzino artigianale in area agricola adiacente (primo stralcio – piano terra ed interrato)*”, le tavole grafiche 1, 2, 3 e 5, l’inizio dei lavori e la denuncia delle opere in c.a.

Il titolo edilizio riporta le seguenti prescrizioni:

“- la pendenza della copertura non dovrà essere inferiore al 35% ...

- il manto di copertura dovrà essere in coppi ...

- gli sporti di gronda non dovranno essere superiori a 50 cm e a 20 cm quelli

di testa;

- ... grondaie ... di tipo rotondo ...

- ai fori ... oscuri in legno ...

- le tinteggiature esterne dovranno essere quelle ricorrenti ...

- i davanzali dovranno essere in pietra bianca ...

- nelle cornici di testa ... solo scossaline

- i serramenti di vetrina dovranno essere in legno o in lamiera verniciata ...

Il fabbricato esistente dovrà essere demolito ...

Con l’adeguamento progettuale presentato il 18.10.1994 prescritto dalla commissione edilizia è stata riscontrata un’eccedenza di volume (per tutto il fabbricato) di 48 mc.

La porzione di edificio prevista al piano primo, lato nord, definita “sottotetto” non dovrà essere praticabile ...”.

- D.I.A. prot. 011285 del 23.05.1995, relativa a “... opere di modesta entità da eseguire all’interno ... in corso di costruzione ...”, accompagnata da una tavola grafica,

- una comunicazione di cambio di destinazione d’uso senza opere dei vani del



piano terra (lotti 2 e 3 della presente relazione) destinati ad uso commerciale e ad uso laboratorio artigianale, accompagnata da una tavola grafica,

- il certificato di agibilità n. 95/50 del 01.08.1995 relativo al “... *fabbricato ad uso magazzino residenziale e magazzino artigianale (piano terra e piano interrato) – primo stralcio ...*”, ove viene dichiarato agibile “... *il fabbricato ad uso magazzino residenziale e magazzino artigianale (piano terra e piano interrato) ... di piani n. 2, locali n. 11 ...*”,

- il certificato di agibilità n. 95/61 del 30.08.1995 relativo al cambio d'uso senza opere dell’“... *unità immobiliare ad uso commerciale (piano terra ad uso negozio, ufficio ed accessori) e l'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale (piano terra) ...*”, ove vengono dichiarati agibili “... *il negozio con ufficio ed accessori ed il locale ad uso laboratorio artigianale, posti al piano terra ... di piani n. 1, locali n. 54 ...*”,

- Permesso di Costruire n. 146 del 14.07.2003 relativo ai lavori di “... sopraelevazione di fabbricato commerciale per il ricavo di nuovo alloggio (2° stralcio) ...”, le tavole grafiche 1, 2 e 3 e l’inizio dei lavori.

Il titolo edilizio riposta le seguenti prescrizioni:

“- *la pendenza della copertura non dovrà essere inferiore al 35% ...*

- *il manto di copertura dovrà essere in coppi ...*

- *gli sporti di gronda non dovranno essere superiori a 50 cm e a 20 cm quelli di testa;*

- *... grondaie ... di tipo rotondo ...*

- *ai fori ... oscuri in legno ...*

- *le tinteggiature esterne dovranno essere quelle ricorrenti ...*

- *i davanzali dovranno essere in pietra bianca ...*



Il fabbricato esistente dovrà essere demolito ...”.

Pratica Edilizia 97/1995:

- D.I.A. prot. 013428 del 19.06.1995, per la realizzazione di una recinzione, accompagnata da una tavola grafica,

Pratica Edilizia 139/2009:

- D.I.A. prot. 12670 del 09.06.2009, per “*realizzazioni di partizioni interne in cartongesso per la suddivisione dello spazio esistente e ricavo di nuovi locali*” con la specifica che “*l’intervento riguarda unicamente opere interne ad un fabbricato esistente ed è conforme alla normativa urbanistica vigente*”, tav. 1 - stato attuale, prot. 18606 del 02.09.2009, tav. 1 - schema dell’impianto fognario, prot. 18316 del 26.08.2009, tav. 1 - “*planimetrie dotazione parcheggi*”, prot. 18606 del 02.09.2009, tav. 2 comparativa, prot. 18606 del 02.09.2009, e l’autorizzazione allo scarico 1748, prot. 18778 del 04.09.2009,

- il certificato di agibilità n. 085/2009 del 04.09.2009 relativo ad opere sui “... *seguenti subalterni: sub. 5 (magazzino artigianale al piano interrato), civico n. 67 int. 3; sub. 6 (bar con locali accessori al piano terra), civico n. 67 int. 2 ...*”, ove vengono dichiarati agibili “... *l’unità immobiliare al piano interrato ad uso magazzino artigianale ...*” e “... *l’unità immobiliare al piano terra ad uso commerciale (bar) ...*”, con l’indicazione che “... *variazioni delle attività svolte all’interno delle suddette unità immobiliari saranno subordinate alla produzione di apposite comunicazioni con allegate documentazione inerente alle attività stesse al fine di ottenere i necessari pareri e nulla osta da parte degli organi ed enti competenti ...*”.

Successivamente, con riferimento alla **Pratica Edilizia 139/2009**, sono stati forniti, dal Comune, i seguenti documenti:



- richiesta del Comune, prot. 15.755 del 17.07.2009, di trasmissione della documentazione mancante,

- richiesta, da parte del progettista, di parere all'ULSS 8, ove viene specificato che: *"Il locale al piano terra destinato in precedenza ad attività artigianale, sarà destinato a magazzino non presidiato per cui non necessiterà di un accesso diretto ai servizi"*,

- tavola comparativa prot. 12670 del 09.06.2009, sostituita in data 02.09.2009.

8. DESCRIZIONE DEGLI ESTERNI E DEGLI SPAZI COMUNI. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO DI CUI FANNO PARTE I BENI PIGNORATI.

L'edificio che comprende i lotti in vendita ha la facciata principale che guarda ad est, verso via Stazione, ed è dotato di un ampio scoperto comune.

La porzione est dello scoperto antistante il fabbricato, a cui si accede da via Stazione sia tramite cancelletto pedonale che tramite cancello carraio, è ricoperta da ghiaio ed è adibita a parcheggio. La porzione retrostante ad ovest e quella più a nord, lungo la recinzione, sono adibite a giardino. Attorno all'edificio corre un marciapiede.

La costruzione è costituita da due piani fuori terra ed un piano interrato. Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate in rosa antico. La copertura è a falde in coppi e si sviluppa su diversi livelli.

Al piano terra gli infissi sono metallici, verniciati di rosso e dotati di doppio vetro. Nella porzione centrale, che prospetta su via Stazione, vi sono le vetrine dell'attività commerciale, ove si apre la porta di accesso al bar (lotto 2). All'esterno, davanti le vetrine, sono installati due gazebi coperti bianchi e la porzione di terreno, al di sotto dei gazebi, è pavimentata mediante piastroni in ghiaio lavato. Sempre lungo il prospetto che guarda via Stazione, verso sud, si apre il portoncino d'ingresso rosso da cui si accede all'unico vano scale interno presente nel fabbricato. Il vano scale conduce al



magazzino artigianale al piano interrato (lotto 1) ed al piano primo, ove è stata realizzata un'abitazione, che internamente è allo stato grezzo e che non è oggetto del presente pignoramento. Accanto al portoncino di accesso al vano scale, si diparte la rampa carrabile che conduce al piano interrato e che si sviluppa lungo la facciata sud. Le finestre del piano terra sono protette da inferriate. Sul prospetto retrostante ovest, si apre, infine, una porta vetrata, che conduce al laboratorio artigianale al piano terra (lotto 1). La porta vetrata è protetta, internamente, da una serranda avvolgibile metallica.

9. DIVISIBILITA'

In merito al compendio nel suo complesso, nell'ottica della divisibilità dei beni e delle motivazioni che hanno condotto alla formazione dei lotti, risulta d'uopo chiarire quanto segue.

Il primo progetto, autorizzato con C.E. n. 173 del 1994, prevedeva la realizzazione di un fabbricato così composto:

- piano interrato destinato a magazzino residenziale, garage, magazzino artigianale, centrale termica e servizio igienico, da realizzare con il primo stralcio. Si evidenzia che, a progetto, il vano denominato "magazzino – garage" è separato fisicamente da un secondo locale identificato come "magazzino",

- piano terra destinato a magazzino artigianale e magazzino residenziale, anch'esso da realizzare con il primo stralcio,

- piano primo destinato ad abitazione, attualmente non accatastato e non oggetto della presente procedura.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago ha chiarito che, all'epoca, sebbene la costruzione si trovasse in zona agricola, le destinazioni d'uso di magazzino artigianale e di abitazione sono state autorizzate a seguito della demolizione di un edificio



preesistente, che già possedeva le destinazioni d'uso suddette.

In data 23.05.1995, è stata presentata una D.I.A. per variante in corso d'opera che riguardava opere interne di modesta entità. Nella tavola grafica allegata alla D.I.A., i due vani magazzino del piano interrato, originariamente separati, risultano formare uno spazio unico, mentre al piano terra, nella porzione nord-ovest, viene creato un locale separato, sempre destinato a magazzino.

Quanto previsto dalla C.E. n. 173 del 1994 e dalla successiva D.I.A. del 1995 è stato dichiarato agibile con certificato n. 95/50 del 01.08.1995.

In data 14.08.1995, è stato comunicato al Comune "... *il cambio di destinazione d'uso senza opere dei vani al piano terra ... destinati ad uso commerciale (negozi con ... ufficio) e ad uso laboratorio artigianale.*". La comunicazione è accompagnata da una tavola grafica esplicativa. Tale tavola lascerebbe presumere che il vano destinato a montacarichi, contraddistinto dal sub. 8 comune ai subb. 5 e 7, colleghi dei locali con la medesima categoria funzionale, ovvero quella artigianale.

Quanto previsto dalla suddetta comunicazione è stato dichiarato agibile con certificato n. 95/61 del 30.08.1995.

Successivamente, con il Permesso di Costruire n. 146 del 2003, è stato autorizzato il secondo stralcio del progetto originario, che prevede la realizzazione del piano primo a destinazione residenziale. I lavori non sono stati conclusi. Attualmente, il primo piano non è accatastato e, internamente, è allo stato grezzo, mentre esternamente l'involucro risulta terminato e le finestre e le portefinestre sono dotate di serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno.

Infine, con la D.I.A. prot. 12670 del 09.06.2009, nell'ultimo progetto restituito nella tavola 2, prot. 18606 del 02.09.2009, viene prevista, al piano interrato, la sola destinazione a magazzino artigianale, mentre al piano terra, viene denunciato il



cambio d'uso da negozio a bar e da laboratorio artigianale a magazzino residenziale non presidiato. Il relativo certificato di agibilità n. 085/2009 del 04.09.2009 è stato, però, rilasciato per l'unità immobiliare al piano interrato ad uso magazzino artigianale (sub. 5) e per l'unità immobiliare al piano terra ad uso commerciale (bar) (sub. 6), ma non per il cambio d'uso del laboratorio artigianale al piano terra (sub. 7). Il certificato di agibilità risulterebbe, quindi, congruente a quanto denunciato nella prima tavola di progetto, poi, sostituita.

In primo luogo, si segnala che nell'edificio vi è un unico vano scale che conduce sia all'alloggio al piano primo sia al magazzino artigianale al piano interrato. Ad oggi, il vano scale a livello del piano terra è compreso nel sub. 5, che identifica anche tutto il magazzino del piano interrato. Al sub. 5 appartiene anche il locale centrale termica del piano interrato, ove è installata la caldaia dell'impianto di riscaldamento relativo al piano terra.

Il vano scale, a progetto, risulta aperto sul magazzino artigianale, ma quest'ultima categoria funzionale, secondo le norme attuali, non può essere comunicante con quella residenziale.

Ne consegue che risulterà necessario prevedere una partizione che separi il vano scale dal magazzino.

Si ritiene, altresì, che sarà, con ogni probabilità, necessario effettuare lo scorporo, dal magazzino artigianale, del vano scale e del locale centrale termica, in quanto questi locali, ad oggi, di fatto, risulterebbero servire anche altre unità dell'edificio, con conseguente frazionamento catastale e la creazione di due nuovi subalterni comuni non censibili.

Il magazzino artigianale al piano interrato sub. 5 risulta anche collegato, tramite il vano per montacarichi sub. 8, al locale al piano terra contraddistinto dal subalterno 7.



Come specificato in precedenza, nella D.I.A. del 2009 è previsto un cambio d'uso del sub. 7, che non è stato, però, oggetto del certificato di agibilità. Considerato che diverse categorie funzionali quali quella residenziale e quella artigianale non possono essere direttamente comunicanti, parrebbe di maggiore appetibilità considerare che il sub. 7 abbia mantenuto l'uso artigianale. Parere della scrivente è che, non essendosi perfezionata la D.I.A., al sub. 7 potrebbe ancora essere attribuita la destinazione d'uso di laboratorio artigianale. Ciò comporterebbe la possibilità di essere collegato tramite il vano montacarichi (sub. 8) al magazzino al piano interrato (sub. 5), evitando di dover sanare lo stato di fatto mediante la realizzazione di un solaio di piano, nel vano montacarichi allo stato grezzo, con la conseguenza di dover, altresì, effettuare, catastalmente, la fusione del piano terra del sub. 8 con il sub. 7 e la fusione del piano interrato del sub. 8 con il sub. 5.

Infine, nella formazione dei lotti, si è anche tenuto conto del rinvenimento, nell'interrato, di due ulteriori locali, che comportano un volume maggiore di tale piano, volume che è stato verosimilmente realizzato all'epoca di costruzione del fabbricato.

Per sanare il volume in esame, è necessario il rispetto della doppia conformità, ovvero la contemporanea verifica della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia da riscontrarsi al momento di presentazione della domanda di sanatoria ed al momento dell'epoca di realizzazione delle opere difformi.

L'Ufficio Tecnico del Comune ha segnalato che, prima dell'anno 2014, l'edificio si trovava in zona agricola. In tale zona, non sarebbe stato possibile un aumento di volume a destinazione artigianale, bensì solo ad uso accessorio al residenziale.

Dal 2014, l'edificio si trova in zona residenziale. L'art. 25 delle N.T.O., al comma 4, ammette "... *attività artigianali e loro depositi (fino a complessivi mc 500) che non siano ... insalubri ...*" nonché "... *attività artigianali di servizio alla residenza ...*".



Considerato, però, l'indice di edificabilità fondiaria del lotto indicato all'art. 30 delle N.T.O., parrebbe che il volume fabbricabile sia esaurito.

In merito alla sanabilità dell'aumento di volume dell'interrato, l'Ufficio Tecnico del Comune, interpellato dalla scrivente, ha espresso delle incertezze. In definitiva, ritenendo necessario salvaguardare gli eventuali futuri acquirenti, nel proseguo si considererà non sanabile l'aumento di volume dell'interrato e verranno conteggiate le opere per murare tali locali.

Alla luce di quanto sopra esposto, come già anticipato ai precedenti paragrafi 1 e 3, la scrivente ritiene opportuno suddividere i beni pignorati come esplicitato nel seguito.

LOTTO 1.

C.F.: Comune di Vedelago (TV), Sez. E, Fg. 2, part. 1059:

sub. 5 (magazzino artigianale al piano interrato) **in via Stazione n. 67, int. 3,**

sub. 7 (verosimilmente laboratorio artigianale al piano terra) **in via Stazione n. 67.**

I locali vano scale e centrale termica che fanno parte del magazzino interrato, verranno, però, considerati come comuni, in quanto già lo sono di fatto.

Si evidenzia che il vano montacarichi, catastalmente identificato al C.F. del Comune di Vedelago (TV), Sez. E, Fg. 2, part. 1059, sub. 8, è un B.C.N.C. ai subb. 5 e 7 e non è oggetto di pignoramento.

LOTTO 2.

C.F.: Comune di Vedelago (TV), Sez. E, Fg. 2, part. 1059 sub. 6, (locale a destinazione commerciale - bar con locali accessori) **in via Stazione n. 67, int. 2.**

Si evidenzia, altresì, i due lotti sono dotati di area scoperta comune di mq 1098, catastalmente identificata al C.F. del Comune di Vedelago (TV), Sez. E, Fg. 2, part. 1059, sub. 9, B.C.N.C. ai subb. 5, 6 e 7, non oggetto di pignoramento.



La disposizione dei posti auto nello scoperto comune è prevista dalla D.I.A. prot. 12670 del 09.06.2009, dove risulterebbero destinati al bar n. 7 posti auto, mentre i “parcheggi artigianali” sarebbero 14 e quelli “residenziali” sarebbero 2. In realtà, comparando la conformazione della particella 1059 indicata nella D.I.A. con la conformazione della stessa particella nell’estratto di mappa, si sono riscontrate delle differenze e si è evinto, tramite la visura catastale storica per immobile al Catasto Terreni, che tale particella è stata oggetto di frazionamento nel marzo del 2018. Attualmente, i posti auto non risultano segnati, lo spazio a sud destinato a 3 “parcheggi artigianali” è compreso in altra particella non oggetto di pignoramento ed una parte di quelli destinati al magazzino artigianale a nord sono adibiti a giardino. Inoltre, nella zona dove sarebbero previsti i “posti auto residenziali”, si erge un gazebo in utilizzo al bar.

10. ELENCO DEGLI ALLEGATI COMUNI AI LOTTI.

- All. 0.1.** Resoconto delle operazioni peritali
- All. 0.2.** Perizia di stima inviata alle Parti.
- All. 0.3.** Note del Debitore - corrispondenza esperto stimatore/Debitore
- All. 0.4.** Note del Creditore procedente - corrispondenza esperto stimatore/Creditore procedente.
- All. 0.5.** Brevi considerazioni che hanno condotto alla rettifica della perizia di stima inviata alle Parti.
- All. 0.6.** Documentazione Catastale comune ai lotti: estratto di mappa, visura storica al C.T., elaborato planimetrico, elenco dei subalterni.
- All. 0.7.** Rilievo Fotografico degli esterni comuni ai lotti.
- All. 0.8.** Titoli di Provenienza e corrispondenza nominale delle Parti.
- All. 0.9.** Pratiche Edilizie.



All. 0.10. Elaborati grafici di rilievo.

All. 0.11. Dichiarazioni dell'Agenzia delle Entrate.

1.1. LOTTO N. 1.

Il lotto di vendita n. 1 è costituito da un magazzino artigianale, int. 3, ed un laboratorio artigianale, siti nella frazione di Albaredo di Vedelago (TV), al civico 67 di via Stazione. La quota pignorata è l'intera proprietà dell'Esecutato.

1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Il lotto 1 è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vedelago (TV), Sez. E, Foglio 2, particella n. 1059:

- sub. 5, cat.: C/2, cl.: 3, consistenza: 139 mq, superficie catastale totale: 176 mq, rendita: € 265,61, indirizzo: via Stazione, piano: S1-T,

- sub. 7, cat.: C/2, cl.: 3, consistenza: 23 mq, superficie catastale totale: 27 mq, rendita: € 43,95, indirizzo: via Stazione, piano: T.

Dall'elenco dei subalterni, risulta che il sub. 8, montacarichi, costituisce B.C.N.C. ai sopra elencati subalterni, mentre il sub. 9, area scoperta di mq 1098, costituisce B.C.N.C. ad entrambi i lotti oggetto di perizia.

1.3. CONFINI DEL LOTTO.

Il magazzino identificato dalla particella n. 1059, sub. 5, confina, al piano interrato, da nord, in senso orario con: muri contro terra, sub. 8 della part. 1059, muri controterra, mentre al piano terra confina, da nord in senso orario, con i subb. 6 e 9 della part. 1059.

Il laboratorio artigianale identificato dalla particella n. 1059, sub. 7, confina, da nord, in senso orario con: sub. 9, sub. 8, sub. 6, sub. 9 della part. 1059.

1.4. DESCRIZIONE DEGLI INTERNI.

Si è eseguito, per quanto è stato possibile visto lo stato di occupazione, un



rilievo dimensionale di tutti i vani interni che costituiscono il lotto. Le dimensioni complessive dei vani interni risultano, verosimilmente, rientrare nelle tolleranze di Legge rispetto allo stato autorizzato. La scrivente, quindi, nel seguito, farà riferimento alle dimensioni ed alle superfici riportate negli elaborati grafici di progetto autorizzati.

Alla luce del fatto che, nel magazzino artigianale, sono state realizzate delle partizioni interne e sono stati rilevati dei volumi in aumento non indicati nei progetti autorizzati, la scrivente, per detti locali, farà riferimento alle dimensioni del rilievo eseguito nel corso dei sopralluoghi.

Per il dettaglio delle finiture, si rimanda al rilievo fotografico allegato.

L'accesso al magazzino interrato può avvenire sia dal vano scale dell'edificio, che serve anche il piano primo, sia dalla rampa carrabile esterna, che conduce direttamente al piano in esame.

Il vano scale presenta pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati di bianco e scale rivestite da una pietra rosa. I gradini sono a piè d'oca. Il corrimano è in legno. In corrispondenza della pedata di un gradino, nella porzione inferiore della scala, è stata realizzata una partizione di chiusura con una porta d'accesso, non prevista a progetto e non a norma.

L'accesso dalla rampa esterna avviene tramite un'apertura a tutta altezza chiusa da un portone industriale motorizzato ad impacco laterale, color panna.

Il magazzino artigianale, da progetto autorizzato, avrebbe dovuto essere costituito da uno spazio unico, dotato di bagno, oltre al vano scale ed al locale centrale termica. In realtà, lo spazio del magazzino è stato suddiviso in numero tre vani e comunica con il vano montacarichi. Si sono, inoltre, rinvenuti ulteriori due vani, dovuti alla realizzazione di un volume in aumento, al di fuori del sedime



autorizzato.

Dalla rampa, si accede ad un primo vano, che presenta una pianta ad “L” dalla superficie calpestabile pari a circa mq 89,26. Il vano è dotato di finestre che si affacciano su delle bocche di lupo. Le pareti ed il soffitto hanno superfici in cemento a vista. Nella parte terminale, sulla parete opposta all’accesso dall’esterno, sono presenti il vano montacarichi, allo stato grezzo, dalla superficie calpestabile pari a circa mq 1,56, ed ulteriori due vani realizzati al di fuori del volume autorizzato, indicati nel rilievo allegato come vano 4, dalla superficie calpestabile pari a circa mq 18,20 e vano 5 dalla superficie calpestabile pari a circa mq 12,46. I sopra citati vani hanno altezza pari a circa m 3,05. Nel vano 1, in prossimità dell’accesso dalla rampa, entrando, sulla destra, vi è una porta in legno che si apre sul vano 2, dalla superficie calpestabile pari a circa mq 8,87. Il vano 2 presenta pavimentazione in piastrelle di gres color latte, posate in diagonale, e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati di bianco. Sul vano 2 si aprono le porte del vano scale, della centrale termica, del bagno, del ripostiglio sottoscala e del vano 3. Quest’ultimo vano, non finestrato, ha superficie calpestabile pari a circa mq 25,48 e presenta le stesse finiture del vano 2. I vani 2 e 3 hanno altezza pari a circa m 3,00. Anche il ripostiglio sottoscala ha le stesse finiture dei vani 2 e 3, la superficie calpestabile è pari a circa mq 2,2, ma le altezze non sono abitabili. Il bagno ha una finestra che si affaccia su una bocca di lupo, presenta piastrelle color latte a pavimento e piastrelle rosa tenue antico alle pareti, fino ad una certa altezza. E’ dotato di doccia, wc, lavatoio ed attacchi per la lavatrice. La superficie calpestabile è pari a circa mq 6,03. Infine, salendo i primi due gradini del vano scale, si perviene alla porta che conduce al locale centrale termica, dalla superficie calpestabile pari a circa mq 5,89 ed altezza di circa m 2,79. Quest’ultimo locale è



finestrato. La finestra si affaccia sulla rampa esterna ed è protetta da inferriate. Le pareti ed il soffitto sono in calcestruzzo a vista, mentre il pavimento è rivestito da piastrelle in gres color latte. Il locale, dove è presente la caldaia, è stato adibito a cucina ed è dotato, quindi, di attacchi per l'acqua potabile e dei relativi scarichi.

Il vano scale, nell'interrato, ha superficie in pianta pari a circa mq 8,49.

In definitiva, da quanto sopra esposto, si desume che la superficie calpestabile complessiva del magazzino artigianale interrato, attualmente, risulta essere pari a circa mq 178,44, di cui mq 30,66 non sono autorizzati, mq 1,56 corrispondono al montacarichi e mq 14,38 sono occupati dal vano scale e dalla centrale termica.

Come riferito in precedenza, il magazzino artigianale interrato è collegato ad un locale al piano terra (verosimilmente laboratorio artigianale) per mezzo del vano montacarichi, che si trova allo stato grezzo e che, anche al piano terra, ha superficie calpestabile pari a circa mq 1,56. La superficie calpestabile del laboratorio artigianale al piano terra è pari a mq 23,46. L'altezza interna è pari a circa m 3,00. Il "laboratorio" è pavimentato con piastrelle in monocottura ceramica color crema ed è controsoffittato con pannelli fonoisolanti bianchi. Le pareti perimetrali sono intonacate al civile e tinteggiate di bianco. Le partizioni interne sono in cartongesso e tinteggiate di bianco.

1.5. CONSISTENZA.

La stima della consistenza superficiale viene effettuata considerando la superficie esterna lorda (S.E.L.), così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione, e, quindi, considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di 1,50 m dal piano pavimento.



Nel presente caso, la SEL include lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo di quelli contigui confinanti con altre unità, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, lo spazio di circolazione verticale ed orizzontale.

Le Superfici Esterne Lorde del bene sono state calcolate utilizzando le dimensioni così come illustrato al precedente paragrafo 1.4.

Alle superfici accessorie vengono applicati i rapporti mercantili indicati dal Sistema Italiano di Misurazione.

Si sottolinea che, ai fini del presente elaborato peritale, le superfici riportate sono puramente indicative, in quanto la valutazione verrà effettuata a corpo e non a misura.

Si segnala, inoltre, che:

- non vengono conteggiate le S.E.L. dei vani 4 e 5, in quanto, con ogni probabilità, tali vani non sono sanabili,

- in previsione che vengano terminati i lavori di costruzione dell'alloggio al piano primo, la S.E.L. corrispondente al locale centrale termica ed allo spazio di circolazione verticale (vano scale al piano interrato ed al piano terra), viene conteggiata applicando un rapporto mercantile pari a 0,5.

S.E.L. del lotto 1:

Superf. principali magazzino	1,00 *	149,38 mq	circa	149,38 mq
Superf. principali “laboratorio”	1,00 *	26,82 mq	circa	26,82 mq
Superf. scale e C.T.	0,50 *	37,95 mq	circa	<u>18,97 mq</u>
Totale S.E.L.:				195,17 mq

1.6. IMPIANTI.

Dai progetti depositati in Comune, gli scarichi fognari risulterebbero essere convogliati su vasca condensagrassi e fossa imhoff, con subirrigazione.



L'immobile è servito dall'acquedotto.

Si è osservato essere presente l'impianto elettrico, che, nel "laboratorio" e nei vani 2 e 3 e nel bagno del magazzino, risulta principalmente sottotraccia.

Il vano 3, il bagno ed il locale centrale termica del magazzino risultano dotati di impianto di riscaldamento ad aria, mentre nel "laboratorio" è presente uno split.

Nel vano 2 del magazzino si è osservato essere presente un citofono.

Sia nel magazzino sia nel "laboratorio" si è osservata anche la presenza di videocamere di sorveglianza.

1.7. STATO DI CONSERVAZIONE.

Si ritiene che il lotto pignorato si trovi in buone condizioni.

1.8. ACCATASTAMENTO.

Il magazzino risulterebbe regolarmente accatastato, fatta eccezione per le partizioni interne, che dovranno essere oggetto di sanatoria.

Per il "laboratorio", sarebbe, invece, necessario effettuare una variazione della categoria catastale.

Eventuali spese di aggiornamento sono, comunque, da considerarsi contabilizzate nelle spese indicate al successivo paragrafo 1.9.

1.9. CONFORMITÀ EDILIZIA.

Si richiama integralmente quanto già riferito al paragrafo 9.

Per quanto riguarda il magazzino artigianale nel piano interrato, l'Ufficio Tecnico del Comune ha espresso delle incertezze in merito alla possibilità di sanare l'aumento di volume dovuto alla realizzazione dei vani 4 e 5 indicati nel rilievo allegato. Si considera, pertanto, che tali vani, presumibilmente non sanabili, debbano essere murati.

La partizione dotata di porta, realizzata in corrispondenza di due gradini nella



porzione inferiore della scala, non è a norma e dovrà essere rimossa. Dovrà essere, comunque, prevista una nuova partizione al piano. Tale scala, infatti, collega il magazzino artigianale all'appartamento al piano primo, ora al grezzo e non oggetto di pignoramento, e queste due categorie funzionali non possono essere direttamente comunicanti.

Nel bagno, dovrà essere realizzato l'antibagno indicato a progetto.

Da ultimo, si segnala che potrebbe essere opportuno, in futuro, effettuare il frazionamento del vano scale e del locale centrale termica, attualmente accorpati al magazzino, in quanto questi locali servono anche altri subalterni dell'edificio.

La pratica di sanatoria per le opere sopra menzionate, potrà comprendere anche la denuncia delle partizioni interne che dividono il magazzino in più vani.

In definitiva, le spese per regolarizzare il lotto, comprensive dei lavori edili, delle pratiche edilizie, del conseguente aggiornamento catastale e delle spese tecniche potrebbero verosimilmente ammontare ad € 10.000,00.

1.10. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica relativo al lotto 1.

1.11. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

Il lotto, al momento del sopralluogo, è risultato essere utilizzato dall'Esecutato. In particolare, l'Esecutato si serve del magazzino artigianale come Sua abitazione.

L'Agenzia delle Entrate di Treviso, in data 29.08.2022, ha comunicato che non è stato possibile individuare contratti di locazione e/o comodato in essere, stipulati dall'Esecutato e relativi ai beni pignorati.

1.12. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

1.12.1. Valore unitario.

Vista la tipicità dei beni, la scrivente ha ritenuto di procedere come esposto



nel seguito, al fine di valutarne il più probabile valore unitario di mercato.

Si è individuato il valore commerciale unitario di immobili simili, nel Comune di Vedelago, frazione di Albaredo, mediante database informatici, tra cui quelli dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare, di agenzie immobiliari e delle aste giudiziarie.

Considerato, quindi, quanto sopra esposto e tenuto in debito conto di tutte le caratteristiche dei beni descritti nei precedenti paragrafi, la scrivente ritiene che il più verosimile valore unitario di mercato, attribuibile al lotto in vendita, sia pari a circa €/mq 310,00.

1.12.2. Superficie commerciale.

Si richiamano le superfici individuate al precedente paragrafo 1.5.

1.12.3. Stima.

La valutazione del lotto 1 è da considerarsi effettuata a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova il bene, con oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie, apparenti e non, e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie o l'esistenza di eventuali vizi e/o irregolarità e/o difformità e/o non conformità degli impianti alla normativa vigente non riportati in perizia, non modificano la valutazione del lotto stesso.

Viene stimato, quindi, il valore del lotto come segue.

Valore commerciale del lotto:

mq 195,17 x €/mq 310,00 =	€	60.503,86
Spese verosimili da detrarre per regolarizzare il lotto:	€	<u>- 10.000,00</u>
	€	50.503,86

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulterebbe pari ad € 50.503,86, che si arrotonda ad € 50.000,00.



1.13. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.

Alla luce del fatto che, nel caso di vendita all'asta, vi è difficoltà a visionare l'immobile e non è possibile assumere quale base imponibile il valore catastale del bene, dato che devono essere considerati i tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento del bene ed entrarne in possesso, visto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene, considerato che il periodo di commercializzazione è inadeguato, poiché i beni non sono esposti nel mercato a sufficienza, visto anche che, però, non vi sono costi per l'onorario notarile e per le spese di intermediazione, si ritiene che il valore di vendita forzata possa essere considerato pari al più probabile valore di mercato diminuito di un 10% e, quindi:

€ 50.000,00 x 0,90 = € 45.000,00

Il valore di vendita forzata dell'immobile risulta pari ad € 45.000,00.

1.14. RIEPILOGO.

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO: € 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00)

PER LA PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO 1 COSÌ CENSITO:

Catasto Fabbricati, Comune di Vedelago (TV) Sezione E, Foglio 2, particella n. 1059, subb. 5 e 7.

1.15. ELENCO ALLEGATI LOTTO 1.

- All. 1.1.** Rilievo Fotografico interni sub 5 e sub 7.
- All. 1.2.** Scheda dell'Ordinanza di Vendita Lotto 1.
- All. 1.3.** Documentazione Catastale e Ipotecatale. Sub. 5: visura storica per immobile, planimetria catastale, ispezione ipotecaria aggiornata. Sub. 7: visura storica per immobile, planimetria catastale, ispezione ipotecaria aggiornata. Sub. 8: visura storica per immobile e planimetria catastale.



2.1. LOTTO N. 2.

Il lotto di vendita n. 2 è costituito da un locale a destinazione commerciale, per la precisione da un bar con locali accessori, sito nella frazione di Albaredo di Vedelago (TV), all'interno 2 del civico 67 di via Stazione. La quota pignorata è l'intera proprietà dell'Esecutato.

2.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Il lotto 2 è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vedelago (TV): Sez. E, Foglio 2, particella n. 1059, sub. 6, cat.: C/1, cl.: 3, consistenza: 101 mq, superficie catastale totale: 110 mq, rendita: € 1.231,03, indirizzo: via Stazione, piano: T.

Dall'elenco dei subalterni, risulta che il sub. 9, area scoperta di mq 1098, costituisce B.C.N.C. al presente lotto.

2.3. CONFINI DEL LOTTO.

Il bar identificato dalla particella n. 1059, sub. 6, confina da nord, in senso orario con sub. 7, sub. 8, sub. 9, sub. 5, sub. 9 della part. 1059.

2.4. DESCRIZIONE DEGLI INTERNI.

Si è eseguito, per quanto è stato possibile visto lo stato di occupazione, un rilievo dimensionale di tutti i vani interni che costituiscono il lotto. Le dimensioni complessive dei vani interni risultano, verosimilmente, rientrare nelle tolleranze di Legge rispetto allo stato autorizzato. La scrivente, quindi, farà riferimento alle dimensioni ed alle superfici riportate negli elaborati grafici di progetto autorizzati. In particolare, nel seguito, vengono riportate le superfici calpestabili.

Per il dettaglio delle finiture, si rimanda al rilievo fotografico allegato.

Il locale commerciale è così costituito:

- l'area bar di mq 80,78,



- un locale per la preparazione di panini e tramezzini di mq 13,13,
- un magazzino di mq 5,40,
- un disimpegno di mq 2,2,
- uno spogliatoio di mq 7,17,
- un bagno con antibagno di mq 2,52,

per una superficie calpestabile totale pari a mq 111,20. L'altezza interna è pari a circa m 3,00.

Tutti i vani sono pavimentati con piastrelle in monocottura ceramica color crema e sono controsoffittati con pannelli fonoisolanti bianchi. Le pareti perimetrali sono intonacate al civile e tinteggiate di bianco. Le partizioni interne sono in cartongesso e tinteggiate con idropittura lavabile bianca. Le pareti del bagno e dell'antibagno sono rivestite, per un'altezza di circa m 2,00, con piastrelle in ceramica smaltata color crema. Nell'antibagno è presente un lavabo a colonna in ceramica bianca, mentre nel bagno c'è un wc a colonna sempre in ceramica bianca. Nella sala bar vi è il tipico bancone bar di distribuzione ed il retro bancone presenta un lavello lavamani, un lavello ed ulteriori varie attrezzature.

2.5. CONSISTENZA.

La stima della consistenza superficiale viene effettuata considerando la superficie esterna lorda (S.E.L.), così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione, e, quindi, considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di 1,50 m dal piano pavimento. Nel presente caso, la SEL include lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo di quelli contigui confinanti con altre unità, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, lo spazio di circolazione orizzontale.



Le Superfici Esterne Lorde del bene sono state calcolate utilizzando le dimensioni così come illustrato al precedente paragrafo 2.4.

Alle superfici accessorie vengono applicati i rapporti mercantili indicati dal Sistema Italiano di Misurazione.

Si sottolinea che, ai fini del presente elaborato peritale, le superfici riportate sono puramente indicative, in quanto la valutazione verrà effettuata a corpo e non a misura.

S.E.L. del lotto 2:

Superf. principali	1,00 * 149,38 mq	circa	<u>129,30 mq</u>
Totale S.E.L.:			129,30 mq

2.6. IMPIANTI.

Dai progetti depositati in Comune, gli scarichi fognari risulterebbero essere convogliati su vasca condensagrassi e fossa imhoff, con subirrigazione.

Il bene è servito dall'acquedotto.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed il conduttore ha riferito che è stato soggetto a verifica nel 2019 e che è dotato di messa a terra.

Il lotto 2 è servito da una caldaia, che risulta essere installata nel locale centrale termica del piano interrato. Quest'ultimo locale fa parte del lotto 1. Il riscaldamento è dato da termoconvettori. L'acqua calda sanitaria della cucina e del bagno viene prodotta da due distinti boiler elettrici. I motori dei frighi, l'impianto di spillatura e per l'acqua frizzante sono installati in una loggia retrostante al piano terra, che è stata chiusa mediante un portone metallico a due ante, vetrato, che dovrà essere verosimilmente rimosso. I vetri del portone sono infranti.

2.7. STATO DI CONSERVAZIONE.

Si ritiene che il lotto pignorato si trovi in uno stato di conservazione normale.



Si è osservata una macchia dovuta probabilmente ad un'infiltrazione sul controsoffitto dello spogliatoio.

2.8. ACCATASTAMENTO.

Il lotto risulta regolarmente accatastato.

2.9. CONFORMITÀ EDILIZIA.

Non si segnalano difformità, fatta eccezione per la chiusura della loggia del prospetto ovest, di cui si è riferito al precedente paragrafo 2.6.

Le spese per regolarizzare il lotto, che consistono sostanzialmente in lavori di rimozione, potrebbero verosimilmente ammontare ad € 500,00.

2.10. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

L'Agenzia delle Entrate ha fornito dei contratti di locazione a cui risulta accluso l'Attestato di Prestazione Energetica, emesso in data 20.01.2015. Nell'attestato viene dichiarato che il bene immobile che costituisce il lotto 2 è in classe G.

2.11. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

Il bene immobile in esame, al momento del sopralluogo, è risultato essere concesso in locazione ad una società. La conduttrice ha fornito il contratto di locazione, che risulta essere stato stipulato in data 30.11.2019, per la durata di anni 6 con inizio dal giorno 01.12.2019 e termine al giorno 30.11.2025. Il contratto è da intendersi rinnovato tacitamente per altri sei anni in caso di mancata disdetta di una delle parti.

Il contratto fornito ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 05.05.2021.

Il suddetto contratto, però, non risulta registrato all'Agenzia delle Entrate, che, in data 29.08.2022, ha comunicato che non era stato possibile individuare contratti di locazione e/o comodato in essere, stipulati dall'Esecutato e relativi al bene



pignorato.

Successivamente, in data 31.08.2022, l'Agenzia delle Entrate di Treviso ha, però, inviato alla scrivente due contratti:

- un contratto di comodato immobiliare del 01.05.2008, con cui viene concesso a terzi, in temporaneo comodato, una porzione dell'area esterna di circa mq 250 per la durata di mesi 16, con decorrenza dal 01.05.2008 al 31.08.2009. Alla scadenza, tale contratto si intendeva tacitamente rinnovato di anno in anno salvo disdetta anche verbale di una delle parti;

- un contratto di locazione commerciale, recante data 17.01.2015, di una porzione del bar ed una porzione dell'area esterna, della durata di anni 6 con inizio dal giorno 01.02.2015 e termine al giorno 31.01.2021, rinnovato tacitamente per altri sei anni in caso di mancata disdetta di una delle parti.

2.12. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

2.12.1. Valore unitario.

Vista la tipicità del bene, la scrivente ha ritenuto di procedere come esposto nel seguito, al fine di valutarne il più probabile valore unitario di mercato.

Si è individuato il valore commerciale unitario di immobili simili, nel Comune di Vedelago, frazione di Albaredo, mediante database informatici, tra cui quelli dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare, di agenzie immobiliari e delle aste giudiziarie.

Considerato, quindi, quanto sopra esposto e tenuto in debito conto di tutte le caratteristiche del bene descritte nei precedenti paragrafi, la scrivente ritiene che il più verosimile valore unitario di mercato, attribuibile al lotto in vendita, sia pari a circa €/mq 1.000,00.

2.12.2. Superficie commerciale.



Si richiama la superficie individuata al precedente paragrafo 2.5.

2.12.3. Stima.

La valutazione del lotto 2 è da considerarsi effettuata a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova il bene, con oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie, apparenti e non, e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie o l'esistenza di eventuali vizi e/o difformità e/o non conformità degli impianti alla normativa vigente non riportati in perizia, non modificano la valutazione del lotto stesso.

Viene stimato, quindi, il valore del lotto come segue.

Valore commerciale del lotto:

mq 129,30 x €/mq 1.000,00 =	€	129.300,00
Spese verosimili da detrarre per regolarizzare il lotto:	€	<u>- 500,00</u>
	€	128.800,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulterebbe pari ad € 128.800,00, che si arrotonda ad € 129.000,00.

2.13. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.

Alla luce del fatto che, nel caso di vendita all'asta, vi è difficoltà a visionare l'immobile e non è possibile assumere quale base imponibile il valore catastale del bene, dato che devono essere considerati i tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento del bene ed entrarne in possesso, visto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene, considerato che il periodo di commercializzazione è inadeguato, poiché i beni non sono esposti nel mercato a sufficienza, visto anche che, però, non vi sono costi per l'onorario notarile e per le spese di intermediazione, si ritiene che il valore di vendita forzata possa essere considerato pari al più probabile valore di mercato diminuito di un 10% e, quindi:



€ 129.000,00 x 0,90 = € 116.100,00

Il valore di vendita forzata dell'immobile risulta pari ad € 116.100,00, che viene arrotondato ad € 116.000,00.

2.14. RIEPILOGO.

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO: € 116.000,00 (Euro centosedicimila/00)

PER LA PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO 2 COSÌ CENSITO:

Catasto Fabbricati, Comune di Vedelago (TV) Sezione E, Foglio 2, particella n. 1059, sub. 6.

2.15. ELENCO ALLEGATI LOTTO 2.

AII. 2.1.: Rilievo Fotografico interni sub 6.

AII. 2.2.: Scheda dell'Ordinanza di Vendita Lotto 2.

AII. 2.3.: Documentazione Catastale e Ipotecatale. Sub. 6: visura storica per immobile, planimetria catastale, ispezione ipotecaria aggiornata.

Treviso, 19 marzo 2023

ing. Cristina Candelli, Esperto Stimatore



PERIZIA DI STIMA SECONDA VERSIONE – Proc. Es. R.G.E. 176/2021 Tribunale di Treviso.

TRIBUNALE DI TREVISO

Procedura Esecutiva n. R.G.E. 176/2021

avanti all'Ill.mo Sig. **G.E.** dott.ssa **Paola Torresan**

Giuramento dell'Esperto Stimatore, ing. Cristina Candelli, in data 03.04.2022.

Udienza di comparizione delle Parti fissata per il 29.03.2023.

PERIZIA di STIMA – SECONDA VERSIONE.

INDICE

1.	FORMAZIONE DI N. 2 LOTTI DI VENDITA IN PIENA PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO.	3
2.	UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEI BENI.	4
3.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	4
4.	SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.	5
5.	DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.	5
6.	TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.	6
7.	DESTINAZIONE URBANISTICA – PRATICHE EDILIZIE.	6
7.1.	Destinazione urbanistica.	7
7.2.	Pratiche edilizie.	7
8.	DESCRIZIONE DEGLI ESTERNI E DEGLI SPAZI COMUNI. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO DI CUI FANNO PARTE I BENI PIGNORATI.	11
9.	DIVISIBILITA'	12
10.	ELENCO DEGLI ALLEGATI COMUNI AI LOTTI.	17
1.1.	LOTTO N. 1.	18
1.2.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	18
1.3.	CONFINI DEL LOTTO.	18
1.4.	DESCRIZIONE DEGLI INTERNI.	18



1.5.	CONSISTENZA.....	21
1.6.	IMPIANTI.....	22
1.7.	STATO DI CONSERVAZIONE.....	23
1.8.	ACCATASTAMENTO.....	23
1.9.	CONFORMITÀ EDILIZIA.....	23
1.10.	ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	24
1.11.	DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	24
1.12.	STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	24
1.12.1.	Valore unitario.....	24
1.12.2.	Superficie commerciale.....	25
1.12.3.	Stima.....	25
1.13.	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	26
1.14.	RIEPILOGO.....	26
1.15.	ELENCO ALLEGATI LOTTO 1.....	26
2.1.	LOTTO N. 2.....	27
2.2.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	27
2.3.	CONFINI DEL LOTTO.....	27
2.4.	DESCRIZIONE DEGLI INTERNI.....	27
2.5.	CONSISTENZA.....	28
2.6.	IMPIANTI.....	29
2.7.	STATO DI CONSERVAZIONE.....	29
2.8.	ACCATASTAMENTO.....	30
2.9.	CONFORMITÀ EDILIZIA.....	30
2.10.	ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	30
2.11.	DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	30



2.12. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	31
2.12.1. Valore unitario.....	31
2.12.2. Superficie commerciale.....	31
2.12.3. Stima.....	32
2.13. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	32
2.14. RIEPILOGO.....	33
2.15. ELENCO ALLEGATI LOTTO 2.....	33

* * * * *

PERIZIA di STIMA

Il giorno 31.03.2022, l'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Paola Torresan ha nominato la sottoscritta ing. Cristina Candelli, libera professionista iscritta al n. A2071 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso ed ivi risiedente al civico 51/d di via Alzaia, quale Esperto Stimatore nel Procedimento di Pignoramento Immobiliare n. 176/2021 R.G.E., al fine di redigere la relazione di stima ex art.173 bis disp. att. c.p.c.

La scrivente ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito in data 03.04.2022. A seguito di richiesta di proroga, l'Udienza per la comparizione delle Parti è fissata per il 29.03.2023.

Si specifica che il resoconto delle operazioni peritali è riportato nell'Allegato 0.1. accluso alla presente perizia.

1. FORMAZIONE DI N. 2 LOTTI DI VENDITA IN PIENA PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO.

Oggetto della perizia sono:

LOTTO 1. un magazzino artigianale ed un laboratorio artigianale (C.F.: Comune di Vedelago (TV), Sez. E, Fg. 2, **part. 1059 subb. 5 e 7**),

LOTTO 2. un locale a destinazione commerciale – bar (C.F.: Comune di



Vedelago (TV), Sez. E, Fg. 2, **part. 1059 sub. 6**).

La quota pignorata è per l'intera piena proprietà.

I beni immobili pignorati fanno parte della medesima costruzione, sita nel Comune di Vedelago, frazione Albaredo, via Stazione n. 67.

I tre beni (magazzino, laboratorio e locale commerciale risulterebbero verosimilmente appartenere a due diverse categorie funzionali (artigianale e commerciale). Si ritiene, pertanto, opportuno che i beni vadano a costituire lotti distinti per ognuna delle due categorie funzionali. Ciò anche per le motivazioni esposte al successivo paragrafo 9.

Nel seguito, verranno prima illustrate le caratteristiche che accomunano i due lotti e, poi, verranno esposte le peculiarità di ogni lotto e la relativa stima.

2. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEI BENI.

I beni pignorati risultano siti nella frazione di Albaredo di Vedelago (TV), al civico 67 di via Stazione. Su tale via, si apre l'accesso pedonale e carraio all'area scoperta di pertinenza dei beni. L'edificio di cui fanno parte si affaccia su via Stazione, mentre la parte retrostante del fabbricato prospetta su dei terreni agricoli.

Il fabbricato in esame dista circa m 400,00 dalla stazione ferroviaria della frazione Albaredo, il cui centro, dove si trovano i servizi essenziali, è raggiungibile percorrendo circa un chilometro. Il Comune di Vedelago, invece, dista circa km 1,7.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

I beni pignorati sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vedelago (TV), Sez. E, Foglio 2, particella n. 1059:

- **sub. 5**, cat.: C/2, cl.: 3, consistenza: 139 mq, superficie catastale totale: 176 mq, rendita: € 265,61, indirizzo: via Stazione, piano: S1-T,

- **sub. 7**, cat.: C/2, cl.: 3, consistenza: 23 mq, superficie catastale totale: 27



mq, rendita: € 43,95, indirizzo: via Stazione, piano: T,

che costituiranno il **LOTTO 1** della presente relazione,

- **sub. 6**, cat.: C/1, cl.: 3, consistenza: 101 mq, superficie catastale totale: 110 mq, rendita: € 1.231,03, indirizzo: via Stazione, piano: T, che costituirà il **LOTTO 2** della presente relazione.

Si specifica che, dall'elenco dei subalterni, risulta che:

- **il sub. 8**, montacarichi, **è un B.C.N.C. ai subb. 5 e 7 che formano il lotto 2**,

- **il sub. 9**, area scoperta di mq 1098, **è un B.C.N.C. ai subb. 5, 6 e 7 e, quindi, ai lotti 1 e 2.**

4. SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.

Nell'Atto di Compravendita Notaio Salvatore Romano in Treviso, rep. 54.191 racc. 1.931 del 08.06.1990, si legge che il terreno su cui insiste l'immobile di cui fanno parte i beni pignorati, era stato trasferito "*... a corpo, con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui ... si trova(va), con accessioni e pertinenze, oneri e diritti inerenti, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti ...*".

Nell'Atto di Donazione Notaio Francesco Imparato in Asolo, rep. 95.735, del 26.03.2003, si legge che il diritto di usufrutto sui beni pignorati era stato trasferito "*... nello stato di fatto e di diritto in cui ... si trova(va), con tutti i diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive ... inerenti ...*".

5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

L'Esecutato è pieno proprietario dei lotti di vendita oggetto di perizia, in forza di:

- Atto di Compravendita Notaio Salvatore Romano in Treviso, [REDACTED]

grazie al quale è pervenuto, all'Esecutato, il diritto della nuda proprietà,



- Atto di Donazione Notaio Francesco Imparato in Asolo, [REDACTED],
[REDACTED], grazie al quale è pervenuto,
all'Esecutato, il diritto dell'usufrutto.

Si evidenzia che i titoli legittimanti il possesso dei beni hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 05.05.2021.

La corrispondenza nominale dell'Esecutato e delle Parti tutte coinvolte nella presente Procedura sono riportate nell'Allegato 0.8.

6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

Sul bene pignorato gravano, alla data del 20.05.2021, le seguenti formalità pregiudizievoli così come indicate nel Certificato Notarile in Atti, redatto dal Notaio avv. Marco Galletti in Perugia:

- Ipoteca volontaria R.G. 13520 R.P. 3116 del 29.03.2004, derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Francesco Imparato del 25.03.2004 rep. 101949 – Ipoteca € 380.000,00 Capitale € 200.000,00 – a favore del Creditore Procedente contro l'Esecutato;

- Ipoteca volontaria R.G. 7048 R.P. 1306 del 02.03.2009, derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Francesco Imparato del 25.02.2009 rep. 124479 – Ipoteca € 171.000,00 Capitale € 90.000,00 – a favore del Creditore Procedente contro l'Esecutato;

- Pignoramento Immobiliare n. 17528/11880 del 05.05.2021 a favore del Creditore Procedente contro l'Esecutato.

Dalle visure ipocatastali effettuate dalla scrivente, aggiornate fino al 27.02.2023, non sono risultate altre formalità pregiudizievoli, oltre a quelle sopra riportate.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA – PRATICHE EDILIZIE.



Dalla documentazione e dalle informazioni rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago (TV) e dagli accertamenti eseguiti dalla sottoscritta, Esperto Stimatore, nel corso dei sopralluoghi svolti nell'immobile che comprende i lotti oggetto della presente stima, è risultato quanto riportato nel seguito.

Si ritiene, comunque, d'uopo specificare che quanto fornito dalla P.A. corrisponde a quanto messo a disposizione della scrivente ed accluso all'Allegato 0.9.

7.1. Destinazione urbanistica.

Dalla Tav. 1.2C del Piano degli Interventi approvato con DDC n. 21 del 26.05.2020, si evince che il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati si trova in Zona Territoriale Omogenea B, regolata dagli artt. 29 e 30 delle N.T.O. In particolare, l'edificio si trova in zona B2, zona residenziale di completamento estensiva, così come si rileva dalla Tav. 2E, zone significative.

Si segnala che, in precedenza, l'area era identificata come zona agricola.

In particolare, dalla carta dei vincoli Tav. 1.1C del P.I. si ricava che la costruzione rientra nell'area classificata "centro abitato" (D.P.R. 16.12.1992 n. 495), regolata dall'art. 64 delle N.T.O. Si evince, inoltre, che l'intero territorio comunale è soggetto a vincolo sismico ai sensi del O.P.C.M. n. 3274/2003 - classe 3 - e che ricade all'interno della fascia di ricarica degli acquiferi individuata dal PTRC approvato nel 1992.

7.2. Pratiche edilizie.

A seguito di richiesta di accesso atti, il Comune di Vedelago ha inoltrato quanto elencato nel seguito.

Pratica Edilizia 131/94:

- Titolo edilizio di Concessione n. 173/94 del 07.11.1994 per l'esecuzione dei



lavori di “*demolizione di fabbricato in fascia di rispetto stradale e ricostruzione di abitazione e magazzino artigianale in area agricola adiacente (primo stralcio – piano terra ed interrato)*”, le tavole grafiche 1, 2, 3 e 5, l’inizio dei lavori e la denuncia delle opere in c.a.

Il titolo edilizio riporta le seguenti prescrizioni:

“- la pendenza della copertura non dovrà essere inferiore al 35% ...

- il manto di copertura dovrà essere in coppi ...

- gli sporti di gronda non dovranno essere superiori a 50 cm e a 20 cm quelli

di testa;

- ... grondaie ... di tipo rotondo ...

- ai fori ... oscuri in legno ...

- le tinteggiature esterne dovranno essere quelle ricorrenti ...

- i davanzali dovranno essere in pietra bianca ...

- nelle cornici di testa ... solo scossaline

- i serramenti di vetrina dovranno essere in legno o in lamiera verniciata ...

Il fabbricato esistente dovrà essere demolito ...

Con l’adeguamento progettuale presentato il 18.10.1994 prescritto dalla commissione edilizia è stata riscontrata un’eccedenza di volume (per tutto il fabbricato) di 48 mc.

La porzione di edificio prevista al piano primo, lato nord, definita “sottotetto” non dovrà essere praticabile ...”.

- D.I.A. prot. 011285 del 23.05.1995, relativa a “... opere di modesta entità da eseguire all’interno ... in corso di costruzione ...”, accompagnata da una tavola grafica,

- una comunicazione di cambio di destinazione d’uso senza opere dei vani del



piano terra (lotti 2 e 3 della presente relazione) destinati ad uso commerciale e ad uso laboratorio artigianale, accompagnata da una tavola grafica,

- il certificato di agibilità n. 95/50 del 01.08.1995 relativo al “... *fabbricato ad uso magazzino residenziale e magazzino artigianale (piano terra e piano interrato) – primo stralcio ...*”, ove viene dichiarato agibile “... *il fabbricato ad uso magazzino residenziale e magazzino artigianale (piano terra e piano interrato) ... di piani n. 2, locali n. 11 ...*”,

- il certificato di agibilità n. 95/61 del 30.08.1995 relativo al cambio d'uso senza opere dell’“... *unità immobiliare ad uso commerciale (piano terra ad uso negozio, ufficio ed accessori) e l'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale (piano terra) ...*”, ove vengono dichiarati agibili “... *il negozio con ufficio ed accessori ed il locale ad uso laboratorio artigianale, posti al piano terra ... di piani n. 1, locali n. 54 ...*”,

- Permesso di Costruire n. 146 del 14.07.2003 relativo ai lavori di “... sopraelevazione di fabbricato commerciale per il ricavo di nuovo alloggio (2° stralcio) ...”, le tavole grafiche 1, 2 e 3 e l’inizio dei lavori.

Il titolo edilizio riposta le seguenti prescrizioni:

“- *la pendenza della copertura non dovrà essere inferiore al 35% ...*

- *il manto di copertura dovrà essere in coppi ...*

- *gli sporti di gronda non dovranno essere superiori a 50 cm e a 20 cm quelli di testa;*

- *... grondaie ... di tipo rotondo ...*

- *ai fori ... oscuri in legno ...*

- *le tinteggiature esterne dovranno essere quelle ricorrenti ...*

- *i davanzali dovranno essere in pietra bianca ...*



Il fabbricato esistente dovrà essere demolito ...”.

Pratica Edilizia 97/1995:

- D.I.A. prot. 013428 del 19.06.1995, per la realizzazione di una recinzione, accompagnata da una tavola grafica,

Pratica Edilizia 139/2009:

- D.I.A. prot. 12670 del 09.06.2009, per “*realizzazioni di partizioni interne in cartongesso per la suddivisione dello spazio esistente e ricavo di nuovi locali*” con la specifica che “*l’intervento riguarda unicamente opere interne ad un fabbricato esistente ed è conforme alla normativa urbanistica vigente*”, tav. 1 - stato attuale, prot. 18606 del 02.09.2009, tav. 1 - schema dell’impianto fognario, prot. 18316 del 26.08.2009, tav. 1 - “*planimetrie dotazione parcheggi*”, prot. 18606 del 02.09.2009, tav. 2 comparativa, prot. 18606 del 02.09.2009, e l’autorizzazione allo scarico 1748, prot. 18778 del 04.09.2009,

- il certificato di agibilità n. 085/2009 del 04.09.2009 relativo ad opere sui “... *seguenti subalterni: sub. 5 (magazzino artigianale al piano interrato), civico n. 67 int. 3; sub. 6 (bar con locali accessori al piano terra), civico n. 67 int. 2 ...*”, ove vengono dichiarati agibili “... *l’unità immobiliare al piano interrato ad uso magazzino artigianale ...*” e “... *l’unità immobiliare al piano terra ad uso commerciale (bar) ...*”, con l’indicazione che “... *variazioni delle attività svolte all’interno delle suddette unità immobiliari saranno subordinate alla produzione di apposite comunicazioni con allegate documentazione inerente alle attività stesse al fine di ottenere i necessari pareri e nulla osta da parte degli organi ed enti competenti ...*”.

Successivamente, con riferimento alla **Pratica Edilizia 139/2009**, sono stati forniti, dal Comune, i seguenti documenti:



- richiesta del Comune, prot. 15.755 del 17.07.2009, di trasmissione della documentazione mancante,

- richiesta, da parte del progettista, di parere all'ULSS 8, ove viene specificato che: *"Il locale al piano terra destinato in precedenza ad attività artigianale, sarà destinato a magazzino non presidiato per cui non necessiterà di un accesso diretto ai servizi"*,

- tavola comparativa prot. 12670 del 09.06.2009, sostituita in data 02.09.2009.

8. DESCRIZIONE DEGLI ESTERNI E DEGLI SPAZI COMUNI. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO DI CUI FANNO PARTE I BENI PIGNORATI.

L'edificio che comprende i lotti in vendita ha la facciata principale che guarda ad est, verso via Stazione, ed è dotato di un ampio scoperto comune.

La porzione est dello scoperto antistante il fabbricato, a cui si accede da via Stazione sia tramite cancelletto pedonale che tramite cancello carraio, è ricoperta da ghiaio ed è adibita a parcheggio. La porzione retrostante ad ovest e quella più a nord, lungo la recinzione, sono adibite a giardino. Attorno all'edificio corre un marciapiede.

La costruzione è costituita da due piani fuori terra ed un piano interrato. Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate in rosa antico. La copertura è a falde in coppi e si sviluppa su diversi livelli.

Al piano terra gli infissi sono metallici, verniciati di rosso e dotati di doppio vetro. Nella porzione centrale, che prospetta su via Stazione, vi sono le vetrine dell'attività commerciale, ove si apre la porta di accesso al bar (lotto 2). All'esterno, davanti le vetrine, sono installati due gazebi coperti bianchi e la porzione di terreno, al di sotto dei gazebi, è pavimentata mediante piastroni in ghiaio lavato. Sempre lungo il prospetto che guarda via Stazione, verso sud, si apre il portoncino d'ingresso rosso da cui si accede all'unico vano scale interno presente nel fabbricato. Il vano scale conduce al



magazzino artigianale al piano interrato (lotto 1) ed al piano primo, ove è stata realizzata un'abitazione, che internamente è allo stato grezzo e che non è oggetto del presente pignoramento. Accanto al portoncino di accesso al vano scale, si diparte la rampa carrabile che conduce al piano interrato e che si sviluppa lungo la facciata sud. Le finestre del piano terra sono protette da inferriate. Sul prospetto retrostante ovest, si apre, infine, una porta vetrata, che conduce al laboratorio artigianale al piano terra (lotto 1). La porta vetrata è protetta, internamente, da una serranda avvolgibile metallica.

9. DIVISIBILITA'.

In merito al compendio nel suo complesso, nell'ottica della divisibilità dei beni e delle motivazioni che hanno condotto alla formazione dei lotti, risulta d'uopo chiarire quanto segue.

Il primo progetto, autorizzato con C.E. n. 173 del 1994, prevedeva la realizzazione di un fabbricato così composto:

- piano interrato destinato a magazzino residenziale, garage, magazzino artigianale, centrale termica e servizio igienico, da realizzare con il primo stralcio. Si evidenzia che, a progetto, il vano denominato "magazzino – garage" è separato fisicamente da un secondo locale identificato come "magazzino",

- piano terra destinato a magazzino artigianale e magazzino residenziale, anch'esso da realizzare con il primo stralcio,

- piano primo destinato ad abitazione, attualmente non accatastato e non oggetto della presente procedura.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago ha chiarito che, all'epoca, sebbene la costruzione si trovasse in zona agricola, le destinazioni d'uso di magazzino artigianale e di abitazione sono state autorizzate a seguito della demolizione di un edificio



preesistente, che già possedeva le destinazioni d'uso suddette.

In data 23.05.1995, è stata presentata una D.I.A. per variante in corso d'opera che riguardava opere interne di modesta entità. Nella tavola grafica allegata alla D.I.A., i due vani magazzino del piano interrato, originariamente separati, risultano formare uno spazio unico, mentre al piano terra, nella porzione nord-ovest, viene creato un locale separato, sempre destinato a magazzino.

Quanto previsto dalla C.E. n. 173 del 1994 e dalla successiva D.I.A. del 1995 è stato dichiarato agibile con certificato n. 95/50 del 01.08.1995.

In data 14.08.1995, è stato comunicato al Comune "... *il cambio di destinazione d'uso senza opere dei vani al piano terra ... destinati ad uso commerciale (negozi con ... ufficio) e ad uso laboratorio artigianale.*". La comunicazione è accompagnata da una tavola grafica esplicativa. Tale tavola lascerebbe presumere che il vano destinato a montacarichi, contraddistinto dal sub. 8 comune ai subb. 5 e 7, colleghi dei locali con la medesima categoria funzionale, ovvero quella artigianale.

Quanto previsto dalla suddetta comunicazione è stato dichiarato agibile con certificato n. 95/61 del 30.08.1995.

Successivamente, con il Permesso di Costruire n. 146 del 2003, è stato autorizzato il secondo stralcio del progetto originario, che prevede la realizzazione del piano primo a destinazione residenziale. I lavori non sono stati conclusi. Attualmente, il primo piano non è accatastato e, internamente, è allo stato grezzo, mentre esternamente l'involucro risulta terminato e le finestre e le portefinestre sono dotate di serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno.

Infine, con la D.I.A. prot. 12670 del 09.06.2009, nell'ultimo progetto restituito nella tavola 2, prot. 18606 del 02.09.2009, viene prevista, al piano interrato, la sola destinazione a magazzino artigianale, mentre al piano terra, viene denunciato il



cambio d'uso da negozio a bar e da laboratorio artigianale a magazzino residenziale non presidiato. Il relativo certificato di agibilità n. 085/2009 del 04.09.2009 è stato, però, rilasciato per l'unità immobiliare al piano interrato ad uso magazzino artigianale (sub. 5) e per l'unità immobiliare al piano terra ad uso commerciale (bar) (sub. 6), ma non per il cambio d'uso del laboratorio artigianale al piano terra (sub. 7). Il certificato di agibilità risulterebbe, quindi, congruente a quanto denunciato nella prima tavola di progetto, poi, sostituita.

In primo luogo, si segnala che nell'edificio vi è un unico vano scale che conduce sia all'alloggio al piano primo sia al magazzino artigianale al piano interrato. Ad oggi, il vano scale a livello del piano terra è compreso nel sub. 5, che identifica anche tutto il magazzino del piano interrato. Al sub. 5 appartiene anche il locale centrale termica del piano interrato, ove è installata la caldaia dell'impianto di riscaldamento relativo al piano terra.

Il vano scale, a progetto, risulta aperto sul magazzino artigianale, ma quest'ultima categoria funzionale, secondo le norme attuali, non può essere comunicante con quella residenziale.

Ne consegue che risulterà necessario prevedere una partizione che separi il vano scale dal magazzino.

Si ritiene, altresì, che sarà, con ogni probabilità, necessario effettuare lo scorporo, dal magazzino artigianale, del vano scale e del locale centrale termica, in quanto questi locali, ad oggi, di fatto, risulterebbero servire anche altre unità dell'edificio, con conseguente frazionamento catastale e la creazione di due nuovi subalterni comuni non censibili.

Il magazzino artigianale al piano interrato sub. 5 risulta anche collegato, tramite il vano per montacarichi sub. 8, al locale al piano terra contraddistinto dal subalterno 7.



Come specificato in precedenza, nella D.I.A. del 2009 è previsto un cambio d'uso del sub. 7, che non è stato, però, oggetto del certificato di agibilità. Considerato che diverse categorie funzionali quali quella residenziale e quella artigianale non possono essere direttamente comunicanti, parrebbe di maggiore appetibilità considerare che il sub. 7 abbia mantenuto l'uso artigianale. Parere della scrivente è che, non essendosi perfezionata la D.I.A., al sub. 7 potrebbe ancora essere attribuita la destinazione d'uso di laboratorio artigianale. Ciò comporterebbe la possibilità di essere collegato tramite il vano montacarichi (sub. 8) al magazzino al piano interrato (sub. 5), evitando di dover sanare lo stato di fatto mediante la realizzazione di un solaio di piano, nel vano montacarichi allo stato grezzo, con la conseguenza di dover, altresì, effettuare, catastalmente, la fusione del piano terra del sub. 8 con il sub. 7 e la fusione del piano interrato del sub. 8 con il sub. 5.

Infine, nella formazione dei lotti, si è anche tenuto conto del rinvenimento, nell'interrato, di due ulteriori locali, che comportano un volume maggiore di tale piano, volume che è stato verosimilmente realizzato all'epoca di costruzione del fabbricato.

Per sanare il volume in esame, è necessario il rispetto della doppia conformità, ovvero la contemporanea verifica della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia da riscontrarsi al momento di presentazione della domanda di sanatoria ed al momento dell'epoca di realizzazione delle opere difformi.

L'Ufficio Tecnico del Comune ha segnalato che, prima dell'anno 2014, l'edificio si trovava in zona agricola. In tale zona, non sarebbe stato possibile un aumento di volume a destinazione artigianale, bensì solo ad uso accessorio al residenziale.

Dal 2014, l'edificio si trova in zona residenziale. L'art. 25 delle N.T.O., al comma 4, ammette "... *attività artigianali e loro depositi (fino a complessivi mc 500) che non siano ... insalubri ...*" nonché "... *attività artigianali di servizio alla residenza ...*".



Considerato, però, l'indice di edificabilità fondiaria del lotto indicato all'art. 30 delle N.T.O., parrebbe che il volume fabbricabile sia esaurito.

In merito alla sanabilità dell'aumento di volume dell'interrato, l'Ufficio Tecnico del Comune, interpellato dalla scrivente, ha espresso delle incertezze. In definitiva, ritenendo necessario salvaguardare gli eventuali futuri acquirenti, nel proseguo si considererà non sanabile l'aumento di volume dell'interrato e verranno conteggiate le opere per murare tali locali.

Alla luce di quanto sopra esposto, come già anticipato ai precedenti paragrafi 1 e 3, la scrivente ritiene opportuno suddividere i beni pignorati come esplicitato nel seguito.

LOTTO 1.

C.F.: Comune di Vedelago (TV), Sez. E, Fg. 2, part. 1059:

sub. 5 (magazzino artigianale al piano interrato) **in via Stazione n. 67, int. 3,**

sub. 7 (verosimilmente laboratorio artigianale al piano terra) **in via Stazione n. 67.**

I locali vano scale e centrale termica che fanno parte del magazzino interrato, verranno, però, considerati come comuni, in quanto già lo sono di fatto.

Si evidenzia che il vano montacarichi, catastalmente identificato al C.F. del Comune di Vedelago (TV), Sez. E, Fg. 2, part. 1059, sub. 8, è un B.C.N.C. ai subb. 5 e 7 e non è oggetto di pignoramento.

LOTTO 2.

C.F.: Comune di Vedelago (TV), Sez. E, Fg. 2, part. 1059 sub. 6, (locale a destinazione commerciale - bar con locali accessori) **in via Stazione n. 67, int. 2.**

Si evidenzia, altresì, i due lotti sono dotati di area scoperta comune di mq 1098, catastalmente identificata al C.F. del Comune di Vedelago (TV), Sez. E, Fg. 2, part. 1059, sub. 9, B.C.N.C. ai subb. 5, 6 e 7, non oggetto di pignoramento.



La disposizione dei posti auto nello scoperto comune è prevista dalla D.I.A. prot. 12670 del 09.06.2009, dove risulterebbero destinati al bar n. 7 posti auto, mentre i “parcheggi artigianali” sarebbero 14 e quelli “residenziali” sarebbero 2. In realtà, comparando la conformazione della particella 1059 indicata nella D.I.A. con la conformazione della stessa particella nell’estratto di mappa, si sono riscontrate delle differenze e si è evinto, tramite la visura catastale storica per immobile al Catasto Terreni, che tale particella è stata oggetto di frazionamento nel marzo del 2018. Attualmente, i posti auto non risultano segnati, lo spazio a sud destinato a 3 “parcheggi artigianali” è compreso in altra particella non oggetto di pignoramento ed una parte di quelli destinati al magazzino artigianale a nord sono adibiti a giardino. Inoltre, nella zona dove sarebbero previsti i “posti auto residenziali”, si erge un gazebo in utilizzo al bar.

10. ELENCO DEGLI ALLEGATI COMUNI AL LOTTI.

- All. 0.1.** Resoconto delle operazioni peritali
- All. 0.2.** Perizia di stima inviata alle Parti.
- All. 0.3.** Note del Debitore - corrispondenza esperto stimatore/Debitore
- All. 0.4.** Note del Creditore precedente - corrispondenza esperto stimatore/Creditore precedente.
- All. 0.5.** Brevi considerazioni che hanno condotto alla rettifica della perizia di stima inviata alle Parti.
- All. 0.6.** Documentazione Catastale comune ai lotti: estratto di mappa, visura storica al C.T., elaborato planimetrico, elenco dei subalterni.
- All. 0.7.** Rilievo Fotografico degli esterni comuni ai lotti.
- All. 0.8.** Titoli di Provenienza e corrispondenza nominale delle Parti.
- All. 0.9.** Pratiche Edilizie.



All. 0.10. Elaborati grafici di rilievo.

All. 0.11. Dichiarazioni dell'Agenzia delle Entrate.

1.1. LOTTO N. 1.

Il lotto di vendita n. 1 è costituito da un magazzino artigianale, int. 3, ed un laboratorio artigianale, siti nella frazione di Albaredo di Vedelago (TV), al civico 67 di via Stazione. La quota pignorata è l'intera proprietà dell'Esecutato.

1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Il lotto 1 è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vedelago (TV), Sez. E, Foglio 2, particella n. 1059:

- sub. 5, cat.: C/2, cl.: 3, consistenza: 139 mq, superficie catastale totale: 176 mq, rendita: € 265,61, indirizzo: via Stazione, piano: S1-T,

- sub. 7, cat.: C/2, cl.: 3, consistenza: 23 mq, superficie catastale totale: 27 mq, rendita: € 43,95, indirizzo: via Stazione, piano: T.

Dall'elenco dei subalterni, risulta che il sub. 8, montacarichi, costituisce B.C.N.C. ai sopra elencati subalterni, mentre il sub. 9, area scoperta di mq 1098, costituisce B.C.N.C. ad entrambi i lotti oggetto di perizia.

1.3. CONFINI DEL LOTTO.

Il magazzino identificato dalla particella n. 1059, sub. 5, confina, al piano interrato, da nord, in senso orario con: muri contro terra, sub. 8 della part. 1059, muri controterra, mentre al piano terra confina, da nord in senso orario, con i subb. 6 e 9 della part. 1059.

Il laboratorio artigianale identificato dalla particella n. 1059, sub. 7, confina, da nord, in senso orario con: sub. 9, sub. 8, sub. 6, sub. 9 della part. 1059.

1.4. DESCRIZIONE DEGLI INTERNI.

Si è eseguito, per quanto è stato possibile visto lo stato di occupazione, un



rilievo dimensionale di tutti i vani interni che costituiscono il lotto. Le dimensioni complessive dei vani interni risultano, verosimilmente, rientrare nelle tolleranze di Legge rispetto allo stato autorizzato. La scrivente, quindi, nel seguito, farà riferimento alle dimensioni ed alle superfici riportate negli elaborati grafici di progetto autorizzati.

Alla luce del fatto che, nel magazzino artigianale, sono state realizzate delle partizioni interne e sono stati rilevati dei volumi in aumento non indicati nei progetti autorizzati, la scrivente, per detti locali, farà riferimento alle dimensioni del rilievo eseguito nel corso dei sopralluoghi.

Per il dettaglio delle finiture, si rimanda al rilievo fotografico allegato.

L'accesso al magazzino interrato può avvenire sia dal vano scale dell'edificio, che serve anche il piano primo, sia dalla rampa carrabile esterna, che conduce direttamente al piano in esame.

Il vano scale presenta pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati di bianco e scale rivestite da una pietra rosa. I gradini sono a piè d'oca. Il corrimano è in legno. In corrispondenza della pedata di un gradino, nella porzione inferiore della scala, è stata realizzata una partizione di chiusura con una porta d'accesso, non prevista a progetto e non a norma.

L'accesso dalla rampa esterna avviene tramite un'apertura a tutta altezza chiusa da un portone industriale motorizzato ad impacco laterale, color panna.

Il magazzino artigianale, da progetto autorizzato, avrebbe dovuto essere costituito da uno spazio unico, dotato di bagno, oltre al vano scale ed al locale centrale termica. In realtà, lo spazio del magazzino è stato suddiviso in numero tre vani e comunica con il vano montacarichi. Si sono, inoltre, rinvenuti ulteriori due vani, dovuti alla realizzazione di un volume in aumento, al di fuori del sedime



autorizzato.

Dalla rampa, si accede ad un primo vano, che presenta una pianta ad “L” dalla superficie calpestabile pari a circa mq 89,26. Il vano è dotato di finestre che si affacciano su delle bocche di lupo. Le pareti ed il soffitto hanno superfici in cemento a vista. Nella parte terminale, sulla parete opposta all’accesso dall’esterno, sono presenti il vano montacarichi, allo stato grezzo, dalla superficie calpestabile pari a circa mq 1,56, ed ulteriori due vani realizzati al di fuori del volume autorizzato, indicati nel rilievo allegato come vano 4, dalla superficie calpestabile pari a circa mq 18,20 e vano 5 dalla superficie calpestabile pari a circa mq 12,46. I sopra citati vani hanno altezza pari a circa m 3,05. Nel vano 1, in prossimità dell’accesso dalla rampa, entrando, sulla destra, vi è una porta in legno che si apre sul vano 2, dalla superficie calpestabile pari a circa mq 8,87. Il vano 2 presenta pavimentazione in piastrelle di gres color latte, posate in diagonale, e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati di bianco. Sul vano 2 si aprono le porte del vano scale, della centrale termica, del bagno, del ripostiglio sottoscala e del vano 3. Quest’ultimo vano, non finestrato, ha superficie calpestabile pari a circa mq 25,48 e presenta le stesse finiture del vano 2. I vani 2 e 3 hanno altezza pari a circa m 3,00. Anche il ripostiglio sottoscala ha le stesse finiture dei vani 2 e 3, la superficie calpestabile è pari a circa mq 2,2, ma le altezze non sono abitabili. Il bagno ha una finestra che si affaccia su una bocca di lupo, presenta piastrelle color latte a pavimento e piastrelle rosa tenue antico alle pareti, fino ad una certa altezza. E’ dotato di doccia, wc, lavatoio ed attacchi per la lavatrice. La superficie calpestabile è pari a circa mq 6,03. Infine, salendo i primi due gradini del vano scale, si perviene alla porta che conduce al locale centrale termica, dalla superficie calpestabile pari a circa mq 5,89 ed altezza di circa m 2,79. Quest’ultimo locale è



finestrato. La finestra si affaccia sulla rampa esterna ed è protetta da inferriate. Le pareti ed il soffitto sono in calcestruzzo a vista, mentre il pavimento è rivestito da piastrelle in gres color latte. Il locale, dove è presente la caldaia, è stato adibito a cucina ed è dotato, quindi, di attacchi per l'acqua potabile e dei relativi scarichi.

Il vano scale, nell'interrato, ha superficie in pianta pari a circa mq 8,49.

In definitiva, da quanto sopra esposto, si desume che la superficie calpestabile complessiva del magazzino artigianale interrato, attualmente, risulta essere pari a circa mq 178,44, di cui mq 30,66 non sono autorizzati, mq 1,56 corrispondono al montacarichi e mq 14,38 sono occupati dal vano scale e dalla centrale termica.

Come riferito in precedenza, il magazzino artigianale interrato è collegato ad un locale al piano terra (verosimilmente laboratorio artigianale) per mezzo del vano montacarichi, che si trova allo stato grezzo e che, anche al piano terra, ha superficie calpestabile pari a circa mq 1,56. La superficie calpestabile del laboratorio artigianale al piano terra è pari a mq 23,46. L'altezza interna è pari a circa m 3,00. Il "laboratorio" è pavimentato con piastrelle in monocottura ceramica color crema ed è controsoffittato con pannelli fonoisolanti bianchi. Le pareti perimetrali sono intonacate al civile e tinteggiate di bianco. Le partizioni interne sono in cartongesso e tinteggiate di bianco.

1.5. CONSISTENZA.

La stima della consistenza superficiale viene effettuata considerando la superficie esterna lorda (S.E.L.), così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione, e, quindi, considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di 1,50 m dal piano pavimento.



Nel presente caso, la SEL include lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo di quelli contigui confinanti con altre unità, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, lo spazio di circolazione verticale ed orizzontale.

Le Superfici Esterne Lorde del bene sono state calcolate utilizzando le dimensioni così come illustrato al precedente paragrafo 1.4.

Alle superfici accessorie vengono applicati i rapporti mercantili indicati dal Sistema Italiano di Misurazione.

Si sottolinea che, ai fini del presente elaborato peritale, le superfici riportate sono puramente indicative, in quanto la valutazione verrà effettuata a corpo e non a misura.

Si segnala, inoltre, che:

- non vengono conteggiate le S.E.L. dei vani 4 e 5, in quanto, con ogni probabilità, tali vani non sono sanabili,

- in previsione che vengano terminati i lavori di costruzione dell'alloggio al piano primo, la S.E.L. corrispondente al locale centrale termica ed allo spazio di circolazione verticale (vano scale al piano interrato ed al piano terra), viene conteggiata applicando un rapporto mercantile pari a 0,5.

S.E.L. del lotto 1:

Superf. principali magazzino	1,00 *	149,38 mq	circa	149,38 mq
Superf. principali “laboratorio”	1,00 *	26,82 mq	circa	26,82 mq
Superf. scale e C.T.	0,50 *	37,95 mq	circa	<u>18,97 mq</u>
Totale S.E.L.:				195,17 mq

1.6. IMPIANTI.

Dai progetti depositati in Comune, gli scarichi fognari risulterebbero essere convogliati su vasca condensagrassi e fossa imhoff, con subirrigazione.



L'immobile è servito dall'acquedotto.

Si è osservato essere presente l'impianto elettrico, che, nel "laboratorio" e nei vani 2 e 3 e nel bagno del magazzino, risulta principalmente sottotraccia.

Il vano 3, il bagno ed il locale centrale termica del magazzino risultano dotati di impianto di riscaldamento ad aria, mentre nel "laboratorio" è presente uno split.

Nel vano 2 del magazzino si è osservato essere presente un citofono.

Sia nel magazzino sia nel "laboratorio" si è osservata anche la presenza di videocamere di sorveglianza.

1.7. STATO DI CONSERVAZIONE.

Si ritiene che il lotto pignorato si trovi in buone condizioni.

1.8. ACCATASTAMENTO.

Il magazzino risulterebbe regolarmente accatastato, fatta eccezione per le partizioni interne, che dovranno essere oggetto di sanatoria.

Per il "laboratorio", sarebbe, invece, necessario effettuare una variazione della categoria catastale.

Eventuali spese di aggiornamento sono, comunque, da considerarsi contabilizzate nelle spese indicate al successivo paragrafo 1.9.

1.9. CONFORMITÀ EDILIZIA.

Si richiama integralmente quanto già riferito al paragrafo 9.

Per quanto riguarda il magazzino artigianale nel piano interrato, l'Ufficio Tecnico del Comune ha espresso delle incertezze in merito alla possibilità di sanare l'aumento di volume dovuto alla realizzazione dei vani 4 e 5 indicati nel rilievo allegato. Si considera, pertanto, che tali vani, presumibilmente non sanabili, debbano essere murati.

La partizione dotata di porta, realizzata in corrispondenza di due gradini nella



porzione inferiore della scala, non è a norma e dovrà essere rimossa. Dovrà essere, comunque, prevista una nuova partizione al piano. Tale scala, infatti, collega il magazzino artigianale all'appartamento al piano primo, ora al grezzo e non oggetto di pignoramento, e queste due categorie funzionali non possono essere direttamente comunicanti.

Nel bagno, dovrà essere realizzato l'antibagno indicato a progetto.

Da ultimo, si segnala che potrebbe essere opportuno, in futuro, effettuare il frazionamento del vano scale e del locale centrale termica, attualmente accorpati al magazzino, in quanto questi locali servono anche altri subalterni dell'edificio.

La pratica di sanatoria per le opere sopra menzionate, potrà comprendere anche la denuncia delle partizioni interne che dividono il magazzino in più vani.

In definitiva, le spese per regolarizzare il lotto, comprensive dei lavori edili, delle pratiche edilizie, del conseguente aggiornamento catastale e delle spese tecniche potrebbero verosimilmente ammontare ad € 10.000,00.

1.10. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica relativo al lotto 1.

1.11. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

Il lotto, al momento del sopralluogo, è risultato essere utilizzato dall'Esecutato. In particolare, l'Esecutato si serve del magazzino artigianale come Sua abitazione.

L'Agenzia delle Entrate di Treviso, in data 29.08.2022, ha comunicato che non è stato possibile individuare contratti di locazione e/o comodato in essere, stipulati dall'Esecutato e relativi ai beni pignorati.

1.12. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

1.12.1. Valore unitario.

Vista la tipicità dei beni, la scrivente ha ritenuto di procedere come esposto



nel seguito, al fine di valutarne il più probabile valore unitario di mercato.

Si è individuato il valore commerciale unitario di immobili simili, nel Comune di Vedelago, frazione di Albaredo, mediante database informatici, tra cui quelli dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare, di agenzie immobiliari e delle aste giudiziarie.

Considerato, quindi, quanto sopra esposto e tenuto in debito conto di tutte le caratteristiche dei beni descritti nei precedenti paragrafi, la scrivente ritiene che il più verosimile valore unitario di mercato, attribuibile al lotto in vendita, sia pari a circa €/mq 310,00.

1.12.2. Superficie commerciale.

Si richiamano le superfici individuate al precedente paragrafo 1.5.

1.12.3. Stima.

La valutazione del lotto 1 è da considerarsi effettuata a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova il bene, con oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie, apparenti e non, e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie o l'esistenza di eventuali vizi e/o irregolarità e/o difformità e/o non conformità degli impianti alla normativa vigente non riportati in perizia, non modificano la valutazione del lotto stesso.

Viene stimato, quindi, il valore del lotto come segue.

Valore commerciale del lotto:

mq 195,17 x €/mq 310,00 =	€	60.503,86
Spese verosimili da detrarre per regolarizzare il lotto:	€	<u>- 10.000,00</u>
	€	50.503,86

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulterebbe pari ad € 50.503,86, che si arrotonda ad € 50.000,00.



1.13. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.

Alla luce del fatto che, nel caso di vendita all'asta, vi è difficoltà a visionare l'immobile e non è possibile assumere quale base imponibile il valore catastale del bene, dato che devono essere considerati i tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento del bene ed entrarne in possesso, visto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene, considerato che il periodo di commercializzazione è inadeguato, poiché i beni non sono esposti nel mercato a sufficienza, visto anche che, però, non vi sono costi per l'onorario notarile e per le spese di intermediazione, si ritiene che il valore di vendita forzata possa essere considerato pari al più probabile valore di mercato diminuito di un 10% e, quindi:

$$€ 50.000,00 \times 0,90 = € 45.000,00$$

Il valore di vendita forzata dell'immobile risulta pari ad € 45.000,00.

1.14. RIEPILOGO.

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO: € 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00)

PER LA PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO 1 COSÌ CENSITO:

Catasto Fabbricati, Comune di Vedelago (TV) Sezione E, Foglio 2, particella n. 1059, subb. 5 e 7.

1.15. ELENCO ALLEGATI LOTTO 1.

- All. 1.1.** Rilievo Fotografico interni sub 5 e sub 7.
- All. 1.2.** Scheda dell'Ordinanza di Vendita Lotto 1.
- All. 1.3.** Documentazione Catastale e Ipotecaria. Sub. 5: visura storica per immobile, planimetria catastale, ispezione ipotecaria aggiornata. Sub. 7: visura storica per immobile, planimetria catastale, ispezione ipotecaria aggiornata. Sub. 8: visura storica per immobile e planimetria catastale.



2.1. LOTTO N. 2.

Il lotto di vendita n. 2 è costituito da un locale a destinazione commerciale, per la precisione da un bar con locali accessori, sito nella frazione di Albaredo di Vedelago (TV), all'interno 2 del civico 67 di via Stazione. La quota pignorata è l'intera proprietà dell'Esecutato.

2.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Il lotto 2 è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vedelago (TV): Sez. E, Foglio 2, particella n. 1059, sub. 6, cat.: C/1, cl.: 3, consistenza: 101 mq, superficie catastale totale: 110 mq, rendita: € 1.231,03, indirizzo: via Stazione, piano: T.

Dall'elenco dei subalterni, risulta che il sub. 9, area scoperta di mq 1098, costituisce B.C.N.C. al presente lotto.

2.3. CONFINI DEL LOTTO.

Il bar identificato dalla particella n. 1059, sub. 6, confina da nord, in senso orario con sub. 7, sub. 8, sub. 9, sub. 5, sub. 9 della part. 1059.

2.4. DESCRIZIONE DEGLI INTERNI.

Si è eseguito, per quanto è stato possibile visto lo stato di occupazione, un rilievo dimensionale di tutti i vani interni che costituiscono il lotto. Le dimensioni complessive dei vani interni risultano, verosimilmente, rientrare nelle tolleranze di Legge rispetto allo stato autorizzato. La scrivente, quindi, farà riferimento alle dimensioni ed alle superfici riportate negli elaborati grafici di progetto autorizzati. In particolare, nel seguito, vengono riportate le superfici calpestabili.

Per il dettaglio delle finiture, si rimanda al rilievo fotografico allegato.

Il locale commerciale è così costituito:

- l'area bar di mq 80,78,



- un locale per la preparazione di panini e tramezzini di mq 13,13,
- un magazzino di mq 5,40,
- un disimpegno di mq 2,2,
- uno spogliatoio di mq 7,17,
- un bagno con antibagno di mq 2,52,

per una superficie calpestabile totale pari a mq 111,20. L'altezza interna è pari a circa m 3,00.

Tutti i vani sono pavimentati con piastrelle in monocottura ceramica color crema e sono controsoffittati con pannelli fonoisolanti bianchi. Le pareti perimetrali sono intonacate al civile e tinteggiate di bianco. Le partizioni interne sono in cartongesso e tinteggiate con idropittura lavabile bianca. Le pareti del bagno e dell'antibagno sono rivestite, per un'altezza di circa m 2,00, con piastrelle in ceramica smaltata color crema. Nell'antibagno è presente un lavabo a colonna in ceramica bianca, mentre nel bagno c'è un wc a colonna sempre in ceramica bianca. Nella sala bar vi è il tipico bancone bar di distribuzione ed il retro bancone presenta un lavello lavamani, un lavello ed ulteriori varie attrezzature.

2.5. CONSISTENZA.

La stima della consistenza superficiale viene effettuata considerando la superficie esterna lorda (S.E.L.), così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione, e, quindi, considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di 1,50 m dal piano pavimento. Nel presente caso, la SEL include lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo di quelli contigui confinanti con altre unità, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, lo spazio di circolazione orizzontale.



Le Superfici Esterne Lorde del bene sono state calcolate utilizzando le dimensioni così come illustrato al precedente paragrafo 2.4.

Alle superfici accessorie vengono applicati i rapporti mercantili indicati dal Sistema Italiano di Misurazione.

Si sottolinea che, ai fini del presente elaborato peritale, le superfici riportate sono puramente indicative, in quanto la valutazione verrà effettuata a corpo e non a misura.

S.E.L. del lotto 2:

Superf. principali	1,00 * 149,38 mq	circa	<u>129,30 mq</u>
Totale S.E.L.:			129,30 mq

2.6. IMPIANTI.

Dai progetti depositati in Comune, gli scarichi fognari risulterebbero essere convogliati su vasca condensagrassi e fossa imhoff, con subirrigazione.

Il bene è servito dall'acquedotto.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed il conduttore ha riferito che è stato soggetto a verifica nel 2019 e che è dotato di messa a terra.

Il lotto 2 è servito da una caldaia, che risulta essere installata nel locale centrale termica del piano interrato. Quest'ultimo locale fa parte del lotto 1. Il riscaldamento è dato da termoconvettori. L'acqua calda sanitaria della cucina e del bagno viene prodotta da due distinti boiler elettrici. I motori dei frighi, l'impianto di spillatura e per l'acqua frizzante sono installati in una loggia retrostante al piano terra, che è stata chiusa mediante un portone metallico a due ante, vetrato, che dovrà essere verosimilmente rimosso. I vetri del portone sono infranti.

2.7. STATO DI CONSERVAZIONE.

Si ritiene che il lotto pignorato si trovi in uno stato di conservazione normale.



Si è osservata una macchia dovuta probabilmente ad un'infiltrazione sul controsoffitto dello spogliatoio.

2.8. ACCATASTAMENTO.

Il lotto risulta regolarmente accatastato.

2.9. CONFORMITÀ EDILIZIA.

Non si segnalano difformità, fatta eccezione per la chiusura della loggia del prospetto ovest, di cui si è riferito al precedente paragrafo 2.6.

Le spese per regolarizzare il lotto, che consistono sostanzialmente in lavori di rimozione, potrebbero verosimilmente ammontare ad € 500,00.

2.10. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

L'Agenzia delle Entrate ha fornito dei contratti di locazione a cui risulta accluso l'Attestato di Prestazione Energetica, emesso in data 20.01.2015. Nell'attestato viene dichiarato che il bene immobile che costituisce il lotto 2 è in classe G.

2.11. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

Il bene immobile in esame, al momento del sopralluogo, è risultato essere concesso in locazione ad una società. La conduttrice ha fornito il contratto di locazione, che risulta essere stato stipulato in data 30.11.2019, per la durata di anni 6 con inizio dal giorno 01.12.2019 e termine al giorno 30.11.2025. Il contratto è da intendersi rinnovato tacitamente per altri sei anni in caso di mancata disdetta di una delle parti.

Il contratto fornito ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 05.05.2021.

Il suddetto contratto, però, non risulta registrato all'Agenzia delle Entrate, che, in data 29.08.2022, ha comunicato che non era stato possibile individuare contratti di locazione e/o comodato in essere, stipulati dall'Esecutato e relativi al bene



pignorato.

Successivamente, in data 31.08.2022, l'Agenzia delle Entrate di Treviso ha, però, inviato alla scrivente due contratti:

- un contratto di comodato immobiliare del 01.05.2008, con cui viene concesso a terzi, in temporaneo comodato, una porzione dell'area esterna di circa mq 250 per la durata di mesi 16, con decorrenza dal 01.05.2008 al 31.08.2009. Alla scadenza, tale contratto si intendeva tacitamente rinnovato di anno in anno salvo disdetta anche verbale di una delle parti;

- un contratto di locazione commerciale, recante data 17.01.2015, di una porzione del bar ed una porzione dell'area esterna, della durata di anni 6 con inizio dal giorno 01.02.2015 e termine al giorno 31.01.2021, rinnovato tacitamente per altri sei anni in caso di mancata disdetta di una delle parti.

2.12. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

2.12.1. Valore unitario.

Vista la tipicità del bene, la scrivente ha ritenuto di procedere come esposto nel seguito, al fine di valutarne il più probabile valore unitario di mercato.

Si è individuato il valore commerciale unitario di immobili simili, nel Comune di Vedelago, frazione di Albaredo, mediante database informatici, tra cui quelli dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare, di agenzie immobiliari e delle aste giudiziarie.

Considerato, quindi, quanto sopra esposto e tenuto in debito conto di tutte le caratteristiche del bene descritte nei precedenti paragrafi, la scrivente ritiene che il più verosimile valore unitario di mercato, attribuibile al lotto in vendita, sia pari a circa €/mq 1.000,00.

2.12.2. Superficie commerciale.



Si richiama la superficie individuata al precedente paragrafo 2.5.

2.12.3. Stima.

La valutazione del lotto 2 è da considerarsi effettuata a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova il bene, con oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie, apparenti e non, e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie o l'esistenza di eventuali vizi e/o difformità e/o non conformità degli impianti alla normativa vigente non riportati in perizia, non modificano la valutazione del lotto stesso.

Viene stimato, quindi, il valore del lotto come segue.

Valore commerciale del lotto:

mq 129,30 x €/mq 1.000,00 =	€	129.300,00
Spese verosimili da detrarre per regolarizzare il lotto:	€	- 500,00
	€	128.800,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulterebbe pari ad € 128.800,00, che si arrotonda ad € 129.000,00.

2.13. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.

Alla luce del fatto che, nel caso di vendita all'asta, vi è difficoltà a visionare l'immobile e non è possibile assumere quale base imponibile il valore catastale del bene, dato che devono essere considerati i tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento del bene ed entrarne in possesso, visto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene, considerato che il periodo di commercializzazione è inadeguato, poiché i beni non sono esposti nel mercato a sufficienza, visto anche che, però, non vi sono costi per l'onorario notarile e per le spese di intermediazione, si ritiene che il valore di vendita forzata possa essere considerato pari al più probabile valore di mercato diminuito di un 10% e, quindi:



€ 129.000,00 x 0,90 = € 116.100,00

Il valore di vendita forzata dell'immobile risulta pari ad € 116.100,00, che viene arrotondato ad € 116.000,00.

2.14. RIEPILOGO.

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO: € 116.000,00 (Euro centosedicimila/00)

PER LA PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO 2 COSÌ CENSITO:

Catasto Fabbricati, Comune di Vedelago (TV) Sezione E, Foglio 2, particella n. 1059, sub. 6.

2.15. ELENCO ALLEGATI LOTTO 2.

AII. 2.1.: Rilievo Fotografico interni sub 6.

AII. 2.2.: Scheda dell'Ordinanza di Vendita Lotto 2.

AII. 2.3.: Documentazione Catastale e Ipotecatale. Sub. 6: visura storica per immobile, planimetria catastale, ispezione ipotecaria aggiornata.

Treviso, 19 marzo 2023

ing. Cristina Candelli, Esperto Stimatore

