

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 185/2016

G. E. Dott. MARCO SARAN

(prossima udienza in data 06/05/2020)

promossa da

BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

contro

n° 2 ESECUTATI

RELAZIONE DEL CONSULENTE

Il sottoscritto geometra PAOLO SILVESTRIN, libero professionista con studio in Vittorio Veneto (TV), via Divisione Nino Nannetti n°4, iscritto al n°3135 del Collegio dei Geometri di Treviso e al n°582 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, Dott. ANTONELLO FABBRO, in data 17/10/2018 veniva nominato consulente esperto stimatore nella presente esecuzione per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti ex art.173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c.

L'accettazione dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito venivano effettuati con firma digitale in data 06/11/2018 e depositati in modalità telematica in data 07/11/2018.

L'udienza per la comparizione delle parti al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art.569 c.p.c. veniva inizialmente fissata per il giorno 15/05/2019 e successivamente differita prima in data 29/11/2019 poi in data 06/05/2020, rispettivamente con provvedimenti del G.E. del 21/05/2019 e del 05/11/2019, a seguito di motivate istanze presentate dallo scrivente.

ESECUZIONE DELL'INCARICO

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva personalmente, ovvero in modalità telematica ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Territorio di Treviso – Uffici Catastali, per effettuare consultazioni nonché per richiedere e ritirare la mappa, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali;



- Agenzia delle Entrate – Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni ipotecarie;
- Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;
- Studio Notarile Associato del Dott. Paolo Valvo, Notaio in Conegliano, per richiedere copia dei titoli di provenienza, fra cui un atto di compravendita, un atto di pubblicazione di testamento olografo e un atto di accettazione di eredità, mediante i quali l'esecutata n°2 è divenuta piena proprietaria degli immobili di cui al Lotto 1;
- Archivio Notarile di Treviso per richiedere copia di un ulteriore atto di provenienza mediante il quale gli esecutati n°1 e n°2 hanno acquistato, ciascuno per i propri diritti, la piena proprietà degli immobili di cui al Lotto 2;
- Ufficio Tecnico del Comune di Susegana al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa;

Previo accordi con il custode nominato, Aste 33 di Treviso, ed unitamente a un funzionario dello stesso, in data 15/04/2019 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili per le verifiche e le misurazioni del caso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 c.p.c.

L'atto di pignoramento immobiliare colpisce una serie di beni in Comune di Susegana fra i quali anche uno identificato al C.F. Sez.D fg.7 Mapp.943 sub.2 che però, nelle more della procedura, è stato stralciato dalla presente esecuzione con Provvedimento del Giudice Alessandra Burra, in data 08/05/2017, e riunito ad altra procedura espropriativa portante r.g.e. n°73/2014, già assegnata con incarico ad altro Consulente.

I beni residuali nell'ambito della procedura in epigrafe, ed oggetto della presente relazione di stima, risultano pertanto essere quelli identificati in comune di Susegana Sez.D Fg.7 mapp.272 sub.4, 6 e quelli al medesimo comune Sez.D fg.4 mapp.119 sub.3, 9 e 14.

Le considerazioni che seguiranno verteranno quindi solo sui predetti beni.

Fatte le premesse, si precisa che la documentazione depositata ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa ed idonea e consiste nell'estratto del catasto e nel certificato ipotecario speciale delle iscrizioni e delle trascrizioni effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, rilasciato dall'Ufficio Provinciale del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso con il n°TV91863 - anno 2016. Entrando nel merito della suddetta documentazione, lo scrivente ha potuto riscontrare la continuità delle trascrizioni a garanzia dell'esatta titolarità dei diritti reali nonché la corretta individuazione dei gravami sui beni immobili oggetto di espropriazione.

Ad ogni modo, per completezza ed integrazione di quanto già prodotto agli atti, alla presente relazione si allegano le visure e le mappe catastali attuali e storiche, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali aggiornate delle unità immobiliari.



Come da chiarimenti posti all'esperto, si allegano inoltre le copie dei titoli di provenienza consistenti in due atti notarili di compravendita (di cui uno costituisce anche provenienza ultraventennale), un verbale di pubblicazione di testamento olografo e un atto di accettazione di eredità mediante i quali gli esecutati sono divenuti proprietari degli immobili oggetto di esecuzione.

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono tutti pignorati per l'intera piena proprietà, per cui, nel caso in esame, la questione della divisibilità non si pone.

Per quanto riguarda invece la possibilità di procedere con la formazione di lotti, si evidenzia che la procedura ha come oggetto diverse porzioni immobiliari in comune di Susegana fra le quali un'unità ad uso negozio su fabbricato condominiale (mapp.272 sub.6), un appartamento facente parte del medesimo stabile e collegato al predetto negozio (mapp.272 sub.4), più un altro appartamento con pertinenza accessoria facente parte di un condominio eretto su diversa proprietà fondiaria (mapp.119 sub.3, 4 e 9).

Gli immobili di cui al mapp.272 e quelli del mapp.119 dunque non sono confinanti, inoltre fra gli stessi non vi è alcuna correlazione, per cui risulta possibile, ed anche conveniente, procedere con una loro vendita frazionata.

Un frazionamento ulteriore si è appalesato quale soluzione percorribile anche per quanto riguarda le porzioni condominiali del mapp.272 (ossia il negozio sub.6 e l'appartamento sub.4) tuttavia, alla luce di ulteriori analisi, tale soluzione non si è dimostrata comoda, né conveniente per la procedura.

Nel merito si evidenzia che con precedente istanza del 23/10/2019, lo scrivente ha rappresentato all'Ill.mo G.E. suddetta ipotesi, con eventuale possibilità di un'alienazione separata dell'unità abitativa mapp.272 sub.4 e del negozio mapp.272 sub.6, al fine di ottenere un ricavo superiore dalla vendita. Tuttavia, posto che comunque all'esito del frazionamento vi sarebbe rimasta una promiscuità tra i locali, ciò ha dimostrato costi rilevanti dovuti sia alle variazioni catastali per la separazione di un locale c.t./w.c. catastalmente unito al negozio sub.6 (ma di fatto condiviso con l'abitazione sub.4 in quanto contenente gli impianti a servizio della stessa), sia per ulteriori interventi dovuti alla modifica dell'impianto elettrico con spostamento di un contatore collocato nel magazzino interrato. Per tali motivi con decreto del 05/11/2019, ritenendo non percorribile l'ipotesi della separazione fisica e giuridica delle porzioni immobiliari di cui al mapp.272, attesi i costi necessari per le variazioni, veniva rigettata la proposta del suddetto frazionamento.

In virtù delle considerazioni sopra esposte nonché sulla base dei fattori di consistenza immobiliare, di destinazione urbanistica e di autonoma appetibilità nel mercato immobiliare degli immobili, lo scrivente procederà nella presente relazione con la trattazione in modo autonomo e separato in riferimento alla formazione dei seguenti due lotti:



Lotto 1) Negozio al piano terra con magazzino accessorio al piano interrato e con appartamento collegato posto al piano primo, facenti parte di un complesso a destinazione mista commerciale/residenziale in comune di Susegana, via Colonna n°13. Immobile catastalmente individuato al C.F. Sez.D, Fg.7, mapp.272 sub.4 e 6.

Lotto 2) Appartamento al piano primo di un piccolo condominio residenziale con abbinato garage al piano terra su pertinenza accessoria distaccata e scoperto esclusivo di pertinenza, in comune di Susegana, via Cristoforo Colombo n°4. Immobili catastalmente individuati al C.F. Sez.D, Fg.4, mapp.119 sub.3, 9 e 14.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

LOTTO 1:

Negozio al piano terra con magazzino accessorio al piano interrato e con appartamento collegato posto al piano primo, facenti parte di un complesso a destinazione mista commerciale/residenziale in comune di Susegana, via Colonna n°13, così identificati e censiti c/o l’Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **SUSEGANA** – Catasto dei Fabbricati – Sezione **D** – Foglio **7**

Mapp. **272** Sub. **4** Via Colonna p. **1** Cat. **A/2** cl. **1** vani **6** R.C.€ **526,79**

Mapp. **272** Sub. **6** Via Colonna snc p. S1-T Cat. **C/1** cl. **3** mq **432** R.C.€ **5.086,90**

Porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato eretto su proprietà fondiaria contraddistinta al Catasto Terreni, medesimo Comune, Foglio 45 mappale 272 – Ente Urbano di mq 930, giusta atto di aggiornamento Tipo Mappale n°825478 del 28/05/1982 (in atti catastali dal 30/08/2004 con prot. n° TV0293539).

Unità immobiliari con diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell’intero edificio previsti dall’art.1117 e seguenti del Codice Civile, nonché con diritto all’area coperta dal condominio, fondazioni, muri perimetrali, strutture portanti, tetto e a quant’altro ritenuto comune alle unità medesime, in particolare con diritto alle parti comuni del mapp.272 individuate nell’elaborato planimetrico catastale e richiamate nell’atto notarile di provenienza come segue:

- mapp.272 sub.8 (ingresso e vano scale comune ai sub.4 e 6);
- mapp.272 sub.9 (area scoperta – vialetto di mq 50 comune ai sub.4, 6 e 7);
- mapp.272 sub.10 (area scoperta di mq 454 comune ai sub.4 e 6).

Conformità delle planimetrie catastali

La planimetria catastale dell’unità immobiliare mapp.272 sub.4 è stata depositata al catasto con denuncia di accatastamento in data 28/05/1982 prot. n°2279, mentre quella dell’unità immobiliare mapp.272 sub.6 è stata depositata al catasto con denuncia di variazione, per soppressione delle precedenti unità mapp.272 sub.2 e sub.3, in data 12/03/2009 con



prot.TV0094943. Entrambe le suddette planimetrie sono conformi allo stato di fatto.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

Accesso:

L'accesso agli immobili avviene dalla strada provinciale di Via Colonna attraverso parti comuni all'edificio, quali lo scoperto antistante sub.10 e l'ingresso/vano scale sub.8, con le quali confinano.

Confini:

La proprietà fondiaria condominiale, particella intera mapp.272, confina a partire dall'accesso dalla pubblica viabilità posta a Sud e proseguendo in senso orario, con strada comunale Via Colonna, mapp.270, mapp.254, mapp.943, mapp.255 e mapp.271.

Il negozio con magazzino di cui al sub.6 e l'appartamento collegato di cui al sub.4 formano corpo unico confinante, a partire dall'ingresso principale rivolto a sud e proseguendo in senso orario, con area scoperta condominiale mapp.272 sub.9 e sub.10, appartamento mapp.272 sub.7 e mapp.943.

Oneri e servitù:

L'area scoperta identificata dal mapp.272 sub.9, comune ai sub.4, 6 e 7, è gravata da servitù di passaggio per la manutenzione dei pozzetti che sono a servizio del limitrofo condominio, posizionati nell'angolo nord-ovest della corte pertinenziale dell'appartamento identificato dal mapp.272 sub.7 di altra ditta.

L'area scoperta mapp.272 sub.10, comune ai sub.4 e 6, è gravata da servitù di passaggio a favore dell'autorimessa confinante identificata dal mapp.943 sub.2, posta a nord dell'edificio mapp.272, per l'accesso e il recesso alla stessa dalla viabilità pubblica di via Colonna.

Non sussistono ulteriori oneri o servitù particolari se non per quelle venutesi a costituire a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare e poste in essere dalla legge a carico di ciascun condòmino.

LOTTO 2

Appartamento al piano primo di un piccolo condominio residenziale con garage annesso su pertinenza accessoria distaccata e con scoperto esclusivo di pertinenza, in comune di Susegana, via Cristoforo Colombo n°4, così identificati e censiti c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **SUSEGANA** – Catasto dei Fabbricati – Sezione **D** – Foglio **4**

Mapp. 119	Sub. 3	Via C. Colombo	p. T	area urbana di 94 mq			
Mapp. 119	Sub. 9	Via C. Colombo	p. T	Cat. C/6	cl. 3	mq. 16	R.C.€ 45,45
Mapp. 119	Sub. 14	Via C. Colombo, 4/A	p. 1	Cat. A/2	cl. 2	vani 5	R.C.€ 516,46

Porzioni immobiliari facenti parte di un complesso condominiale eretto su proprietà fondiaria



contraddistinta al Catasto Terreni, medesimo Comune, Foglio 42 mappale 119 – Ente Urbano di mq 826, giusta atto di aggiornamento Tipo Mappale n°44939 del 20/08/1985 (in atti catastali dal 09/05/2006 con prot. n° TV0119662).

Unità immobiliari con diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio previsti dall'art.1117 e seguenti del Codice Civile, nonché con diritto all'area coperta dal condominio, fondazioni, muri perimetrali, strutture portanti, tetto e a quant'altro ritenuto comune alle unità medesime, in particolare con diritto alle parti comuni del mapp.119 individuate nell'elaborato planimetrico catastale come segue:

- mapp.119 sub.1 (area scoperta comune ai sub. dal 7 al 14 compresi);
- mapp.119 sub.6 (vano scale e ingresso comune ai sub.13 e 14).

Conformità delle planimetrie catastali

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari mapp.119 sub.3, 9 e 14 sono state depositate al catasto con denuncia di accatastamento in data 02/11/1985 prot. n°2762 e sono pienamente conformi allo stato di fatto.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

Accesso:

L'accesso agli immobili avviene dalla strada comunale di Via C. Colombo attraverso parti comuni all'edificio, quali lo scoperto circostante sub.1 e l'ingresso/vano scale sub.6, con le quali confinano.

Confini:

- La proprietà fondiaria condominiale particella intera mapp.119 confina, a partire dall'accesso principale posto a ovest e proseguendo in senso orario, con strada comunale Via C. Colombo (che comprende i mapp.381, 343 e 642), mapp.368 e strada provinciale Via Mandre (che comprende anche i mapp.527 e mapp.639).
- L'area scoperta mapp.119 sub.3 confina, a partire da nord e proseguendo in senso orario, con via C. Colombo, mapp.368, corte comune mapp.119 sub.1, garage sub.10, garage sub.9 e area scoperta sub.2.
- Il garage mapp.119 sub.9 confina, a partire da nord e proseguendo in senso orario, con area scoperta mapp.119 sub.3, garage sub.10, corte comune sub.1 e garage sub.8.
- L'appartamento mapp.119 sub.14 confina, a partire da nord e proseguendo in senso orario, con vano scale/ingresso comune mapp.119 sub.6, muri perimetrali con affaccio in proiezione su corte comune sub.1 e altra unità abitativa sub.13; sotto confina con altra unità abitativa sub.12; sopra confina con tetto comune.

Oneri e servitù:

Non sussistono ulteriori oneri o servitù particolari se non per quelle venutesi a costituire a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare e poste in essere dalla legge a



carico di ciascun condòmino, nonché per gli obblighi e oneri previsti nella convenzione di lottizzazione di cui all'atto in data 24/04/1978, Rep. n°1073 del Segretario Comunale di Susegana, reg. a Conegliano il 09/05/1978 al n.2061, vol.151, mod.1 e trascritta a Treviso in data 04/07/1978 ai n.ri 13770/11838, la cui bozza di trascrizione reperita agli atti amministrativi comunali viene allegata alla presente.

Dalla disamina della suddetta convenzione si apprende che gli obblighi e vincoli in essa previsti consistono nella cessione gratuita di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali strade residenziali, spazi di sosta, fognature, reti di distribuzione idrica, dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi a verde attrezzato e cunicoli telefonici; opere che risultano comunque già realizzate all'epoca di ultimazione della lottizzazione.

PROPRIETÀ

LOTTO 1

I beni immobili di cui al Lotto 1 risultano intestati all'esecutata n°2 per l'intera piena proprietà.

LOTTO 2

I beni immobili di cui al Lotto 2 risultano intestati all'esecutato n°1 per l'intera nuda proprietà e all'esecutata n°2 e per l'intera quota dell'usufrutto.

Per le generalità dei soggetti della procedura si fa espresso riferimento all'allegato specifico della presente relazione.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dei seguenti titoli

LOTTO 1

Relativamente al mapp.272 sub.4 (appartamento al p.1):

- ◆ Atto di Compravendita ai rogiti del Dott. Paolo Valvo, Notaio in Conegliano, in data 10/04/2009 Rep. n°322.781, trascritto a Treviso in data 29/04/2009 ai numeri 15481/9384, mediante il quale l'esecutata n°2 ne ha acquistato la piena proprietà;

Relativamente al mapp.272 sub.6 (negoziato al p.T - int):

- ◆ Atto di Compravendita ai rogiti del Dott. Paolo Valvo, Notaio in Conegliano, in data 10/04/2009 Rep. n°322.781, trascritto a Treviso in data 29/04/2009 ai numeri 15483/9386, mediante il quale il figlio n°1 dell'esecutata n°2 ne ha acquistato la piena proprietà;
- ◆ Atto di accettazione di eredità ai rogiti del Dott. Paolo Valvo, Notaio in Conegliano, in data 05/09/2013 Rep. n°330.908, trascritto a Treviso in data 06/09/2013 ai n.ri 26935/18367, mediante il quale l'esecutata n°2 ha accettato l'eredità della piena proprietà a seguito decesso del suo figlio n°1;



- ◆ Successione in morte del figlio n°1 dell'esecutata n°2, apertasi in data 27/11/2011 e trascritta a Treviso in data 05/11/2013 ai n.ri 32032/22007 mediante la quale l'esecutata n°2 ne è divenuta piena proprietaria.

In merito ai passaggi di cui al negozio mapp.272 sub.6, si precisa che:

- *con Testamento Olografo in data 23/11/2011, pubblicato con Verbale del Dott. Paolo Valvo, Notaio in Conegliano, in data 25/01/2012 suo Rep. n°327.977, registrato a Conegliano il 03/02/2012 al n.523 Serie 1T, il De Cuius (figlio n°1 dell'esecutata n°2) disponeva quale erede testamentaria la sua fidanzata;*
- *successivamente, la suddetta erede testamentaria ha rinunciato all'eredità con atto in data 14/08/2012 rep. n.11229 del Tribunale di Conegliano V.G.1446/12, ivi reg. il 17/08/2012 al n°1266 – serie IV;*
- *a seguito della suddetta rinuncia, eredi “ex lege” del De Cuius risultarono essere la madre (esecutata n°2) e il fratello (esecutato n°1), essendo premorto il padre in data 17/01/1997;*
- *il fratello (esecutato n°1), a sua volta, ha rinunciato all'eredità con atto in data 14/09/2012 rep. n.1196 del Tribunale di Conegliano V.G.1544/12, ivi reg. il 17/09/2012 al n°1374 – serie IV, risultando quale unica erede legittima, che ha accettato l'eredità, la madre del de cuius (ossia l'esecutata n°2).*

LOTTO 2

- ◆ Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Giuseppe Ferretto, Notaio in Conegliano, in data 03/12/1996 Rep. n°55.879, trascritto a Treviso in data 17/12/1996 ai numeri 33435/23995, in forza del quale gli immobili sono stati acquistati congiuntamente dall'esecutato n°1, per l'intera nuda proprietà, e dai suoi genitori (fra cui la madre è l'esecutata n°2) per l'usufrutto vitalizio in comunione legale;
- ◆ Ricongiungimento dell'intera quota di usufrutto all'esecutata n°2 a seguito decesso del di lei coniuge avvenuto in data 17/01/1997 in Padova (Stato Civile di Susegana – Atto n.7 P.2 S.bis anno 1997).

In merito ai passaggi di cui sopra, si precisa che l'atto di acquisto del diritto di usufrutto è stato stipulato da uno solo dei coniugi (in questo caso dall'esecutata n°2) per l'intero del diritto di usufrutto vitalizio. Si osserva che, in questo caso, la durata dell'usufrutto è commisurata alla vita del coniuge che ha stipulato l'atto, ai sensi dell'art.979 c.c. Nel caso di specie (decesso del coniuge non contraente) il predetto diritto rimane integro, vita natural durante, in capo al stipulante per l'intera quota.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

LOTTE 1 e 2

Si riportano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, con eventuali annotazioni, relative agli immobili in argomento come desunte dal Certificato ipotecario speciale depositato nel fascicolo dell'esecuzione e aggiornato a tutto il 17/05/2016.



Successivamente, lo scrivente ha comunque effettuato ulteriori consultazioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Treviso, null'altro riscontrando oltre a quanto risultante dalla suddetta certificazione.

Trascrizioni:

data	n° Reg. Gen.	n° Reg. Part.	TITOLO	A FAVORE DI	Diritto	Beni
25.03.16	9094	6247	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	BANCA DELLA MARCA CRED. COOP.-SOC. COOP. c.f. 03669140265 con sede in ORSAGO (TV)	Piena proprietà	Lotto 1 e Lotto 2

Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	A FAVORE DI	SOMMA	Diritto	Quota	Beni
	Reg. Part.			CAPITALE			
29.04.09	15485	IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario	BANCA DELLA MARCA CRED. COOP.-SOC. COOP. con sede in ORSAGO (TV) c.f. 03669140265	€ 880.000,00	Piena proprietà	1/1	Lotto 1
	3473			€ 440.000,00			
17.02.15	4026	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo	BANCA DELLA MARCA CRED. COOP.-SOC. COOP. con sede in ORSAGO (TV) c.f. 03669140265	€ 90.000,00	Piena proprietà	1/1	Lotto 1
	558			€ 43.413,50	Usufrutto	1/1	Lotto 2
17.02.15	4027	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo	BANCA DELLA MARCA CRED. COOP.-SOC. COOP. con sede in ORSAGO (TV) c.f. 03669140265	€ 300.000,00	Usufrutto	1/1	Lotto 2
	559			€ 464.250,99			
17.02.15	4028	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo	BANCA DELLA MARCA CRED. COOP.-SOC. COOP. con sede in ORSAGO (TV) c.f. 03669140265	€ 300.000,00	Nuda Proprietà	1/1	Lotto 2
	560			€ 464.250,99			
17.02.15	4029	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo	BANCA DELLA MARCA CRED. COOP.-SOC. COOP. con sede in ORSAGO (TV) c.f. 03669140265	€ 90.000,00	Nuda Proprietà	1/1	Lotto 2
	561			€ 3.733,56			

ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

LOTTE 1 e 2

Gli immobili di cui ai Lotti 1 e 2 fanno parte entrambi di fabbricati in condominio.

Il condominio di cui fanno parte i beni del Lotto 1 è un fabbricato a destinazione mista commerciale e residenziale composto di sole due proprietà, mentre quello di cui fanno parte i beni del Lotto 2 è un complesso pluri-residenziale di quattro proprietà.

Dagli accertamenti effettuati non risulta che suddetti condomini siano dotati di regolamento, né



che per gli stessi sia stato nominato un amministratore. Non è dato sapere, pertanto, se vi siano spese non pagate, o comunque da sostenere, relative a servizi comuni.

Dalle dichiarazioni rese dagli esecutati è stato possibile apprendere che non vi sono ditte incaricate alle pulizie o alle manutenzioni ordinarie; gli impianti di riscaldamento inoltre sono tutti autonomi e pertanto non c'è un impianto comune da mantenere.

DESTINAZIONE URBANISTICA

LOTTE 1 e 2

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Susegana è formato dalla pianificazione territoriale sovraordinata del P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) adottato con delibera di Consiglio Comunale n.12 del 20.03.2012 (divenuto efficace dal 31.03.2015 a seguito approvazione e ratifica con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 139 del 20.04.2015, pubblicata nel B.U.R. n. 48 del 15.05.2015) e dal P.I. (Piano degli Interventi) modificato ed integrato con la Variante n.1 approvata con delibera del C.C. n.16 in data 31.04.2018 e la Variante parziale n.2 adottata con delibera del C.C. n.8 in data 07.03.2019.

Il P.I. vigente individua tutti gli immobili in zona territoriale omogenea "C1" – zone edificate di completamento che comprendono le parti del territorio consolidato, totalmente o parzialmente edificate, per le quali è previsto il completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione degli edifici (art.44 N.T.O. del P.I.).

La zona in riferimento prevede in sostanza un indice di utilizzazione territoriale variabile da 0,10 a 0,35 mq/mq di Snp (superficie netta di pavimento), altezza massima degli edifici pari a 7,50 m per un massimo di piani 2 e il rispetto delle distanze dalle strade e dai confini di 5 m.

Trattandosi di unità immobiliari facenti parte di edifici che hanno già saturato gli indici di fabbricabilità della zona, residua la possibilità di attuare solamente interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione edilizia con mantenimento delle volumetrie esistenti; tuttavia lo strumento urbanistico ammette comunque ampliamenti di edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti fino a un massimo di 50 mq di Snp per alloggio, e nel rispetto dei restanti parametri di zona, che alla data di adozione del PI abbiano completamente saturato l'indice di utilizzazione fondiaria.

Il P.A.T. approvato individua la zona di riferimento in Ambito Territoriale Omogeneo (A.T.O.) n°2 denominata "Ponte della Priula e Colfosco" e comprende gli immobili in oggetto all'interno della zona di "urbanizzazione consolidata" (art.15 c.1-6 delle N.d.a. del Pat).

Da quanto si può evincere dalla Carta dei Vincoli, le proprietà fondiarie oggetto della presente risultano escluse dalle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n.42/2004.

Per il dettaglio degli interventi ammessi si rimanda pertanto alle indicazioni previste sia nell'estratto delle Norme di Attuazione del P.A.T., sia nell'estratto delle Norme Tecniche Operative del P.I., nonché agli estratti cartografici vigenti allegati alla presente.

Si precisa inoltre che le disposizioni di cui all'art.30, 2° comma del D.P.R. 380/2001, recante i



casi in cui dev'essere allegato il certificato di destinazione urbanistica agli atti aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali, non si applicano ai casi in esame in quanto trattasi di edifici censiti al catasto edilizio urbano i cui rispettivi terreni pertinenziali sui quali sorgono hanno una superficie inferiore a 5.000 mq.

CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85)

LOTTO 1

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili del Lotto 1 è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n°135/68 – prot. n°4580 del 31/08/1968 e in seguito dichiarato abitabile, a decorrere dal 27/06/1970, con Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco di Susegana il 04/07/1970.

In data 14/04/1998 è stata successivamente rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n°48/86, a seguito domanda di condono edilizio ex L.47/85 presentata in data 11/02/1986 con prot.n°1127, per ampliamenti al fabbricato commerciale e residenziale consistenti in una porzione di ripostiglio al piano interrato, una porzione di vano scala ai piani terra e primo, un vano scala addossato al lato nord dell'edificio, una piccola porzione di superficie destinata a negozio, una porzione di superficie destinata a residenza al piano primo e ulteriori porzioni di poggioli e terrazzi.

Oltre a quanto sopra elencato, agli atti amministrativi comunali è emerso un ulteriore Permesso di Costruire portante il n°259/2002, rilasciato in data 29/07/2003 con prot.n°14982, interessante la ristrutturazione del fabbricato esistente con parziale cambio d'uso per ricavo di otto unità residenziali. In data 22/09/2004 è stata presentata una comunicazione per dare inizio ai lavori di ristrutturazione con decorrenza in pari data, ciò nonostante gli stessi non ebbero mai avuto inizio comportando di fatto il decadimento del relativo Permesso di Costruire con archiviazione della pratica edilizia.

Di recente sono state inoltre depositate due Denunce di Inizio Attività per opere di manutenzione straordinaria all'edificio, entrambe in data 11/05/2009, di cui una con prot.n°8100 interessante la realizzazione di una rampa esterna in cls e lievi modifiche ai prospetti; l'altra con prot.8101 interessante la realizzazione di una parete divisoria intera all'appartamento al piano primo.

Si precisa che le opere denunciate con la prima D.I.A., prot.8100, non sono più state realizzate.

Conformità urbanistica / Difformità rilevate

Gli immobili oggetto del presente Lotto 1, con particolare riferimento all'ultima Concessione Edilizia in Sanatoria n°48/86 del 14/04/1998, risultano urbanisticamente conformi.

Oltre a quanto sopra evidenziato non sono stati rilevati altri interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso richiedenti licenze, concessioni, autorizzazioni o permessi di costruire. Presso il Comune di Susegana non sono emerse ulteriori pratiche amministrative o provvedimenti sanzionatori.



LOTTO 2

Gli immobili del presente Lotto 2 riguardano un appartamento al piano primo su fabbricato abitativo di complessive quattro unità e un garage su pertinenza accessoria distaccata, entrambi di vecchia realizzazione.

Per quanto riguarda il fabbricato abitativo principale siamo in presenza di un vecchio edificio ex rurale la cui originaria costruzione fu realizzata, con certezza, antecedentemente la Legge Urbanistica fondamentale n°1150 del 17/08/1942; ciò lo si può evincere dalla sua rappresentazione nella storica mappa d'impianto del Catasto Terreni, la cui formazione risale ai primi anni del 1900. Suddetta costruzione può pertanto considerarsi legittima.

Ad ogni modo, da quanto è emerso dagli archivi amministrativi comunali, l'originario edificio è stato oggetto di un importante intervento di ristrutturazione e ampliamento, con ricavo di quattro alloggi, per il quale è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia n°2/1965 con prot.n°454 in data 28/01/1965. Suddetti lavori furono ultimati in data 01/09/1965 e il fabbricato fu dichiarato abitabile a decorrere dal 01/10/1965 con Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco di Susegana in data 02/11/1965.

Per quanto riguarda invece la pertinenza accessoria, non è stato possibile rinvenire il titolo edilizio in forza del quale è avvenuta la sua originaria edificazione, ciò nonostante i lavori di costruzione della stessa, come lo si evince sia dagli elementi costitutivi che dalle dichiarazioni rese agli atti, è stata ultimata verosimilmente prima del 1° settembre 1967. Ricadendo in una zona territoriale esterna ai centri abitati, in cui all'epoca non vigeva l'obbligo di richiedere alcuna licenza o autorizzazione edificatoria, si può affermare che suddetta costruzione accessoria possa considerarsi pertanto legittima e commerciabile.

Conformità urbanistica / Difformità rilevate

Gli immobili oggetto del presente Lotto 2 risultano urbanisticamente conformi.

Oltre a quanto sopra evidenziato non sono stati rilevati altri interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso richiedenti licenze, concessioni, autorizzazioni o permessi di costruire. Presso il Comune di Susegana non sono emerse ulteriori pratiche amministrative o provvedimenti sanzionatori.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

I beni del Lotto 1 consistono in un negozio al piano terra con magazzino accessorio al piano interrato e con appartamento collegato posto al piano primo, facenti parte di un fabbricato a destinazione mista commerciale/residenziale, ubicato in zona semicentrale della località "Ponte della Priula" del comune di Susegana, via Colonna n°13.

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità in esame è un fabbricato in condominio, a due piani fuori terra più uno interrato, composto da sole due proprietà di cui, quella oggetto di pignoramento, ne rappresenta la maggiore consistenza. Nello specifico sia il piano terra, sia il



piano interrato sono occupati dall'unità commerciale mapp.272 sub.6; il piano primo, invece, è occupato, per metà della sua superficie, dall'appartamento in pignoramento mapp.272 sub.4 e, per la restante metà, da un appartamento di altra ditta identificato dal mapp.272 sub.7.

L'edificio è stato realizzato nel 1970 con struttura intelaiata in cemento armato, tamponamenti in laterizi, solai in latero-cemento, copertura in c.a. di tipo a padiglione, manto di copertura in tegole, lattonerie in lamiera zincata pre-verniciata, serramenti esterni in alluminio al piano terra, oscuranti in persiane avvolgibili in legno al piano primo e finitura esterna delle facciate con intonaco "a civile".

L'accesso agli immobili oggetto di stima avviene dalla strada provinciale di via Colonna attraverso lo scoperto comune antistante; sia il negozio che l'appartamento soprastante, condividono inoltre un ingresso-vano scala e un locale wc-centrale termica situati all'angolo sud-ovest del piano terra. Il magazzino interrato, invece, è raggiungibile oltre che dall'interno del negozio per mezzo di un vano scala esclusivo, anche dall'area esterna attraverso una rampa condivisa con un'autorimessa confinante, identificata dal mapp.943 sub.2, e oggetto di altra esecuzione immobiliare.

In termini di consistenza l'unità commerciale è formata al piano terra da un ampio negozio di circa 268 mq e da un wc di 6 mq raggiungibile attraverso l'ingresso-vano scala in comune con l'appartamento soprastante; al piano interrato da un grande magazzino di circa 285 mq. Il tutto per una superficie utile di circa 560 mq e una superficie esterna lorda, comprensiva di murature e vano scala di circa 633 mq. Le altezze utili interne misurano 3,20 m al piano terra e 3,00 m al piano interrato. Le finiture interne sono quelle dell'epoca di costruzione con pavimenti in piastrelle tradizionali nel negozio e in cemento liscio al quarzo nell'interrato; i serramenti delle finestre sia nel negozio, sia nel magazzino sono in alluminio anodizzato con modesto vetrocamera, mentre quelli delle vetrine fronte strada sono in ferro verniciato con vetro stratificato di più recente installazione. La scala interna che collega il negozio al magazzino è realizzata in cemento armato con gradini rivestiti in graniglia cementizia.

L'unità commerciale non dispone di una centrale termica né risulta collegata ad un impianto termico di tipo fluido-vettore, bensì risulta dotata di varie unità di climatizzazione tipo fan-coil ad aria di recente installazione con funzione sia di riscaldamento (invernale) che di raffrescamento (estiva).

L'appartamento al piano primo è raggiungibile attraverso l'ingresso-vano scale condiviso con il negozio al piano terra e, a partire dal pianerottolo posto al termine della scala, è formato da: un disimpegno di 7 mq antistante il portoncino d'ingresso, un'entrata-corridoio di 19 mq, uno studio di 12 mq, una cucina di 16 mq, un soggiorno di 27 mq, un disimpegno zona notte di 9 mq, una camera matrimoniale di 17 mq, un guardaroba di 7 mq, una camera singola di 9 mq, un bagno di 12 mq e un ripostiglio di 6 mq. Il tutto per una superficie utile di circa 141 mq e una superficie esterna lorda, comprensiva di murature e vano scala di circa 174 mq. Completa l'appartamento una terrazza di circa 33 mq addossata lungo tutto il fronte sud dell'edificio.



Le altezze utili interne dell'unità abitativa misurano 2,90 m.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono quelli dell'epoca di costruzione, per cui vetusti, con pavimenti in piastrelle tradizionali nella zona giorno e nel bagno e in parquet nella zona notte; i serramenti delle finestre sono in legno massello con vetro singolo e le porte interne sono in legno con interposto vetro grivé a trama irregolare tipico degli anni 60'-70 del secolo scorso. La scala, che a partire dall'ingresso al piano terra conduce all'appartamento, è realizzata in cemento armato con gradini rivestiti in marmo.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo ed è costituito da una caldaia a gas metano situata nel wc del negozio al piano terra e collegata a condutture di distribuzione sottotraccia prive di coibentazione; i corpi scaldanti sono costituiti da vecchi radiatori in ghisa posizionati in nicchia.

L'unità residenziale attualmente risulta inagibile a causa di una ristrutturazione interna iniziata di recente ma i cui lavori si sono interrotti alla parziale demolizione di impianti, pavimenti e rivestimenti. In particolare si rileva la completa rimozione dei rivestimenti ceramici nella zona giorno e nella cucina, nonché la demolizione della pavimentazione e del sottofondo impermeabilizzante della terrazza esterna; inoltre sempre nella zona giorno e nella cucina sono state rilevate modifiche agli impianti idrico, di scarico ed elettrico con presenza sia di tracce murarie incomplete che di canalizzazioni e tubazioni ancora esposte e prive di protezioni.

Esternamente l'edificio presenta inoltre evidenti segni di infiltrazioni negli sporti di copertura con parziali distacchi d'intonaco in corrispondenza dell'uscita dei tubi pluviali e lungo gran parte dei frontalini e delle linee di gronda; ciò denota importanti criticità sia nell'impermeabilizzazione in copertura, sia nello stato di conservazione delle grondaie e delle lattonerie in genere.

Nel complesso gli immobili necessitano di un globale intervento di riqualificazione.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale può definirsi SCADENTE.

Gli immobili hanno inoltre diritto ad uno scoperto pertinenziale di circa 504 mq, la cui maggior consistenza è un parcheggio asfaltato antistante il fabbricato che si pone tra il medesimo e la strada provinciale; ai lati dell'edificio si estendono le porzioni minori di scoperto che in parte sono in uso comune e in parte sono interessate da servitù di transito a favore di altre proprietà confinanti. Per quanto riguarda la porzione che affianca il lato ovest, trattasi di un vialetto parzialmente sterrato condiviso con l'altra unità residenziale del medesimo stabile; tale porzione risulta inoltre gravata da servitù di passaggio per la manutenzione dei pozzetti a servizio di un altro condominio confinante.

La porzione di scoperto che affianca il lato est, invece, è occupata dalla rampa che conduce al magazzino interrato. Quest'ultima si estende per una fascia larga approssimativamente 4 m lungo tutto il lato est della proprietà ed è gravata da servitù di transito a favore di un'autorimessa posta in adiacenza al lato nord dell'edificio. Suddetta rampa, tuttavia, risulta incompleta e attualmente impraticabile per mancanza della pavimentazione carrabile; in luogo



di essa vi è solo un riporto di terreno misto a inerti malamente sistemati.

Certificati di conformità degli impianti

Non reperiti.

Certificati di agibilità

Presso gli archivi amministrativi comunali è stata reperita l'Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Susegana con decorrenza dal 27/06/1970, pratica edilizia n.135/68.

Copia del suddetto certificato viene allegata alla presente relazione unitamente alla documentazione tecnico-amministrativa reperita.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08/10/2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica. Considerata la consistenza dell'immobile e i suoi elementi costitutivi, come desunti dal sopralluogo e dalla documentazione progettuale, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione medio-alti e che il bene appartenga alla classe energetica G.

LOTTO 2

I beni del Lotto 2 consistono in un appartamento al piano primo di un piccolo condominio residenziale, con garage accessorio su pertinenza distaccata e con scoperto esclusivo di pertinenza, ubicati in zona semicentrale della località "Ponte della Priula" del comune di Susegana, via Cristoforo Colombo n°4.

Il condominio residenziale, di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima, è un vecchio edificio "ex rurale" su due livelli fuori terra, completamente ristrutturato e ampliato nel 1965 per il ricavo di complessivi quattro alloggi sistemati a coppie simmetriche su ciascun piano.

L'edificio si presenta con struttura mista in muratura portante e telaio in cemento armato, tamponamenti in parte in muratura di pietra e parte in laterizi, strutture di solai e tetto in latero-cemento, copertura mista di tipo a capanna per il corpo di fabbrica originario e di tipo a una falda inclinata per il corpo realizzato in ampliamento con linea di compluvio orizzontale posta in mezzeria dell'edificio (tipica degli anni '60), manto di copertura in coppi curvi, oscuranti esterni in persiane avvolgibili in parte in legno e in parte in pvc, lattonerie in lamiera zincata pre-verniciata e finitura esterna delle facciate con intonaco di tipo "graffiato".

L'appartamento in questione è situato al piano primo dell'edificio, occupandone di fatto l'intera semi-porzione Est, ed è raggiungibile dal cortile condominiale attraverso una scala chiusa addossata al lato nord dell'edificio e in uso comune con l'unità residenziale adiacente.

In termini di consistenza è formato da un ingresso-corridoio di 10 mq, una camera matrimoniale di 17 mq, una camera singola di 13 mq, un disimpegno di 4 mq, un bagno di 4



mq e un soggiorno-cucina di 20 mq; per una superficie utile calpestabile pari a circa 68 mq ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri, di circa 88 mq.

L'altezza interna è generosa ed è pari a circa 2,82 m.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono di tipo comune e in mediocre stato di manutenzione, in parte risalenti all'epoca della ristrutturazione del 1965, per cui vetusti, in parte rinnovati in epoca più recente (verosimilmente fra gli anni '80-'90 del secolo scorso), con pavimenti in vecchie piastrelle di cemento con graniglia di marmo alla veneziana sia nella zona giorno sia nella zona notte, in piastrelle tradizionali di ceramica nel bagno, serramenti di finestre in legno massello con pacchetto vetrocamera e porte interne parte in legno tamburato e parte in legno massello con interposto vetro givrettato.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo, costituito da una caldaia a gas metano collegata a condutture di distribuzione sottotraccia prive di coibentazione e con radiatori tradizionali in acciaio a lamelle. L'impianto elettrico è anch'esso sottotraccia e recentemente riattato con quadro generale salvavita.

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile può definirsi DISCRETO.

Sul retro del condominio residenziale, quindi a nord dello stesso, con lieve distacco di 5 m circa, trova sede la pertinenza accessoria destinata alle autorimesse. Trattasi di un vecchio manufatto a un piano fuori terra, verosimilmente realizzato nella prima metà degli anni '60 del secolo scorso con muratura in blocchi di cemento intonacati, solaio in latero-cemento con tetto a una falda inclinata, manto di copertura in lastre ondulate di eternit e portoni di accesso ai box auto con serrande avvolgibili in ferro zincato. L'accesso al manufatto avviene attraverso il cortile comune che lo separa dal condominio, mentre alle spalle confina con porzioni di scoperto esclusive delle unità abitative.

L'autorimessa abbinata all'appartamento in questione è catastalmente identificata dal mapp.119 sub.9 ed è posta inframezzo ad altre unità simili in aderenza ai lati est ed ovest; si presenta allo stato grezzo, priva di impianti e/o finiture particolari; la superficie lorda è di circa 18 mq e l'altezza interna misura circa 2,54 m.

Come precisato in premessa, l'unità abitativa gode inoltre di un piccolo scoperto esclusivo di circa 94 mq destinato a giardino, racchiuso fra la pertinenza accessoria delle autorimesse e i confini nord ed est della proprietà fondiaria.

Certificati di conformità degli impianti

Non reperiti.

Certificati di agibilità

Presso gli archivi amministrativi comunali è stata reperita l'Autorizzazione di abitabilità n°2/65, rilasciata dal Sindaco di Susegana con decorrenza dal 01/10/1965.

Copia del suddetto certificato viene allegata alla presente relazione unitamente alla documentazione tecnico-amministrativa reperita.



Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08/10/2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica. Considerata la consistenza dell'immobile e i suoi elementi costitutivi come desunti dal sopralluogo e dalla documentazione progettuale, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione medio-alti e che il bene appartenga alla classe energetica G.

STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI

LOTTO 1

Alla data del sopralluogo gli immobili di cui al Lotto 1 sono risultati liberi.

Lo scrivente, previo opportune richieste rivolte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Conegliano, ha riscontrato l'esistenza di un contratto di comodato gratuito, ancora in essere e non risolto, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Conegliano al n°1687 – serie 3 in data 27/03/2014, con oggetto l'unità immobiliare ad uso negozio mapp.272 sub.6.

Trattandosi di comodato gratuito, per di più stipulato fra gli esecutati medesimi, non è da considerarsi titolo opponibile alla procedura.

Ad ogni modo, come sopra evidenziato, gli immobili risultano di fatto liberi e privi di arredo.

LOTTO 2

Alla data del sopralluogo gli immobili di cui al Lotto 2 sono risultati occupati dagli esecutati.

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate, non sono emersi contratti di locazione in essere con oggetto i beni medesimi.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano le vendite ad un'asta pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, nonché in funzione delle caratteristiche tipologiche del bene oggetto di stima.

Consistenza immobiliare

Quale criterio di misurazione degli immobili viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda (SEL), maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che, nel caso in



questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché metà delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

Superficie commerciale

Quale superficie commerciale si considera la superficie ragguagliata che comprende la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili nel modo che segue per ciascun lotto.

LOTTO 1

Le consistenze commerciali della porzione immobiliare ad uso negozio (mapp.272 sub.6) e di quella ad uso residenziale (mapp.272 sub.4) verranno trattate distintamente in quanto riguardano beni disomogenei appartenenti a diversi segmenti di mercato, per i quali sono state effettuate diverse ricerche e analisi per la stima del loro valore. Inoltre le due unità immobiliari si presentano con diverse caratteristiche tipologiche nonché con diverso grado di manutenzione e conservazione. Allo stesso modo anche la pertinenza scoperta, essendo in uso comune alle suddette porzioni immobiliari, non verrà attribuito un rapporto di ragguaglio ma un proprio valore unitario di stima in relazione alla specifica consistenza catastale.

Detto ciò, si precisa che per quanto riguarda l'unità commerciale, di cui al sub.6, la superficie principale è rappresentata dal locale ad uso negozio e dagli accessori diretti al piano terra che pertanto assumono un rapporto mercantile pari ad 1. Al magazzino accessorio al piano interrato viene invece attribuito il consueto rapporto mercantile pari al 50%.

Per quanto riguarda l'unità collegata al piano primo ad uso abitazione, di cui al sub.4, la superficie commerciale è ottenuta dai vani abitabili principali e dai vani accessori diretti, che assumono un rapporto mercantile pari ad 1; alla terrazza pertinenziale, invece, viene attribuito il rapporto mercantile pari al 25% come normalmente in uso nella pratica estimativa.

Quanto all'area scoperta, ai fini della stima si considera solo la porzione identificata dal mapp.272 sub.10, quale pertinenza comune alle due unità immobiliari oggetto della presente; essa rappresenta gran parte della consistenza scoperta ed è quella antistante al fabbricato destinata prevalentemente a parcheggio e rampa di accesso all'interrato. Alla stessa verrà attribuito un proprio valore stima in riferimento alla superficie lorda catastale.

Si precisa inoltre che le suddette unità immobiliari vantano un diritto anche sulla porzione di scoperto comune identificata dal mapp.272 sub.9, tuttavia si ritiene di escluderla dalla stima in quanto, oltre ad avere una consistenza contenuta che poco influisce in termini economici, il godimento materiale che gli immobili in esame ne traggono dalla stessa risulta alquanto limitato; detto scoperto, infatti, costituisce null'altro che il prolungamento del vialetto di accesso all'unità abitativa confinante mapp.272 sub.7 dalla pubblica viabilità ed è gravato da una servitù di transito per la manutenzione dei pozzetti a servizio di un condominio confinante.



Determinazione delle superfici commerciali:

Negozi con magazzino

<i>identificativi catastali</i>	<i>tipologia superficie</i>	<i>superficie esterna lorda (SEL)</i>		<i>rapporto mercantile</i>		<i>superficie commerciale</i>	
mapp.272 sub.6	negozi al p.T	mq	310,00	x	1,00	= mq	310,00
	magazzino al p.INT	mq	323,00	x	0,50	= mq	161,50
sommano mq							471,50

Appartamento

<i>identificativi catastali</i>	<i>tipologia superficie</i>	<i>superficie esterna lorda (SEL)</i>		<i>rapporto mercantile</i>		<i>superficie commerciale</i>	
mapp.272 sub.4	appartamento al p.1	mq	174,00	x	1,00	= mq	174,00
	terrazza	mq	33,00	x	0,25	= mq	8,25
sommano mq							182,25

Scoperto pertinenziale comune al negozio e all'appartamento

<i>identificativi catastali</i>	<i>tipologia superficie</i>	<i>Superficie catastale</i>		<i>rapporto mercantile</i>		<i>superficie commerciale</i>	
mapp.272 sub.10	scoperto di pertinenza comune	mq	454,00	x	1,00	= mq	454,00

LOTTO 2

La superficie principale è rappresentata dai vani e dagli accessori diretti dell'abitazione che pertanto assumono un rapporto mercantile pari ad 1.

All'autorimessa su pertinenza distaccata al piano terra viene attribuito un rapporto mercantile pari al 35%; tale rapporto risulta inferiore a quello solitamente in uso nel mercato locale in quanto siamo in presenza di un fabbricato vetusto che versa in precarie condizioni e privo di finiture particolari; inoltre parte del suo manto di copertura dovrà essere sostituito in quanto realizzato con pannelli di eternit (cemento-amianto).

Quanto all'area scoperta esclusiva viene attribuito un rapporto del 10% essendo la stessa di dimensioni congrue (pari a circa 94 mq) e quindi ben proporzionata alla consistenza dell'appartamento. Per la stessa si ritiene pertanto di escludere l'attribuzione di coefficienti differenziati.

Gli immobili del presente Lotto hanno inoltre diritto, in proporzione alla loro quota millesimale di comproprietà, ad una porzione di scoperto comune che circonda sui quattro lati il condominio; essendo tale scoperto in proprietà comune anche agli altri alloggi, non sarà oggetto di valutazione autonoma, né la relativa consistenza verrà ragguagliata al calcolo della superficie convenzionale. Il valore della corrispondente quota di comproprietà vantato sullo stesso viene comunemente assorbito nel valore unitario di stima attribuito agli immobili.



Determinazione superficie commerciale:

<i>identificativi catastali</i>	<i>tipologia superficie</i>	<i>superficie esterna lorda (SEL)</i>		<i>rapporto mercantile</i>		<i>superficie commerciale</i>	
mapp.119 sub.14	appartamento al p.1	mq	88,00	x	1,00	= mq	88,00
mapp.119 sub.9	garage pertinenziale al p.T	mq	18,00	x	0,35	= mq	6,30
mapp.119 sub.3	area scoperta esclusiva	mq	94,00	x	0,10	= mq	9,40
sommano mq							103,70

Determinazione del Valore di Mercato

Gli immobili oggetto di stima consistono in un'unità commerciale e in due appartamenti con relative pertinenze, appartenenti ognuno a segmenti di mercato ben identificabili in loco e per i quali sono state effettuate distinte ricerche e considerazioni estimative.

Per la determinazione del valore di mercato di ciascun bene è stato utilizzato il procedimento di stima del confronto di mercato, definito dagli Standard di Valutazione Internazionali "IVS" *Market Comparison Approach* (MCA), ossia il procedimento che porta a determinare il più probabile valore dell'unità oggetto di valutazione, mediante confronto con unità immobiliari consimili delle quali è noto il prezzo concretizzatosi in recenti transazioni, senza ricorrere a procedimenti ausiliari. Detto procedimento non è stato applicato con modalità analitiche per insufficienza di comparabili reperiti, tuttavia la determinazione del valore di mercato è avvenuta con modalità sintetico-comparative comunque affidabili e ampiamente condivise dalla disciplina estimativa.

I valori unitari applicati nella presente stima, infatti, derivano da una media fra i comparabili reperiti e/o riferiti da operatori immobiliari (professionisti, agenti, costruttori ecc.), opportunamente ponderata dallo scrivente sulla base della personale conoscenza del mercato immobiliare locale. Il tutto supportato anche da banche dati telematiche e da osservatori e istituti di ricerca i quali forniscono anche un quadro globale sull'andamento del mercato ipotizzabile nel medio periodo. A tale valore medio sono stati poi apportati i correttivi sulla base dei fattori incrementali o decrementali dipendenti dalle caratteristiche immobiliari, dalla vetustà, da eventuali oneri o vincoli, dallo stato di detenzione, nonché dallo stato di manutenzione e conservazione.

LOTTO 1

Unità immobiliari in Susegana - Sezione D - foglio 7 - mappale 272 sub.4 e 6.

Gli immobili oggetto di stima consistono in un'unità ad uso commerciale con annessa unità residenziale facenti parte di un condominio situato in fregio alla strada provinciale di via Colonna, in zona semicentrale della località "Ponte della Priula" del comune di Susegana.

Trattasi di una zona semicentrale a vocazione prettamente residenziale, caratterizzata da un intorno di immobili recenti e ben mantenuti.

Servizi ed infrastrutture sono presenti in zona o nelle immediate vicinanze.

Per quanto riguarda l'unità commerciale siamo in presenza di un negozio di ampie dimensioni



che gode di buona esposizione con vetrine rivolte verso strada e dotato di un generoso magazzino accessorio interrato. Tuttavia detta porzione immobiliare fa parte di un edificio realizzato circa 50 anni fa che è rimasto tale e quale come all'epoca della sua costruzione e per il quale sembra non essere mai avvenuta una ristrutturazione e/o una sua riqualificazione, fatta eccezione per la sola sostituzione della serramentistica delle vetrine. Nel complesso le finiture sono vetuste e le dotazioni impiantistiche sono obsolete e da rifare; oltretutto, non essendoci alcun tipo di coibentazione nell'edificio, le caratteristiche prestazionali energetiche ed acustiche risultano essere alquanto scadenti. Gli immobili necessitano quantomeno di un intervento di restyling globale teso al rifacimento di finiture, impianti e accessori verso standard di qualità più moderni attualmente ricercati nel mercato immobiliare.

La tipologia dell'edificio, inoltre, poco si adatta al contesto di appartenenza che si configura come un quartiere prettamente residenziale nella più vicina periferia del paese. Un esercizio commerciale di grandi dimensioni come quello in esame non trova ad avere un bacino di utenza tale da consigliare un suo riutilizzo; si aggiunga il fatto che la considerevole quantità di immobili commerciali in offerta, soprattutto nelle aree centrali, e il crescente numero di centri commerciali sorti negli ultimi anni nei territori limitrofi, ha senz'altro penalizzato il segmento di mercato immobiliare di riferimento con il conseguente calo delle quotazioni.

Per di più, il periodo di crisi economica che perdura da molti anni, non incoraggia potenziali imprenditori disposti a rischiare in attività commerciali, ciò viene avvalorato dal fatto che, già nel 2002-2003, per l'edificio commerciale venne presentato un progetto di ristrutturazione con contestuale cambio d'uso in residenziale per il ricavo di ben n°8 unità abitative. Indipendentemente dalla sua attuale destinazione, per l'immobile si paventa l'ipotesi di seguire il criterio del "migliore utilizzo" (HBU - Highest and Best Use) ed essere stimato avendo proprio come riferimento la ristrutturazione in unità residenziali.

Per quanto riguarda invece l'appartamento sito al piano primo, siamo in presenza di un'unità attualmente inagibile a causa di una ristrutturazione interna iniziata circa 10 anni fa ma i cui lavori si sono interrotti ad una parziale demolizione degli impianti, dei pavimenti e dei rivestimenti. Come già evidenziato per l'unità commerciale, il fabbricato di cui fa parte l'appartamento è vetusto, nel complesso le finiture sono rimaste ancora quelle dell'epoca di costruzione e non vi è alcun tipo di coibentazione termica e/o acustica. Inoltre, al fine di ricondurre l'unità immobiliare nelle condizioni di abitabilità, dovranno essere completati i lavori di ristrutturazione già iniziati. Tali condizioni inducono sicuramente una riduzione del prezzo di mercato.

Le ricerche effettuate nel mercato immobiliare hanno portato a determinare, per beni immobili di tipologia simile ed equiparabile a quelli oggetto di valutazione, un valore medio unitario che si aggira nell'ordine di circa 500,00 €/mq per quanto attiene il negozio, mentre oscilla fra i 550,00 - 600,00 €/mq per quanto riguarda l'unità residenziale; per quest'ultima, in virtù anche delle considerazioni più sopra evidenziate, lo scrivente ritiene congruo assegnare un valore



medio unitario di mercato pari a 550,00 €/mq. Quanto alla pertinenza scoperta si stima un valore medio di mercato pari a 20 €/mq, lievemente inferiore a quello riferito ad aree di pertinenza simili ed equiparabili, in considerazione del fatto che la stessa risulta gravata da una servitù a favore di un'autorimessa confinante, oltre al fatto che dovranno essere completate alcune opere di finitura fra cui anche la pavimentazione della rampa di accesso che conduce all'interrato, da cui:

Stima del Valore di Mercato

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale</i>	<i>prezzo unitario</i>	<i>Valore di Mercato</i>
Negozio al p.T con magazzino al p.int (sub.6)	mq 471,50	x €/mq 500,00	= € 235.750,00
Appartamento da ristrutturare al p.1 (sub.4)	mq 182,25	x €/mq 550,00	= € 100.237,50
Pertinenza scoperta (sub.10)	mq 454,00	x €/mq 20,00	= € 9.080,00
totale Valore di Mercato			= € 345.067,50

Valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata, visto l'attuale andamento delle aste immobiliari, si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% circa rispetto al valore di mercato determinato.

Valore di vendita forzata = € 345.067,50 - 20% = arrotondati € **275.000,00**
(Euro duecentosettantacinquemila/00)

LOTTO 2

Unità immobiliari in Susegana - Sezione D - foglio 4 - mappale 119 sub.3, 9 e 14.

Gli immobili oggetto di stima consistono in un appartamento al piano primo su condominio di soli quattro alloggi, con garage accessorio su pertinenza distaccata e scoperto pertinenziale ubicati in via C. Colombo, in località "Ponte della Priula" del Comune di Susegana.

La zona è semicentrale, a vocazione prettamente residenziale e caratterizzata da un intorno di immobili recenti e ben mantenuti. Servizi ed infrastrutture sono presenti in zona o nelle immediate vicinanze.

L'unità abitativa in questione fa parte di un vecchio edificio ex rurale, completamente ristrutturato e ampliato negli anni '60 e parzialmente rinnovato nelle finiture e negli accessori degli impianti fra gli anni '80-'90 del secolo scorso; si presenta strutturalmente sano, pur tuttavia ha un discreto grado di vetustà e ha prestazioni energetiche sicuramente non performanti. Le caratteristiche di conservazione e manutenzione possono considerarsi comunque sufficienti.

Rispetto ai suoi omologhi comparabili, l'appartamento in questione presenta alcune caratteristiche apprezzabili come l'ottima posizione per la residenza nel perimetro urbano di



Ponte della Priula, l'appartenenza ad un edificio condominiale di sole quattro unità che si autogestiscono per cui con spese condominiali ridotte o quasi nulle, nonché la disponibilità di uno scoperto esclusivo proporzionato all'unità immobiliare.

L'appartamento gode inoltre di una pertinenza accessoria adibita ad autorimessa situata su corpo di fabbrica distaccato, tuttavia detto manufatto si presenta vetusto, privo di finiture e con copertura in eternit che dovrà essere sostituita. Il suo stato di conservazione e manutenzione può considerarsi scadente.

Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi un valore medio unitario pari a 600,00 €/mq riferito a beni immobili di tipologia simile ed equiparabile a quelli oggetto di valutazione, da cui:

Stima del Valore di Mercato

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale</i>	<i>prezzo unitario</i>	<i>Valore di Mercato</i>
Appartamento con garage e scoperto di pertinenza	mq 103,70	x €/mq 600,00	= € 62.220,00

Valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata, visto l'attuale andamento delle aste immobiliari, si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato determinato.

Valore di vendita forzata = € 62.220,00 - 20% = arrotondati **€ 50.000,00**
(Euro cinquantamila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto, 30 marzo 2020

Il Consulente esperto stimatore
Geometra PAOLO SILVESTRIN
(Documento munito di firma digitale)



Documentazione allegata:

Lotto 1

- 1.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
- 1.2. documentazione fotografica;
- 1.3. visure catastali;
- 1.4. estratto di mappa attuale;
- 1.5. planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- 1.6. ispezioni ipotecarie;
- 1.7. titoli di provenienza:
 - accettazione di eredità del 05/09/2013 Rep.n.330.908;
 - deposito e pubblicazione testamento olografo del 25/01/2012 Rep.n.327.977;
 - atto di compravendite del 10/04/2009 Rep.n.322.781 del Notaio Paolo Valvo);
- 1.8. istanza effettuata all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione e risposta ottenuta dalla stessa;
- 1.9. copia del contratto di comodato gratuito (Reg. n.1687-serie 3 del 27/03/2014);
- 1.10. estratti cartografici del P.I., del P.A.T. e delle Norme di Attuazione;
- 1.11. documentazione progettuale e tecnico amministrativa;
- 1.12. elenco ed estremi dei soggetti della procedura.

Lotto 2

- 2.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
- 2.2. documentazione fotografica;
- 2.3. visure catastali;
- 2.4. estratto di mappa attuale e storica d'impianto;
- 2.5. planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- 2.6. ispezioni ipotecarie;
- 2.7. titolo di provenienza (compravendita 03/12/1996 Rep.n.55.879 Notaio G.Ferretto);
- 2.8. certificato di morte del rispettivo padre e coniuge degli esecutati n.1 e n.2;
- 2.9. istanza effettuata all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione e risposta ottenuta dalla stessa;
- 2.10. estratti cartografici del P.I., del P.A.T. e delle Norme di Attuazione;
- 2.11. documentazione progettuale e tecnico amministrativa;
- 2.12. elenco ed estremi dei soggetti della procedura.

