

TRIBUNALE DI TREVISO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 213/2021

G. E. dott.ssa TORRESAN PAOLA

(prossima udienza in data 09.11.2022)

promossa da

BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

RELAZIONE DEL CONSULENTE

Il sottoscritto Per. Ind. edile MAURIZIO TONON, con studio in Vittorio Veneto Via Divisione Nino Nannetti n°4, libero professionista, iscritto al n° 376 del Collegio dei Periti Industriali della provincia di Treviso, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, dott.ssa ALESSANDRA BURRA, in data 23.03.2022, veniva nominato Consulente, esperto stimatore, nella presente esecuzione.

L'accettazione dell'incarico ed il giuramento venivano effettuati in modalità telematica, con firma digitale, in data 24.03.2022.

ESECUZIONE DELL'INCARICO

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente o 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, l'elaborato planimetrico 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;
- Archivio Notarile di Treviso per richiedere copia dell'atto di provenienza;
- Ufficio Tecnico del Comune di Santa Lucia di Piave al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa.



Previo accordo con il custode nominato, ASTE 33, ed unitamente ad un funzionario dello stesso, in data 20 giugno 2022 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 c.p.c.

La documentazione depositata ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa ed idonea, e consiste nel certificato ipotecario delle iscrizioni e trascrizioni.

In data 29.03.2022 lo scrivente ha effettuato una consultazione presso il Servizio di Pubblicità immobiliare, rilevando che dalla data della suddetta certificazione non sono intervenute né variazioni nelle formalità già presenti nella certificazione né nuove formalità.

Per una completa identificazione dei beni, tale documentazione è stata integrata dallo scrivente con le visure catastali aggiornate, con la mappa attuale, con l'elaborato planimetrico e con le planimetrie delle unità immobiliari.

Come da quesito/chiarimenti all'esperto, si allega copia del titolo di provenienza consistente nell'atto di compravendita del 22.11.1999, Rep. 69180 Notaio Dott. G. Ferretto di Conegliano. Si evidenzia che tale titolo di acquisto costituisce anche titolo di provenienza ultraventennale.

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI

Quanto alla divisibilità il problema non si pone dal momento che i beni immobili sono oggetto di esecuzione per l'intera piena proprietà.

Quanto alla eventuale formazione di lotti va detto che trattasi di immobili di modesta consistenza e di scarso valore, per cui non risulta conveniente un loro frazionamento.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Unità immobiliari adibite ad attività produttivo/commerciale del settore agricolo di silvicoltura, site nel comune di Santa Lucia di Piave, via Vittorio Alfieri, così identificate e censite c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **SANTA LUCIA DI PIAVE** catasto dei fabbricati – Sezione **B** - Foglio **5**

Mapp. 384	Sub. 1	Via Alfieri	p.	Cat. F/1	cl. -	mq 2.294	R.C.€ -
Mapp. 384	Sub. 2	Via Alfieri	p. T	Cat. C/6	cl. 2	mq. 138	R.C.€ 256,58
Mapp. 384	Sub. 3	Via Alfieri	p. T	Cat. C/6	cl. 3	mq. 25	R.C.€ 54,23
Mapp. 384	Sub. 4	Via Alfieri	p. T	Cat. C/3	cl. 2	mq. 61	R.C.€ 116,56

Il tutto corrispondente all'intera consistenza del mappale 384 del catasto terreni al foglio 19: Ente Urbano di mq. 2.547.

Le planimetrie catastali delle predette unità sono allegate alla denuncia presentata al catasto in data 27.08.1986 prot. n. 30799 e non sono conformi allo stato di fatto.

Nell'unità mapp. 384 sub. 2, si rilevano modifiche distributive interne con eliminazione di due pareti divisorie; inoltre, la porzione di U.I.U. adiacente all'unità mapp. 384 sub. 4,



allo stato di fatto risulta crollata e non è più presente.

Per quanto riguarda l'unità mapp. 384 sub. 4, la sagoma planimetrica risulta modificata come meglio precisato nella sezione relativa alla conformità urbanistica; è presente inoltre a una modifica distributiva interna con realizzazione di una parete divisoria.

Le difformità riscontrate comportano sia l'aggiornamento del fabbricato in mappa al Catasto Terreni, sia l'aggiornamento delle planimetrie e delle rendite catastali al Catasto Fabbricati.

Non si ritiene di procedere in questa fase con gli atti di aggiornamento in quanto, come si dirà più avanti nella sezione relativa alla conformità urbanistica, per alcune difformità rilevate risulta necessario procedere con una sanatoria edilizia.

Successivamente, si potrà procedere con l'aggiornamento catastale, in cui, a parere dello scrivente, risulterebbe più idoneo censire i manufatti in categoria catastale "D", più appropriata considerata la loro effettiva destinazione d'uso produttiva / commerciale.

I costi per l'aggiornamento risultano inclusi in quelli previsti per il rilascio del permesso in sanatoria, indicati nella sezione relativa alla conformità urbanistica ed in quella relativa alla valutazione degli immobili.

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

confini:

Il mappale 384 confina da Nord in senso orario, con mappali 393, 385, 387 e 383, costituenti l'area di sedime e pertinenziale di un canale irriguo, e con i mappali 175, 341, 490, 475, 469 e 473.

Il lato Sud/Est del mappale è interessato dal sedime della strada pubblica di via Vittorio Alfieri.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla strada pubblica di via Vittorio Alfieri.

PROPRIETÀ

I beni immobili risultano in piena proprietà dell'esecutato per l'intero.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà in forza di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano in data 22.11.1999 rep. 69180, trascritto a Treviso in data 07.12.1999 ai numeri 43007/27557.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili in argomento, desunte dal certificato ipotecario.



Lo scrivente in data 29.03.2022 ha effettuato una consultazione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riscontrando che non ci sono variazioni rispetto a quanto risultante dalla suddetta certificazione.

Trascrizioni:

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto
14.05.21	19294	13070	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. c.f. 03669140265 con sede in ORSAGO (tv)	Piena proprietà

Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto	Beni colpiti
	Reg. Part.			CAPITALE		
08.10.10	35847	IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario	BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. c.f. 03669140265 con sede in ORSAGO (tv)	120.000,00	Piena proprietà	immobili della procedura
	8160			80.000,00		
11.08.16	27723	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo	[REDACTED]	5.500,00	Piena proprietà	immobili della procedura + altri immobili
	4997			1.767,93		
18.10.16	34005	IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSI ONE derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo	EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA c.f. 13756881002 con sede in ROMA	244.586,98	Piena proprietà	immobili della procedura + altri immobili
	6225			122.293,49		
06.06.17	19200	IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo	EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA c.f. 13756881002 con sede in ROMA	273.401,64	Piena proprietà	immobili della procedura, ad esclusione del mapp 384 sub 1 + altri immobili
	3243			136.700,82		

DESTINAZIONE URBANISTICA

Per le operazioni di vendita non si rende necessaria l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto la vigente normativa non lo prevede per i trasferimenti di diritti relativamente alla tipologia degli immobili in questione. Il terreno, infatti, ha una superficie inferiore a 5000 mq. ed è pertinenziale ad unità censite al catasto fabbricati (ultimo periodo del comma 2, art. 30 D.P.R. 380/01).

Si allega, comunque, l'estratto del P.I. vigente dal quale si evince che gli immobili ricadono in "Zona Omogenea E – Agricola" in cui sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal titolo V art. 43 e seguenti della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii., dagli atti di indirizzo – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con D.G.R.V. n. 3178 del 08/10/2004 e sue modifiche ed integrazioni (ss.mm.ii.), nonché le norme del P.A.T. e le Norme Tecniche Operative vigenti.

Porzione Sud/Est della proprietà che comprende quasi interamente anche il fabbricato ad uso laboratorio artigianale, ricade in fascia di rispetto stradale così come definita dal



regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, avente larghezza di 20,00 ml circa dal ciglio della strada pubblica di via Alfieri.

Porzione Nord-Ovest della proprietà a partire del vertice, ricade in fascia di rispetto elettrodotto.

La proprietà non ricade in ambito soggetto a vincoli paesaggistici e/o ambientali.

Per il dettaglio degli interventi ammessi si rimanda all'estratto delle Norme Tecniche Operative che si allega.

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

Come emerso dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Lucia di Piave, per gli immobili in argomento sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

1. Licenza di Costruzione n. 1394 in data 09.05.1969 per la realizzazione di un fabbricato ad uso porcile consistente in un manufatto ad un piano fuori terra con area di sedime in prossimità del lato Nord-Ovest della proprietà;
2. per lavori realizzati in difformità al titolo di cui al punto 1, ovvero in assenza di titolo, sono stati rilasciate le seguenti Concessioni in sanatoria a seguito di domanda di condono edilizio ex L.47/85 presentata in data 31/07/1986 con prot.n°6383:
 - a) Concessione Edilizia in Sanatoria n°14 del 28/01/1994, per costruzione di annessi rustici realizzati in difformità a titolo rilasciato;
 - b) Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 28/01/1994, per costruzione di laboratorio artigianale in assenza di licenza o concessione edilizia;
3. Autorizzazione gratuita n. 16 in data 10.04.2000 per la modifica dell'accesso carraio esistente;
4. Permesso di Costruire non oneroso n. 269 del 05.09.2005 per la realizzazione di impianto di distribuzione carburante ad uso privato. I lavori non mai hanno avuto corso, pertanto il titolo deve intendersi decaduto.

In data 12.03.2008 con numero 2622 di protocollo, è stata presentata nuova richiesta di Permesso di Costruire per installazione di impianto di distribuzione carburante ad uso privato; in data 18.04.2008 il Comune ha comunicato parere favorevole con prescrizioni e richiesta di documentazione integrativa, tuttavia, il titolare non ha dato seguito alla richiesta ed il procedimento è decaduto.

Dal raffronto fra la documentazione progettuale allegata ai suddetti titoli abilitativi e quanto rilevato dallo scrivente, è emerso quanto segue. Si veda, quale ausilio, l'elaborato grafico allegato al progressivo n° 4.

Si evidenzia, innanzitutto, che su tutti i manufatti si sono rilevate alcune minime differenze dimensionali, sia planimetriche sia altimetriche, che non possono essere



ritenute difformità in quanto rientranti nelle tolleranze di settore, così come normate dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/01. Per esse, in quanto legittime, nulla viene descritto e nulla viene evidenziato nell'elaborato grafico allegato. Le misure riportate nell'elaborato grafico sono esattamente quelle rilevate e potranno agevolmente essere confrontate con quelle degli elaborati allegati ai titoli abilitativi.

Ulteriore rilievo riguarda il fatto che la porzione di annesso rustico adiacente al lato Nord-Ovest del manufatto destinato a laboratorio artigianale, allo stato attuale risulta completamente crollata.

Oltre a quanto descritto e premesso, negli immobili sono presenti alcune difformità.

Nel fabbricato posto più a Nord, destinato ad annesso rustico e garage, sono presenti modifiche nelle partizioni interne e nelle forometrie che, in quanto realizzate successivamente alla richiesta di condono edilizio (a quanto rappresentato nei grafici allegati alla stessa), in assenza di titolo idoneo, devono ritenersi abusive. Stesso dicasi per il manufatto più a Sud, destinato a laboratorio, dov'è presente una nuova parete divisoria e l'arretramento di una parete perimetrale. Per tutti questi abusi è possibile ottenere un Permesso in sanatoria in quanto sussiste il requisito della cosiddetta "doppia conformità" come indicata nell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. In tale sanatoria potrà essere legittimata anche una minima difformità rilevata nella forma dell'accesso carraio.

Sempre nel manufatto destinato a laboratorio è presente anche un ampliamento nell'angolo Nord/Est, realizzato con muratura in blocchi forati di cemento e copertura in legno.

Oltre a questo, nello scoperto pertinenziale, lo scrivente ha rilevato la presenza di due tettoie aperte con struttura in acciaio ed un prefabbricato in lamiera.

Tutti questi manufatti, in ampliamento o nuovi, sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio e non sono sanabili, principalmente in quanto non rispettano le distanze regolamentari dai confini e dai fabbricati. Per essi si prevede la completa demolizione con smaltimento dei materiali di risulta.

Presso il Comune di Santa Lucia di Piave non è stata reperita alcuna procedura amministrativa o sanzionatoria.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di immobili a destinazione produttivo/commerciale del settore agricolo di silvicoltura, adibiti allo stoccaggio, lavorazione e commercializzazione di legna da ardere. Essi si caratterizzano con una prevalente superficie scoperta, destinata allo stoccaggio del materiale ed alle relative aree per la movimentazione e per il carico/scarico dello stesso, e con due distinti manufatti pertinenziali, in origine ad uso annessi rustici e laboratorio artigianale e realizzati più di 50 anni fa, ora adibiti a magazzino, locali di deposito, riparo



degli automezzi ed alle lavorazioni.

L'area è posta a margine della strada Provinciale che collega il Comune di Santa Lucia di Piave con la località Bocca di Strada del Comune di Mareno di Piave, e vi si accede dalla strada pubblica di via Vittorio Alfieri.

Il fabbricato in origine uso annessi rustici e garage, presenta pianta a L su unico piano fuori terra, con il lato Sud-Ovest posto sulla dividente la proprietà mappale 384 con i confinanti mappali 469 e 475; la parte ad uso garage si differenzia per la maggiore altezza.

Le murature perimetrali sono in blocchi di cemento a vista, le coperture sono ad una falda inclinata con struttura lignea e manto in lastre ondulate in fibrocemento, verosimilmente eternit; in alcuni punti, il tetto risulta parzialmente crollato o mancante della copertura.

Gli accessi sono posti sul prospetto Nord-Est, chiusi con portoni metallici, ad eccezione del garage che presenta solo una grande apertura a tutta altezza; sul lato Nord-Ovest del volume uso annessi è presente un'apertura priva di serramento.

Le finestre hanno foggia rettangolare e, ove presenti, con serramenti di legno con lastra di vetro.

Il garage ha un'altezza utile media pari a circa 4,45 ml; gli altri vani sono suddivisi da murature in blocchi di cemento e presentano altezza utile media pari a 2,05 ml.

In origine, era presente anche una porzione di fabbricato uso annesso ora crollato, posto in aderenza al laboratorio artigianale e rappresentato sia nell'elaborato grafico di Concessione in sanatoria sia nella planimetria catastale. Ai fini della presente stima, si terrà conto anche del relativo volume, desunto dagli elaborati grafici di sanatoria.

Ciò precisato, per i manufatti precedentemente descritti la superficie utile calpestabile risulta pari a circa 164 mq., superficie lorda, compresi muri, pari a circa 188 mq. per un volume di 457 mc. circa.

Le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione, con pavimenti in calcestruzzo e paramenti murari interni ed esterni privi di intonaco.

Il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione FATISCENTE.

I manufatti sono dotati solamente di impianto elettrico minimale con cavi volanti.

Il fabbricato in origine ad uso laboratorio artigianale ha pianta ad L su un unico piano fuori terra con lato Sud-Ovest posto sulla dividente tra la proprietà ed il mappale 475; risulta staccato dall'adiacente fabbricato di circa 7,00 ml.

Le murature perimetrali sono in blocchi di cemento a vista, la copertura è ad una falda leggermente inclinata, parte in solaio di latero-cemento, parte in legno con solo tavolato di chiusura.

L'accesso al fabbricato è posto sul lato Nord-Est, sulla parte di ampliamento abusivo



descritta nella sezione relativa alla conformità urbanistica, ed è costituita da un'apertura a tutta altezza con portone metallico scorrevole. Sempre sullo stesso prospetto è presente una finestra con serramento metallico.

Lo spazio interno è suddiviso in tre grandi vani di cui due direttamente comunicanti, l'altezza utile è di 2,85 ml circa.

La superficie utile risulta pari a circa 57 mq., la superficie lorda, compresi muri, pari a circa 66 mq. per un volume di circa 188 mc..

Le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione, con pavimenti in calcestruzzo e paramenti murari interni ed esterni nonché soffitti privi di intonaco.

Il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione SCADENTE.

Il manufatto è dotato di impianto elettrico minimale con cavi a vista e di impianto idrico per la sola erogazione di acqua fredda.

Lo scoperto, come già precisato, per la maggior parte della sua estensione è funzionale all'attività commerciale in essere, risulta mantenuto a ghiaio e terra battuta con presenza di due porzioni pavimentate in calcestruzzo; la parte rimanente e più marginale, è tenuta a verde incolto con presenza di piante ed arbusti. L'area è interamente recintata, sulla parte frontestante la strada pubblica di via Alfieri è posto l'accesso con cancello carrabile di ferro.

Certificazione e classe energetica

Per le tipologie dei fabbricati in oggetto, sprovvisti di impianti di climatizzazione, la normativa vigente non prevede l'obbligo di dotazione dell'APE.

STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI

Gli immobili sono concessi in locazione al "locatore" (si veda l'Allegato 1) per attività di commercio di legna da ardere, come da contratto reperito presso l'Agenzia delle Entrate di Conegliano, che si allega.

Si tratta del contratto in data 20.12.2014 registrato al n° 114 serie 3T anno 2015, stipulato per la durata di 6 anni, tacitamente rinnovabili, a decorrere dal 20.12.2014, la cui scadenza attuale è prevista per il 31.12.2026.

Il canone è stato stabilito in 1.200,00 € annui da corrispondersi in rate mensili anticipate dell'importo di 100,00 € più IVA. Nel contratto non si fa menzione in merito all'eventuale aggiornamento di detto canone.

Congruità del canone

Per le finalità di cui all'art. 2923 C.C., si precisa che il canone applicato, pari a 1.200,00 € annui, non risulta congruo.

Lo scrivente valuta congruo, nel mercato locale, un canone annuo pari ad € 2.760,00.



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, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

consistenza immobiliare

Gli immobili oggetto di stima riguardano un bene produttivo/commerciale che, come verrà meglio precisato in seguito, viene valorizzato sulla base della superficie fondiaria e sulla base della volumetria dei manufatti legittimi o legittimati.

Per la superficie fondiari si fa riferimento alla superficie catastale alla quale verrà applicato un prezzo unitario a corpo, che tiene conto di ogni caratteristica e della riduzione della superficie effettiva in conseguenza della porzione del mappale occupato dalla strada pubblica.

I fabbricati verranno valorizzati sulla base del loro volume lordo ottenuto dal prodotto della loro superficie lorda per l'altezza che va dal pavimento all'intradosso della copertura.

Determinazione valore di mercato

Gli immobili oggetto di stima consistono in un'immobile di tipo produttivo/commerciale del settore agricolo di silvicoltura, destinato allo stoccaggio, lavorazione e commercializzazione di legna da ardere. La zona in cui è situato è comoda e vicina agli abitati, posta poco a margine della strada Provinciale che collega il Comune di Santa Lucia di Piave con la località Bocca di Strada del Comune di Mareno di Piave.

Per la determinazione del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima del confronto di mercato; confronto che, tuttavia, trattandosi di immobili particolari, è potuto avvenire solo con immobili differenti ma tipologicamente assimilabili a quelli oggetto di stima.

L'immobile è caratterizzato da una prevalente superficie scoperta, destinata allo stoccaggio del materiale ed alle relative aree per la movimentazione e per il carico/scarico



dello stesso, e da alcuni manufatti pertinenziali adibiti a magazzino, al riparo degli automezzi ed alle lavorazioni.

Ancorché il tipo di attività esercitata in tali immobili, nel mercato viva un momento favorevole, le caratteristiche intrinseche degli immobili in argomento non sono propriamente ed adeguatamente configurate per la stessa.

Si tratta, infatti, di immobili con presenza di manufatti inadeguati ed inagibili, probabilmente concepiti all'origine per altri utilizzi, ai quali sono stati aggiunti manufatti più consoni all'esercizio dell'attività, ma precari ed illegittimi, dei quali non si può tener conto.

Ne consegue che siamo in presenza di un immobile avente la predetta destinazione produttivo/commerciale del settore agricolo di silvicoltura, senza, però, averne le opportune caratteristiche e le opportune dotazioni pertinenziali.

In altre parole, siamo in presenza di un immobile potenzialmente destinabile all'attività in essere ma, economicamente, caratterizzato dalla sola superficie fondiaria e dalla potenzialità edificatoria data dalla presenza di una serie di manufatti urbanisticamente legittimi o legittimati. Gli immobili legittimi o legittimati, infatti, costituiscono il valore aggiunto al fondo, in quanto permettono, con un semplice "Intervento Diretto" di ristrutturazione, di realizzare nuovi fabbricati mediante demolizione e ricostruzione.

Per quanto detto, ai fini della valutazione degli immobili si terrà conto della superficie fondiaria dell'immobile e della consistenza dei manufatti legittimi, quale potenzialità edificatoria. Nel valore dei fabbricati verranno tenuti in debito conto gli oneri per la loro demolizione con smaltimento dei materiali di risulta, anche speciali.

A tal fine si precisa che nella valutazione verrà tenuto conto anche del manufatto crollato in quanto esso mantiene la potenzialità di un suo recupero.

Vengono attribuiti valori differenti fra i manufatti ad uso annessi rustici e garage, di fatto fatiscenti ed inagibili, ed il manufatto ad uso laboratorio artigianale agibile ed ancora utilizzabile.

Come emerso nella sezione relativa alla conformità edilizio-urbanistica, negli immobili sono presenti alcuni manufatti realizzati in totale assenza di titolo abilitativo che dovranno essere demoliti. Per ulteriori opere realizzate negli immobili legittimi, in difformità ed in assenza di titolo, invece, dovrà essere richiesta ed ottenuta una sanatoria edilizia. A tale sanatoria dovrà far seguito un aggiornamento catastale.

Il costo per tali adempimenti viene stimato a corpo in € 3.500,00 onnicomprensivi per le demolizioni ed in € 6.000,00 onnicomprensivi per la sanatoria e la relativa variazione catastale.

Dal momento che la vendita avverrà con gli immobili nel loro stato di fatto attuale, e che



detti adempimenti rimarranno a carico dell'acquirente, il loro costo verrà portato in detrazione dal valore di mercato degli immobili.

Valore di mercato

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 di mercato determinato nel modo che segue.

Valutazione

descrizione	superficie commerciale / volume		prezzo unitario		Valore	
Superficie fondiaria (coperto e scoperto)	mq.	2547	x €	25,00	= €	63.675,00
Manufatti fatiscenti/crollati ad uso annesso rustico e garage	mc.	457	x €	30,00	= €	13.710,00
Manufatto ad uso laboratorio artigianale	mc.	188	x €	45,00	= €	8.460,00
A dedurre:						
Costo demolizione manufatti abusivi					= €	-3.500,00
Progetto sanatoria e aggiornamento catastale					= €	- 6.000,00
VALORE DI MERCATO					€	76.345,00

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 76.345,00 – 20% = arrotondati € 61.000,00

(diconsi Euro sessantunmila/00).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto 06 ottobre 2022

Il Consulente esperto stimatore
Per. Ind. edile MAURIZIO TONON
(Documento con firma digitale)



Documentazione allegata:

1. elenco ed estremi dei soggetti della procedura;
2. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
3. elaborato grafico;
4. documentazione fotografica;
5. titolo di provenienza;
6. ispezioni ipotecarie;
7. visure catastali
8. estratto di mappa catastale;
9. planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
10. estratto strumenti di pianificazione urbanistica;
11. documentazione progettuale e tecnico amministrativa;
12. richiesta e risposta Agenzia Entrate e Contratto di Locazione

