

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 219/2022

G.E. : Dott.ssa PAOLA TORRESAN

Esperto Estimatore: Arch. GATTO PAOLO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA
DEI BENI

ex art.173.bis disp. att. c.p.c

TRIBUNALE DI TREVISO



Es. imm. R.G.E. n. 219/2022

Sezione Esecuzioni Immobiliari

	INDICE	<i>pag. 2</i>
	<i>Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili</i>	<i>pag. 5</i>
	<i>Incarico-Quesito</i>	<i>pag. 5</i>
	<i>Premessa</i>	<i>pag. 5</i>
	<i>Creditori intervenuti</i>	<i>pag. 7</i>
	<i>Comoda divisibilità degli immobili</i>	<i>pag. 10</i>
	LOTTO UNICO	<i>pag. 11</i>
1	AGENZIA DEL TERRITORIO	<i>pag. 11</i>
	<i>Identificazione catastale</i>	<i>pag. 11</i>
	<i>Confini</i>	<i>pag. 12</i>
	<i>Attuale intestazione</i>	<i>pag. 13</i>
	<i>Conformità Catastale</i>	<i>pag. 13</i>
2	SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	
	UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO	<i>pag. 15</i>
	<i>Titoli di provenienza</i>	<i>pag. 15</i>
	<i>Servitù e precisazioni immobiliari</i>	<i>pag. 16</i>



	<i>Vincoli</i>	<i>pag. 16</i>
	<i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	<i>pag. 16</i>
3	<i>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</i>	<i>pag. 22</i>
	<i>Caratteri generali del fabbricato</i>	<i>pag. 22</i>
	<i>Sub 6- Trattoria/bar</i>	<i>pag. 26</i>
	<i>Appartamento sub 7</i>	<i>pag. 29</i>
	<i>Appartamento sub 2</i>	<i>pag.31</i>
	<i>Magazzini sub 4 e sub 5</i>	<i>pag.31</i>
	<i>Magazzini sub 4 e sub 5</i>	<i>pag.31</i>
	<i>Considerazioni sullo stato generale del fabbricato e degli immobili pignorati</i>	<i>pag. 34</i>
4	<i>CONTRATTO DI LOCAZIONE</i>	<i>pag. 35</i>
5	<i>ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA</i>	<i>pag. 35</i>
	<i>Destinazione urbanistica</i>	<i>pag. 35</i>
	<i>Pratiche edilizie</i>	<i>pag. 43</i>
	<i>Provvedimenti sanzionatori</i>	<i>pag. 46</i>
6	<i>DETERMINAZIONE DEL COSTO DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)</i>	<i>pag. 46</i>



7	<i>STIMA DELL'IMMOBILE</i> <i>Consistenza analitica e Valutazione</i>	<i>pag. 46</i> <i>pag. 53</i>
8	<i>DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE</i>	<i>pag. 58</i>
	<i>Elenco allegati</i>	<i>pag. 58</i>
	<i>Allegati</i>	

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. R.G.E. 219/2022

promossa da:

- *ESECUTANTE*

Contro

- *ESECUTATO*



RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO - QUESITO

Al sottoscritto **Arch. PAOLO GATTO**, professionista con studio in Treviso, via Borgo Fiume 35, a seguito della nomina conferita dal Sig. **G.E. Dott.ssa Paola Torresan** in data 28.04.2023 veniva affidato l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità **ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione C.p.c.**, degli immobili oggetto di esecuzione.

PREMESSA



Si precisa che i beni di cui alla presente relazione sono identificabili in un edificio gravemente ammalorato adibito ad uso bar/trattoria (sub 6) con abitazione, garage e magazzino sito in località “Calstorta” a Cessalto (Treviso), via Calstorta ai civici 11 e 13, posti al piano terra e primo piano. Verificata la documentazione allegata al fascicolo di procedura, lo scrivente provvedeva ad eseguire le necessarie verifiche catastali con richieste di visure, estratti di mappa e planimetrie catastali, provvedendo altresì al reperimento degli atti di provenienza degli immobili presso l’archivio notarile di Treviso e copia atti edilizi presso Ufficio Tecnico di Cessalto (Tv); raccolto quindi quanto necessario per l’espletamento dell’incarico assegnato, lo scrivente, in data 06/07/2023 previo accordo con il Custode Giudiziario si recava presso l’immobile pignorato al fine di realizzare il rilievo metrico e fotografico necessario, e in tale occasione prende atto che l’immobile risultava non occupato e l’Esecutato irreperibile. Il Custode Giudiziario, con l’ausilio di un fabbro, procedeva quindi all’apertura forzata dell’unità immobiliare e in tale occasione prende atto dello stato dei luoghi e dell’**impraticabilità dell’immobile**; infatti, come desumibile dalla documentazione Fotografica allegata, **le unità immobiliari pignorate, particella n. 185 sub 2, sub 6, sub 7** che si trovano al piano terra e primo piano, risultano gravemente danneggiate e inagibili. Tali unità **non erano agibili, in quanto erano state soggette ad incendio avvenuto in data 10.11.2015**, e dato lo stato pericolante, non era possibile accedervi, oltre la presenza di importanti infiltrazioni e allagamento trovando il giorno del sopralluogo acqua corrente che fuoriusciva dal lavandino che ha ammalorato gravemente l’alloggio al piano terra, e impedito di eseguire i rilievi. Lo stesso dicasi per le unità particella n. 185 sub 4 e sub 5, in quanto è stato



impossibile accedervi per la vegetazione incolta da molti anni che non ha permesso l'accesso. Il Comune di Cessalto aveva imposto al proprietario di impedire l'accesso alle proprietà immobiliari, recintando l'area con nastro segnaletico delimitatore bianco e rosso, anche visti gli episodi di occupazione abusiva segnalati dal Comune di Cessalto nelle singole unità. Vista la segnalazione del Comando Provinciale di Treviso dei Vigili del Fuoco al Comune di Cessalto come da prot. n. 9620 del 11.11.2015 (Comune di Cessalto - Treviso), nel quale si evidenzia, che a seguito dell'incendio avvenuto in data 10.11.2015, l'immobile sito in Via Calstorta ai civici 11 e 13, è stato dichiarato inagibile, con diffida al Sig. ESECUTATO e alla Società [REDACTED] sita in Via G. Dall'Armi a San Donà di Piave (Ve) all'utilizzo dei locali siti al piano terra e piano primo catastalmente identificati alla Sez. A Fg. 13 particelle 185 sub 2,6,7; ciò sino alla realizzazione di ristrutturazione e messa in sicurezza, previa acquisizione del relativo titolo abitativo, ed al successivo ottenimento del Certificato di Agibilità (v. *all. n. pratiche edilizie - Inagibilità immobile sito in Via Calstorta Comune di Cessalto*). Poichè non è stato possibile accedere in sicurezza alle unità, lo scrivente non ha potuto realizzare le necessarie ispezioni, se non parzialmente; né potranno essere realizzate in futuro se non a seguito d'interventi per la messa in sicurezza, senza quindi potersi esprimere sulla conformità edilizia e catastale dell'immobile, se non per quanto rilevabile dall'esterno.

CREDITORI INTERVENUTI

Con riferimento alla procedura in epigrafe, alla data del 27.04.2023 previa consultazione telematica del fascicolo presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, **sono i seguenti creditori:**



- la procedente **ESECUTANTE** sita in Milano (Mi), Via San Prospero n. 4 (CF: 10306370965) e per essa la [REDACTED] con sede in Lonato del Garda (Bs), via Cesare Abba n. 9 [REDACTED] in persona del delegato Sig. [REDACTED] rappresentata e difesa congiuntamente e disgiuntamente dagli Avvocati [REDACTED] (CF: [REDACTED]) e [REDACTED] (CF: [REDACTED]) con studio in Crema (Cr), [REDACTED].

- [REDACTED] con sede legale in Via [REDACTED] (Conegliano (Tv) (CF: [REDACTED]), in persona del legale rappresentante pro tempore, e per essa [REDACTED] con sede in Verona, Via [REDACTED] (CF: [REDACTED]), quale **mandataria di** [REDACTED] rappresentata e difesa, per procura generale delle liti 23.11.2017 dall'Avv. [REDACTED] del foro di Treviso (CF: [REDACTED]) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Treviso, Viale [REDACTED]

premessso

- **che** [REDACTED] (CF: [REDACTED]) con sede a Bologna, Via [REDACTED] si è fusa per incorporazione un [REDACTED] con sede legale a Roma,, Via [REDACTED]
- **che** [REDACTED], (CF: [REDACTED]) società unipersonale con sede in Via [REDACTED] Conegliano 8Tv), nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi della Legge 130, relativa ai crediti ceduti da [REDACTED] (CF: [REDACTED] con sede legale in Piazza [REDACTED] - [REDACTED] Milano (Mi), in forza di un contratto di cessione crediti, ai sensi degli articoli 1,4 e 7.1 della legge 130, concluso



in data 11 novembre 2021, ha acquistato pro-soluto dal Cedente tutti i crediti del Cedente derivanti da contratti di finanziamento e da scoperti di conto corrente concessi a persone fisiche o enti nel periodo compreso fra il 1 gennaio 1950 e il 30 Aprile 2021 e i cui debitori sono stati classificati “a sofferenza” ai sensi della Circolare della Banca d’Italia n. 272/2008 e segnalati in “*Centrale Rischi*” ai sensi della Circolare della Banca d’Italia n. 139/1991, come risultanti da apposita lista.

- **che** tale cessione è stata data comunicazione mediante pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, Foglio delle Inserzioni, n.137 del 18.11.2021.
- **che** [REDACTED] ha conferito procura speciale a [REDACTED] affinché essa, a mezzo dei suoi legali rappresentanti o suoi delegati, abbia a compiere tutti gli atti necessari o inerenti l’attività di amministrazione, gestione, incasso ed eventuale recupero Crediti.
- **che** tra i crediti ceduti rientra quello oggetto della procedura.
- **che** l’allora [REDACTED] con Contratto di mutuo fondiario stipulato in data 04.11.2004 concesse a titolo di **mutuo** la somma di € **240.000,00.=** al Sig. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]).
- **che** il predetto mutuatario concesse in favore della parte mutuante – **a garanzia del complessivo importo di €. 480.000,00.= - ipoteca** sugli immobili in sua proprietà siti nel Comune di Cessalto.
- **che** con **atto di compravendita del 26.07.2011** i sopra indicati beni vennero venduti al sig. **ESECUTATO** (C.F.: [REDACTED])
che avanti il Tribunale di Treviso è attualmente pendente la procedura



esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 219/2022** ai danni dell'Esecutato ed avente in oggetto i beni gravati da garanzia ipotecaria.

- [REDACTED] (P.I.: [REDACTED] in persona del Presidente- legale rapp.te pro tempore, Dott. [REDACTED] corrente in Coloredo di Montealbano (Ud), Via [REDACTED] rapp.ta e difesa dall'Avv. [REDACTED] CF: [REDACTED] presso cui elett.te domicilio in Udine, Viale [REDACTED].

COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201). Si cita di seguito la sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti: *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l’art. 720 c.c. postula, sotto l’aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”*.

Considerato che il valore di stima di un bene, *“tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”*, deve individuare il grado di apprezzamento ordinario del mercato, e in base a quanto sopra esposto, il sottoscritto esperto estimatore, tenuto conto dei criteri enunciati dalla Suprema



Corte di Cassazione, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue, precisando che **i beni in oggetto della presente relazione sono tali da formare per caratteristiche intrinseche e per tipologia LOTTO UNICO, così identificato:**

LOTTO UNICO– COMUNE DI CESSALTO (Tv)

Edificio di tipo civile adibito ad uso bar/trattoria con abitazioni, garage e magazzino sito in località “*Calstorta*” a Cessalto (Treviso), via Calstorta ai civici 11 e 13, posti al piano terra e primo piano.

L'esecutato

residente

sulla base delle attuali risultanze presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso è **proprietario per la quota di 1/1 del diritto della piena proprietà ciascuno** dei beni siti a Cessalto (Tv) descritti come segue:

1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI Comune di Cessalto (Tv)

Sezione A, Foglio 13 (*v. all. 1- Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*):

particella **n. 185 Sub 2**, cat. A/3, Classe 2, Consistenza vani 5, Superficie Catastale: mq. 94- Superficie totale escluse aree scoperte: mq 86, Rendita € 222,72.

particella **n. 185 Sub 4**, cat. C/6, Classe 2, Consistenza mq. 22, Superficie Catastale: totale mq. 25, Rendita € 24,77



particella **n. 185 Sub 5**, cat. C/2, Classe 1, Consistenza mq. 44 vani, Superficie

Catastale: mq. 51, Rendita € 12,50

particella **n. 185 Sub 6**, cat. C/1, Classe 2, Consistenza 151 mq., Superficie

Catastale: mq. 165, Rendita € 751,77

particella **n. 185 Sub 7**, cat. A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie

Catastale: mq. 161- Totale: escluse aree scoperte: mq. 61, Rendita € 96,89

particella **n. 185 Sub 8** – **bene non censibile** (area scoperta comune ai sub 2,4,5,6,7).

CATASTO TERRENI Comune di Cessalto (Tv)

Foglio 13 (v. all. 1- *Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*):

particella **n. 185**, Ente urbano are ca 15,90

1.2 - CONFINI

Al Catasto Fabbricati

L'**appartamento** particella **n. 185 Sub 2**, confina da nord in senso orario, con sub 8, sub 7.

Il **garage**, particella **n. 185 Sub 4** confina da nord in senso orario, con sub 8, sub 5, sub 8.

Il **magazzino**, particella **n. 185 Sub 5**, confina da nord in senso orario, con sub 8, sub 5, sub 4, sub 8.

L'**edificio ad uso commerciale** (bar -trattoria) particella **n. 185 Sub 6** confina da nord in senso orario, con Via Calstorta, sub 8, sub 7, sub 8.

L'alloggio particella **n. 185 Sub 7** confina al piano terra da nord in senso orario, con sub 6, sub 8, sub 4, sub 8, al piano primo da nord in senso orario, con muri perimetrali, sub 2, muri perimetrali.



La particella n. **185 Sub 8** confina da nord in senso orario, con Via Calstorta, particella 237, 143, 204.

(v. all. 2 - *Catasto Fabbricati – Planimetria e dimostrazione grafica dei subalterni subalterni*).

Al Catasto dei Terreni, il complesso edilizio in cui è inserito l'immobile oggetto di procedimento esecutivo, identificato dalla particella **n. 185 Foglio 13**, confina, da nord in senso orario, con particelle 237, 143, 183, 204, 56 e 129 (v. all. 3 - *Estratto di mappa Catasto Terreni*).

1.3 - ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati gli **immobili eretti sopra l'area identificata al Catasto Terreni** come sopra, sono intestati a:

l'ESECUTATO nato

[REDACTED], **proprietà per la quota di 1/1 della piena proprietà** coniugato in separazione di beni (v. all. 1- *Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*).

1.4 CONFORMITA' CATASTALE

Al momento del sopralluogo in data 06.07.2023 le unità immobiliari particella n. 185 sub 2, sub 6, sub 7 non erano agibili, in quanto erano state soggette ad incendio avvenuto in data 10.11.2015, e dato lo stato pericolante, non era possibile accedervi in sicurezza; così anche per le unità particella n. 185 sub 4 e sub 5, rimaste per anni abbandonate erano divenute nel tempo anch'esse inaccessibili a causa della grande quantità di vegetazione cresciuta spontaneamente fino a ricoprire completamente la recinzione esterna e i terreni limitrofi ai magazzini che non ha permesso l'accesso per le necessarie verifiche. Per il fabbricato oggetto di



pignoramento, il Comune di Cessalto aveva imposto al proprietario di impedire l'accesso alle proprietà immobiliari, anche visti gli episodi di occupazione abusiva nelle singole unità. Vista la segnalazione del Comando Provinciale di Treviso dei Vigili del Fuoco al Comune di Cessalto come da prot. n. 9620 del 11.11.2015 (Comune di Cessalto), nella quale si evidenzia, che a seguito dell'incendio avvenuto in data 10.11.2015, l'immobile sito in Via Calstorta ai civici 11 e 13, è stato dichiarato inagibile, con diffida all'ESECUTATO e alla Società [REDACTED] sita in Via [REDACTED] a San Donà di Piave (Ve) all'utilizzo dei locali siti al piano terra e piano primo catastalmente identificati alla Sez. A Fg. 13 particelle 185 sub 2,6,7; ciò sino alla realizzazione di ristrutturazione e messa in sicurezza, previa acquisizione del relativo titolo abitativo, ed al successivo ottenimento del Certificato di Agibilità (v. all. n.7 copia di pratiche edilizie - Inagibilità immobile sito in Via Calstorta Comune di Cessalto). Le unità immobiliari (*particella n. 185 sub 2, sub 4, sub 5*) presentano planimetria catastale compilate dal geom. Bruno Baradel e depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Treviso in data 13.08.2001.

Le unità immobiliari (*particella n. 185 sub 6, sub 7*) presentano planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Treviso in data 22.07.2013. L'elaborato planimetrico con grafica dei subalterni risulta depositato presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Treviso in data 11.07.2013 (*v. all. n.7 copia di pratiche edilizie*)

Confrontando le planimetrie catastali con quanto desumibile fa ispezione interna e parzialmente interna **non si può confermare la conformità** delle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati considerata l'impraticabilità dei



luoghi che non ha consentito di eseguire un rilievo completo dell'immobile pignorato e pertanto la scrivente non potrà esprimersi in merito a possibili difformità e/o abusi presenti all'interno dell'unità immobiliare pignorata.

Alcune difformità rilevate: una piccola tettoia a sbalzo presente sul lato Sud all'esterno del vano cucina in stato pericolante non presente nello stato di progetto presentato in Comune di Cessalto (Tv) e una forometria con serramento in pvc che non risulta segnalata e quindi non autorizzata sulla planimetria catastale nel vano ripostiglio dell'abitazione sub 2, dovranno essere regolarizzate previo ripristino dello stato dei luoghi (*demolizione*) oppure previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e la corresponsione della relativa sanzione amministrativa. Queste potranno essere determinate dall'Ufficio tecnico comunale al termine della necessaria istruttoria; in quest'ultimo caso, ai costi del procedimento amministrativo (*sanzione, spese vive e di gestione della pratica*) andranno aggiunte le competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione delle pratiche per ottenere il Certificato di Abitabilità e di agibilità, dei locali siti al piano terra e piano primo catastalmente identificati alla Sez. A Fg. 13 particelle 185 sub 2,6,7; che forfettariamente si quantificano in non meno di € **8.500,00** (*oltre IVA, oneri fiscali e spese vive*) comprensive di perizia di idoneità statica e conformità impianti. La forometria con serramento (*v. doc.fot. n.ri 39,40*) rilevata nell'abitazione sub 2 che non risulta segnalata (*e quindi non autorizzata*) sulla planimetria catastale, potrà essere regolarizzata previo ripristino dello stato dei luoghi (*tamponamento del foro*); oppure previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e la corresponsione della relativa sanzione amministrativa oltre alle competenze professionali del tecnico incaricato per la predisposizione



della suddetta pratica, che forfettariamente si quantifica in non meno di € 1.500,00 (oltre IVA oneri e spese vive), nonché costi necessari per la regolarizzazione catastale, che si potrà eseguire con la presentazione di una pratica DOCFA di variazione della planimetria catastale, ad un costo di € 50,00 di tributo catastale (*salvo diversa determinazione dell'ufficio competente*), di € 800,00 (*oltre IVA, oneri fiscali ed eventuali spese vive*) di competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica, e di un costo di € 17,00 per la richiesta al Comune di Cessalto (Treviso) di Certificato di abitabilità, oltre alle spese di opere di demolizione della tettoia quantificate in circa 1500,00 € (*oltre IVA, oneri fiscali ed eventuali spese vive*).

Allo stesso modo va precisato che la messa in sicurezza ed il ripristino dei solai interpiano interessano sia l'unità del piano terra (*sub 6*) che quella del piano primo (*sub 7 e sub 2*). L'inaccessibilità dei luoghi non consente di definire né l'entità del danno né i presumibili costi di ripristino; inoltre, in assenza di ulteriori informazioni, non è possibile esprimere alcuna valutazione sull'imputabilità dei danni.

2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO

PROVINCIALE DI TREVISO

2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità degli immobili del presente LOTTO UNICO, si è pervenuti in forza dell'atto di COMPRAVENDITA in data 15.11.2005, rep. n. 81889 raccolta n. 22096 Notaio Dott. Pietro Pellizzari in Valdobbiadene (Treviso), registrato a Montebelluna il 01.12.2005 n. 5286 Serie It Pubbl., con il quale



l'**ESECUTATO** accetta ed acquista i beni descritti nel Catasto Urbano di Cessalto: Sez A Foglio 13, Particella n. 57 sub 2, Particella n. 139 **per la quota di 1/1 della nuda proprietà ciascuno** e i beni descritti nel Catasto Terreni del Comune di Cessalto (Tv): (pertinenza del fabbricato) Foglio 13 Particella n. 183, Particella n. 56 **per la quota di 1/1 della piena proprietà ciascuno** (v. *all.4 - copia Atti di compravendita*), atto di COMPRAVENDITA in data 19.07.2011, rep. n. 89963 raccolta n. 27268 Notaio Dott. Pietro Pellizzari in Valdobbiadene (Treviso), registrato a Montebelluna il 26.07.2011 n. 4966 Serie It Pubbl., con il quale l'**ESECUTATO** accetta ed acquista i beni descritti nel Catasto Fabbricati di Cessalto (Tv): Sezione A, Foglio 13: particella n. 185 Sub 2, particella n. 185 Sub 3, particella n. 185 Sub 4, particella n. 185 Sub 5, **per la quota di 1/1 della piena proprietà ciascuno** (v. *all.4 - copia Atti di compravendita*)

2.2 – SERVITU' E PRECISAZIONI IMMOBILIARI

L'atto di vendita delle unità abitative è stato stipulato nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, a corpo e non a misura, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù attive e passive inerenti e con immediata trasfusione nella parte acquirente della proprietà e del possesso di diritto e di fatto, con ogni utile e peso inerenti (v. *all. 4- copia di atto di Compravendita*).

2.3 – VINCOLI

Non sono presenti obblighi e vincoli

2.4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio, considerando come arco di tempo il "*ventennio retro*", risultano gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, le seguenti formalità



pregiudizievoli (v. *all. 8 Visure di aggiornamento al 28.05.2023 Conservatoria RR.II.*).

ISCRIZIONI

1. Iscrizione in data 12.12.2001 ai n.ri 50544/8983

a favore:

soggetto n.1

**BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO E
FOSSALTA DI PORTOGRUARO –** [REDACTED]

Sede: FOSSALTA DI PORTOGRUARO (VE)

CF: 02794950275

per 1/1 per il diritto di piena proprietà

contro:

soggetto n.1:

ESECUTATO

nato il [REDACTED]

per 1/1 per il diritto di piena proprietà

titolo: **Ipoteca volontaria- Concessione a garanzia di mutuo-** in data

29.11.2001 rep. 73935

Notaio: Pellizzari Pietro

Sede: Valdobbiadene (Tv) C.F.: [REDACTED]

Capitale: € 210.000.000

Totale: € 420.000.000



Annotazione presentata il 20/05/2005 ai n.ri 22089/2445

CANCELLAZIONE TOTALE

beni colpiti:

Catasto dei Fabbricati - Comune di Cessalto (Tv)

Sezione A, Foglio 13

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: particella n. 185 Sub 1, categoria T, Terreno, Consistenza mq.

1040, Via Calstorta

Immobile n. 2: particella n. 185 Sub 2, categoria A3, Consistenza 5 vani,

Via Calstorta

Immobile n. 3: particella n. 185 Sub 3, categoria C1, Consistenza mq. 104

Via Calstorta

Immobile n. 4: particella n. 185 Sub 4, categoria C6, Consistenza mq. 22

Via Calstorta

Immobile n. 5: particella n. 185 Sub 5, categoria C2, Consistenza mq. 44

Via Calstorta

Altri beni colpiti: no

2. Iscrizione in data 02.12.2004 ai n.ri 50950/12140

a favore:

soggetto n.1

[REDACTED]

Sede: BOLOGNA (BO)

CF: [REDACTED]

per 1/1 per il diritto di piena proprietà



Immobile n. 5: particella n. 185 Sub 5, categoria C2, Consistenza mq. 44

Via Calstorta

Altri beni colpiti: no

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1-Trascrizione in data 04.02.2021 ai n.ri 3860/2508

a favore:

soggetto n.1

Sede: COLLOREDO DI MONTE ALBANO (UD)

CF: [REDACTED]

per 1/1 per il diritto di piena proprietà

contro:

soggetto n.1:

ESECUTATO

nato il [REDACTED]

per 1/1 per il diritto di piena proprietà

titolo: **Atto Esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili** - in data

23.11.2020 rep. 5167/2020

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso

Sede: Treviso (Tv) C.F.: [REDACTED]

beni colpiti:

Catasto dei Fabbricati - Comune di Cessalto (Tv)

Sezione A, Foglio 13



Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: particella n. 185 Sub 2, categoria A3, Consistenza 5 vani

Immobile n. 2: particella n. 185 Sub 4, categoria C6

Immobile n. 3: particella n. 185 Sub 5, categoria C2

Immobile n. 4: particella n. 185 Sub 6, categoria C1

Immobile n. 5: particella n. 185 Sub 7, categoria A4, Consistenza 3,5 vani

Altri beni colpiti: no

2-Trascrizione in data 24.06.2022 ai n.ri 24949/17488

a favore:

soggetto n.1

ESECUTANTE

Sede:

[REDACTED]

per 1/1 per il diritto di piena proprietà

contro:

soggetto n.1:

ESECUTATO

nato il

[REDACTED]

per 1/1 per il diritto di piena proprietà

titolo: **Atto Esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili -** in data

14.06.2022 rep. 2912/2021

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso

Sede: Treviso (Tv) C.F.: 80005620267



beni colpiti:

Catasto dei Fabbricati - Comune di Cessalto (Tv)

Sezione A, Foglio 13

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: particella n. 185 Sub 6, categoria C1, Consistenza mq. 151

Immobile n. 2: particella n. 185 Sub 7, categoria A4, Consistenza 3,5 vani

Immobile n. 3: particella n. 185 Sub 2, categoria A3, Consistenza 5 vani

Immobile n. 4: particella n. 185 Sub 4, categoria C6, Consistenza mq. 22

Immobile n. 5: particella n. 185 Sub 5, categoria C2, Consistenza mq. 44

Altri beni colpiti: no

CONTRATTI

L'immobile non è gravato da contratti di locazione.

3- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI bar/trattoria (sub 6) con abitazione, garage e magazzino sito in località “Calstorta

3.1 CARATTERI GENERALI DEL FABBRICATO ad uso bar/trattoria con abitazioni, garage e magazzino e legnaia in corpo staccato.

Le unità pignorate fanno parte di un lotto comprendente un fabbricato adibito ad uso bar/trattoria (*sub 6*) con abitazioni (*sub 7 e sub 2*), gravemente ammalorate e inagibili con garage, magazzino e legnaia in corpi staccati sito in località “Calstorta” nel Comune di Cessalto (Treviso), via Calstorta ai civici 11 e 13, costituito da due piani fuori terra (terreno e primo).

- struttura portante in muratura tradizionale con solaio di copertura in lateracemento;



- muratura perimetrale in laterizi pieni e forati da cm 15 e 30, intonacata all'interno ed esterno;
- manto di copertura in tegola curva;
- l'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto comunale;
- impianto fognario: autorizzato a dispersione per smaltimento delle acque reflue, provenienti dalla fossa Imhoff ;
- finiture esterne del fabbricato sono costituite da rivestimenti con intonaco civile finito tinteggiato;
- recinzione: in getto di calcestruzzo muro in blocchi cm 20 a sbalzo rete metallica h. cm 125 nel lato Ovest e Sud e negli altri lati non si è potuto rilevare per la fitta vegetazione presente;

Il fabbricato è posto in un'area urbana ad uso prevalente di attività agricole ed è individuato nel P.I. come “ZONA “E”– zone agricole, delimitate nelle planimetrie di Piano e destinate all'esercizio delle attività agricole e/o di quelle connesse all'agricoltura, con specifico riferimento alla loro importanza naturalistica, produttiva, ambientale e paesaggistica.

Orientato secondo l'asse nord-sud, il fabbricato ha una pianta irregolare; costruito ANTE '67 con SCIA di variante del 2011 e variante del 2013 con rilascio dell'agibilità nell'Agosto 2013. I magazzini e legnaia sono stati costruiti ante '67. La zona in cui insiste il fabbricato è posta in prossimità dell'area industriale di Cessalto (Tv), località “*Calstorta*”, a due chilometri dal centro di Cessalto (Tv) e dalle varie attività economiche, attrezzature e servizi d'interesse generale (v. *doc. fot n.ri 1,2 3,4*), in prossimità del casello dell' autostrada A27 Venezia-Mestre-Belluno. L'immobile perciò, pur trovandosi in una zona agricola tranquilla, si



trova in un'area collegata dalla quale i principali servizi e le maggiori attività commerciali possono essere raggiunti facilmente.

Si sviluppa a piano terra con la particella **n. 185 Sub 6** (*Bar/Trattoria*) e primo piano servito da una scala interna per accedere alla particella **n. 185 Sub 7**, (*abitazione*) e una scala esterna per accedere ad una seconda abitazione particella **n. 185 Sub 2** (*abitazione*).

Il fabbricato si affaccia a Nord su un'area raggiungibile da via Calstorta che funge da accesso principale ed è provvista di un'ampia area scoperta, di circa 1343,2 mq (sub 8). E' presente un'area parcheggio ed area di manovra esterna che serviva la trattoria di circa 775 mq. (v. *doc. fot. n.ri. 3, 49*), facente parte del mappale n. 185 sub 8. L'intera area cortiliva (sub 8) si presenta in scarso stato di conservazione.

Come già anticipato in Premessa, nel corso del sopralluogo svolto con il Custode giudiziario ed il fabbro in data 06/07/2023 lo scrivente ha potuto riscontrare che gli immobili con destinazione Trattoria/bar sub 6 particella n. 185, abitazione sub 6, e abitazione sub 2, sono danneggiati ed in stato di inagibilità, dichiarata dal Comune di Cessalto in data 12.11.2015 ai civici 11 e 13 in Via Calstorta a seguito dell'incendio avvenuto in data 10/11/2015 con intervento di soccorso tecnico per Incendio Pubblico- Intervento n. 4466 dal Comando Prov. VVF TREVISO e la diffida di utilizzo dei locali siti a piano terra e al piano primo dell'immobile identificato alla Sezione A Foglio 13 Mappale 185 Subalterni 2,6,7; ciò fino alla realizzazione dei lavori di ristrutturazione e messa in sicurezza, previa acquisizione del relativo titolo abilitativo, perizia di idoneità statica, conformità impianti ed al successivo ottenimento del Certificato di Agibilità.

Infatti, come desumibile dalla documentazione fotografica allegata, l'incendio ha



distrutto molti locali al piano terra (v. *doc. fotografica sub 6 e sub 7*) con danneggiamento del solaio e dell'appartamento soprastante (v. *doc. fotografica sub 2 e sub 7*) compromettendone la sicurezza e la statica dei solai. Pertanto il Comune di Cessalto (Tv) il 12.11.2015 ha diffidato all'Esecutato l'utilizzo del fabbricato catastalmente identificato alla Sezione A Foglio 13, Mappale 185 Subalterni 2,6,7, dichiarati inagibili dal 10.11.2015 a seguito dell'incendio dal Comando Prov. VVF TREVISO e posti sotto sequestro congiuntamente ai Carabinieri per le indagini del caso.

Per lo stato pericolante, è stato possibile accedervi parzialmente (v. *all. doc. fotografica*), oltre che per la presenza di importanti infiltrazioni d'acqua e allagamento riscontrato il giorno del sopralluogo con fuoriuscita continua di acqua corrente da un lavandino dell'antibagno posto a piano terra nel magazzino posto in adiacenza al locale trattoria (*Sub 6*) (v. *all. doc. fot. n 26*) che ha ammalorato gravemente l'alloggio al piano terra, e impedito di fare i rilievi. In considerazione di ciò, la descrizione dei beni e la sua valorizzazione non potrà che riferirsi a quanto desumibile dalla documentazione acquisita e da quanto è stato possibile rilevare in loco. E' opportuno precisare che la copertura costituisce una parte comune dell'intero fabbricato e peraltro non è dato sapere se il danno interessa solo la porzione a piano terra del fabbricato (*sub 6*) o anche le altre porzioni del mn. 185 (*sub 7 e sub 2*). Allo stesso modo va precisato che la messa in sicurezza ed il ripristino dei solai interpiano interessano sia l'unità del piano terra (*sub 6*) che quella del piano primo (*sub 7 e sub 2*). L'inaccessibilità dei luoghi non consente di definire né l'entità del danno né i presumibili costi di ripristino; inoltre, in assenza di ulteriori informazioni, non è possibile esprimere



alcuna valutazione sull'imputabilità dei danni. Al momento del sopralluogo era presente un mezzo non circolante (corriera) abbandonata nell'area parcheggio che dovrà essere rimossa a cura della procedura. Sentito l'Ufficio del Comune di Cessalto e la Polizia Municipale di Cessalto in data 02.11.2023, il mezzo abbandonato era ancora presente (v. *doc.fot. n. 49*).

Sub 6 – Trattoria/bar con abitazione

Dalla documentazione urbanistica e catastale acquisita con accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Cessalto, è presente un “*permesso di costruire oneroso*” per ampliamento edificio adibito a bar del Comune di Cessalto (Tv) del 22.10.2004 e una pratica edilizia (*SCIA e relativa variante*). Limitatamente ai locali aggiunti di bar/ trattoria è stato possibile rilevare che la distribuzione interna dei locali indicata nell'attuale planimetria catastale (*prot. n. TV0157711 del 22/07/2013*) ricalca a grandi linee quanto rappresentato come elaborati grafici “*estratto di mappa e p.r.g., piante, sezione e prospetti, schema fognario*” nella Tav. n. U avente come oggetto: “*Progetto di adeguamento ad indicazioni U.L.S.S. Variante n.1*” – Stato di Progetto (*Scia Prot. 4120 del 12/05/2011*) in data Maggio 2011, Variante Ottobre 2012 per “*Progetto di adeguamento ad indicazioni U.L.S.S. Variante n.1*” con certificato di agibilità del 24.10.2013.

Da tali documenti unitamente alle planimetrie ed elaborati planimetrici presenti al catasto Fabbricati e da quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito si evince che il locale adibito a bar-trattoria (*Sub 6*) dovrebbe essere composto a piano terra da ingresso a lato Sud, un *Bar con Veranda*, una *Saletta* interna, *due piccoli WC* con anti WC, un *Locale cucina e Ripostiglio*.

Oltre l'accesso principale a Nord al locale bar/trattoria è possibile accedervi dal



lato sud a piano terra tramite un accesso pedonale da un cancelletto che si affaccia su Via Calstorta (v. *doc. fot. n. 12*). Da qui, tramite una porta d'ingresso in legno con un battente si accede ad un *Magazzino scorte* (v. *doc. fot. n. 22*), ad un antibagno, bagno e uno *Spogliatoio* (v. *all. doc. fot. n. 26 e planimetria catastale sub 6*).

Non potendo accedere in sicurezza al piano terra, null'altro è possibile aggiungere in termini di distribuzione interna, consistenze, dotazioni impiantistiche o finiture;

Il rilievo fotografico parziale mostra delle finiture pessime: i pavimenti sono in gres e cemento, pareti presumibilmente intonacate e parti faccia a vista; la maggior parte dei serramenti sono in metallo in scarso stato di conservazione; porta di ingresso con serramenti in metallo;

L'intero fabbricato è provvisto di approvvigionamento idrico da acquedotto comunale ed è servito da raccolta comunale di rifiuti, assimilati a quelli civili. Lo smaltimento delle acque nere avviene per dispersione.

Non è stato possibile acquisire alcuna informazione in merito alle dotazioni impiantistiche esistenti: perciò' non sono state rilevate caldaie, bollitori elettrici, tubazioni del gas, vani tecnici, impianto di riscaldamento, contatori..etc.

Sulla base di quanto è stato possibile rilevare dalla documentazione in possesso, si ritiene che il piano terra adibito a bar/trattoria potrebbe avere una **superficie utile interna complessiva di circa mq.156,62.**

La superficie lorda equiparata a quella catastale è di mq. 165

L'altezza media è di mt. 3,00 per locale bar e veranda, mt 2,70 per il vano cucina; mt. 2,40 per gli altri locali.

All'esterno della cucina sul lato Sud è presente una piccola tettoia a sbalzo



pericolante da demolire in quanto non presente nello stato di progetto presentato in Comune (v. *doc fot. N.ri 6,17,18,19*); Trattasi di una difformità che potrà essere regolarizzata previo ripristino dello stato dei luoghi (*demolizione della stessa*).

Le pareti interne, in parte intonacate, sono gravemente ammalorate con presenza di ampie fessurazioni e sfaldamento superficiale.

Opportuno precisare che la copertura costituisce una parte comune dell'intero fabbricato e peraltro non è dato sapere se il danno interessa solo la porzione a piano terra del fabbricato (*sub 6*) o anche le altre porzioni del mn. 185.

Allo stesso modo va precisato che la messa in sicurezza ed il ripristino dei solai interpiano interessano sia l'unità del piano terra (*sub 6*) che quella del piano primo (*sub 7 e sub 2*). L'inaccessibilità dei luoghi non consente di definire né l'entità del danno né i presumibili costi di ripristino; inoltre, in assenza di ulteriori informazioni, non è possibile esprimere alcuna valutazione sull'imputabilità dei danni.

L'ingresso e il bar, la veranda, la saletta, la cucina, il bagno, il locale magazzino scorte a piano terra comuni all'alloggio e alle due unità poste rispettivamente ai piani terra si presentano in pessimo stato conservativo;

Tutti i serramenti si trovano in pessimo stato conservativo.

Non potendo accedere in sicurezza al piano terra, null'altro è possibile aggiungere in termini di distribuzione interna, consistenze, dotazioni impiantistiche o finiture.

APPARTAMENTO sub 7

L'unità immobiliare di pianta irregolare, si sviluppa al piano primo del fabbricato, è possibile accedervi dal lato Nord tramite un vialetto pedonale che conduce al cortile posto a Sud (v. *doc. fot. n. 12*). Da qui, tramite una porta d'ingresso in



metallo e vetro con un battente si accede tramite una scala in calcestruzzo rivestita in graniglia (v. *doc. fot. n.ri 28,29*) ed è composta da ingresso con disimpegno su cui si affaccia una camera da letto, un ripostiglio e seguito poi da un altro disimpegno sul quale si affaccia una camera da letto singola .

Sulla base di quanto è stato possibile rilevare, si ritiene che il piano secondo potrebbe avere una **superficie utile** interna complessiva di circa **50,1 mq**

Stante l'impossibilità di accedere in sicurezza al piano primo, non è inoltre possibile definire l'estensione del danno alla copertura e alle parti strutturali del fabbricato e, nello specifico, nell'alloggio.

La superficie lorda dell'appartamento è di **mq. 61**.

L'altezza media è di **mt. 2.50**

Data l'articolazione della pianta e dei locali, considerato il piano in cui è posto (*piano primo*), l'appartamento gode di un triplo affaccio sull'area scoperta (v. *planimetria e doc fotografica*).

Per quanto attiene alle caratteristiche e alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero fabbricato.

Le finiture interne, in gran parte vetuste e presumibilmente risalenti all'epoca di prima edificazione, ANTE 67, possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: piastrelle in grés;



- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, tinteggiato; le pareti sono gravemente ammalorate con presenza di umidità e sfaldamento superficiale;
- infissi interni: non sono presenti tranne una porta tamburata nella camera grande. Alcuni serramenti sono al grezzo senza finestre. Il tutto in pessime condizioni di conservazione;
- infissi esterni: infissi in alluminio unicamente nel lato Sud, privo di serramenti negli altri lati; in pessimo stato conservativo;
- all'ingresso è presente una porta d'ingresso con telaio in metallo e vetro;
- impianti: in parte a vista, in parte sottotraccia, si segnala un pessimo stato di manutenzione. L'impianto di riscaldamento non risulta presente. Presumibilmente l'impianto elettrico è collegato ad un contatore presente al piano terra ora non presente per l'incendio verificatosi;



Le pareti in parte intonacate sono gravemente ammalorate con presenza di ampie fessurazioni e sfaldamento superficiale. Le pareti in parte intonacate sono gravemente ammalorate con presenza di ampie fessurazioni e sfaldamento superficiale (v. *doc. fotografica*).

Complessivamente il bene si presenta in pessime condizioni conservative e necessita di opportuni interventi di manutenzione all'impiantistica ed delle superfici murarie, nonché necessita dell'idoneità statica e della conformità degli impianti al fine di ottenere il certificato di abitabilità.

APPARTAMENTO sub 2

Il bene è accessibile attraverso l'area scoperta (*sub 8*) posta nel retro del fabbricato e dalla parte del parcheggio esterno (v. *doc fot. n.ri 3, 49*) che conduce ad una scala esterna posta sul lato sud-est del fabbricato rivestita da lastre di graniglia (v. *doc. fot. n. 44*). I locali abitativi, accessibili dal terrazzino del primo piano risultano i seguenti: un ingresso, un corridoio da cui si accede alla zona giorno composta da cucina (v. *doc. fot. n. 38*), bagno (v. *doc. fot. n. 44*) e un ripostiglio (v. *doc. fot. n. 39*), poi tramite un disimpegno si accede alla zona notte su cui si affacciano le due camere da letto, una matrimoniale (v. *doc. fot. n. 41*), ed una singola (v. *doc. fot. n. 40*), oltre ad un terrazzo (v. *doc. fot. n. 42*) posto sul lato Nord Est.

La superficie lorda dell'appartamento è di **mq. 81** oltre a **mq. 24,65** circa di terrazza.

L'altezza media è di **mt. 2.45**.

Data l'articolazione della pianta e dei locali, l'appartamento gode di un doppio affaccio sull'area scoperta (v. *all. n. 2 Catasto Fabbricati-Planimetria e*



dimostrazione grafica dei subalterni).

Per quanto attiene alle caratteristiche e alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile. Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: piastrelle in gres nella zona giorno; zona parquet a listoni lignei (due camere) piastrelle di grés porcellanato nel bagno (v. *doc. fot. n.ri 38,44*);
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, tinteggiato; parziale rivestimento in piastrelle sulla cucina e nel bagno in mediocri condizioni; si rileva un precario stato di manutenzione delle finiture, con evidente stato di degrado delle superfici murarie che manifestano evidenti assorbimenti di umidità;
- infissi interni: porte interne lignee tamburate; all'ingresso è presente una porta con telaio in alluminio e vetro;
- infissi esterni: infissi in legno verniciato con vetrocamera; doppio infisso con telaio esterno in alluminio; in mediocri condizioni;
- oscuranti: persiane in pvc;
- impianti: per quanto riguarda l'impiantistica, sottotraccia, si segnala un pessimo stato di manutenzione, con impianto di riscaldamento autonomo con alimentazione a gas metano con termosifoni che presentano avanzato stato di degrado; impianto elettrico in condizioni manutentive precarie, collegato ad un contatore Enel presumibilmente posto al piano terra inagibile per l'incendio accaduto;
- Impianto di approvvigionamento idrico collegato alle condotte comunali;
- Impianto fognario: autorizzato a dispersione nella fognatura consortile;



Il bagno è dotato di water; non presenti altri sanitari. La terrazza ed il terrazzino hanno parapetto in ringhiera ed è pavimentati in piastrelle di gres (v. *all. doc. fot. n.23*). È stato possibile rilevare, sul ripostiglio dell'unità, una forometria con serramento in pvc che non risulta segnalata (*e quindi non autorizzata*) sulla planimetria catastale.

Complessivamente il bene si presenta in mediocri condizioni conservative e necessita di opportuni interventi di manutenzione all'impiantistica e alle superfici murarie (v. *all. doc fotografica*), nonché necessita dell'idoneità statica e della conformità degli impianti al fine di ottenere il certificato di abitabilità.

Legnaia annessa al sub 7

Fabbricato in corpo staccato con altezza massima mt 2,80 con finitura al grezzo con muratura in mattoni e parti lignee è in precarie condizioni statiche.

Non è stato consentito svolgere il rilievo dell'immobile pignorato per l'impraticabilità dei luoghi sia per la vegetazione che ha invaso l'immobile compromettendo la sicurezza e l'agibilità e pertanto la scrivente non potrà esprimersi in merito a possibili difformità e/o abusi presenti all'interno dell'unità immobiliare pignorata.

La Legnaia dalla planimetria catastale ha una **superficie lorda di mq 15,73** circa e **altezza interna pari a mt 2,80 circa**. Si presenta in scarse condizioni (v. *doc fot. n. 45*).

Magazzini sub 4 e sub 5

I beni pignorati consistono in due unità immobiliari ad uso magazzino, collocati al piano terra come corpi staccati nel lato Sud dell'area scoperta del fabbricato (sub 8). Come già anticipato in premessa, al momento del sopralluogo in data



06.07.2023 lo scrivente ha potuto riscontrare che le unità immobiliari pignorate, particella n. 185 sub 4 e sub 5, erano in stato di abbandono; la fitta vegetazione incolta ha reso impossibile l'accesso in sicurezza con il custode e con il fabbro; in considerazione di ciò, la descrizione dei beni e la sua valorizzazione non potrà che riferirsi a quanto desumibile dalla documentazione acquisita e da quanto è stato possibile rilevare in loco.

Dalla documentazione urbanistica e catastale acquisita è stato possibile rilevare che la distribuzione interna dei due magazzini indicata nell'attuale planimetria catastale presentano le seguenti superfici utili: **Sub 4 mq. 22, Sub 5 mq.44.**

Dalle planimetrie catastali e documentazione fotografica si evince che i due magazzini o dovrebbe essere composti da un unico vano; da quanto si è potuto rilevare, l'unità presenta una struttura in bimattoni con copertura in travi di legno a tetto piano con finitura in onduline bituminose. Il pavimento probabilmente in cemento e le pareti sono presumibilmente intonacate (v. *doc. fot. n.ri. 47 e 48*).

Non essendo stato consentito svolgere il rilievo dell'immobile pignorato per l'impraticabilità dei luoghi pertanto la scrivente non potrà esprimersi in merito a possibili difformità e/o abusi presenti all'interno dell'unità immobiliare pignorata.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Complessivamente i beni si presentano in pessime condizioni conservative e necessitano di opportuni interventi di manutenzione all'impiantistica ed delle superfici murarie, nonché necessitano dell'idoneità statica e della conformità degli impianti al fine di ottenere il certificato di abitabilità.

Complessivamente scadenti le finiture interne ed esterne e nelle parti



comuni del fabbricato; presentano deterioramenti nei trattamenti superficiali.

Per quanto sopra detto, **lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato** si può definire complessivamente **scarso**.

Stante l'impossibilità di accedere in sicurezza al piano terra e primo, **non è inoltre possibile definire l'estensione del danno alla copertura e alle parti strutturali del fabbricato e, nello specifico, nell'alloggio bar/trattoria.**

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era **libera**

4- CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto di perizia **risulta libero da vincoli contrattuali di tipo locativo**.

5- ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti, relativamente all'immobile in oggetto della presente relazione, è emerso quanto segue:

5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Cessalto (Treviso) è dotato del è dotato del **P.I.** con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 28.04.2021 con cui è stata approvata la Variante n. 2 al Piano degli Interventi "Variante di adeguamento alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui alla L.R. n. 14/2017, nonché di adeguamenti cartografici e normativi e di allineamento ai contenuti del R.E.T. Nel P.I. è indicata come ZONA "E"– zone agricole, delimitate nelle planimetrie di Piano e destinate all'esercizio delle attività agricole e/o di quelle connesse all'agricoltura, con specifico riferimento alla loro importanza naturalistica, produttiva, ambientale e paesaggistica.



Ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 il Piano Regolatore Comunale in seguito definito PRC, si articola in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio, in seguito definito PAT e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi, in seguito definito PI. Il PAT è stato approvato con la Conferenza Servizi del 28 settembre 2011, ratificato con DGP n. 267/11, pubblicato nel B.U.R. n. 84 del 11 novembre 2011 e quindi con efficacia dal 25 novembre 2011. Il PI, coerentemente a quanto previsto all'articolo 12 della LR 11/2004, è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio comunale programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità. Il campo di applicazione del PRC è costituito dall'intero territorio comunale, sul quale si applicano le previsioni contenute negli elaborati elencati all' art. 2 delle Norme Tecniche Operative (NTO). Per quanto non espressamente previsto e per tutte le tematiche cui le presenti norme fanno rinvio si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio e le vigenti leggi statali e regionali. I tematismi riferiti ai vincoli, fragilità, invarianti del PAT eventualmente non compresi nelle tavole di PI sono confermati. La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di corretta trasformazione del territorio e di salvaguardia e protezione dell'ambiente. Le Norme Tecniche Operative del PI esplicano le modalità per l'ottenimento di operazioni di tutela e modifica congrue con le premesse culturali e sociali emergenti a livello nazionale, regionale, comunale, così come espresse nelle fasi conoscitive e propositive del



presente strumento urbanistico.

Art. 2. CONTENUTI DEL P.I.

Il PI, redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore, contiene:

- la suddivisione di tutto il territorio comunale in zone territoriali omogenee (ZTO), ai sensi dell'art. 17 della LR 11/2004 con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
- le aree destinate a formare spazi di uso pubblico, quelle da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico e ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale, nonché quelle sottoposte a speciali normative;
- i vincoli da osservare nelle zone interessate da emergenze di carattere storico, ambientale e paesaggistico.

TITOLO V° LE ZONE AGRICOLE Art. 23. ZONE "E"

1. Le zone agricole sono delimitate nelle planimetrie di Piano e sono destinate all'esercizio delle attività agricole e/o di quelle connesse all'agricoltura, con specifico riferimento alla loro importanza naturalistica, produttiva, ambientale e paesaggistica.

2. Nella zona agricola sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal titolo V art. 43 e seguenti della LR 11/2004 e s.m.i., dagli atti di indirizzo – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con DGRV n° 3178 del 08/10/2004 e sue modifiche ed integrazioni (s.m.i), nonché le norme del PAT e le presenti norme tecniche operative. 3. Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti Norme e dalla legislazione di settore possono essere prese in considerazione, oltre alle normali



superfici destinate alla coltivazione agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua. 4. Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta, quando prevista.

5. Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in prossimità e/o adiacenza/aderenza degli edifici esistenti, i quali sono costituiti da edifici rurali (residenze e strutture agricole produttive) compresi di norma nel raggio di 100 m dall'edificio considerato centro aziendale o dalle altre edificazioni. Qualora non sussistano queste condizioni, le nuove costruzioni devono essere realizzate preferibilmente nei 50 metri dalla viabilità pubblica (al di fuori della fascia di rispetto stradale). Dovranno essere garantite la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo e dovranno essere realizzate nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia circostante. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti.

6. Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni prescritte per gli edifici tutelati ai sensi degli artt. 29/30 e delle singole norme di tutela relative al titolo VI delle presenti norme.

7. Nella zona agricola per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo e la ristrutturazione, fatti salvi gli edifici di cui all'art. 29/30. Per gli edifici a destinazione residenziale è ammesso:

- l'ampliamento di volume massimo residenziale compreso l'esistente fino a 800



mc con il ricavo di non più di tre unità immobiliari;

- nel caso di edificio esistente residenziale con volume maggiore di 800 mc è ammesso il ricavo di più unità abitative a condizione che la superficie minima di pavimento, per ogni unità immobiliare, sia di almeno mq. 90.

8. Sono ammessi modesti manufatti necessari al ricovero delle attrezzature essenziali alla manutenzione di fondi agricoli in proprietà con estensione maggiore all'ettaro. Tali manufatti potranno avere una superficie coperta massima di 50 mq, avere un'altezza massima di m. 3,00 ed essere realizzati in materiali leggeri, preferibilmente legno. 9. Per le attività agrituristiche si rimanda alla specifica legislazione vigente in materia (LR 9/1997 e s.m.i.). 10. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove abitazioni ad uso abitativo è istituito a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. 11. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. 12. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui ai commi 8 e 9 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1 lettera d) punto 7 della LR 11/2004 e s.m.i.

13. Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricole produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla variazione nel PI.

14. Il comune sul registro fondiario, trascrive i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dei commi 8, 9, 10, 11 e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ed edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

15. Gli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio esistente e/o di nuova



edificazione sono subordinati alla realizzazione di opere di miglioramento ambientale e paesaggistico.

Art. 24. STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE

1. Si considerano le strutture agricolo-produttive (definite dal DG3178/2004, lettera d) punto 3 e s.m.i.) i locali atti alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché i locali atti ad ospitare attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità, come definite dalla legge. La

loro edificazione è definita sulla base di un P.A. approvato dall'I.R.A. ai sensi degli art. 44 e 45 della LR 11/2004.

2. Non sono strutture agricolo produttive gli eventuali modesti manufatti, necessari per il ricovero degli animali di bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare.

3. Non sono strutture agricolo produttive gli eventuali modesti manufatti necessari al ricovero delle attrezzature essenziali alla manutenzione di fondi agricoli minimi.

4. Sono considerate strutture agricole produttive non funzionali alle esigenze del fondo quelle individuate nelle schede normative relative dove sono indicati gli interventi ammessi. La ristrutturazione, il cambio di destinazione d'uso e l'eventuale ampliamento degli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo sono regolamentati dalle apposite schede normative,



allegate al Piano. Nei casi di assenza di scheda normativa sono sempre ammessi gli interventi di conservazione dell'edificio esistente, secondo la tipologia o il grado di protezione previsto per l'edificio.

5. Il rilascio del permesso di costruire o il perfezionamento della denuncia di inizio attività per l'edificazione di strutture agricole produttive determina un vincolo di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 45 c. 4 della LR11/2004, vincolo da riportare nel titolo abilitativo edilizio e da trascrivere nell'apposito Registro Fondiario tenuto dal Comune.

6. Ai sensi dell'art 44 comma 7 bis della LR 11/2004, le società e le cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci, possono realizzare in zona agricola, impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e assimilate con le seguenti limitazioni:

- sono esclusi gli ambiti soggetti a tutela e a protezione di elementi di valore architettonico, paesaggistico e ambientale;
- sono esclusi gli ambiti che fanno parte della rete ecologica;
- devono essere realizzati all'interno del contesto aziendale, in vicinanza con fabbricati esistenti e perseguendo l'obiettivo del minor consumo di suolo;
- per gli impianti alimentati da biomasse la capacità produttiva dell'impianto per la produzione di energia deve essere commisurata al 50 per cento della produzione agricola dei fondi e degli allevamenti legati all'Azienda compresi nel territorio della provincia di Padova o di altre province, ma confinanti con la provincia stessa;
- le altezze devono essere coerenti con il contesto, in ogni caso non potranno superare i 4 metri misurati all'intradosso della copertura.



Art. 25. EDIFICABILITA'

1. In questa zona è consentita l'edificazione di case di abitazione, all'interno degli aggregati abitativi esistenti sul fondo, o comunque nelle vicinanze degli edifici preesistenti, nel rispetto delle norme generali di cui all'articolo precedente.

2. Gli interventi di nuova costruzione devono rispettare i seguenti indici:

- altezza massima dei fronti 7,5 m
- distanza dai confini 5,00 m
- distanza dalle strade all'esterno della fascia di rispetto stradale
- distanza tra fabbricati 10,00 m

3. Le distanze dai ricoveri per animali di altra proprietà o dagli stessi afferenti la proprietà devono rispettare i minimi previsti dalle vigenti norme regionali in materia, come indicato dalle presenti norme.

4. Per gli edifici esistenti non vincolati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia. Considerato il rilevante interesse pubblico al corretto riuso del patrimonio edilizio rurale obsoleto, ogni istanza di permesso di costruire e comunque ogni pratica edilizia deve essere corredata da una relazione tecnica. Questa deve dimostrare l'impossibilità di recupero dell'esistente date le precarie condizioni statiche ed igienico-sanitarie o per la presenza di tipologie architettoniche estranee al contesto rurale. In questo caso la nuova edificazione è subordinata alla demolizione del manufatto dichiarato obsoleto.

5. E' ammessa la costruzione di strutture agricole produttive (con esclusione degli allevamenti intensivi) preferibilmente nell'ambito dell'aggregato abitativo esistente o in aderenza con quelli esistenti, comunque entro 100 ml dall'edificio



considerato come centro aziendale, nel rispetto dei seguenti indici:

- altezza massima dei fronti inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 4,50;

sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive;

- distanza dai confini 5,00 m

- distanza tra fabbricati 20,00 m fatte salve maggiori distanze derivanti da norme particolari

6. Per la realizzazione delle serre si rimanda alla Dgr 172/2010, al Prontuario e alla legislazione vigente in materia (v. *all. n. 6 Estratto P.I.*).

5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale di Cessalto hanno evidenziato come il fabbricato sia stato costruito prima del 01.09.1967, ma non sono state trovate pratiche edilizie, successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi: (v. *all. n. 7 copia pratiche edilizie*).

1- Permesso di costruire oneroso n. 03/3232 del 20.10.2004 presentata da ESECUTATO [REDACTED] in qualità di proprietario dell'area censita al catasto terreni Foglio 13, mappale 185 per "Ampliamento edificio adibito a bar" in Via Calstorta, Comune di Cessalto (Tv) - Comune di Cessalto – Prot. n. 5926/2003 del 02.10.2004.

2- Denuncia di inizio attività edilizia (D.I.A.) presentata da [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) in qualità di proprietario dell'immobile sito in Via Calstorta, Comune di Cessalto (Tv) censito al Ufficio Tecnico Erariale di Treviso al: Foglio A/13 Mappale 185 sub 1,2,3,4,5 - Comune di Cessalto –



Prot. n. 3889 del 08.05.2008.

- 3- Domanda per la realizzazione di una nuova fognatura** (DIA presentata in data 08.05.08)- Ditta [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) Comune di Cessalto – Prot. n. 9002 del 27.10.2008.
- 4- Progetto di adeguamento ad indicazioni U.L.S.S. Variante n.1 Stato di Progetto** (Scia Prot. 4120 del 12/05/2011) in data Maggio 2011 (Comune di Cessalto (Tv) – [REDACTED])
Rappresentante legale dell'impresa esercente: [REDACTED]
[REDACTED] – Ditta Proprietaria: [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
[REDACTED] e ESECUTATO [REDACTED]
- 5- Segnalazione certificata di inizio attività S.C.I.A. per Progetto di adeguamento ad indicazioni U.L.S.S.** – Comune di Cessalto, Prot. n. 4120 del 12.05.2011 Ditta [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
- 6- Relazione tecnica per Progetto** (Scia Prot. 4120 del 12/05/2011) in data Maggio 2011 (Comune di Cessalto (Tv) – [REDACTED])
[REDACTED] Rappresentante legale dell'impresa esercente: [REDACTED]
[REDACTED] . – Ditta Proprietaria: ESECUTATO.
- 7- Parere igienico sanitario sulle modifiche interne da apportare all'edificio ad uso commerciale** (Bar - Trattoria), sito in Via Calstorta, n. 11 a Cessalto
Ditta Proprietaria: ESECUTATO - Azienda ULSS 9 Treviso, Prot. n. 150367 del 19.12.2012.
- 8- Segnalazione certificata di inizio attività S.C.I.A. per Progetto di adeguamento ad indicazioni U.L.S.S. Variante n.1** – Comune di Cessalto(Tv) Prot. n. 1908 del 28.02.2013.



9- Certificato di Agibilità n. 351/11 del 24/10/2013 per la porzione oggetto di intervento per adeguamento indicazioni U.L.S.S. sul fabbricato censito all' N.C.E.U. Sez A Foglio 13 Mappale 185 Sub 6 ubicato in Via Calstorta n.13.

10- Inagibilità immobile sito in Vai Calstorta ai civici 11 e 13 - Comune di Cessalto (Tv) del 12.11.2015 Prot. n. 9644 su segnalazione del Comando Provinciale di Treviso dei Vigili del Fuoco al Comune di Cessalto come da prot. n. 9620 del 11.11.2015 (Comune di Cessalto - Tv).

5.3- PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento oggetto della presente relazione non è dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

7 -STIMA DELL' IMMOBILE

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobile in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili, tenuto conto dell'ubicazione, età e consistenza dell'immobile sopra descritto, del grado delle finiture, dello stato di manutenzione e di conservazione, della dotazione degli impianti e di quanto sopra detto.

Nel caso del bene pignorato, tuttavia, sono molteplici gli aspetti che rendono difficoltosa l'applicazione di tale metodologia, in particolare a causa dell'impossibilità di accedere all'immobile al fine di verificarne consistenza, stato,



dotazioni e conformità.

La valutazione si fonderà su percentuali di seguito precisate:

- al 100% per le parti residenziali;
- al 100% soffitte e sottotetti agibili;
- al 70% taverne abitabili;
- al 50% soffitte e sottotetti agibili;
- al 50% le superfici accessorie;
- al 50% autorimesse, box, garage;
- al 30% - 40% posti auto scoperti;
- al 25% - 60% soffitte e sottotetti non agibili;
- al 25% - 50% cantina;
- al 30% - 50% portici, logge;
- al 25% - 35% terrazze;
- al 25% - 2 % eventuali aree scoperte, 10% se superfici inferiori ai 100 mq.

Tutto ciò premesso, la scrivente ha analizzato l'indagine di mercato per individuare il prezzo medio di riferimento riferita a operatori di settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni delle Agenzie delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I) e dei valori ricavati presso agenzie immobiliari della zona.

Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il **valore di riferimento del bene**, quale **valore del mercato stimato**, cioè il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta, alla data della stima, come incontro fra una domanda e un'offerta.

Alla luce quindi di tutte le criticità già elencate e connesse allo stato dei luoghi



rilevato, considerando inoltre che il bene non sarà immesso nel libero mercato delle compravendite ma **sarà oggetto di una vendita forzata**, con le tempistiche e criticità connesse a tale modalità di vendita considerando le differenze tra l'acquisto di un immobile all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato, si ritiene che tale VALORE di VENDITA FORZATA del BENE PIGNORATO si ottiene in ragione delle peculiarità della procedura, quali:

- la difficoltà di visionare l'immobile;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso degli immobili;
- la vendita senza garanzia per i vizi sul bene.
- La messa in sicurezza ed il ripristino dei solai interpiano sia l'unità del piano terra (sub 6) che quella del piano primo (sub 7 e sub 2). Si sottolinea ulteriormente che l'inaccessibilità dei luoghi non consente di definire né l'entità del danno né i presumibili costi di ripristino; inoltre, in assenza di ulteriori informazioni, non è possibile esprimere alcuna valutazione sull'imputabilità dei danni.

Pertanto, il valore di mercato così stimato dovrà essere soggetto a dei correttivi riferiti alla “ *specificità del bene*” (tipicità dell'immobile, stato generale e di conservazione...).

Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 3-5% circa (immobili e/o appetibili) ad un massimo del 10% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse).

Nel caso di vendita forzata, alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori



riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:

- la “ modalità della vendita”, per la quale occorra procedere alla riduzione di valore, attraverso l’impiego di una percentuale (3-5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l’immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e i difetti eventualmente presenti sull’immobile.
- Le “condizioni di offerta del mercato”, in quanto in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole, ma al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell’immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazione sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una percentuale di valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 30% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse), considerando un valore medio intorno al 15%-20% circa.

Il valore finale a cui si giunge sarà determinato a partire da:

1. verifica della tipologia e consistenza dell’immobile;
2. individuazione del valore unitario di riferimento, in base al mercato della zona e riferito a beni simili;
3. calcolo del valore del bene secondo l’applicazione del valore medio di mercato;



4. accertamento del valore dell'immobile mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;
5. accertamento del valore dell'immobile mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi per la presenza di vizi e/o limitazioni;
6. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la modalità di vendita (*manca di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà*) e per le condizioni dell'offerta (*regime di vendita forzata e non di libero scambio*);

Si precisa che eventuali costi (*demolizioni, ripristini, opere in sanatoria,...*) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.

Nel caso specifico, trattandosi di unità immobiliari costituite da fabbricato ad uso bar/trattoria con abitazione, Legnaia e magazzini al posti in zona periferica di Cessalto (Treviso), il parametro di riferimento è la superficie commerciale.

L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio, per il Comune di Cessalto (Treviso) individua una zona catastale (Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE") all'interno del cui perimetro è indicato il bene della presente relazione e riporta le quotazioni seguenti:

Tipologia prevalente: abitazioni civili condizione manutentiva "normale"

- Anno 2023 - Semestre I

Valore di mercato abitazioni civili: minimo €/mq 770,00 - massimo €/mq.920,00



Valore di mercato autorimesse: minimo €/mq 380,00 - massimo €/mq.520,00

Con un **valore medio pari a €/mq 845,00.**

Considerando i valori di mercato per abitazioni nel Comune di Cessalto (Tv) riscontrati nel mese di Ottobre 2023 presso **Agenzie Immobiliari** è stato individuato un valore medio ponderato pari a **€/mq 850=** circa (*fonte: <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/>*).

Infine i dati del **Borsino Immobiliare**, per il Comune di Cessalto (Treviso) individuano sempre per la stessa zona, considerando le abitazioni di seconda fascia, è indicato un valore minimo pari a €/mq **592,00=** e un valore massimo di €/mq **665,00=** con un **valore medio = €/mq 628,00=** (*fonte: <https://borsinoimmobiliare.it/>*).

Magazzini valore minimo pari a €/mq **173,00=** e un valore massimo di €/mq **269,00=** con un **valore medio = €/mq 221,00**

Per la particolare tipologia del fabbricato individuato nel P.I. come “ZONA “E”– zone agricole”, l’andamento per il prezzo medio richiesto per un **fabbricato analogo** nel mercato immobiliare vede un valore medio oscillare tra di **€/mq. 600 e €/mq. 900,00**

In base alle indagini svolte sul mercato locale, con comparazioni basate su caratteristiche e qualità dell’immobile in questione (dimensione, caratteri, ubicazione, alla vetustà di circa 40 anni), **unità immobiliare, costituita da fabbricato ad uso trattoria/bar con abitazione, con garage e magazzino al piano terra** cui si trova si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a **€/mq 400,00.**

In particolare



Preso atto che i beni

- sono inseriti in un contesto urbanistico- edilizio ad uso prevalente di attività agricole ed è individuato nel P.I. come “ZONA “E”– zone agricole, delimitate nelle planimetrie di Piano e destinate all'esercizio delle attività agricole e/o di quelle connesse all'agricoltura, con specifico riferimento alla loro importanza naturalistica, produttiva, ambientale e paesaggistica”, in prossimità del centro di Cessalto (Treviso);
- fanno parte di un fabbricato vetusto inserito in un'area agricola a 2 chilometri dal centro di Cessalto, e, sebbene possa essere considerata una zona “defilata”, essa risulta prossima a diversi servizi e attività primarie, ed è posto a poche centinaia di metri dal casello autostradale di Cessalto.
- sono stati completati nel 2013 limitatamente per i locali adibiti a bar/trattoria e presentano una vetustà di circa 20 anni, mentre gli altri locali (appartamento e magazzini sono costruiti ANTE 67.
- risultano perciò abbandonati da diversi anni, e in pessimo stato, danneggiati e inagibili e non accessibili in sicurezza in quanto erano state soggetti ad incendio avvenuto in data 10.11.2015; e dichiarati inagibili , con diffida da parte del Comune di Cessalto (Treviso) all'utilizzo dei locali siti al piano terra e piano primo catastalmente identificati alla Sez. A Fg. 13 particelle 185 sub 2,6,7, sino alla realizzazione di ristrutturazione e messa in sicurezza, previa acquisizione del relativo titolo abitativo, ed al successivo ottenimento del Certificato di Agibilità.
- per l'attuale stato dei luoghi e la loro inaccessibilità impediscono di relazionare in merito all'entità del danno (copertura e danni interni) e sui



presumibili costi di ripristino;

- hanno finiture di livello scarso;

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la “specificità dell'immobile”, pari al 10%.**

7.1 CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La superficie commerciale del fabbricato è stata calcolata come segue

STIMA- Quota 1/1 della proprietà

– Beni del Comune di Cessalto(TV)

Valore unitario di mercato 1.300,00 €/ mq, tenuto conto anche delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche considerando la superficie commerciale così come indicata in letteratura.

Per gli immobili il parametro di riferimento è la superficie commerciale (espressa in mqe = mq equivalenti), calcolata come segue.

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto anche delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche considerando la superficie commerciale così come indicata in letteratura calcolata come segue.

(espressa in mqe = mq equivalenti),

a) UNITA' IMMOBILIARI: Abitazione al piano secondo con garage al piano interrato



PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Mq		X		mqe
Terra	Bar/Trattoria	Mq	165	X	1,00	mqe 165
Terra- primo	Sub 7	Mq	61	X	1,00	mqe 61
Terra-	Sub 7	Mq	5,80	X	0,25	mqe 61
Primo	Sub 2	Mq	80	X	1,00	mqe 80
Terra	Sub 4	Mq	25	X	0,50	mqe 12,5
Terra	Sub 5	Mq	51	X	0,50	mqe 25 ,5
Terra	Sub 8	Mq	1343.2	X	0,02	mqe 26 ,86
						Tot 373,76

Complessivamente la superficie commerciale del fabbricato (espresso in mqe = mq equivalenti) **è pari a mqe 373,76** Nella tabella seguente si riassumono, inoltre



le superfici nette calpestabili:

TRATTORIA/ BAR- piano terra

bar	mq. 43,02
veranda	mq. 28,67
saletta	mq. 25,25
wc	mq. 0,94
wc	mq. 0,94
anti	mq. 2,45
cucina	mq. 19,70
ripostiglio e sottoscala	mq. 3,20
spogliatoio	mq. 5,07
disimpegno	mq. 1,26
anti	mq. 2,02
bagno	mq. 5,60
magazzino scorte	mq. 18,50

 Complessivamente **mq 156,62**

ABITAZIONE sub 7- piano primo (collegata al sub 6)

ingresso	mq. 1,5
disimpegno	mq. 12,5
locale accessorio	mq. 1,7
Ripostiglio	mq. 2,9
vano scala interno	mq. 5,5



Camera mq. 10,0

Camera mq. 16,0

Complessivamente **mq 50,01**

ABITAZIONE sub 2- piano primo (collegata al sub 6)

ingresso mq. 1,98

corridoio mq. 5,00

cucina mq. 13,00

Ripostiglio mq. 8,80

disimpegno mq. 6,00

Camera mq. 10,50

Camera mq. 15,60

Complessivamente **mq 60,88** oltre terrazze **mq 24,65**

GARAGE sub 4- piano terra

Garage **mq 21,00**

MAGAZZINO sub 5- piano terra

Magazzino **mq 40,00**

STIMA- Quota 1/1 della proprietà

Appartamento con garage e vani al piano interrato

1 Valore unitario di mercato	€/mqe	400,00
2 Superficie di riferimento	mqe	373,76
3 Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	149.504,00
4 Deprezzamento specificità immobile (3x10%) -10%	€	14.950,40



5 Valore Commerciale BB.Imm. pignorati	€	134.553,60
6 Deprezzamento per modalità di vendita (5x5%) -5%	€	6.727,68
7 Valore BB.Imm nello stato di alienazione	€	127.825,92
8 Deprezzamento per condizioni offerta (7x30%) -30%	€	38.347,776
9 Valore complessivo BB. Imm. in vendita forzata	€	89.478,15
10 <u>Spese per la regolarizzazione:</u>		
- <i>relazione tecnica, idoneità statica, conformità impianti</i>	a detrarre €	8500,00
- <i>demolizione <u>tettoia a sbalzo</u></i>	a detrarre €	1.500,00
- <i>tributi e richiesta certificato agibilità</i>	a detrarre €	67,00
- <i>pratica edilizia in sanatoria per opere interne e presentazione di una pratica DOCFA</i>	a detrarre €	1.500,00
- <i>competenze professionali tecnico incaricato per predisposizione e deposito della pratica</i>	a detrarre €	800,00
- <i>(oltre IVA, oneri fiscali e spese vive I.V.A.)</i>	a detrarre €	3.900,00
11 TOTALE	€	73.211,15
12 Arrotondamento	€	11,85
VALORE FINALE DI STIMA	€	73.200.00

Nella loro totalità per i beni in oggetto di pignoramento appartenenti Considerando la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile del LOTTO UNICO, oggetto del provvedimento, si ritiene equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 73.200.00 (Euro settantatremiladuecento/00).



8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione catastale e la documentazione ipotecaria sono complete.

ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO

Allegato A – Planimetria generale

Allegato 1 – Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni

Allegato 2–Catasto Fabbricati- Planimetria e dimostrazione grafica dei subalterni

Allegato 3 – Estratto di mappa Catasto Terreni

Allegato 5 – Visure di aggiornamento al 15.04.2023 Conservatoria RR.II.

Allegato 6 – Copia atto di compravendita

Allegato 7 – Copia atto di mutuo

Allegato 8 – Estratto P.I

Allegato 9 – Copia di pratiche edilizie

Allegato – Documentazione fotografica

Treviso, 1 Novembre 2023

L'Esperto Estimatore

Arch. PAOLO GATTO

