

# TRIBUNALE di PADOVA

Sezione Civile e Fallimentare

**Liquidazione Giudiziale n. 21/2022**

G.D. Dott. Guido MARZELLA



*Negozio - Via Borgo Porta, n. 25 Conegliano, TV | Coordinate Google 45°52'41.9"N 12°17'42.1"E*

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

avente

ad oggetto la riparazione di gomme per auto e moto, legalmente rappresentata dal liquidatore

**Curatore:**

**Dott. Giovanni Pege** con studio in Padova | via Nicolò Tommaseo, 74/B – 35131 – Padova | PD



## INDICE

1.	INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO .....	3
2.	INDAGINI SVOLTE.....	5
3.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NEL DECERTO DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO.....	5
4.	CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE .....	7
5.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA (N.C.E.U. E N.C.T.).....	7
6.	STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO .....	8
7.	FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	9
8.	TRASCRIZIONI NON PREGIUDIZIEVOLI .....	10
9.	STORIA CATASTALE.....	10
10.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE.....	11
11.	ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA' .....	11
12.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA.....	12
13.	CONFINI DI PROPRIETA' .....	13
14.	STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI .....	13
15.	DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI .....	15
16.	CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI .....	16
17.	RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE .....	16
18.	ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA .....	16
19.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE .....	16
20.	STIMA DEL VALORE DEL BENE.....	16



## 1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto **Mauro BASSINI**, domiciliato in Rubano (PD) c.a.p. 35030, via Enrico Bernardi n. 1- palazzo "A", iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1213 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2060, nominato C.T.U. nella Liquidazione Giudiziale in oggetto dall'ill.mo G.D. Dott.ssa Manuela ELBURGO, con apposito provvedimento in data 28.06.2022, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

1. descrizione dei beni oggetto di Liquidazione Giudiziale, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti;
- la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dal DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, affinché si venda solo quanto di spettanza della Liquidazione Giudiziale;
- la regolarità del censimento catastale degli immobili, provvedendo, in caso negativo, ai necessari incombeni per l'accatastamento degli immobili;
- in caso di sussistenza di eventuali diritti di proprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei, come accertato ex art. 567 c.p.c., indichi il valore della quota di pertinenza della Liquidazione Giudiziale e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;
- L'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura concorsuale;
- la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata, previa acquisizione del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e la possibilità di sanatoria totale o parziale (con relative spese presumibili) o, in difetto, il tipo di sanzione applicabile, con la conseguente incidenza sul valore dell'immobile;

2. indicazione dell'attuale valore commerciale degli immobili, con riferimento anche agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il Curatore, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

3. con riferimento ai terreni agricoli, determinazione del tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determinazione dell'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.;



4. identificazione, anche sulla base della certificazione notarile, di tutte le formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati suscettibili di cancellazione, rinnovando le risultanze catastali e ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, indicazione infine dell'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento;

5. verifica dell'esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni immobili che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizioni).

6. L'esperto dovrà predisporre la propria relazione con i relativi allegati nonché i prospetti riepilogativi per ciascun lotto di cui al punto successivo sia in forma cartacea che in forma digitale.

7. L'Esperto dovrà redigere, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, tenuto presente il disposto dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c., secondo il seguente modello:

#### PROSPETTO RIEPILOGATIVO

**DIRITTO VENDUTO:** intera proprietà, quota di proprietà, nuda proprietà, diritti parziali (superficie, usufrutto ecc.).

**UBICAZIONE:** comune, via, numero civico.

**QUALITÀ:** capannone, negozio, appartamento, ufficio, garage, terreno, esercizio commerciale, ecc.

**COMPOSIZIONE:** numero vani, superficie, piano, scala.

**DESCRIZIONE CATASTALE:** – per fabbricati urbani: numero partita, sezione, foglio, mappale, categoria, classe, consistenza, rendita catastale; – per terreni agricoli: partita, foglio, particelle, superficie, reddito dominicale, reddito agrario.

**VARIAZIONI CATASTALI:** con indicazione delle nuove denunce (voltura, riferimento atti notarili, ecc.).

**CONFINI:** se trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale, indicare i confini dell'intero complesso, oltre a quelli dell'unità mobiliare oggetto della perizia.

#### **PROVENIENZA:**

**COMPROPRIETARI:** (eventuali) indicandone la quota o titolari dei diritti reali parziali (nel caso di servitù, indicare il tipo di servitù e i mappali a carico e a favore).

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:** (eventuali) indicare la conservatoria.

**OCCUPAZIONE:** contratti di locazione o godimento, sentenze di separazione coniugale e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge, indicando, per i contratti, gli estremi della registrazione e, per le sentenze e gli altri provvedimenti giudiziali, i dati della trascrizione presso la conservatoria RR.II.

**REGOLARITÀ EDILIZIA:** destinazione urbanistica del terreno e situazione del fabbricato ai sensi della legislazione del condono edilizio (legge 47/85 e successive modificazioni), sanabilità o meno dell'immobile,



costo degli oneri e comunque ogni prescrizione risultante dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c..

**PREZZO BASE:** indicare il valore stimato.

**OFFERTE IN AUMENTO:** [lasciare in bianco].

**PUBBLICITÀ COMMERCIALE:** [lasciare in bianco].

## 2. INDAGINI SVOLTE

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, sono state effettuate delle visure presso l'**Agenzia del Territorio di Treviso**, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo i documenti aggiornati riferiti a:

- estratti di mappa N.C.T.R.
- copia elaborato planimetrico N.C.E.U.
- copia planimetrie catastali
- visura catastale per soggetto

E' stata richiesta copia dell'ultimo stato autorizzato presentato in comune per la verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità edilizia amministrativa degli immobili, reperendo i seguenti documenti:

- estratti P.R.G. e N.T. A.
- copia dell'ultima pratica edilizia.

È stato eseguito un sopralluogo nel sito oggetto di perizia nel corso del quale sono stati individuati gli elementi identificativi che a giudizio dello scrivente risultano degni di nota, è stato effettuato un dettagliato rilievo fotografico.

## 3. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NEL DECERTO DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Si riportano di seguito i principali dati significativi compresi nel decreto di apertura della Liquidazione Giudiziale, con riferimento alla nota di trascrizione:

Registro generale n. 14696

Registro particolare n. 10475

Presentazione n. 16

del 20/04/2023

rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato.

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 15/12/2022 Numero di repertorio 131

Autorità emittente TRIBUNALE DI PADOVA Codice fiscale 800 248 20286

Sede PADOVA (PD)



Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 648 DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Voltura catastale automatica NO

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1**

Comune C957 - CONEGLIANO (TV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana E Foglio 5 Particella 1019 **Subalterno 263**

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 51 metri quadri

Indirizzo VIA BORGIO PORTA N. civico 25

Piano T

**Immobile n. 2**

Comune C957 - CONEGLIANO (TV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana E Foglio 5 Particella 1019 **Subalterno 513**

Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 4040 metri quadri

Indirizzo VIA BORGIO PORTA N. civico -

Piano T

**Sezione C – Soggetti**

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale -

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1282/100000

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale



- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1282/100000  
(si richiama il documento riprodotto nella sezione allegati in forma.

#### **4. CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE**

I dati riportati nella trascrizione del decreto di apertura della Liquidazione Giudiziale e quelli rilevati presso l' Agenzia delle Entrate di Padova COINCIDONO.

#### **5. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA (N.C.E.U. e N.C.T.).**

Si riportano di seguito i principali dati significativi dei beni estratti dalla visura catastale per soggetto aggiornata alla data 08.03.2023, rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato.

- **IMMOBILE 1 | CATASTO DEI FABBRICATI**

COMUNE DI CONEGLIANO (TV) - Catasto Fabbricati

- Sez. Urb. E Foglio 5 Particella 1019 **Subalterno 513** - VIA BORGO PORTA Piano T  
Categoria F/1a), Consistenza 4040 mq;

Intestati:

Diritto di: Proprietà per 1282/100000

- **IMMOBILE 2 | CATASTO DEI FABBRICATI**

COMUNE DI CONEGLIANO (TV) - Catasto Fabbricati

- Sez. Urb. E Foglio 5 Particella **1019** Subalterno **263** - VIA BORGO PORTA n. 25 Piano T | Rendita: Euro 1.692,56 | Categoria C/1c), Classe 8, Consistenza 51 mq - Dati di superficie Totale: 48 mq

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **CONEGLIANO (TV)** Foglio **33** Particella **1019** –

Intestati:

Diritto di: Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Atto del 28/01/2021 Pubblico ufficiale CARRARETTO PAOLO Sede CITTADELLA (PD) Repertorio n. 38075 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3061.2/2021 Reparto PI di TREVISO in atti dal 09/02/2021



**6. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO**

**AGGIORNAMENTO AL 04.06.2023**

COMUNE DI CONEGLIANO Catasto Fabbricati Sez. E Foglio 5 particella  
1019 sub. 263 Via Borgo Porta n. 25 Cat. C/1 Piano T mq. 51 R.C. €. 1.692,56

**QUOTA DI 12,82/1000**

COMUNE DI CONEGLIANO Catasto Fabbricati Sez. E Foglio 5 particella  
1019 sub. 513 Via Borgo Porta Cat. F/1 Piano T – area urbana di mq. 4040 destinata a parcheggio  
unità facente parte del fabbricato eretto sull'area censita al Catasto Terreni Foglio 33 particella  
1019 di mq. 17.014 Ente Urbano

Nel ventennio il bene in oggetto era di proprietà della ditta:

(per aver acquistato con atto di compravendita in data 26.01.1995 Rep. 19.794 Notaio Loris Camporese di Abano Terme Trascritto a Treviso il 04.02.1995 ai n.ri 3.378/2.445 il bene in Comune di Conegliano censito al Catasto Terreni Foglio 33 particelle 68 di mq 1.780 Ente Urbano – 518 di mq. 2154 Ente Urbano – 608 di Ha. 3.09.85 Ente Urbano – 717 di mq. 5.819 Ente Urbano ed al Catasto Fabbricati Sez. E Foglio 5 particelle 68 sub. 1 – 608 – 717 graffate Cat. D/1 e 68 sub. 2 Cat. D/1)

- con atto di compravendita in data 04.10.2004 Rep. 6.273 Notaio Paolo Broli di Conegliano Trascritto a Treviso il 27.10.2004 ai n.ri 44.497/28.846 la

ha venduto alla

tra altro, il bene in Comune di Conegliano censito al Catasto Fabbricati Sez. E Foglio 5 particella 1019 sub. 263 Via Borgo Porta n. 25 Cat. C/1 Piano T mq. 46 e la QUOTA DI 243,59/1000 Comune di Conegliano Catasto Fabbricati Sez. E Foglio 5 particella 1019 sub. 513 Via Borgo Porta Cat. F/1 Piano T – area urbana di mq. 4040 destinata a parcheggio, unità facente parte del fabbricato eretto sull'area censita al Catasto Terreni Foglio 33 particella 1019 di mq. 17.014 Ente Urbano, passa alla ditta:

– proprietà 1/1

- con verbale di assemblea straordinaria in data 02.03.2011 Rep. 12.605 Notaio Luca Tomasi di Bolzano (**mai trascritto ma solo volturato**) la

ha modificato la propria ragione sociale in

ed il bene in oggetto passa

alla ditta:



- con atto di trasformazione società in data 29.01.2014 Rep. 2564 Notaio Felipe Benvenuti di Bolzano Trascritto a Treviso il 12.02.2014 ai n.ri 3.888/2.950 la

modifica la propria ragione sociale in

ed il bene in oggetto, **si fa**

**presente che nella trascrizione non viene riportata la particella 1019 sub. 513**, passa alla ditta:

– proprietà 1/1

- con atto di compravendita in data 22.11.2018 Rep. 34.604 Notaio Alberto Benazzato di Padova Trascritto a Treviso il 27.11.2018 ai n.ri 42.313/29.665 la

ha venduto alla

tra altro, il bene in Comune di Conegliano censito al

Catasto Fabbricati Sez. E Foglio 5 particella **1019 sub. 263** Via Borgo Porta n. 25 Cat. C/1 Piano T mq. 51 e la QUOTA DI 243,59/1000 Comune di Conegliano Catasto Fabbricati Sez. E Foglio 5 particella **1019 sub. 513** Via Borgo Porta Cat. F/1 Piano T – area urbana di mq. 4040 destinata a parcheggio, unità facente parte del fabbricato eretto sull’area censita al Catasto Terreni Foglio 33 particella 1019 di mq. 17.014 Ente Urbano, passa alla ditta:

– proprietà 1/1

- con atto di compravendita 28.01.2021 Rep. 38.075 Notaio Paolo Carraretto di Cittadella Trascritto a Treviso il 09.02.2021 ai n.ri 4.654/3.061 la

ha venduto alla

il bene in

Comune di Conegliano censito al Catasto Fabbricati Sez. E Foglio 5 particella **1019 sub. 263** Via Borgo Porta n. 25 Cat. C/1 Piano T mq. 51 e la QUOTA DI 12,82/1000 Comune di Conegliano Catasto Fabbricati Sez. E Foglio 5 particella **1019 sub. 513** Via Borgo Porta Cat. F/1 Piano T – area urbana di mq. 4040 destinata a parcheggio, unità facente parte del fabbricato eretto sull’area censita al Catasto Terreni Foglio 33 particella **1019** Ente Urbano, passa alla ditta:

– proprietà 1/1

**ATTUALE PROPRIETARIA**

## 7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni suddetti gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:



**IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Treviso il 08.04.2022 ai n.ri 13.162/2.133 per Euro 140.000,00 Capitale Euro 88.247,79 in forza di decreto ingiuntivo in data 04.04.2022 N. 1925 emesso dal Tribunale di Padova in data 04.04.2022

a favore:

**VOLKSBANK – BANCA POPOLARE DELL’ALTO ADIGE Spa** con sede in Bolzano – C.F. 00129730214 e con domicilio eletto in Treviso Via Manzoni n. 15 presso lo studio dell’Avv.

a carico

Colpisce:

COMUNE DI CONEGLIANO Catasto Fabbricati Sez. E Foglio 5 particella  
**1019 sub. 263** Via Borgo Porta n. 25 Cat. C/1 Piano T mq. 51

QUOTA DI 1282/100000

COMUNE DI CONEGLIANO Catasto Fabbricati Sez. E Foglio 5 particella  
**1019 sub. 513** Via Borgo Porta Cat. F/1 Piano T – area urbana di mq. 4040

**DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**

**Trascritto a Treviso il 20.04.2023 ai n.ri 14.696/10.475** emesso dal Tribunale di Padova 15.12.2022 n. 131

a favore:

MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA  
IN LIQUIDAZIONE

a carico

Colpisce:

COMUNE DI CONEGLIANO Catasto Fabbricati Sez. E Foglio 5 particella  
**1019 sub. 263** Via Borgo Porta n. 25 Cat. C/1 Piano T mq. 51

QUOTA DI 1282/100000

COMUNE DI CONEGLIANO Catasto Fabbricati Sez. E Foglio 5 particella  
**1019 sub. 513** Via Borgo Porta Cat. F/1 Piano T – area urbana di mq. 4040

**8. TRASCRIZIONI NON PREGIUDIZIEVOLI**

Convenzione urbanistica per riqualificazione con il Comune di Conegliano stipulata con atto in data 25.02.2002 Rep. 1427 Segretario Comunale Trascritta a Treviso il 08.03.2002 ai n.ri 9.073/6496

**9. STORIA CATASTALE**

La particella 1019 di Ha. 1.70.14 Foglio 33 Catasto Terreni Comune di Conegliano deriva da Tipi Mappale del 12.07.2004 n. 243709.1, del 25.06.2004 n. 208897.1, del 06.10.2003 n. 8479.1 e n. 8478.1,



dell'11.09.2003 n. 7497.1 e frazionamento del 07.05.2001 n. 3234.1 dall'originaria particella 1019 di Ha. 4.07.38, quest'ultima già così censita sin dal 08.11.2000.

Sulla particella 1019 insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, censite al Catasto Fabbricati Sez. E Foglio 5 particelle 1019 sub. 263, quest'ultime già così censite sin dal 01.10.2018, mentre la particella 1019 sub. 513 deriva dalla denuncia di variazione per frazionamento – ampliamento e definizione di bcnc del 28.06.2004 n. 4268.1

## **10. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE**

### **A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. DA SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI**

Secondo quanto indicato nella Tavola 4/24 scala 1.2000 del P.I. DEL Comune di Conegliano Veneto (TV) “Carta uso del suolo – zone significative” l'edificio all'interno del quale ricade l'immobile oggetto di valutazione è inserito nei tessuti residenziali di tipo T3 - Tessuto Consolidato di recente Formazione – Art. 29.1 - L'area è indicata come T3/ATO3.

### **B) PRATICHE EDILIZIE.**

Dalla documentazione acquisita risulta che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato costruito in base alla:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Conegliano (TV) in data 2 ottobre 2002 pratica n. 113/2002 Prot. n. 45543/SU;

sono state successivamente presentate al comune di Conegliano:

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia in data 22 aprile 2004 prot. n. 19656/su;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia in data 10 giugno 2004, prot. n. 28375/su del 10 giugno 2004 per la realizzazione;
- Autorizzazione di agibilità n. 88 del 3 settembre 2004 prot. n. 43404/SU pratica n. 113/02 e 199/04;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia pratica n 29/18 e prot. 7403 per la realizzazione di pareti interne in cartongesso (modifiche interne per adeguamento attività tatuaggi e piercing);

## **11. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'**

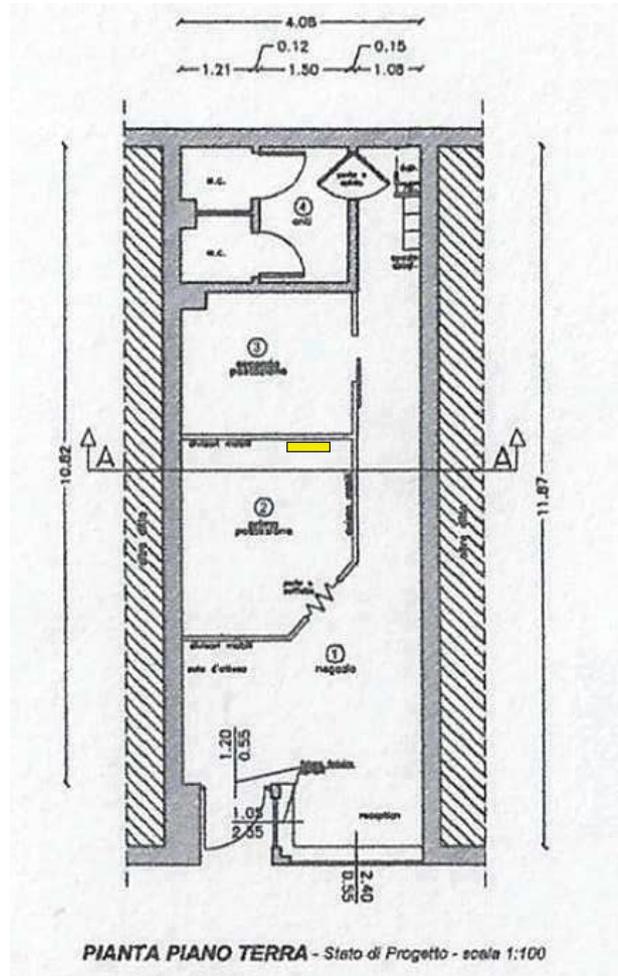
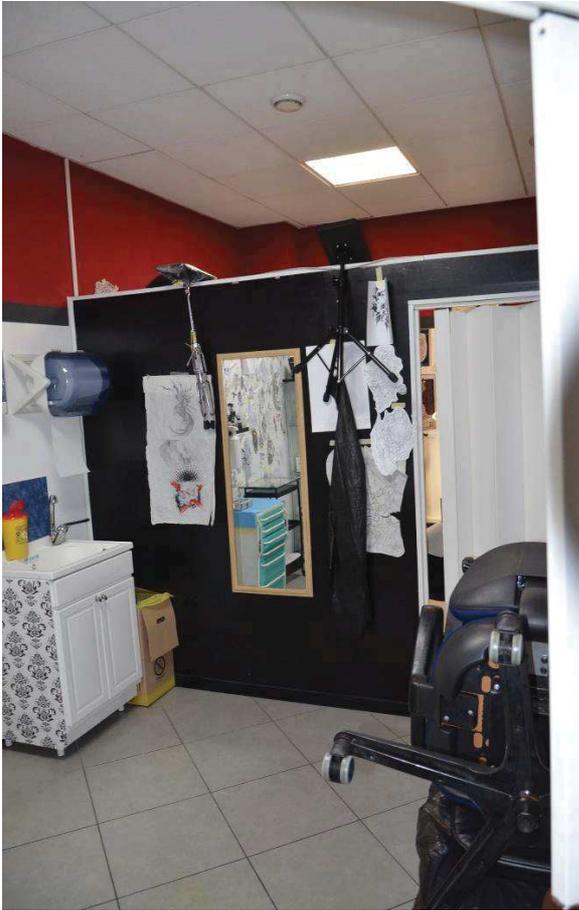
Lo scrivente ha eseguito un sopralluogo presso i locali oggetto di verifica in data 28 marzo 2023 alla presenza del sig. \_\_\_\_\_ attuale utilizzatore dell'immobile.

Dalla verifica effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, non sono state riscontrate sostanziali difformità tra gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo presentato dal Geom Ghizzo Paolo e lo stato di visione, fatta eccezione per la mancata individuazione di una porta di collegamento tra i locali 2 e 3 che risulta invece correttamente rappresentata nella planimetria catastale

Nella planimetria estratta dall'ultimo progetto presentato è stata indicata con colorazione in giallo la posizione



della porta non rappresentata e con la fotografia a lato l'esatta rappresentazione dello stato attuale.



12

La regolarizzazione della pratica edilizia prevede l'allineamento delle informazioni e pertanto la situazione dello stato attuale deve corrispondere a quella di progetto.

Anche se si tratta di interventi minimi, è necessario presentare una pratica edilizia a sanatoria che prevede i costi della sanzione amministrativa e i costi tecnici per un costo complessivo di circa 2.800 euro iva inclusa. I costi indicati devono considerarsi orientativi e non definitivi, suscettibili di modifiche ed aggiornamenti, i conteggi definitivi verranno ricavati sulla base di un effettivo preventivo da parte del tecnico che presenterà la pratica edilizia.

Tutti gli oneri relativi alla rimessa in pristino, alla sanatoria di non conformità, agli abusi e alle spese tecniche sono da considerarsi già valutati e detratti forfettariamente nella determinazione del valore di stima.

## 12. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

Dalle informazioni acquisite in sede di sopralluogo, l'impianto di riscaldamento e raffrescamento è

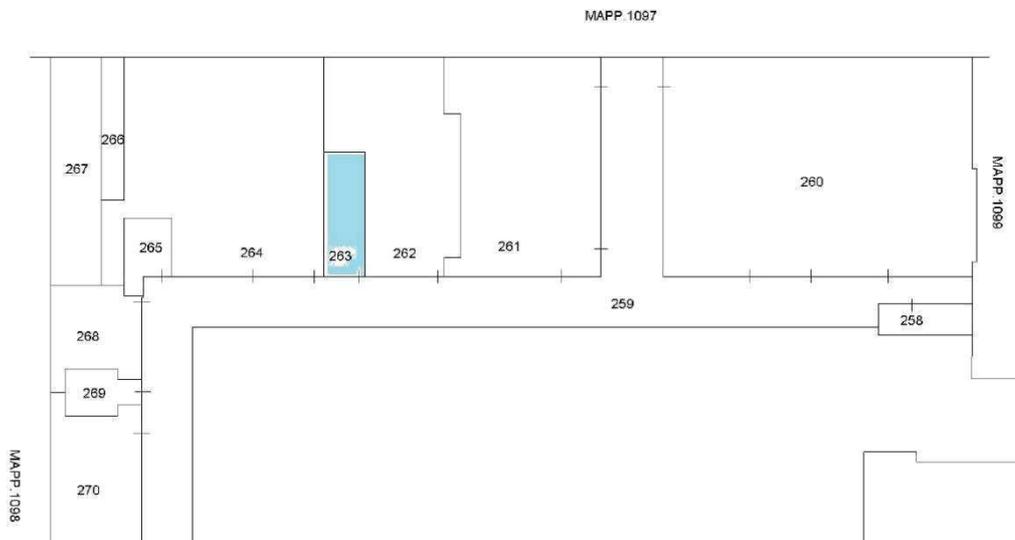


condominiale ad aria, dotato di contabilizzatori, nei bagni è presente l'impianto di estrazione forzata, anche la produzione di acqua calda sanitaria è condominiale dotata di contabilizzatore; in data 20 novembre 2018 è stato redatto un attestato di Prestazione Energetica dall'arch: Daniele Facco di Camposampiero (PD) che indica la prestazione energetica globale dell'unità immobiliare in classe "C".

Tra gli interventi di riqualificazione segnalati come raccomandati risultano la sostituzione dei serramenti e il cappotto perimetrale.

### 13. CONFINI DI PROPRIETA'

Con riferimento all'elaborato planimetrico estratto dal Catasto del comune di Conegliano veneto (TV) in data 18/03/2023 – Sezione E foglio 5 Particella 1019, il sub 263 (negozi) confina come segue:



- a NORD con il sub 262 - negozio;
- ad OVEST con il sub 264 - negozio;
- a SUD con il sub 259 - B.C.N.C. (portico e marciapiedi) comuni ai sub. dal 260 al 264, 268, 270, 272, 273, 275 negozi;
- ad EST con il sub 262 – negozio.

### 14. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI

Il complesso condominiale sorge nella parte sud ovest del centro cittadino, nei pressi della SS13 che attraversa la parte sud del territorio comunale, è comodo la centro cittadino e alla viabilità principale oltre che a tutti i principali servizi che possono essere comodamente raggiunti anche a piedi.

Il complesso condominiale denominato "LE FRESIE" si sviluppa a forma di "C", è costituito da una piastra commerciale che ospita un grande supermercato e si collega con due edifici a stecca, posizionati tra loro in



modo ortogonale; il primo a ovest del parcheggio con cinque piani fuori terra e il blocco a nord con due-tre piani fuori terra.

Tutti gli spazi porticati del livello zero sono destinati ad attività commerciali e il piazzale interno all'edificio, completamente asfaltato e organizzato con le strisce a terra che delimitano la zona a parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è collocata nel sottoportico del blocco a nord, si sviluppa a un unico livello, risulta ben visibile dal parcheggio, è costituita da un ambiente ad uso commerciale internamente distribuito in locali finalizzati all'utilizzo dell'attività insediata. Nello specifico, secondo quanto riportato nel progetto architettonico l'attività commerciale risulta suddivisa nei seguenti ambienti:

1. Negozio con una superficie di mq 21,36
2. Prima postazione superficie mq 9,00
3. Seconda postazione superficie mq 9,00
4. Anti W.C. superficie mq 3.49
5. W.C. superficie mq 1.27
6. W.C. superficie mq 1.34

I locali risultano tra loro disimpegnati da un corridoio che corre parallelamente alle stanze, le due postazioni sono nella realtà tra loro collegate (non nel progetto).

La larghezza complessiva del locale misurata in loco è di ml 4.08 circa e l'altezza ml 2.97.

14



*Vista interna del negozio*

### **Finiture**

I pavimenti interni sono in ceramica di forma quadrata posati in diagonale, i rivestimenti dei bagni sono in ceramica, le divisioni interne sono in cartongesso con altezza di circa 2.30ml (bagni esclusi), i controsoffitti sono stati realizzati con pannelli in fibra, dimensioni 60 x 60 cm posati su struttura in metallo a vista, luci a



soffitto integrate alla pannellatura in cartongesso, presenti anche a soffitto le bocchette di mandata e/o ripresa dell'aria.

L'accesso al negozio avviene da una bussola arretrata rispetto all'allineamento delle vetrine, realizzata con struttura in legno e pannellature in vetro in parte apribili, anche la vetrina principale è dotata di un sopraluce apribile a compasso; la porta di ingresso non è del tipo blindato.

La stima del negozio comprende la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio come previsto dal titolo di provenienza, non comprende la valutazione dei beni mobili.

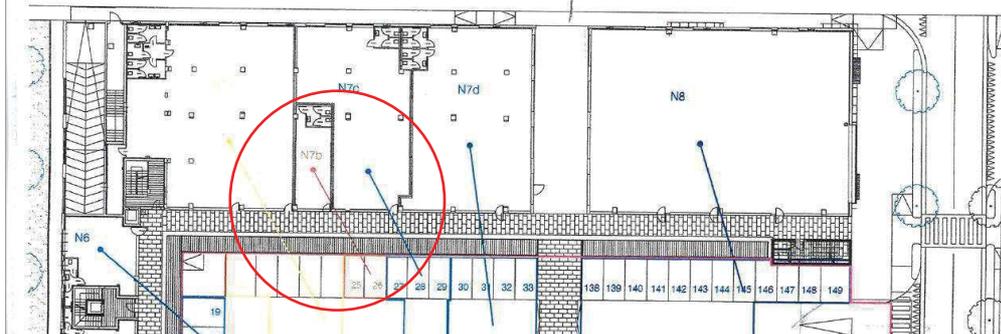
L'unità immobiliare fa parte del condominio denominato "LE FRESIE", amministrato dallo studio dell'Architetto Pederiva Roberto viale della Rimembranza 22/b – 31020 Sernaglia della Battaglia [TV].

Secondo quanto riportato nell'atto di provenienza, redatto dal Notaio Paolo Carraretto il 28 gennaio 2021 rep. 38075, registrato a Padova il 9 febbraio 2021 al n 4861 serie 1T, ".....sull'area urbana adibita a parcheggi individuata con la particella n. 1019 sub 513, sono stati ricavati n. 156 posti auto destinati in uso esclusivo, trasferibili a successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, esclusivamente alle unità immobiliari del piano terra del condominio "LE FRESIE", nonchè al prospiciente fabbricato a destinazione commerciale (supermercato) ..." l'attribuzione sembra risultare da un elaborato planimetrico allegato al regolamento condominiale; secondo quanto dichiarato in atti e confermato dall'amministratore condominiale all'unità immobiliare oggetto di valutazione sembra competere il diritto di uso esclusivo di n.2 posti auto identificati con i numeri 25 e 26.

15

## Allegato A

### Regolamento condominiale Edificio " Le Fresie "



#### 15. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;



- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Le superfici sono state ricavate graficamente dagli elaborati dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici progettuali, senza effettuare alcun rilievo in loco, con relative approssimazioni e arrotondamenti.

**Ne è risultata una superficie commerciale complessiva di mq 50.76 arrotondato a mq 51,00**

#### **16. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI**

Premesso che non è stato eseguito alcun rilievo dettagliato dell'unità immobiliare, nel corso del sopralluogo si è provveduto a una ricognizione visiva dello stato dei luoghi con l'esecuzione di alcune misure a campione da verificare e confrontare con quelle riportate negli elaborati di progetto approvati, dalla verifica effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla normale tecnica costruttiva, non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale relativa al negozio.

#### **17. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE**

Allo scrivente è stata fornita una scrittura privata del 30/12/2017 con la quale la signora \_\_\_\_\_ in qualità di legale rappresentante di \_\_\_\_\_ (ex proprietario) stipulava con l'azienda \_\_\_\_\_ . Un comodato d'uso gratuito del negozio ha durata indeterminata con inizio del rapporto in data 01 gennaio 2018, nessun corrispettivo è previsto. In data 28 gennaio 2021 con atto del notaio Paolo Carraretto di Padova rep. 38075, al proprietà è Passata da \_\_\_\_\_ non sono stati prodotti ulteriori accordi o contratti di locazione in essere. Alla data del sopralluogo del 23/03/2023 i locali erano ancora in uso della \_\_\_\_\_

#### **18. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA**

Non è stato riscontrato alcun diritto di prelazione opponibile alla procedura.

#### **19. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Sentito lo studio di amministrazioni condominiali precedentemente indicato, mi è stato inoltrato il bilancio preventivo dal 01/05/2022 al 30/04/2023 nel qual risulta un debito di \_\_\_\_\_ (dal 01/04/2021) pari a Euro 2.711,19. La cifra è da ritenersi indicativa in quanto per conoscere l'importo definitivo sarà necessario richiedere un aggiornamento all'amministratore condominiale preliminarmente all'acquisizione del bene.

#### **20. STIMA DEL VALORE DEL BENE**



Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire in loco da un'attenta indagine presso operatori del settore operanti in zona, si è espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione il tipo di procedura in atto e tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile.

#### DIRITTO VENDUTO:

Sez E Foglio 5 Particella 1019 **sub 263** - proprietà 1/1 |

oltre alla quota di proprietà per 1282/100000 del **sub 513** corrispondente all'area urbana di mq 4040.

A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato ricavati per la zona di riferimento.

#### **Osservatorio Immobiliare** (negozi):

valori medi di mercato – stato conservativo ottimo - Euro/mq: 1.800,00 – 2.300,00.

#### **Borsino Immobiliare** (negozi)

Valore minimo: Euro/mq 1.588

Valore medio: Euro/mq 1.799

Valore massimo: Euro/mq 1.917

Le quotazioni non possono intendersi sostitutive della "stima del valore immobiliare", ma soltanto di ausilio alla stessa; esse si riferiscono all'ordinarietà degli immobili e il loro utilizzo nell'ambito del processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Per questo motivo i valori sono stati opportunamente corretti e mediati in funzione di età, qualità e manutenzione.

#### **LOTTO UNICO**

**NEGOZIO** *negozio - Via Borgo Porta, n. 25 - piano terra - Conegliano, TV oltre alle parti condominiali in quota e a quanto previsto dall'art. 1117 del c.c.*

Al fine dell'individuazione del più probabile valore di stima lo scrivente ritiene corretto effettuare alcune considerazioni preliminari: si tratta di una piccola unità immobiliare che per dimensione potrebbe risultare commercialmente appetibile, è priva di una cantina, di un retro bottega o di un piccolo magazzino, si sviluppa



in profondità con una piccola vetrina sul fronte principale, considerate però le ridotte dimensioni le spese condominiali di competenza sono paramtrate.

Il sito dell'Agenzia delle Entrate fornisce un valore di stima riferito ai negozi in ottimo stato (normalmente considerati a nuovo) collocati in zona, considerato che il nostro complesso immobiliare è stato reso agibile nel 2002, per la rettifica delle quotazioni dei negozi *non nuovi* è necessario applicare al valore a nuovo un coefficiente di vetustà e obsolescenza funzionale che consideri l'effettivo stato attuale del negozio oggetto di stima. Secondo la tabella del Tamborrino per un edificio dai 10- 40 anni di età in buono stato conservativo e manutentivo è previsto un coefficiente moltiplicatore di 0,80 per immobili signorili e 0,75 per immobili non signorili. Considerato la tipologia del bene lo scrivente ritiene che possa tranquillamente essere applicato il valore medio pari a 0.75.

Si avrà pertanto il seguente valore di stima:

Euro/mq 1.800 x 0.75 = Euro/mq 1.350 x 51 mq = Euro 68.850,00

È tuttavia opinione dello scrivente che il valore di massima sopra determinato debba essere ulteriormente corretto in funzione delle spese e dei costi da sostenere per l'eliminazione delle irregolarità riscontrate e per la riduzione percentuale per l'assenza di garanzie e tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato – 15%.

68.850,00 Euro -15% = 58.522,50 Euro

**LOTTO 1 | VALORE DI STIMA ARROTONDATO: 58.000,00 (cinquantottomila/00) Euro**

**Incidenza Euro/mq 1.137,25 circa.**

**Il valore si ritiene complessivo della quota di proprietà del sub 513 | Diritto di: Proprietà per 1282/100.000**

Si precisa che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, derivanti da indagini ambientali ed eventuali interventi di bonifica, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento eventuale dell'agibilità quando necessaria, alle riparazioni degli impianti, al loro adeguamento, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, alle spese condominiali pregresse, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti dalla procedura nonché all'assolvimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni urbanistiche in essere e non perfezionate che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

Tanto per l'incarico ricevuto



Architetto Mauro Bassini

Selvazzano Dentro 13.05.2023



A circular professional stamp for Mauro Bassini, an architect in the Province of Padua (Ordine Architetti Prov. di Padova), with registration number N° 1213. Below the stamp is a handwritten signature in black ink.

