

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Esperto alla stima:** Geom. Luigi Tonegutti  
**Codice fiscale:** TNGLGU52B11C699V  
**Partita IVA:** 00132960931  
**Studio in:** Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434-20032  
**Fax:** 0434-20032  
**Email:** toneguttiluigi@inwind.it  
**Pec:** luigi.tonegutti@geopec.it

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **21/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-05-2020 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO 001**

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone via Borgo S. Antonio n.12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta BOLZONI, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- in data 12.12.2019, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di cui all'oggetto;
- in data 19.12.2019 a mezzo raccomandata AR n. 15371531551-5 comunicava alla ditta [REDACTED] l'inizio delle operazioni peritali fissando il sopralluogo per il giorno 16.01.2020;
- In seguito alla comunicazione della Sig.ra [REDACTED] del 14.01.2020 la data del sopralluogo veniva spostata al 20.01.2020.
- in data 20.01.2020 si è recato presso l'immobile e alla presenza del Custode Giudiziario si è dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili pignorati che vengono così riassunti:  
COMUNE DI TEGLIO VENETO
  - F. 4, mapp. 797, Sub. 33 - Magazzino
  - F. 4, mapp. 797, Sub. 49 - Negozio(vedi allegato 1 – atto di pignoramento)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati catastali

#### LOTTO 1

**Bene:** Comune di TEGLIO VENETO (VE) – via Chiesa n. 29

**Corpo:** Negozio e magazzino facente parte di fabbricato condominiale a destinazione mista

**Categoria:** Negozio (C/1) e Magazzino (C/2)

**Dati catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED]

**Foglio 4, particella 797, sub. 33,** piano S1 Ctg C/2 cl. 2 mq.53,0 R.C. €. 23,54 - Magazzino

**Foglio 4, particella 797, sub. 49,** piano T Ctg C/1 cl. 8 mq.57,0 R.C. €. 730,06 – Negozio

### 2. Possesso

#### LOTTO 1

**Bene:** Comune di TEGLIO VENETO (VE) – via Chiesa n. 29

**Corpo:** Negozio e magazzino facente parte di fabbricato condominiale a destinazione mista

**Possesso:** L'immobile risulta nella piena disponibilità della ditta esecutata.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

#### LOTTO 1

**Bene:** Comune di TEGLIO VENETO (VE) – via Chiesa n. 29

**Corpo:** Negozio e magazzino facente parte di fabbricato condominiale a destinazione mista

**Accessibilità:** NO

### 4. Creditori iscritti

#### LOTTO 1

**Bene:** Comune di TEGLIO VENETO (VE) – via Chiesa n. 29

**Corpo:** Negozio e magazzino facente parte di fabbricato condominiale a destinazione mista

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### 5. Comproprietari

#### LOTTO 1

**Bene:** Comune di TEGLIO VENETO (VE) – via Chiesa n. 29

**Corpo:** Negozio e magazzino facente parte di fabbricato condominiale a destinazione mista  
**Comproprietari:** nessuno

## 6. Misure Penali

### LOTTO 1

**Bene:** Comune di TEGLIO VENETO (VE) – via Chiesa n. 29

**Corpo:** Negozio e magazzino facente parte di fabbricato condominiale a destinazione mista

**Misure Penali:**

## 7. Continuità delle Trascrizioni

### LOTTO 1

**Bene:** Comune di TEGLIO VENETO (VE) – via Chiesa n. 29

**Corpo:** Negozio e magazzino facente parte di fabbricato condominiale a destinazione mista

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

### LOTTO 1

**Bene:** Comune di TEGLIO VENETO (VE) – via Chiesa n. 29

**Corpo:** Negozio e magazzino facente parte di fabbricato condominiale a destinazione mista

**Prezzo a base d'asta** = €. **55.000,00**

\*\*\*\*\*



sta a procedura esecutiva e libere da persone con presenza di materiale da smaltire.

\*\*\*\*\*

#### **4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

##### **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. **Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
Rogito n. 627 di rep. del 18.04.2000, Tribunale di Treviso, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 21.04.2000 ai nn. 13200 R.G./2453 R.P.  
- Importo capitale Lire 417.982.732  
- Importo totale Lire 599.982.732  
Ipoteca giudiziale gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Teglio Veneto:  
- F.4, mapp. 797, Sub. 49-33  
(vedi allegato 8 – visura ipotecaria)
  
2. **Iscrizione ipoteca legale** nascente da atto amministrativo a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
Rogito n. 130818/113 di rep. del 29.08.2006, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 06.09.2006 ai nn. 39631 R.G./9696 R.P.  
- Importo capitale € 472.383,23  
- Importo totale € 944.766,46  
Ipoteca giudiziale gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Teglio Veneto:  
- F.4, mapp. 797, Sub. 49-33  
(vedi allegato 9 – visura ipotecaria)
  
3. **Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
Rogito n. 2180/1 di rep. del 07.03.2014, Corte d'Appello di Roma, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 17.11.2017 ai nn. 37708 R.G./6683 R.P.  
- Importo capitale € 159.147,01  
- Importo totale € 200.000,00  
Ipoteca giudiziale gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Teglio Veneto:  
- F.4, mapp. 797, Sub. 49-33  
(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)
  
4. **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Rogito n. 260 di rep. del 02.02.2018, Tribunale di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Venezia in data 05.03.2018 ai nn. 7109 R.G./4955 R.P.  
Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Teglio Veneto:  
- F.4, mapp. 797, Sub. 49-33  
(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)
  
5. **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Rogito n. 39 di rep. del 14.01.2019, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Venezia in data 25.02.2019 ai nn. 6017 R.G./4214 R.P.  
Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Teglio Veneto:  
- F.4, mapp. 797, Sub. 49-33  
(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:**

Da ricerche effettuate non si è rilevato l'Attestato di Prestazione Energetica.

**Millesimi di proprietà:**

Alle unità immobiliari compete la quota di proprietà indivisa complessiva di 29,76/1000 sulle parti ed impianti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, di cui 23,21 per il negozio e 6,55 per il magazzino.

**Dichiarazione conformità impianti:**

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Teglio Veneto non si sono reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti.

**Certificato di inesistenza Provvedimenti Sanzionatori**

In data 09.01.2020 al prot. 88 il Comune di Teglio Veneto rilasciava Certificato di Inesistenza Provvedimenti Sanzionatori attestante che nei confronti dell'immobile, oggetto della presente, non risultano emanati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 421 della Legge 1150/1942.

*(vedi allegato 13 - certificato Inesistenza Provvedimenti Sanzionatori)*

**Spese condominiali:**

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Complesso edilizio, [REDACTED] emerge che il condomino è debitore nei confronti del condominio dell'importo complessivo di €. **736,99** e l'importo è dato da conguaglio al 31.12.2018 per €. 659,92 + quota preventivo spese ordinarie esercizio 2019 per €. 361,03 + quota fondo per esecuzione immobiliare per €. 89,28 detratti versamenti del 07.01.2019, per €. 173,24 e del 13.05.2019 per €. 200,00.

**Conformità edilizia:**

Il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

**Si dichiara la conformità edilizia.**

\*\*\*\*\*

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli immobili catastalmente identificati nel Comune di Teglio Veneto al F. 4, mapp. 797, Sub. 33-49, sono pervenuti all'attuale intestatario [REDACTED]

[REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

1) Atto di **compravendita** n. 52950 di rep. del 26.01.1990, notaio dott. FUMO Enrico, registrato a Treviso il 12.02.1990 al n. 8221 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia 24.02.2019 ai nn. 3913 R.G./2860 R.P. a favore di [REDACTED]

*(vedi allegato 14 - atto di proprietà)*

*(vedi allegato 15 - visura ipotecaria)*

2) Atto di **Trasformazione di società** n. 65441 di rep. del 02.02.1993, notaio dott. FUMO Enrico, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 12.03.1993 ai n. 5028 R.G/3623 R.P. a favore di [REDACTED]

*(vedi allegato 16 - visura ipotecaria)*

3) Atto di **Trasformazione di società** n. 198529/14732 di rep. del 23.09.2011, notaio dott. FORTE Gianluca, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 12.10.2011 ai n. 32748 R.G/21121 R.P. a favore di [REDACTED]

*(vedi allegato 17 - visura ipotecaria)*

\*\*\*\*\*

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Teglio Veneto si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

1. **Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA N. 425 del 30.05.1985  
 Tipo pratica: Concessione edilizia  
 Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso commerciale, direzionale e residenziale  
 Rilascio in data 30.05.1985 – Prot. n. 988  
*(vedi allegato 18 – concessione edilizia)*
2. **Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE N. 2219/85 del 09.12.1985  
 Tipo pratica: Concessione edilizia  
 Per lavori: Opere di Variante alla concessione edilizia n. 425 del 30.05.1985  
 Rilascio in data 09.12.1985 – Prot. n. 2219/85  
*(vedi allegato 19 – concessione edilizia di variante)*
3. **Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA N. 3551/1986 del 15.12.1986  
 Tipo pratica: Concessione edilizia  
 Per lavori: Opere di variante alla concessione edilizia n. 425/85 e 2219/85  
 Rilascio in data 15.12.1986 – Prot. n. 3551/1986  
*(vedi allegato 20 – concessione edilizia di variante)*
4. **Identificativo:** CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 425 del 21.04.1987  
 Tipo pratica: Certificato di agibilità  
 Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso commerciale, direzionale, artigianale, residenziale  
 Rilascio in data: 21.04.1987 - Agibilità prot. n. 425/85  
*(vedi allegato 21 – certificato di agibilità)*

\*\*\*\*\*

### DESCRIZIONE NEGOZIO E MAGAZZINO IN COMUNE DI TEGLIO VENETO – VIA CHIESA N.29 F. 4, MAPP.797, SUB. 49-33

Trattasi di negozio facente parte di fabbricato condominiale a destinazione mista denominato "Residenza Avvenire" sviluppato su due livelli fuori terra più accessori al piano scantinato, sito in Comune di Teglio Veneto – via Chiesa e catastalmente censito al F. 4, mapp. 797

L'unità commerciale catastalmente identificata al Sub. 49, posta al piano terra al civico 29, è accessibile dalla Pubblica Via attraverso porticato e spazi esterni di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 66.00 (circa) ed è formata da un vano unico ad uso negozio con annesso servizio igienico.

Le caratteristiche costruttive e le finiture prevalenti interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo armato con controparete interna in laterizio e interposto materiale isolante, spessore totale cm. 35, rifinita nella parte esterna con intonaco tinteggiato a civile;
- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura pareti interne a civile;
- controsoffitto in lastre di gesso;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- sanitari bagno in ceramica;
- serramenti esterni in legno con vetro semplice e riquadri esterni in calcestruzzo;
- vetrata di accesso in alluminio anodizzato e vetrocamera;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico
- impianto di riscaldamento costituito da corpo radiante in alluminio, nel servizio igienico, e ventil-

convettore ad aria nel negozio.

In sede di sopralluogo non si è rilevata la presenza di caldaia.

L'unità commerciale, non occupata da tempo e in stato di abbandono, necessita di un radicale intervento di manutenzione ordinaria/straordinaria.

Di pertinenza al negozio si rileva, al piano scantinato, un locale ad uso magazzino della superficie di mq. 58,00 (circa) accessibile attraverso spazi interni di uso comune.

Il magazzino presenta murature in calcestruzzo armato e laterizio intonacate e tinteggiate a civile, solaio in lastre prefabbricate tipo "predalle, serramenti esterni in alluminio e vetro camera, porta d'ingresso in lamiera, pavimento in piastrelle e impianto elettrico di illuminazione.

(vedi allegato 22- documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
NEGOZIO E ACCESSORI F.4, Mapp. 797, Sub. 49-33	sup. lorda di pavimento	mq. 95,00	1,00	mq. 95,00	€ 700,00

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda del negozio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Negozio al piano terra = mq. 66,00 (circa)

- Magazzino al piano scantinato mq. 58,00 x 0,50 = mq. 29,00 (circa)

**Totale superficie commerciale = mq. 95,00 (circa)**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

### 8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- della necessità di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

### 8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.).

#### OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI TEGLIO VENETO

Primo semestre anno 2019

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Negozi – Stato di conservativo "OTTIMO"

VALORE A MQ. DA € 1.100,00 a € 1.550,00

