

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare

R.G. 27/2020

Prossima udienza

13/04/2022, ore 9:30

Giudice dell'esecuzione

VORTALI DOTT.SSA FRANCESCA

Tecnico Estimatore

CESTER GEOMETRA LORIS

via Nuova Trevigiana n°12 – 31032, Casale sul Sile (TV)

Data Giuramento

21/09/2021

Custode

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DEI TRIBUNALI DI TREVISO E BELLUNO

via Internati 1943-45 n°30 – 31057, Silea (TV)

Il Tecnico Estimatore

Cester geometra Loris



INDICE

	pag.
Premesse introduttive.....	4
I. Formazione dei lotti. Formazione dei lotti.....	5
II. Verifica tra descrizione attuale dei beni e loro descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.....	5
III. Identificazione catastale dei beni pignorati.....	5
IV. Confini dell'intero compendio pignorato.....	6
V. Trascrizioni pregiudizievoli.....	6
VI. Iscrizioni pregiudizievoli	6
VII. Elenco creditori intervenuti.....	6
VIII. Ditta intestataria e titolo di provenienza.....	6
IX. Servitù.....	6
X. Destinazione urbanistica.....	7
XI. Descrizione generale dei beni pignorati (parti comuni).....	7
XII. Risposta alle osservazioni pervenute.....	7

Lotto 1

1.1. Ubicazione ed accessibilità del bene.....	8
1.2. Identificazione catastale	8
1.3. Conformità urbanistica.....	8
1.4. Descrizione generale dei beni pignorati.....	8
1.5. Disponibilità dell'immobile.....	9
1.6. Stima del più probabile valore di mercato	9
1.7. Stima del valore di vendita forzato.....	10

Lotto 2

2.1. Ubicazione ed accessibilità del bene.....	11
2.2. Identificazione catastale.....	11
2.3. Conformità urbanistica.....	11
2.4. Descrizione generale dei beni pignorati.....	11
2.5. Disponibilità degli immobili.....	12
2.6. Stima del più probabile valore di mercato.....	12
2.7. Stima del valore di vendita forzato.....	13

Lotto 3

3.1. Ubicazione ed accessibilità del bene.....	14
3.2. Identificazione catastale.....	14
3.3. Conformità urbanistica.....	14
3.4. Descrizione generale dei beni pignorati.....	14
3.5. Disponibilità degli immobili.....	15



3.6. Stima del più probabile valore di mercato.....	15
3.7. Stima del valore di vendita forzato.....	16

Lotto 4

4.1. Ubicazione ed accessibilità dei beni.....	17
4.2. Identificazione catastale.....	17
4.3. Conformità urbanistica.....	17
4.4. Descrizione generale dei beni pignorati.....	17
4.5. Disponibilità degli immobili.....	17
4.6. Stima del più probabile valore di mercato.....	17
4.7. Stima del valore di vendita forzato.....	18
Elenco allegati.....	19



PREMESSE INTRODUTTIVE

- 21/09/2021: Viene notificato il provvedimento del 20/09/2021 del Giudice dell'esecuzione, con cui viene nominato il sottoscritto Cester geometra Loris quale esperto estimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo che l'esperto depositasse con modalità telematica l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione.
- 21/09/2021: Viene trasmesso telematicamente l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento alla cancelleria.
- 22/09/2021: Perveniva l'accettazione da parte della cancelleria dell'atto di accettazione della nomina e dichiarazione di giuramento.
- 27/09/2021: Vengono trasmesse via PEC al Comune di Treviso una richiesta relativa alla regolarità contributiva ai fini I.M.U./T.A.S.I. ed una richiesta di accesso agli atti per recuperare la documentazione edilizia ritenuta utile al fine dell'espletamento dell'incarico.
- 27/09/2021: Viene richiesto all'Archivio Notarile di Treviso copia dell'atto di acquisto dei beni pignorati da parte dell'esecutata.
- 30/09/2021: Viene richiesto alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso la verifica di esistenza di contratti di locazione o comodato sugli immobili oggetto di pignoramento.
- 01/10/2021: L'Archivio Notarile di Treviso trasmetteva l'atto richiesto.
- 07/10/2021: L'Agenzia delle Entrate di Treviso comunicava l'esito dell'ispezione, da cui risultava l'esistenza di un contratto di locazione stipulato antecedentemente al pignoramento (**allegato 2**), con durata annuale tacitamente rinnovata di anno in anno.
- 20/10/2021: L'Ufficio Tributi del Comune di Treviso negava la fornitura dei dati richiesti.
- 10/11/2021: L'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso trasmetteva la documentazione relativa alle pratiche edilizie dei beni oggetto di pignoramento.
- 22/02/2022: Viene effettuato regolare sopralluogo, unitamente al nominato custode, presso gli immobili pignorati; le operazioni iniziano alle ore 9:25 per concludersi alle ore 10:15.
- 14/03/2022: Veniva trasmesso l'elaborato peritale all'esecutata (tramite raccomandata e PEC al legale), al custode nominato ed al legale dell'esecutante.
- 30/03/2022: Veniva restituita la raccomandata spedita alla sede dell'esecutata.
- 30/03/2022: Perveniva tramite PEC segnalazione da parte del confinante con l'immobile pignorato.
- L'udienza della comparizione delle parti, di creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. è fissata per il giorno 13/04/2022 alle ore 9:30.



I. FORMAZIONE DEI LOTTI

Stante le caratteristiche del compendio pignorato, risulta opportuno procedere alla formazione di più lotti nel rispetto dello stato di fatto e del censimento catastale degli immobili.

Il compendio pignorato viene suddiviso nei seguenti lotti:

- Lotto 1. lotto composto dai subalterni 9 e 12 del mappale 650 della sezione I, foglio 1° del Comune di Treviso. Trattasi di ufficio al piano terra (sub. 9) con magazzino (sub. 9) e garage (sub. 12) al piano interrato. La rampa d'accesso al garage è posta su limitrofo lotto non oggetto di esecuzione;
- Lotto 2. lotto composto dai subalterni 8 e 10 del mappale 650 della sezione I, foglio 1° del Comune di Treviso. Trattasi di negozio posto al piano terra (sub. 10) con area scoperta (sub. 8);
- Lotto 3. lotto composto dal subalterno 11 del mappale 650 della sezione I, foglio 1° del Comune di Treviso. Trattasi di negozio con uffici posto al piano terra;
- Lotto 4. lotto composto dal subalterno 13 del mappale 650 della sezione I, foglio 1° del Comune di Treviso. Trattasi di lastrico solare posto al piano primo dell'intero complesso immobiliare, avente accesso da abitazione posta su limitrofo lotto, non oggetto di esecuzione.

II. VERIFICA TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E LORO DESCRIZIONE CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame degli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento, verificato il contenuto del certificato notarile a firma del notaio Zuccarello Marcolini dott. Andrea di Messina, verificata la documentazione relativa all'accatastamento degli immobili, risulta che la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento identifichi correttamente gli immobili oggetto di esecuzione.

Sono comprese nel pignoramento le quote proporzionali sulle parti comuni dell'edificio di cui le unità immobiliari fanno parte ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

III. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

L'individuazione catastale dei beni oggetto di pignoramento ed oggetto di stima nella presente è la seguente:

per l'intero

Comune di Treviso

Catasto dei Fabbricati

sezione I, foglio 1°, mappale 650, via Cacciatori del Sile¹

Sub.	Piano	Numero civico	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Lotto E.I.
8	T	snc	F/1 (area urbana)	-	mq 25	-	2
9	S1-T	10	A/10 (ufficio)	5	vani 6	€ 1.998,69	1
10	T	10	C/1 (negozio)	10	mq 63	€ 1.073,71	2
11	T	12	C/1 (negozio)	10	mq 64	€ 1.090,76	3
12	S1	snc	C/6 (garage)	5	mq 213	€ 880,04	1
13	1	snc	F/1 (area urbana) ²	-	mq 345	-	4

L'intero compendio immobiliare risulta altresì così censito:

Comune di Treviso

Catasto dei Terreni

¹ Catastalmente viene riportata via Luigi Pinelli.

² Catastalmente viene censito come "area urbana", la cui categoria catastale è F1, mentre nella scheda catastale viene descritto come "lastrico solare", la cui categoria catastale sarebbe F5.



foglio 45°

mappale 650, ente urbano di mq 395.

IV. CONFINI DELL'INTERO COMPENDIO PIGNORATO

Il fabbricato su cui sono inserite le unità pignorate confina in senso orario e partendo da nord con: mappale 999 (parcheggio pubblico e via Cacciatori del Sile), mappale 1000, mappale 2063, mappale 614 (su cui insiste la rampa per l'accesso all'interrato), mappale 526, mappale 37.

V. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Data	Titolo	Verbale di pignoramento immobili
16/06/2017	A favore	Centromarca Banca Credito Coop. di Treviso S.C.p.A. (C.F. 00176640266)
Registro generale	Contro	Esecutata
20444	Diritto reale	Proprietà
Registro particolare	Quote	1/1 sui sub. 8, 9, 10, 11, 12 e 13 del mappale 650 della sezione I, foglio 1° del Comune di Treviso
14267		

Data	Titolo	Verbale di pignoramento immobili
05/03/2020	A favore	DoValue S.p.A. (C.F. 00390840239)
Registro generale	Contro	Esecutata
7971	Diritto reale	Proprietà
Registro particolare	Quote	1/1 sui sub. 8, 9, 10, 11, 12 e 13 del mappale 650 della sezione I, foglio 1° del Comune di Treviso
5482		

VI. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Data	Titolo	Ipoteca volontaria
10/09/2009	A favore	Cassa Rurale ed Artigiana di Treviso C.C. Soc. Coop. (C.F. 00176540268)
Registro generale	Contro	Esecutata
34212	Diritto reale	Proprietà
Registro particolare	Quote	1/1 sui sub. 8, 9, 10, 11, 12 e 13 del mappale 650 della sezione I, foglio 1° del Comune di Treviso
7690		

VII. ELENCO CREDITORI INTERVENUTI

Alla data di stesura della presente perizia non risultano intervenuti ulteriori creditori.

VIII. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo d'acquisto da parte dell'esecutata sui beni pignorati deriva da atto di compravendita a rogito del notaio Manavello dott. Arrigo, rep. 61972 del 18/01/1990, trascritto a Treviso il 25/01/1990 ai numeri 2378/1879.

IX. SERVITÙ

Dall'atto di provenienza risulta che i beni fossero stati acquistati “... *considerati a corpo, nello stato e grado ed essere in cui oggi si trovano, con accessioni diritti e pertinenze, con le eventuali servitù attive e passive in particolare con la servitù di passaggio con qualsiasi mezzo, a favore dell'unità compravenduta unicamente per l'accesso alla centrale termica, ed a carico dell'area scoperta identificata nella planimetria presentata al*



N.C.E.U. il 3 luglio 1987 ed ivi registrata al n. 33460 di prot., servitù già costituita con l'atto trascritto a Treviso il 4 agosto 1987 ai n.ri 19340/14666."

Si fa presente che, a seguito di successive modifiche all'immobile, l'originaria centrale termica non esiste più in quanto inglobata negli uffici censiti con il subalterno 9, la cui agibilità risale all'anno 1993.

X. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il compendio oggetto di stima viene censito dall'attuale Piano degli Interventi in Z.T.O. di tipo B1/1 (zona residenziale ad alta densità). L'intero complesso edilizio viene identificato inoltre come "opera incongrua": la sua demolizione determina un credito edilizio che viene annotato nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (ReCrEd) ed è liberamente commerciabile.

La liceità del complesso immobiliare pignorato deriva dalle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla osta prog. n°12/27 del 15/09/1949;
- Concessione Edilizia in Sanatoria prot. gen. n°46343 del 13/11/1987;
- Concessione Edilizia prot. gen. n°24877 del 29/08/1991;
- Concessione Edilizia prot. gen. n°14617 del 25/07/1992;
- Concessione Edilizia prot. gen. n°780 del 23/03/1993;
- Concessione Edilizia prot. gen. n°29306 del 13/10/1993;
- Agibilità prot. gen. n°24350 del 20/11/1993;
- Autorizzazione prot. gen. n°42761 del 30/04/1996 (relativa al solo lastrico solare di cui al sub. 13).

XI. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI PIGNORATI (PARTI COMUNI)

Le parti comuni ai lotti 1, 2 e 3 sono composte da un ingresso della superficie netta di mq 12,67 e da un disbrigo della superficie netta di mq 27,08; la parti comuni non sono autonomamente individuate al catasto in quanto all'epoca del censimento dell'immobile la procedura prevedeva che le parti comuni fossero graficamente individuate sulla scheda di ogni subalterno.

L'ingresso comune risulta accessibile dal marciapiedi pubblico per tramite di serramento in metallo e vetro e risulta pavimentato in quadrotti di marmo da 10x10 cm ed è separato dal disbrigo da un portone metallico a due ante dotato di vetrate ed impianto citofonico.

Il disbrigo risulta pavimentato in marmo 20x20 cm ed è dotato di sopra luce in plexiglas.

Le murature perimetrali sono in Leca colorate.

XII. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

E' pervenuta in data 30/03/2022 PEC da parte del proprietario dell'immobile di cui al mappale 614 (al civico 37 di via Pinelli) ed indirizzata per conoscenza anche al soggetto che ha garantito l'accesso agli immobili, in cui informava che la fruibilità della rampa (citata nella descrizione del lotto 1) insistente sulla sua proprietà non veniva confermata. Si fa presente che il soggetto che ha proposto l'osservazione è estraneo alla procedura e che non gli era stato inviato l'elaborato peritale per eventuali osservazioni.

Tale rampa costituisce l'unico accesso carraio al garage posto al piano interrato di cui al lotto 1, mentre l'accessibilità pedonale all'intero piano interrato viene garantita da scale interne e montacarichi presenti negli immobili pignorati; l'eventuale inibizione all'utilizzo della rampa comporterebbe l'impossibilità all'uso come autorimessa.



LOTTO 11.1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE

Il compendio pignorato è costituito da uffici al piano terra con magazzino dotato di montacarichi e garage al piano interrato è sito in via Cacciatori del Sile n°10 di Treviso e risulta accessibile, al piano terra, dalla medesima pubblica via per tramite di accesso pedonale comune; il garage ed il magazzino posti al piano interrato comunicano col piano terra mediante scale interne e montacarichi e sono altresì accessibili carrabilmente mediante rampa eretta su limitrofa proprietà non oggetto di pignoramento e con accesso da via Luigi Pinelli.

1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'individuazione catastale del bene oggetto di pignoramento è la seguente:

per l'intero

Comune di Treviso

Catasto dei Fabbricati

sezione I, foglio 1°, mappale 650, via Cacciatori del Sile¹

Sub.	Piano	Numero civico	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
9	S1-T	10	A/10 (ufficio)	5	vani 6	€ 1.998,69
12	S1	snc	C/6 (garage)	5	mq 213	€ 880,04

1.3. CONFORMITÀ URBANISTICA

In sede di sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità quali una diversa distribuzione degli spazi al piano interrato, un diverso dimensionamento del montacarichi ed un diverso andamento delle scale che collegano piano terra ed interrato che possono essere sanate ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001 con la corresponsione della sanzione amministrativa di € 1.000,00. A tale spesa vanno sommati € 200,00 per diritti di segreteria comunali ed € 6.100,00 per l'onorario professionale del tecnico redattore della pratica di sanatoria ed aggiornamento catastale.

1.4. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI PIGNORATI

Il lotto è composto da uffici posti al piano terra, accessibili per tramite del disbrigo comune, con annessi magazzino e garage comunicanti per tramite di scale interne ed un montacarichi, che all'attualità risulta in disuso.

Il compendio ha una superficie lorda di mq 176,20 al piano terra e di mq 248,70 per il magazzino e mq 153,93 per il garage posti al piano interrato, versa in normale stato manutentivo ed è composto dai seguenti locali:

Piano	Locale	Altezza (ml)	Superficie netta (mq)
Interrato	Locale	2,50	15,29
	Garage	2,50	79,75
	Zona di manovra	2,50	36,08
	Magazzino	2,50	199,26
	Vano macchine montacarichi	2,50	3,06
Terra	Ingresso	3,00	39,21

¹ Catastalmente viene riportata via Luigi Pinelli.



Piano	Locale	Altezza (ml)	Superficie netta (mq)
	Ufficio	3,00	32,82
	Ufficio	3,00	20,93
	Anti	3,00	1,60
	W.C.	3,00	1,81
	Ufficio	3,00	37,29
	Ripostiglio	3,00	6,88
	Anti	3,00	1,69
	W.C.	3,00	2,35

Tutti i locali adibiti ad ufficio, oltre all'ingresso, sono pavimentati in marmo rosso di Verona da 30x30 cm; sul locale ingresso è presente a soffitto una cupola di ampie dimensioni per l'illuminazione della stanza.

I locali adibiti ad anti e W.C. sono pavimentati in marmo rosso di Verona da 30x30 cm, sono rivestiti in ceramica 20x20 cm fino all'altezza di ml 2,30 e sono dotati di lavabo sull'anti e di water sul W.C..

I locali al piano interrato sono pavimentati in liscio di cemento al quarzo, sono dotati di pompa di sollevamento ed impianto antincendio. La zona di manovra è comunicante con la rampa posta sul mappale 614 (non oggetto di pignoramento) per tramite di cancello grigliato automatizzato.

I piani sono comunicanti per tramite di scale interne rivestite in marmo rosso di Verona e di un montacarichi attualmente in disuso.

I serramenti esterni sono in legno ed in PVC dotati con vetrocamera, mentre le porte sono in legno massiccio. Il riscaldamento avviene per tramite di ventilconvettori.

L'unità risulta comunicante con il subalterno 11 (oggetto anch'esso di pignoramento) per tramite di porta posta sul disbrigo di quest'ultima unità.

Si fa presente che tutte le forometrie esterne delle unità del lotto danno su scoperti di altre proprietà non oggetto di pignoramento. All'atto del sopralluogo non è stato possibile accedere alla stanza chiusa "locale" posta al piano interrato in quanto la proprietà era sprovvista delle chiavi per accedervi.

1.5. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Dall'indagine esperita presso l'Agenzia delle Entrate risulta in essere un contratto di locazione, opponibile alla procedura, della durata di un anno, con inizio dal 01/03/2018 e con tacito rinnovo di anno in anno sul solo subalterno 9. Il canone di locazione mensile è di € 1.200,00, oltre ad € 150,00 a titolo di anticipo spese per l'utilizzo della fornitura elettrica.

Il valore minimo del canone annuale è pari al 10% del valore catastale rivalutato: € $(1.998,69 \times 1,05^1 \times 60^2) \times 0,10 = € 12.591,75$, pari ad €/mese 1.049,31. Da ciò si evince che il canone di € 1.200,00 mensili risulti congruo.

Al momento del sopralluogo l'affittuario occupava solo parzialmente l'immobile locato.

1.6. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, della sua collocabilità nel libero mercato di riferimento ed alle dimensioni della domanda.

1 Rivalutazione della rendita catastale del 5%.

2 Moltiplicatore catastale per le unità ad ufficio.



Da ricerca effettuata sui maggiori portali immobiliari si sono potuti riscontrare i seguenti prezzi di mercato:

Fonte	Prezzo (€)	Superficie (mq)	Prezzo (€/mq)
OMI (valore minimo)	Codice di zona B3 – Centrale tra le mura e la ferrovia		1.200,00
OMI (valore max)	Uffici, posizione commerciale normale		2.200,00
Immobiliare Boiago (usato)	198.000,00	110,00	1.800,00
Studio Master (usato)	95.000,00	80,00	1.188,00

I calcolo del valore normale OMI nei fabbricati non residenziali viene ricavato effettuando la media tra i due valori riportati dall'Agenzia delle Entrate (provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate). Risulterà quindi un valore normale OMI di:

$$V_n = (1.200,00 + 2.200,00) : 2 = \text{€/mq } 1.700,00$$

si avrà quindi il seguente prezzo medio di mercato:

$$(\text{€/mq } 1.700,00 \text{ (OMI)} + 1.800,00 + 1.188,00) : 3 = \text{€/mq } 1.562,67$$

tale prezzo medio di mercato andrà decurtato della vetustà dell'edificio e dello stato manutentivo in base alla Legge 392/78:

Riferimenti temporali	
Anno di agibilità	1993
Redazione stima	2022

Vetustà (art. 20)	% degrado				
Fino al 5° anno	0	1993	→	1998	0,0%
Dal 6° anno al 21° anno	1/anno	1999	→	2014	15,0%
Dal 22° fino 52° anno	0,5/anno	2015	→	2022	3,5%
Totale degrado					18,5%

Stato manutentivo (art. 21)	Coefficiente
Normale	1,00 ←
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

Il prezzo medio di mercato per sarà quindi di:

$$\text{€/mq } 1.562,67 \times 0,815 \times 1,00 = \text{€/mq } 1.273,58, \text{ arrotondato ad } \text{€/mq } 1.250,00.$$

Valore di mercato attuale dell'immobile

Da quanto sopra esposto, si ricava che il più probabile valore di mercato del bene pignorato è di:

$$\text{mq } [176,20 + (248,70 + 153,93) \times 0,5^1] \times \text{€/mq } 1.250,00 = \text{€ } 375.687,50.$$

Da tale valore dovrà essere detratta la sanzione per la sanatoria delle opere non autorizzate ed il costo della pratica edilizia e dell'aggiornamento catastale:

$$\text{€ } 375.687,50 - 1.000,00 - 200,00 - 6.100,00 = \text{€ } 368.387,50, \text{ arrotondato ad } \text{€ } 368.000,00.$$

1.7. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATO

In considerazione delle difficoltà a visionare gli immobili, che l'assegnazione avverrà nello stato di fatto e di diritto, dell'inesistenza di garanzia per vizi sul bene, dei tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso del bene, si ritiene congrua una decurtazione del valore di mercato pari al 20%.

Il valore di vendita forzato per i beni pignorato sarà quindi di: $\text{€ } 368.000,00 \times 0,80 = \text{€ } 294.400,00$.

¹ Coefficiente di ragguagli della superficie commerciale (50%).



LOTTO 2

2.1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE

Il compendio pignorato è costituito da un negozio posto al piano terra sito in via Cacciatori del Sile n°10 di Treviso e risulta accessibile sia dal disbrigo comune del fabbricato che dallo scoperto prospiciente la pubblica viabilità; al lotto compete lo scoperto di mq 25 catastali su cui è presente una vetrina/espositore di libri ed una rampa per l'accesso delle persone portatrici di handicap.

Sull'ingresso affacciante lo scoperto esclusivo è affisso il civico n°8, che però compare altresì sul limitrofo edificio di altra proprietà posto a nord e non soggetto di pignoramento.

2.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'individuazione catastale dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

per l'intero

Comune di Treviso

Catasto dei Fabbricati

sezione I, foglio 1°, mappale 650, via Cacciatori del Sile¹

Sub.	Piano	Numero civico	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	T	snc	F/1 (area urbana)	-	mq 25	-
10	T	10	C/1 (negozio)	10	mq 63	€ 1.073,71

2.3. CONFORMITÀ URBANISTICA

In sede di sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità quali una lieve modifica alle murature verso la zona comune ed il mantenimento di un foro finestra che originariamente doveva essere chiuso; tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 e dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/2001 con la corresponsione della sanzione amministrativa di € 1.516,00. A tale spesa vanno sommati € 200,00 per diritti di segreteria comunali ed € 4.700,00 per l'onorario professionale del tecnico redattore della pratica di sanatoria ed aggiornamento catastale.

2.4. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI PIGNORATI

Il lotto è composto da un negozio posto al piano terra, accessibile sia per tramite del disbrigo comune che da portoncino verso lo scoperto esclusivo di mq 25,00 catastali.

Il compendio ha una superficie lorda di mq 69,31, versa in normale stato manutentivo ed è composto dai seguenti locali:

Piano	Locale	Altezza (ml)	Superficie netta (mq)
Terra	Esposizione libri	3,00	58,94
	Anti	3,00	1,69
	W.C.	3,00	2,07

Tutti i locali sono pavimentati in marmo rosso di Verona da 30x30 cm; la muratura che dà sul vano scale di cui al subalterno 9 è realizzata in vetromattone.

I locali adibiti ad anti e W.C. sono rivestiti in ceramica 20x20 cm fino all'altezza di ml 2,30 e sono dotati di lavabo sull'anti e di water sul W.C..

¹ Catastalmente viene riportata via Luigi Pinelli.



I serramenti esterni sono in metallo ed in PVC dotati di vetrocamera, mentre le porte sono in legno tamburato. Il riscaldamento avviene per tramite di ventilconvettori.

Lo scoperto risulta pavimentato in blocchetti di marmo 10x10 cm ed ospita una vetrina espositore.

Si fa presente che le finestre verso ovest dell'unità immobiliare danno su scoperto di altre proprietà non oggetto di pignoramento.

2.5. DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

All'atto del sopralluogo, effettuato con il nominato custode, il bene risultava occupato da cose e materiali e non da persone.

Dall'indagine esperita presso l'Agenzia delle Entrate non risulta in essere alcun contratto di cessione dell'immobile.

2.6. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, della sua collocabilità nel libero mercato di riferimento ed alle dimensioni della domanda.

Da ricerca effettuata sui maggiori portali immobiliari si sono potuti riscontrare i seguenti prezzi di mercato:

Fonte	Prezzo (€)	Superficie (mq)	Prezzo (€/mq)
OMI (valore minimo)	Codice di zona B3 – Centrale tra le mura e la ferrovia		900,00
OMI (valore max)	Negozi, posizione commerciale normale		1.800,00
HomePal (usato)	42.000,00	30,00	1.400,00
Beni Immobiliare (usato)	48.000,00	48,00	1.000,00

Il calcolo del valore normale OMI nei fabbricati non residenziali viene ricavato effettuando la media tra i due valori riportati dall'Agenzia delle Entrate (provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate). Risulterà quindi un valore normale OMI di:

$$V_n = (900,00 + 1.800,00) : 2 = \text{€/mq } 1.350,00$$

si avrà quindi il seguente prezzo medio di mercato:

$$(\text{€/mq } 1.350,00 \text{ (OMI)} + 1.400,00 + 1.000,00) : 3 = \text{€/mq } 1.250,00$$

tale prezzo medio di mercato andrà decurtato della vetustà dell'edificio e dello stato manutentivo in base alla Legge 392/78:

Riferimenti temporali	
Anno di costruzione	1993
Redazione stima	2022

Vetustà (art. 20)	% degrado				
Fino al 5° anno	0	1993	→	1998	0,0%
Dal 6° anno al 21° anno	1/anno	1999	→	2014	15,0%
Dal 22° fino 52° anno	0,5/anno	2015	→	2022	3,5%
		Totale degrado			18,5%

Stato manutentivo (art. 21)	Coefficiente
Normale	1,00 ←
Mediocre	0,80
Scadente	0,60



Il prezzo medio di mercato per sarà quindi di:

€/mq $1.250,00 \times 0,815 \times 1,00 = \text{€/mq } 1.018,75$, arrotondato ad **€/mq 1.000,00**.

Valore di mercato attuale dell'immobile

Da quanto sopra esposto, si ricava che il più probabile valore di mercato del bene pignorato è di:

mq $(69,31 + 25,00 \times 0,10^1) \times \text{€/mq } 1.000,00 = \text{€ } 69.310,00$.

Da tale valore dovrà essere detratta la sanzione per la sanatoria delle opere non autorizzate ed il costo della pratica edilizia e dell'aggiornamento catastale:

$\text{€ } 69.310,00 - 1.516,00 - 200,00 - 4.700,00 = \text{€ } 62.894,00$, arrotondati ad **€ 62.900,00**.

2.7. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATO

In considerazione delle difficoltà a visionare gli immobili, che l'assegnazione avverrà nello stato di fatto e di diritto, dell'inesistenza di garanzia per vizi sul bene, dei tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso del bene, si ritiene congrua una decurtazione del valore di mercato pari al 20%.

Il valore di vendita forzato per i beni pignorato sarà quindi di: $\text{€ } 62.900,00 \times 0,80 = \text{€ } 50.320,00$.

1 Coefficiente di rapporto commerciale del 10%.



LOTTO 3

3.1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE

Il compendio pignorato è costituito da un negozio con uffici posto al piano terra sito in via Cacciatori del Sile n°12 di Treviso e risulta accessibile sia dal disbrigo comune del fabbricato (civico 10) che da proprio ingresso (civico 12) prospiciente il marciapiedi pubblico.

3.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'individuazione catastale dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

per l'intero
Comune di Treviso
Catasto dei Fabbricati
sezione I, foglio 1°, mappale 650, via Cacciatori del Sile¹

Sub.	Piano	Numero civico	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
11	T	12	C/1 (negozio)	10	mq 64	€ 1.090,76

3.3. CONFORMITÀ URBANISTICA

In sede di sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità quali una lieve modifica alle murature verso la zona comune, l'allargamento della struttura del montacarichi di cui al sub. 9 e la creazione di un ripostiglio accessibile unicamente dall'ingresso comune; tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001 con la corresponsione della sanzione amministrativa di € 1.000,00. A tale spesa vanno sommati € 200,00 per diritti di segreteria comunali ed € 4.700,00 per l'onorario professionale del tecnico redattore della pratica di sanatoria ed aggiornamento catastale.

3.4. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI PIGNORATI

Il lotto è composto da un negozio con uffici posti al piano terra, accessibili sia per tramite del disbrigo comune che da portoncino prospiciente il marciapiedi pubblico.

Il compendio ha una superficie lorda di mq 101,60, versa in normale stato manutentivo ed è composto dai seguenti locali:

Piano	Locale	Altezza (ml)	Superficie netta (mq)
Terra	Esposizione libri	3,00	20,37
	Ripostiglio	3,00	2,04
	Ufficio	3,00	16,89
	Ufficio	3,00	18,57
	Archivio	3,00	18,50
	Disbrigo	3,00	4,43
	W.C.	3,00	1,94

Tutti i locali sono pavimentati in ceramica da 30x30 cm; il W.C. è rivestito in ceramica 20x20 fino all'altezza di ml 2,30 ed è dotato di lavabo e water. L'illuminazione e l'aerazione dei locali adibiti ad ufficio ed archivio avviene per tramite di cupolini posti in copertura.

I serramenti verso il marciapiedi pubblico sono in metallo dotati con vetrocamera, mentre le porte interne

¹ Catastalmente viene riportata via Luigi Pinelli.



sono in legno tamburato.

Il locale adibito a ripostiglio è accessibile unicamente tramite l'ingresso comune.

Il riscaldamento avviene per tramite di ventilconvettori.

L'unità risulta comunicante con il subalterno 9 (oggetto anch'esso di pignoramento) per tramite di porta posta sul disbrigo.

3.5. DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

All'atto del sopralluogo, effettuato con il nominato custode, il bene risultava occupato da cose e persone.

Dall'indagine esperita presso l'Agenzia delle Entrate non risulta in essere alcun contratto di locazione sul subalterno pignorato.

3.6. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, della sua collocabilità nel libero mercato di riferimento ed alle dimensioni della domanda.

Da ricerca effettuata sui maggiori portali immobiliari si sono potuti riscontrare i seguenti prezzi di mercato:

Fonte	Prezzo (€)	Superficie (mq)	Prezzo (€/mq)
OMI (valore minimo)	Codice di zona B3 – Centrale tra le mura e la ferrovia		900,00
OMI (valore max)	Negoziato, posizione commerciale normale		1.800,00
HomePal (usato)	42.000,00	30,00	1.400,00
Beni Immobiliare (usato)	48.000,00	48,00	1.000,00

Il calcolo del valore normale OMI nei fabbricati non residenziali viene ricavato effettuando la media tra i due valori riportati dall'Agenzia delle Entrate (provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate). Risulterà quindi un valore normale OMI di:

$$V_n = (900,00 + 1.800,00) : 2 = \text{€/mq } 1.350,00$$

si avrà quindi il seguente prezzo medio di mercato:

$$(\text{€/mq } 1.350,00 \text{ (OMI)} + 1.400,00 + 1.000,00) : 3 = \text{€/mq } 1.250,00$$

tale prezzo medio di mercato andrà decurtato della vetustà dell'edificio e dello stato manutentivo in base alla Legge 392/78:

Riferimenti temporali	
Anno di costruzione	1993
Redazione stima	2022

Vetustà (art. 20)	% degrado				
Fino al 5° anno	0	1993	→	1998	0,0%
Dal 6° anno al 21° anno	1/anno	1999	→	2014	15,0%
Dal 22° fino 52° anno	0,5/anno	2015	→	2022	3,5%
				Totale degrado	18,5%

Stato manutentivo (art. 21)	Coefficiente
Normale	1,00 ←
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

Il prezzo medio di mercato per sarà quindi di:



€/mq $1.250,00 \times 0,815 \times 1,00 = \text{€/mq } 1.018,75$, arrotondato ad **€/mq 1.000,00**.

Valore di mercato attuale dell'immobile

Da quanto sopra esposto, si ricava che il più probabile valore di mercato del bene pignorato è di:

mq $101,60 \times \text{€/mq } 1.000,00 = \text{€ } 101.600,00$.

Da tale valore dovrà essere detratta la sanzione per la sanatoria delle opere non autorizzate ed il costo della pratica edilizia e dell'aggiornamento catastale:

$\text{€ } 101.600,00 - 1.000,00 - 200,00 - 4.700,00 = \text{€ } 95.700,00$.

3.7. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATO

In considerazione delle difficoltà a visionare gli immobili, che l'assegnazione avverrà nello stato di fatto e di diritto, dell'inesistenza di garanzia per vizi sul bene, dei tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso del bene, si ritiene congrua una decurtazione del valore di mercato pari al 20%.

Il valore di vendita forzato per i beni pignorato sarà quindi di: $\text{€ } 95.700,00 \times 0,80 = \text{€ } 76.560,00$.



LOTTO 4

4.1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEI BENI

Il lotto è costituito da un lastrico solare della superficie catastale di mq 345 posto al piano primo, è sito in via Cacciatori del Sile di Treviso e risulta accessibile unicamente dal fabbricato residenziale posto sul mappale 614 sito in via Luigi Pinelli n°37; quest'ultimo fabbricato non è oggetto di pignoramento.

4.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'individuazione catastale dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

per l'intero
Comune di Treviso
Catasto dei Fabbricati
sezione I, foglio 1°, mappale 650, via Cacciatori del Sile¹

Sub.	Piano	Numero civico	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
13	1	snc	F/1 (area urbana) ²	-	mq 345	-

4.3. CONFORMITÀ URBANISTICA

Non è stato possibile accedere all'immobile, per cui il confronto di conformità viene basato sulle riprese satellitari, di cui l'ultima è del 16/06/2019; comparando la stessa con l'ultimo progetto approvato si è potuto riscontrare la mancata installazione di una serra delle dimensioni di ml 4,60 x 5,00 oltre che delle tende protettive dei cupolini di cui all'autorizzazione prot. gen. n°42761 del 30/04/1996.

4.4. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI PIGNORATI

L'unità ha una superficie catastale di mq 345, risulta pavimentata in quadroni, ospita le batterie dei condizionatori ed i cupolini per l'aerazione e l'illuminazione delle unità poste al piano terra (lotti 1, 2 e 3) e risultano installati dei pennoni, visibili anche dall'area pubblica.

L'unità risulta accessibile **esclusivamente** dall'edificio eretto sul mappale 614, non oggetto di pignoramento.

4.5. DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

All'atto del sopralluogo, effettuato con il nominato custode, il bene risultava inaccessibile.

Dall'indagine esperita presso l'Agenzia delle Entrate non risulta in essere alcun contratto di locazione sull'immobile pignorato.

4.6. Stima del più probabile valore di mercato

Data l'impossibilità all'autonoma fruizione dell'immobile, la presenza di servitù impiantistiche a servizio delle sottostanti unità, la scarsa appetibilità e l'incapacità di produrre un autonomo reddito, si ritiene congruo applicare un prezzo di mercato pari ad €/mq 100,00.

Il più probabile valore di mercato del bene sarà quindi di: mq 345 x €/mq 100,00 = **€ 34.500,00**.

¹ Catastalmente viene riportata via Luigi Pinelli.

² Catastalmente viene censito come "area urbana", la cui categoria catastale è F1, mentre nella scheda catastale viene descritto come "lastrico solare", la cui categoria catastale sarebbe F5.



4.7. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATO

In considerazione delle difficoltà a visionare gli immobili, che l'assegnazione avverrà nello stato di fatto e di diritto, dell'inesistenza di garanzia per vizi sul bene, dei tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso del bene, si ritiene congrua una decurtazione del valore di mercato pari al 20%.

Il valore di vendita forzato sarà quindi di: € 34.500,00 x 0,80 = **€ 27.600,00**.



ELENCO ALLEGATI

- All. 1: elenco eseguiti;
- All. 2: comunicazione dell'Agenzia delle Entrate;
- All. 3: piante stato autorizzato;
- All. 4: piante stato rilevato;
- All. 5: piante stato comparativo;
- All. 6: estratto di mappa del catasto dei terreni;
- All. 7: planimetrie catastali;
- All. 8: visura catastale;
- All. 9: visura registri immobiliari;
- All. 10: atti autorizzativi;
- All. 11: atto di provenienza;
- All. 12: contratto di locazione (subalterno 9);
- All. 13: documentazione fotografica parti comuni;

Lotto 1

- All. 14: documentazione fotografica;
- All. 15: scheda sintetica con dati ordinanza di vendita;
- All. 16: scheda di vendita;

Lotto 2

- All. 17: documentazione fotografica;
- All. 18: scheda sintetica con dati ordinanza di vendita;
- All. 19: scheda di vendita;

Lotto 3

- All. 20: documentazione fotografica;
- All. 21: scheda sintetica con dati ordinanza di vendita;
- All. 22: scheda di vendita;

Lotto 4

- All. 23: documentazione fotografica;
- All. 24: scheda sintetica con dati ordinanza di vendita;
- All. 25: scheda di vendita;

Osservazioni pervenute

- All. 26: Segnalazione pervenuta dal confinante coi beni pignorati.

Casale sul Sile, 01/04/2022

Il Tecnico Estimatore
Cester geometra Loris

