

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 402/2021

Promossa da
BCC GESTIONE CREDITI S.P.A.
PER BANCA DI CREDITO COOP. PORDENONESE E MONSILE S.C.

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott. Leonardo Bianco
Perito stimatore: ing. Eva Gatto

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

31055 QUINTO DI TREVISO (TV)- VIA MONS. L. TOGNANA, 75/D
e-mail: evagatto1@gmail.com - PEC: eva.gatto@ingpec.eu



Indice

Premessa	3
I beni	3
Identificazione catastale	8
Confini e servitù	8
Proprietà e provenienza.....	10
Iscrizioni e trascrizioni	10
Disponibilità	12
Regolarità edilizia.....	14
Stima	16
Verifica della congruità del canone	18
Indicazioni finali	19
Elenco allegati	20



Premessa

Con provvedimento del 28.06.2022 il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Clarice di Tullio del Tribunale di Treviso nominava la sottoscritta ing. Eva Gatto perito stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. dei beni indicati nell'atto di pignoramento promosso da BCC GESTIONE CREDITI S.P.A. PER BANCA DI CREDITO COOP. PORDENONESE E MONSILE S.C. (C.F. 07302421008) contro la parte eseguita (Allegato 01 – Identificazione parti).

In data 03.03.2023 la sottoscritta prestava giuramento di rito e depositava telematicamente il Verbale di accettazione dell'incarico e giuramento; accedendo al fascicolo telematico reperiva la documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c.

* * *

In assolvimento dell'incarico conferito, la scrivente ha compiuto i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, l'Agenzia del Territorio, il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso (TV) ed ha proceduto con il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento. Ha inoltre svolto le indagini relative alla commerciabilità dei beni e ai valori correnti espressi dal mercato.

Il creditore precedente ha depositato la certificazione notarile redatta in data 25.10.2021.

Preso atto di quanto rilevato e assunte le necessarie informazioni la scrivente è in grado di esporre quanto segue.

I beni

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un immobile a destinazione alberghiera sito in Treviso in Piazzale dell'Ospedale, 23/a denominato Hotel Aurora classificato categoria 2 stelle (Allegato 02: Localizzazione bene).

L'immobile risulta pignorato secondo i seguenti diritti reali:

- Esecutato: proprietà per 1/1.

Nel Quadro D - Ulteriori informazioni della nota di trascrizione del pignoramento è riportato *"... si intendono pignorate anche le corrispondenti quote di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 e 1118 cc. sulle parti comuni e sugli accessori"*.

Nel prosieguo verrà descritto lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo.



In data 27.07.2023, presente oltre alla scrivente, il Custode nominato e l'Esecutato, è stato effettuato il sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento al fine di identificarli, stimarli e verificarne lo stato e la consistenza.

La struttura, attualmente operativa, è adiacente all'ingresso dell'Ospedale Ca' Foncello di Treviso, dista circa 2 chilometri dalla Stazione ferroviaria centrale e circa 20 minuti a piedi da Piazza dei Signori a Treviso.

Data la presenza dell'Ospedale, l'area è ben servita anche da mezzi pubblici che collegano la struttura alberghiera al centro della città. Il casello autostradale di Treviso Sud dista circa 7 chilometri così come l'aeroporto A. Canova, l'accesso alla Tangenziale SR53 dista circa un chilometro.

La struttura è collocata in un edificio di complessivi tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo mansardato) che ospita anche altre attività commerciali, tra cui un bar-ristorante, non interessate dal presente procedimento esecutivo. Il fabbricato ha tre fronti liberi che si affacciano direttamente sulla via pubblica, il quarto è in comune con le altre unità che compongono il fabbricato.

L'accesso indipendente avviene direttamente dalla via pubblica passando attraverso un porticato aperto.

L'immobile, in occasione del sopralluogo, è risultato essere così composto (Allegato 03 – Documentazione fotografica, Allegato 04 – Documentazione catastale, Allegato 05 – Titoli abilitativi):

- al piano terra: reception, sala colazioni, vano scala, vano ascensore, centrale termica e porticato;

- al piano primo: n. 12 camere da letto ciascuna con il bagno in camera dotato di wc lavandino, bidet e doccia, un wc pubblico, un ripostiglio, corridoio, vano scale, vano ascensore e terrazza comune accessibile dal corridoio comune. I bagni sono tutti ciechi, dotati di illuminazione artificiale e aerazione forzata. Si segnala che una delle camere di questo piano non è oggetto di affitto;

- al piano secondo mansardato: n.5 camere da letto ciascuna con un bagno in camera dotato di wc, lavandino, bidet e doccia, n. 5 terrazzini riservati ognuno accessibile direttamente dalla camera, corridoio, vano scale e vano ascensore. Tre dei cinque bagni hanno illuminazione e aerazione diretta, i restanti i sono tutti ciechi con di illuminazione artificiale e aerazione forzata;

Si segnala che la capacità ricettiva dell'albergo è di n. 16 camere e n. 25 posti letto così suddivisi (Allegato 09 – Licenza):



- al piano primo: n.7 camere da un posto letto e n. 4 camere da due posti letto;
- al piano secondo: n.2 camere da un posto letto, n. 1 camera da due posti letto, n. 2 camere da tre posti letto.

L'albergo è dotato di strutture atte a ricevere ospiti con ridotta o impedita capacità motoria.

Nel certificato di collaudo allegato all'agibilità viene riportato (Allegato 06 – Abitabilità):

- "L'edificio ricavato dalla ristrutturazione è in struttura mista con muratura da 26 cm in mattoni pieni e nuove murature nuove in blocchi semipieni da 20 cm e 26 cm, pilastro in c.a. e acciaio, formazioni in c.a. anche a rafforzamento di fondazioni esistenti. I nuovi solai sono in laterocemento interasse cm 60 in particolare al P1° e P2° sono da 16+4 e 20+4 e sul tetto 16+4. Le travi portanti sono nella zona porticato realizzate con travi in c.a. e traversi HEA160, nelle altre zone realizzate in c.a. in spessore o a setto verticale".

Le scale hanno struttura in calcestruzzo armato.

I terrazzini del piano secondo mansardato sono ricavati all'interno dell'andamento della falda di copertura.

Sulle pareti esterne è stata realizzata una rifodera interna con interposizione di pannello in materiale coibente e tramezza in laterizio. Anche nel tetto risulta essere stato inserito un pannello di coibente.

I beni pignorati hanno le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato, la copertura è a quattro falde con manto in coppi in laterizio e la lattoneria è in lamiera prevaricata;
- il porticato aperto è pavimentato in quadrotti cementizi;
- le tramezzature interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato; alcune risulterebbero placcate con lastre in cartingesso;
- i pavimenti al piano terra, i corridoi ai piani e le scale sono in granito, quelli delle camere e dei bagni sono in materiale ceramico così come i rivestimenti dei bagni. I terrazzini del piano mansardato sono pavimentati con piastrelle in materiale ceramico;
- le porte delle camere sono tamburate in legno dotate di semplice serratura da infilare;
- le vetrate del piano terra e i serramenti ai piani superiori sono in alluminio e vetrocamera;
- al piano secondo mansardato sono presenti dei lucernari;
- la terrazza comune ha fondo in quadrotti di ghiaino lavato e parapetto in ringhiera metallica;
- nella reception è stato realizzato un abbassamento del soffitto in cartongesso. Al piano primo le stanze hanno soffitti piani a diversa altezza, al piano secondo i soffitti sono



mansardati in andamento con il tetto;

- la centrale termica, è intonacata e tinteggiata, il pavimento è in calcestruzzo lisciato, la posta è metallica.

Nella struttura è presente l'ascensore.

Le camere sono dotate di impianto di condizionamento , TV a colori, telefono, frigo, wi-fi.

I beni oggetto di pignoramento risultano allacciati alle utenze elettrica, telefonica, idrica e gas. In occasione del sopralluogo le utenze sono risultate attive.

La struttura è dotata di tre generatori di calore alimentati a gas metano che servono per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Sono collocati nel locale centrale termica che ha accesso direttamente dall'esterno ed è separato da quello della struttura alberghiera. Sono stati installati nell'anno 2016. Sono presenti ventilconvettori per il riscaldamento delle camere e degli spazi comuni e radiatori a piastra per i bagni.

Allegato alla documentazione per la richiesta di agibilità vi è la dichiarazione che l'impianto termico a gas metano ha potenza inferiore a 100.000 Kcal e che essendo il numero posti letto nei limiti di n. 25, non vi è la necessità del sopralluogo da parte dei Vigili del fuoco.

L'immobile è altresì dotato di impianto elettrico sottotraccia (impianto elettrico per luce, illuminazione di emergenza e forma motrice) soggetto a verifica annuale come da documentazione allegata (Allegato 14 - Documentazione impiantistica).

L'alimentazione idrica avviene da rete pubblica. Il recapito delle acque reflue è su rete pubblica.

Con identificativo 12129/2018 è stato redatto l'Attestato di prestazione energetica degli edifici valido fino al 08.02.2029 ed è stato allegato al contratto di affitto di azienda si seguito dettagliatamente identificato (Allegato 07 - Atti). La prestazione energetica globale del fabbricato identifica per lo stesso la classe energetica E.

Dal punto di vista urbanistico, al momento del rilascio del Certificato di destinazione urbanistica allegato, il Comune di Treviso (TV) risulta dotato di P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) approvato con la conferenza dei servizi decisoria in data 27.05.2015 prot. n. 59853, successiva ratifica con D.G.P. n. 200 del 8.06.2015 (B.U.R.V. n. 66 del 03.07.2015) e Variante ai sensi dell'art. 14 della L.R. 14/2017" approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 57 del 25.11.2019. Inoltre, il Piano degli interventi vigente risulta essere Variante generale al Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 20/05/2019.



Sono vigenti la delibera n. 3 della Conferenza Istituzionale Permanente, seduta del 21 dicembre 2021, di adozione dell'aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni ai sensi degli artt. 65 e 66 del D. Lgs. 152 del 2006 e corrispondenti misure di salvaguardia e la delibera n. 2 della Conferenza Istituzionale Permanente, seduta del 18 marzo 2022, di presa d'atto di rettifica di errata corrige al testo dell'art. 16, commi 3 e 5 e relativo Allegato B delle Norme di Attuazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni, adottate con delibera n. 3 del 21.12.2021 (Allegato 08 – Certificato di destinazione urbanistica, Allegato 05 - Titoli abilitativi).

Il bene pignorato risulta così classificato nella Tavola T04 "CARTA DELLA TRASFORMABILITA' - AZIONI STRATEGICHE -VALORI E TUTELE" del piano di Assetto del Territorio (P.A.T.):

- Ambiti territoriali omogenei: ATO N. 4 - Ospedale (art.18 delle NT);
- Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza consolidati (art.21 delle NT);
- L'area è inclusa dagli Ambiti di urbanizzazione consolidata – art.2 comma 1, lett.e L.R.14/2017;

I terreni sono così classificati dal Piano degli Interventi:

- F.45 Mapp.111-PARTE, Zona Omogenea "B" Sottozona "B.1" disciplinata dagli artt. 36 - 36.2 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;
- F.45 Mapp.111-PARTE, Zona Omogenea "F" Sottozona "F.8 - viabilità stradale esistente" disciplinata dagli artt. 33 - 33.9 comma 4 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;
- F.45 Mapp.111-PARTE, Zona Omogenea F Sottozona F.9 - parcheggi disciplinata dagli artt. 33 - 33.10 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;
- F.45 Mapp.111, l'area risulta interessata dal "Aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D.Lgs. 42/2004)" disciplinate dall'art. 18.3 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;



La classificazione urbanistica va in ogni caso confrontata con il documento ufficiale rilasciato dal Comune di Treviso.

I beni pignorati costituiscono un lotto unico non divisibile, presentano finiture di medio livello, in linea con la tipologia edilizia rilevata e con la data dell'ultima ristrutturazione del fabbricato che ha portato l'immobile all'attuale conformazione. Le stesse si trovano complessivamente in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Mantenendo l'attuale categoria alberghiera, si ritiene che gli immobili pignorati possano essere comunque utilizzabili anche da subito, previa verifica cautelativa della parte impiantistica e l'effettuazione di una generica manutenzione ordinaria (Allegato 03 – Documentazione e fotografica).

Identificazione catastale

Gli immobili pignorati risultano attualmente identificati catastalmente al Comune di Treviso - Catasto Fabbricati – Sezione I, Foglio 1 (Allegato 04 - Documentazione catastale):

- Mappale 111 sub 51 – Piazzale Ospedale, piano T-1-2, categoria D/2, classe --, consistenza -- vani, Superficie catastale Totale --, Rendita € 7.350,21.

I dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore precedente corrispondono all'individuazione degli stessi secondo le indicazioni catastali.

Intestazione catastale (Allegato 01 – Identificazione parti):

- Esecutato: proprietà per 1/1;

Nella Sezione D - Ulteriori informazioni della nota di trascrizione del Verbale di pignoramento immobili del 25.09.2021 rep. n. 4778/2021 trascritto a Treviso ai nn. 41223/28459 del 13.10.2021 viene riportato:

- *“ pignoramento eseguito per la somma complessiva di euro 473.700,77 oltre interessi e spese successive giusto atto di precetto notificato il 16.08.2021, si intendono pignorate anche le corrispondenti quote di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 e 1118 C.C. sulle parti comuni e sugli accessori”.*

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti.

Confini e servitù



Non è risultato reperibile l'elaborato planimetrico. Dall'esame dell'atto notarile di Cessione di ramo d'azienda del notaio Enrico Fumo di Treviso del 21.09.1999 rep. 80792 trascritto il 22.01.1999 ai nn. 2484/1770, all'art. 3, in merito ai confini viene riportato: " *Le porzioni costituenti un corpo unico confinano con il Piazzale Ospedale su due lati, con m.n. 111 sub 50 con proprietà di terzi, salvo se altri*" (Allegato 04 - Documentazione catastale-Allegato 07 – Atti di provenienza).

Sempre dall'esame del medesimo atto all'art. 3 viene riportato:

-“ gli immobili oggetto del ramo d'azienda del presente contratto, sono ceduti a corpo e non a misura nel loro stato e grado attuale noto alla società acquirente...in particolare con gli obblighi assunti all'art. 2 dell'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Umberto Cosmo di Treviso in data 16 giugno 1993 repertorio 14865 in appresso meglio citato, obblighi che la società acquirente assume per sé successori e aventi causa a qualsiasi titolo. A tal proposito si precisa che all'art. 2 dell'atto sopracitato si è convenuto che, considerando le relative servitù, quanto segue tra la società ... (X)... quale proprietaria del m.n. 111 sub 50 e la società ... (Y)... quale proprietaria del m.n. 111 sub 51: con riferimento alla terrazza sita al piano primo, divenuta proprietà esclusiva della proprietà ...(Y)..., e che funge da tetto per la sottostante proprietà della società venditrice e per le altre unità immobiliari, resta convenuto che le spese di riparazione o ricostruzione della stessa, relative alla parte sovrastante il m.n. 111 sub 50, qualora non dovute a incuria di una delle parti, siano a carico in ragione di 1/2 (una metà) del proprietario della terrazza e in ragione di 1/2 (una metà) del proprietario del sottostante fabbricato, con avvertenza che restano di esclusiva competenza del proprietario della terrazza le spese per la posa in opera e per la sostituzione della pavimentazione della terrazza.

Le spese di manutenzione, di riparazione e ricostruzione del tetto della porzione di fabbricato compravenduto, sono a carico in ragione di 3/4 (tre quarti) del proprietario del fabbricato oggetto di alienazione e in ragione di 1/4 (un quarto) del proprietario del fabbricato individuato al m.n. 111 sub. 50.

Parte venditrice e acquirente si danno atto che nei locali della centrale termica dell'immobile alienato, è posta la pompa di un pozzo, pozzo insistente sui marciapiedi antistanti la centrale termica. Il pozzo e la pompa servono per il funzionamento dell'impianto di raffrescamento degli immobili al m.n. 111 sub 50 e al m.n. 111 sub 51.

Le spese di riparazione e manutenzione, di sostituzione della pompa e spese di riparazione, manutenzione e ricostruzione del pozzo sono a carico dei proprietari del m.n. 111 sub 50 e del m.n. 111 sub 51 in parti uguali tra loro.

Si dà atto che le fosse biologiche di quanto alienato (m.n. 111 sub 51) sono comuni anche al m.n. 111 sub 50 di proprietà di terzi. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria vanno divise in ragione di 1/5 (un quinto) per il proprietario del m.n. 111 sub 50 e 4/5 (quattro quinti) per il proprietario del m.n. 111 sub 51.



Si dà ancora atto che i contatori degli impianti gas, acqua ed enel sono posizionati nella parte attigua esterna del ristorante-bar di proprietà della società ... (X)... come da accordi intercorsi tra le parti in data 25 gennaio 1994...

... La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e la società acquirente, come sopra rappresentata, ne presente atto, che il marciapiede adiacente alle unità immobiliari è di proprietà di terzi, per cui a carico dello stesso marciapiede è costituita la relativa servitù di transito giusta atto del 16 febbraio 1967, rep. 20402 del notaio Giovanni Manavello, registrato a Treviso il 7 marzo 1967 al n. 482, ivi trascritto il 13 marzo 1967 ai nn. 4469/4019”.

Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 01 – Identificazione parti, Allegato 07 – Atto di provenienza):

- Esecutato: proprietà per 1/1;

Quanto sopra in forza dell’atto notarile di Cessione di ramo d’azienda del notaio Enrico Fumo di Treviso del 21.09.1999 rep. 80792 trascritto il 22.01.1999 ai nn. 2484/1770,

Iscrizioni e trascrizioni

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, alla data del 28.08.2023 risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 10 – Ispezioni ipotecarie):

- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 6242 e R.P. n. 1486 presentazione n. 191 del 07.02.2007 Ipoteca volontaria derivante da atto notarile pubblico nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Enrico Fumo di Treviso Rep. 95272/35365 in data 06.02.2007 per l’importo totale di € 1.000.000,00 di cui € 500.000,00 per capitale della durata di 15 anni a favore di Banca di Monastier e del Sile – Credito cooperativo società cooperativa, con sede in Monastier (TV) (C.F. 0358877267) e contro l’esecutato per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all’unità negoziale pignorata. A margine della presente formalità sussiste la domanda di annotazione del 03.05.2012 ai nn. 13318/1633 presentazione n. 154 a iscrizione di atto notarile pubblico - atto modificativo di mutuo del 02.05.2012 del Notaio Enrico Fumo di Treviso Rep. 100774/39194 avente ad oggetto la proroga dell’ultima scadenza dal 06.02.2023 al 06.02.2024
- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 1887 e R.P. n. 228 presentazione n. 89



del 22.01.2014 Ipoteca volontaria derivante da atto notarile pubblico nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Enrico Fumo di Treviso Rep. 101972/39867 in data 21.01.2014 per l'importo totale di € 140.000,00 di cui € 70.000,00 per capitale della durata di 9 anni 11 mesi e 26 giorni a favore di Banca di Monastier e del Sile – Credito cooperativo società cooperativa, con sede in Monastier (TV) (C.F. 0358877267) e contro l'esecutato per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale pignorata;

- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 5674 e R.P. n. 850 presentazione n. 51 del 16.02.2017 – Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 06.07.2016 emessa dal Tribunale di Treviso rep.n. 1808/2016 per l'importo totale di € 10.000,00 di cui € 4.835,00 per capitale a favore di Banca di Monastier e del Sile – Credito cooperativo società cooperativa, con sede in Monastier (TV) (C.F. 0358877267) e contro l'esecutato per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e altri per la quota di 1/1 della piena proprietà di parte dell'unità negoziale 1 oltre ad altri mappali di altri soggetti;
- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 20100 e R.P. n. 3422 presentazione n. 11 del 14.06.2017 – Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 21.03.2017 emessa dal Tribunale di Treviso rep.n. 665/2017 per l'importo totale di € 15.000,00 di cui € 7.795,00 per capitale a favore di Banca di Monastier e del Sile – Credito cooperativo società cooperativa, con sede in Monastier (TV) (C.F. 0358877267) contro l'esecutato per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e altri per la quota di 1/1 della piena proprietà di parte dell'unità negoziale 1 oltre ad altri mappali di altri soggetti;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 7964 e R.P. n. 5899 presentazione n. 117 del 08.03.2018 – Atto tra vivi – scrittura privata con sottoscrizione autenticata - Locazione ultranovennale Notaio Rolando Lauda di Mestre (VE), Rep. 7571/6224 in data 15.02.2018 a favore del Soggetto 1 e contro l'Esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni pignorati;
- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 13813 e R.P. n. 2127 presentazione n. 2 del 24.04.2018 – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. 80027950262) del 23.03.2018 rep. n. 2147/2018 per l'importo totale di € 27.000,00 di cui € 22.0306,76 per capitale richiedente avv. Solinas di Treviso a favore di Centro BCC di Treviso e Venezia SCPA con sede in Treviso (C. F. 00176640266) e contro l'Esecutato e altri per la quota di 1/1 della piena proprietà



di parte dell'unità negoziale 1 oltre ad altri mappali;

- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 13814 e R.P. n. 2128 presentazione n. 3 del 24.04.2018 – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. 80027950262) del 23.03.2018 rep. n. 2147/2018 per l'importo totale di € 30.000,00 di cui € 25.271,89 per capitale richiedente avv. Solinas di Treviso a favore di CentroMarca BCC di Treviso e Venezia SCPA con sede in Treviso (C. F. 00176640266) e contro l'Esecutato e altri per la quota di 1/1 della piena proprietà di parte dell'unità negoziale 1 oltre ad altri mappali;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 41223 e R.P. n. 28459 presentazione n. 14 del 13.10.2021 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Treviso, Rep. 4778/2021 in data 25.09.2021 richiedente avv. Lillo di Treviso a favore di Banca di Credito cooperativo Pordenonese e Monsile Società Cooperativa con sede in Azzano Decimo (PN) (C. F. 00091700930) e contro l'Esecutato per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale pignorata. Nella sezione D – Ulteriori informazioni viene riportato che *“si intendono pignorate anche le corrispondenti quote di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 e 1118 c.c sulle parti comuni e sugli accessori”*.

Disponibilità

A seguito della richiesta inoltrata agli uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate di Treviso, l'Ente ha comunicato che non è stato possibile individuare contratti della tipologia negoziale d'interesse stipulati dall'esecutato che riguardino gli immobili pignorati (Allegato 11 – Comunicazione Agenzia Entrate).

Come innanzi indicato, in data 15.02.2018 Rep. 7571/6224 del Notaio Rolando Lauda di Mestre (VE), è stato sottoscritto un contratto Locazione ultranovennale (Affitto di azienda) a favore del Soggetto 1 e contro l'Esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni pignorati trascritto a Treviso con R.G. n. 7964 e R.P. n. 5899 presentazione n. 117 del 08.03.2018 (Allegato 01 – Identificazione parti, Allegato 07 – Atti).

Tale atto è anteriore alle date di notifica (14.09.2021) e di trascrizione del pignoramento (13.10.2021). In considerazione di quanto sopra e ai fini della rilevanza del possesso dei beni, è plausibile ritenere che l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura rinviando comunque ogni ulteriore e diversa valutazione alle decisioni dell'Illustrissimo Signor Giudice.



Riassumendo i dati desumibili dall'atto notarile:

- data di sottoscrizione del contratto: 15.02.2018;
 - data di inizio dell'affitto: 01.03.2018 con durata di dieci anni;
 - data di trascrizione del contratto: 08.03.2018;
 - data di scadenza dell'affitto: 29.02.2029 con tacito rinnovo di 10 anni in 10 anni salvo disdetta da una delle parti da comunicarsi a mezzo racc. A.R. che deve pervenire alla controparte almeno 12 mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.
- In ogni caso si rinvia alla copia del documento ufficiale allegato.

Il contratto di Locazione ultranovennale (Affitto di azienda) riporta:

- **art. 1:** *La società ... (nдр Esecutato) dà e concede, a titolo di affitto, a far data dal giorno 1 (uno) marzo 2018 (duemiladiciotto), alla società ... (nдр Soggetto 1) che, sempre a titolo di affitto, dichiara di accettare, l'azienda commerciale corrente in Treviso (TV), Piazza Ospedale n. 23/A, con insegna "HOTEL AURORA", avente ad oggetto l'attività ricettiva alberghiera e di preparazione/somministrazione di prime colazioni ai soli ospiti, nonché sola somministrazione di alimenti prodotti da terzi autorizzati, munita della seguente autorizzazione:*

** Autorizzazione Sanitaria per attività di Albergo n. 60/03 rilasciata dal Comune di Treviso il 20 giugno 2003.*

- **art.3 (estratto):** *Fermo restando quanto contemplato nei successivi paragrafi, le Parti dichiarano e riconoscono che a costituire l'azienda data in affitto si intendono compresi tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale, ad esclusione dei debiti e dei crediti, che restano rispettivamente a carico e a favore della parte locatrice, obbligandosi la stessa a rifondere alla parte conduttrice quanto questa dovesse eventualmente corrispondere per il pagamento di passività sorte anteriormente alla data di decorrenza del presente contratto.*

Parimenti la parte conduttrice dovrà restituire eventuali somme incassate per crediti facenti capo alla parte locatrice.

In particolare si intendono compresi nel patrimonio affittato tutti gli enti mobili che arredano e corredano l'azienda e, fra l'altro, i mobili, gli attrezzi, i macchinari, gli utensili, le materie ed in genere tutti i beni che vengono utilizzati per lo svolgimento dell'attività di impresa, il tutto come da inventario che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

E' altresì compreso nel patrimonio affittato il godimento dell'immobile ove si svolge l'attività di impresa e meglio infra identificato.

Il tutto nello stato e grado in cui si trova, come visto e piaciuto, funzionante ed idoneo allo svolgimento della precitata attività commerciale.

La consegna dell'azienda avrà luogo in data 1 (uno) marzo 2018 (duemiladiciotto).



Sono compresi nel patrimonio affittato altresì la ditta, l'avviamento, nonché tutte le autorizzazioni ad esercitare concesse dalle competenti autorità alla parte locatrice.

Regolarità edilizia

Le opere relative alla costruzione di una prima porzione del fabbricato di cui la porzione pignorata è parte, sono state realizzate in data anteriore al 01.09.1967. Successivamente, sono state eseguite opere di ristrutturazione in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Treviso (TV) (Allegato 05 – Titoli abilitativi, Allegato 06 – Certificato agibilità):

- pratica edilizia 45/2-88 con prot.n. 37414 del 02.11.1988 relativa a *“Ristrutturazione fabbricato”* adibito a casa albergo e a uso commerciale;
- C.E. 18/16-88 variante del 31.03.1989 prot. 37414-19527 relativa a *“Ristrutturazione edificio adibito casa albergo e a uso commerciale”* con adeguamento prescritto dell’ufficio dei beni ambientali;
- C.E. 51/16-90 variante del 15.06.1990 prot. 20031 relativa a *“Variante in corso d’opera”*;
- C.E. 25/34-90 variante del 10.12.1990 prot. 33565 relativa a *“Variante a ristrutturazione fabbricato od uso casa-albergo e commerciale”*;
- C.E. 10/23-92 ad ultimare del 06.10.1992 prot. 27420/92 relativa a *“Ristrutturazione fabbricato”*;

A completamento dell’intervento edilizio è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 267/93 del 24.01.1994.

Lo stato ultimo autorizzato è quello descritto dagli elaborati della C.E. 25/34-90 del 10.12.1990; nella C.E. 10/23-92 del 06.10.1992 non sono presenti elaborati grafici.

Quanto sopra nei limiti di ciò che è stato messo a disposizione dall’Amministrazione comunale, non essendo possibile accertare l’esistenza di eventuali ulteriori pratiche edilizie e urbanistiche rispetto a quanto indicato nell’atto di provenienza e, in ogni caso, di quanto reso disponibile dall’Amministrazione.

Relativamente ai beni pignorati, al momento del sopralluogo e per quanto è risultato visibile e ispezionabile, è stata rilevata la situazione di seguito dettagliatamente descritta (Allegato 13 – Rilievo):

Per i beni pignorati, all’atto del sopralluogo, per quanto è risultato visibile e ispezionabile, considerando le tolleranze applicabili per il caso di specie rispetto allo stato



autorizzato nonché le tolleranze del rilievo architettonico effettuato con metodo diretto, è stata riscontrata la situazione di seguito descritta (Allegato 13 – Rilievi):

- rispetto alla situazione autorizzata dai titoli abilitativi:

*al piano terra: La distribuzione interna è complessivamente compatibile con lo stato ultimo legittimato. In corrispondenza del bancone della reception è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso che porta l'altezza utile interna minima a circa 2,37 m, l'altezza utile interna di piano è di circa 2,95 m. L'altezza utile interna progettuale è indicata pari a 3,20 m.

*al piano primo: la distribuzione degli ambienti è complessivamente compatibile con lo stato ultimo legittimato salvo qualche lieve difformità evidenziata nel rilievo. Considerato le summenzionate tolleranze, le altezze interne sono da ritenersi compatibili con lo stato ultimo legittimato;

*al piano secondo: nelle camere n. 201 e n. 202 sono state ricavate due nicchie utilizzate come armadio. È stata ampliata la superficie della camera n. 205 in quanto non è stata realizzata la parete di fondo verso ovest a limitazione della porzione della parte ad altezza inferiore a 1.80 m.

Internamente alle camere sono stati inseriti dei gradini per raggiungere i terrazzini che si trovano a una quota maggiore rispetto a quella del solaio interno.

Sono stati ampliati i cinque terrazzini ciò senza modificare la sagoma del fabbricato. È stata modificata la posizione dei due lucernari in copertura e le dimensioni del camino esterno collocato sulla parete nord. Oltre a quanto innanzi indicato, alla distribuzione interna degli ambienti è complessivamente compatibile con lo stato ultimo legittimato o salvo qualche lieve difformità evidenziata nel rilievo.

Considerato le summenzionate tolleranze le altezze interne, eccezion fatta per quella della stanza n. 205, sono da ritenersi compatibili con lo stato ultimo legittimato.

- rispetto alla situazione catastale: la stessa ripropone lo stato autorizzato.

Sentita preliminarmente l'Amministrazione in merito allo stato rilevato, la stessa ha riferito che le difformità riscontrate sono sanabili presentando idoneo titolo in sanatoria ad eccezione della condizione rilevata nella camera n. 205 per la quale è necessario ripristinare il muro interno di delimitazione lato ovest in modo da limitare l'ambiente alla sola parte con altezza minima di 1,80 m.



Si evidenzia che quanto vagliato dall'Amministrazione comunale, non assume valore probatorio. L'amministrazione, infatti, si esprimerà compiutamente e ufficialmente solamente a seguito della presentazione di una formale richiesta e/o progetto. Qualsiasi pratica dovrà seguire l'iter normativo vigente all'epoca della presentazione.

Sugli immobili pignorati, alla data odierna, non risultano adottati dalle competenti amministrazioni provvedimenti sanzionatori di cui alla normativa Urbanistico-Edilizia.

È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.

Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato la scrivente ha utilizzato il metodo reddituale semplice mediante capitalizzazione di un reddito che il bene è in grado di produrre. Il metodo si basa sulla stima di un reddito costante, posticipato e illimitato nel tempo che esprime una misura equilibrata di redditività depurata di componenti straordinarie che renderebbero non attendibile il risultato della valutazione.

Si evidenzia che la valutazione di seguito riportata è strettamente legata all'attuale utilizzazione e destinazione d'uso dell'immobile pignorato.

Per ricavare valore di mercato del bene, il metodo reddituale prevede di dividere il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione, secondo la seguente formula:

$$V_M = R / s$$

dove:

- V_M è il valore di mercato del bene
- R è il reddito al netto dei costi di esercizio
- s è il saggio di capitalizzazione dei redditi.

Il reddito R è ricavabile dal fatturato a cui va detratta la stima dei costi di esercizio.

Il saggio di capitalizzazione è stimato a partire da segmenti di mercato affini a quello del bene oggetto di stima e che hanno la redditività paragonabile, calibrato in funzione della specificità della destinazione, della localizzazione, della dimensione e della tipologia edilizia del caso specifico (il saggio di capitalizzazione aumenta con l'aumentare del rischio dell'investimento).



Il fatturato annuo lordo ricavabile dall'albergo in esame è pari a:

$$F = N_{\text{camere}} \times T \times N_g \times P$$

nella quale

F è il fatturato annuo atteso prodotto dall'immobile;

N_{camere} è il numero di camere disponibili (nel caso di specie pari a 16);

T è il tasso di occupazione medio delle camere disponibili in base al periodo di apertura della struttura;

N_g è il numero stimato di giorni/anno di apertura della struttura ricettiva;

P è il prezzo medio applicato a camera qui determinato nell'Allegato 13 - Stime.

Il tasso di occupazione delle camere T è stato desunto da informazioni raccolte analizzando lo stato di occupazione della struttura ricavato da siti specializzati di prenotazioni alberghiere, da informazioni reperite presso operatori del settore, considerando l'ubicazione, la tipologia della struttura ricettiva, l'andamento medio di tale parametro per strutture che possono presentare caratteristiche comparabili e sentito anche l'esecutato.

Considerando che si tratta di una struttura alberghiera non collegata a stagionalità è lecito ipotizzare che non vi sia chiusura stagionale e quindi per l'albergo è stato ipotizzato un numero di giorni/anno di apertura della struttura ricettiva N_g di 365 giorni.

Il costo presunto di esercizio annuo della proprietà per la tipologia di struttura considerata viene stimato pari al 65% del fatturato, pertanto il reddito annuale, valutato in percentuale del fatturato in funzione degli oneri derivanti dalla gestione e mantenimento del bene, è pari a:

$$R = F \times (1 - 0,65)$$

Al valore di mercato individuato sono stati detratti i costi stimati per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e la messa in pristino per quelle non regolarizzabili.

Essendo presente un contratto di affitto d'azienda viene applicato un coefficiente di riduzione del valore di mercato stimato pari al 20%.



All'importo così determinato è stata applicata una riduzione del 15% in considerazione della vendita forzata del bene.

Il valore di € 852.000,00 è da considerarsi prezzo a base d'asta proposto per il bene pignorato.

Al fine di fornire al Giudice ogni elemento di valutazione viene calcolato anche il valore di vendita forzata del bene pignorato qualora il contratto d'affitto non risultasse opponibile alla proceduta. In tal caso l'importo di € 1.067.000,00 è da considerarsi prezzo a base d'asta proposto per il bene pignorato.

I dettagli del calcolo sono riportati nell'Allegato 13 – Stime.

L'importo indicato tiene conto della quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni.

Verifica della congruità del canone

Il contratto di Locazione ultranovennale (Affitto di azienda) con decorrenza dal 01.03.2018 riporta:

- **art. 5:** *Il canone di affitto viene fissato nella somma di euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero) oltre IVA annui, somma che la parte affittuaria corrisponderà in rate mensili anticipate di uguale importo di euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) oltre IVA ciascuna, entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese.*

All'inizio di ogni anno contrattuale, detto canone verrà aumentato nella misura del 100% (cento per cento) dell'indice Istat annuale.

Il mancato pagamento di due mensilità di canone, anche non consecutive, comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto.

Per mancato pagamento si intende il pagamento che non sia effettuato entro il decimo giorno successivo a quello di scadenza.

A garanzia dei beni appartenenti all'azienda e del puntuale adempimento degli obblighi posti a carico del conduttore viene stabilito un deposito cauzionale infruttifero di Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) pari a 3 (tre) rate mensili del canone di affitto”.

Come già indicato, l'attuale valore dei beni pignorati è strettamente legato al tipo di attività svolta essendo che, attualmente, la conformazione degli spazi e le dotazioni specifiche degli ambienti producono una redditività unicamente se connessi all'attività alberghiera. Il canone d'affitto dell'azienda corrisposto ricomprende tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale (enti mobili utilizzati per lo svolgimento dell'attività d'impresa, godimento dell'immobile, l'avviamento e le autorizzazioni ad esercitare).



In generale il conduttore dell'immobile è disposto a corrispondere un canone aziendale direttamente correlato al livello di redditività della struttura. Il proprietario dell'immobile, attraverso il canone, stabilisce la redditività ritraibile dal bene. Da ciò ne deriva che un bene esprime il proprio valore in funzione del reddito che esso può produrre.

Considerando che, in base al contratto, il canone d'affitto dell'azienda viene aumentato nella misura del 100% (cento per cento) dell'indice Istat annuale all'inizio di ogni anno contrattuale, alla data di redazione della presente relazione di stima il canone risulta pari a € 1.160.00 + iva di legge per un valore annuo di € 13.920,00 + iva di legge (Allegato 13 – Stime).

Per la verifica di congruità il canone di locazione, relativamente alla componente di godimento dell'immobile, è stato desunto ipotizzando la media di due distinti valori:

- valore di riferimento considerando la percentuale del 10% del valore catastale dell'immobile, metodo questo utilizzato nella prassi estimativa;
- valore di riferimento a partire dal fatturato atteso al netto dei costi di esercizio e del profitto dell'imprenditore, ipotizzando che la componente di godimento del solo immobile sia stimabile in una percentuale di circa il 60% del canone d'affitto dell'azienda.

Il valore così individuato è pari a € 43.000,00. Tale importo corrisponde al valore locativo annuo di godimento dell'immobile calcolato (Allegato 13 - Stime).

Si desume pertanto che già l'intero canone d'affitto dell'azienda corrisposto risulta inferiore di un terzo rispetto a quello calcolato. Risulterebbe ancora minore se si andasse a calcolare la sola componente di godimento del bene.

Indicazioni finali

Si precisa che tutti i conteggi riportati nella Relazione di stima sono propedeutici alla determinazione del prezzo a base d'asta proposto. Il valore finale attribuito agli immobili pignorati è da considerarsi in ogni caso a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i suddetti beni al momento della stima. Variazioni nella considerazione degli indici e parametri di riferimento, l'esistenza di eventuali vizi e/o difformità, la presenza di ulteriori non conformità allo stato autorizzato o degli impianti alla normativa vigente o ancora altri elementi non prevedibili e/o rilevabili non riportati nella relazione non modificano la valutazione finale dei beni.

Tutto quanto riportato nella presente relazione di stima rinviando ogni ulteriore e diversa valutazione alle decisioni dell'Illustrissimo Signor Giudice.



Elenco allegati

- Allegato 1 – Identificazione parti;
- Allegato 2 – Localizzazione del bene;
- Allegato 3 – Documentazione fotografica;
- Allegato 4 – Documentazione catastale;
- Allegato 5 – Titoli abilitativi;
- Allegato 6 – Certificato di Abitabilità;
- Allegato 7 – Atti di provenienza;
- Allegato 8 - Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 9 - Licenze
- Allegato 10- Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 11 - Comunicazione Agenzia Entrate;
- Allegato 12 - Rilievo;
- Allegato 13 – Stime;
- Allegato 14 - Documentazione impiantistica.

Quinto di Treviso, li 12.10.2023

Il Perito stimatore
ing. Eva Gatto

