

# TRIBUNALE DI TREVISO

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

nell'Esecuzione Immobiliare n° 146/2020 R.E., promossa da

**CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA S.P.A.**

e per essa

**DOVALUE S.P.A.**

in qualità di creditore procedente, rappresentato e difeso

dall'Avv.to Lorenzo Sternini.

a mezzo dell'Amministratore pro tempore

in qualità di creditore intervenuto, rappresentato e difeso

dall'Avv.to Mauro Concas.

c o n t r o

## SOGGETTO ESECUTATO UNICO

Debitori eseguiti

\*\*\*

## RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

\*\*\*

### INDICE

1)	<i>INCARICO E QUESITO</i>	Pag.	3
2)	<i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	Pag.	3
3)	<i>PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI</i>	Pag.	7
4)	<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</i>	Pag.	8
4.1)	<i>Storia catastale e variazioni catastali intervenute</i>	Pag.	10



5)	<i>TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE</i>	Pag. 10
6)	<i>TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</i>	Pag. 11
6.1)	<i>Le trascrizioni a carico</i>	Pag. 12
6.2)	<i>Le iscrizioni</i>	Pag. 13
6.3)	<i>I vincoli accessori e le precisazioni</i>	Pag. 16
7)	<i>AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 6)</i>	Pag. 17
8)	<i>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 18
8.1)	<i>L'ubicazione</i>	Pag. 18
8.2)	<i>La descrizione generale dell'edificio</i>	Pag. 19
8.3)	<i>La descrizione dell'unità immobiliare</i>	Pag. 20
8.4)	<i>Pregiudizi condominiali – quote insolute</i>	Pag. 23
9)	<i>DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE</i>	Pag. 24
10)	<i>L'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA</i>	Pag. 25
11)	<i>LIBERTA' DEGLI IMMOBILI</i>	Pag. 26
12)	<i>ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'</i>	Pag. 27
13)	<i>ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA</i>	Pag. 28
14)	<i>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE</i>	Pag. 28



15)	<i>METODO DI STIMA</i>	Pag. 33
16)	<i>DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI</i>	Pag. 36
17)	<i>OSSERVAZIONI DELLE PARTI</i>	Pag. 38
18)	<i>ALLEGATI</i>	Pag. 39

\*\*\*

## **1) INCARICO E QUESITO**

Con ordinanza del 08/10/2021, il Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso - Dr. Paola Torresan -, nominava il sottoscritto Geom Biasuzzi Alessandro, con studio in Treviso quale esperto stimatore nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Successivamente in data 15/10/2021, lo scrivente accettava l'incarico dichiarando di attenersi all'art. 173 bis disp. att. C.P.C., prestando anche giuramento ai sensi dell'art. 161 disp. att. C.P.C.

## **2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In seguito alla nomina ad esperto per la redazione della relazione di stima, e successivo giuramento, lo scrivente provvedeva ad avviare la propria attività, in ottemperanza alle disposizioni di attuazione del C.P.C., espletando le seguenti incombenze:

- in data 18/10/2021 sono state esperite le necessarie visure catastali per ottenere l'estratto di mappa, e le planimetrie catastali attraverso il portale "on-line" dell'Agenzia del Territorio;
- in data 01/04/2022 è stata inoltrata al notaio in allora rogante la richiesta dei titoli di provenienza ed il professionista interpellato ha provveduto a trasmettere il titolo richiesto in pari data;



- in data 28/03/2022 è stata inoltrata richiesta di copia di titolo all'Archivio notarile di Milano;
- in data 20/04/2022, si provvedeva a depositare, presso il protocollo del Comune di Vittorio Veneto, formale richiesta di accesso agli atti per visione e rilascio copia delle pratiche edilizie riguardanti la consistenza immobiliare colpita da pignoramento ed i documenti visionati sono stati consegnati allo scrivente in data 29/08/2022.
- con successivi accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto effettuati in data 17/05/2022 e 09/06/2022 e 29/06/2022 è stato possibile individuare e visionare le pratiche edilizie, che hanno riguardato la consistenza immobiliare colpita da pignoramento.
- da esame dei titoli di provenienza è stato possibile individuare altre pratiche edilizie inerenti la consistenza immobiliare pignorata ed in data 14/09/2022 è stato quindi richiesto un accesso agli atto integrativo;
- in data 09/06/2022, 05/07/2022 e 02/11/2022 sono stati quindi esperiti altrettanti accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto per l'esame delle pratiche edilizie ivi reperite;
- in data 01/06/2022, a mezzo del servizio di P.E.C. è stata depositata all'Agenzia delle Entrate una domanda di verifica di sussistenza di contratti di affitto sulle unità immobiliari oggetto della presente perizia;
- con propria nota datata 15/06/2022 l'Agenzia delle Entrate di



Treviso ha dato risposta all'istanza depositata in ordine all'esistenza di contratti di affitto, segnalando che un contratto era stato recepito presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone;

- in data 15/07/2022 è stata depositata richiesta di copia del contratto registrato dall'Agenzia di Pordenone, che ha dato riscontro con propria nota del 18/07/2022, fornendo copia del contratto richiesto;

- in data 29/03/2022 ed in data 10/06/2022, sono state esperite le necessarie ispezioni ipotecarie, attraverso il portale on-line dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso;

Per quanto attiene all'ispezione degli immobili pignorati, è da riferire che lo scrivente si è attivato per raccogliere la preventiva disponibilità dell'esecutato per mezzo del Custode Giudiziale.

Con questa premessa, il giorno 14/03/2022, ad ore 9,45= ed unitamente al Custode Giudiziale, lo scrivente si è recato presso la consistenza immobiliare oggetto della presente relazione di stima, distinta dal civico n° 21 di Piazza del Popolo, in Comune di Vittorio Veneto, Provincia di Treviso.

Nella suddetta data e presso la consistenza immobiliare colpita da pignoramento lo scrivente ha riscontrato la presenza del Custode Giudiziale e dell'soggetto esecutato unico, il quale ha reso possibile l'accesso all'unità immobiliare.

Con il consenso del Custode Giudiziale e del soggetto esecutato unico, lo scrivente ha potuto eseguire l'accesso alla consistenza immobiliare oggetto della procedura esecutiva, effettuando pure un



rilievo fotografico ed un rilievo piano - altimetrico della stessa.

Nel corso del sopralluogo venivano attentamente esaminati l'immobile sottoposto a pignoramento, l'area circostante, rilevandone la consistenza, le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico e lo stato generale dei luoghi.

Inoltre, è stata verificata la libertà degli immobili e si sono assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione.

All'esito della verifica delle operazioni di rilievo lo scrivente ha constatato la necessità di un ulteriore accesso presso la consistenza colpita da pignoramento immobiliare, a causa dello stato di occupazione dell'immobile e della promiscuità riscontrata al primo sopralluogo e pertanto, con il consenso dell'esecutato, in data 17/05/2022 lo scrivente si è recato presso l'immobile per ulteriori misure e verifiche sull'immobile.

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari e preordinati a dare risposta al quesito, lo scrivente ha provveduto a redigere il presente elaborato peritale che, nelle pagine successive, si articola attraverso i paragrafi riportati nell'indice di pagina 1 della presente relazione.

Ad ultimazione della propria attività, lo scrivente precisa che copia dell'elaborato peritale è stato anticipato alle parti ed al Custode Giudiziale, per la formulazione delle rispettive eventuali osservazioni.



### 3) PREMESSE E FORMAZIONE DI LOTTI

L'oggetto della procedura esecutiva è da identificare in una consistenza immobiliare commerciale al piano interrato di un edificio condominiale ubicato in posizione centrale della città di Vittorio Veneto. L'unità immobiliare commerciale colpita da pignoramento è costituita da un ampio locale ed accessori attrezzati a sala giochi, ma utilizzati a deposito al momento del sopralluogo in ambito di un grande complesso immobiliare condominiale a destinazione mista composto da molte unità a destinazione residenziale, commerciale e direzionale. Il complesso condominiale si pone in fregio alla Piazza del Popolo, al Viale della Vittoria ed altre vie del centro di Vittorio Veneto ed è noto come "Condominio Quadrilatero".

La consistenza immobiliare colpita da pignoramento, con i rispettivi, accessori gode di propria autonomia funzionale in ambito condominiale, poiché l'unità immobiliare è dotata di un accesso pedonale dalla Piazza del Popolo e di altri due accessi pedonali dal corsello condominiale del piano interrato, il quale è raccordato alla via pubblica posta a Sud del complesso immobiliare condominiale.

In considerazione della consistenza immobiliare, della tipologia edilizia, della destinazione d'uso attuale costituita da un'ampia unità commerciale a sala giochi, ma utilizzata a deposito al momento del sopralluogo con accessori in Comune di Vittorio Veneto, lo scrivente ritiene che, per il mercato immobiliare e/o per un medio investitore, ovvero un utilizzatore interessato all'acquisto, sia più appropriato



proporre alla vendita la consistenza immobiliare oggetto della presente relazione in un unico lotto, individuando da subito il seguente lotto:

- **Lotto unico:** Unità commerciale a sala giochi / magazzino ed accessori al piano interrato con vani accessori identificati al Catasto Fabbricati dal mappale n° 244 sub 10 graffato al mappale n° 245 sub 59 in Sezione C - Foglio 9 del Comune di Vittorio Veneto.

#### 4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte dell'esecutante procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

##### **Lotto unico**

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Fabbricati (allegati n° 1)

Comune di Vittorio Veneto (TV)

Sezione C - Foglio 9

{ M.N. 244 sub 110 Piazza del Popolo n° 21, Piano S1 - T. - Cat. C/1  
M.N. 245 sub 59 Cl. 2^ - Cons. mq. 295 - Superficie catastale  
totale mq. 326- R.C.€. 1.980,61 (allegato n° 1);

La consistenza immobiliare sopra individuata è costituita da un'unità immobiliare a destinazione commerciale con accessori, ma non è reperibile presso il Catasto Fabbricati l'elaborato planimetrico e nemmeno l'elenco dei subalterni, ove poter ricavare i confini della





consistenza immobiliare e le parti comuni.

E' possibile pertanto riferire che la consistenza immobiliare colpita da pignoramento immobiliare è individuata nella mappa del Catasto Terreni con un fondo costituito dai mappali n° 244, 245, 594, 346 ed è delimitato dai seguenti confini in senso orario:

- Piazza del Popolo a Nord; Via Divisione Nino Nannetti ad Est; Via Cesare Battisti a Sud; Largo Felice Cavallotti ad Ovest.

Ditta catastale:

- Per il mappale n° 244 sub 10 graffato al mappale n° 245 sub 59
  - Soggetto esecutato unico in proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni;
  - Soggetto esecutato unico in proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$ .

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, è parte di un complesso immobiliare condominiale, che si sviluppa su più fondi così catastalmente identificabili:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati n° 1)

Comune di Vittorio Veneto (TV)

Foglio 49

M.N° 244 di Ha. 0.22.47 - ente urbano;

M.N° 245 di Ha. 0.21.09 - ente urbano;

M.N° 594 di Ha. 0.02.40 - ente urbano;

M.N° 346 di Ha. 0.02.53 - ente urbano;

Dall'esame deduttivo della documentazione catastale emerge che



l'unità immobiliare colpita da pignoramento, partecipa necessariamente, in quota parte millesimale, alla comunione sulle parti comuni del complesso immobiliare condominiale ex C.C.

#### **4.1) Storia catastale e variazioni catastali intervenute**

La consistenza immobiliare colpita da pignoramento è derivata per variazione del 09/11/2015, a seguito di inserimento in base censuaria dei dati di superficie; in precedenza per inserimento in base censuaria di variazione nel classamento del 04/10/2000 n° 128784 di prot., in atti dal 04/10/2000 (n°. 6356.1/2000).

Le particelle colpite da pignoramento derivano per frazionamento e fusione delle particelle n° 244 sub 1 e n° 245 sub 28 (ora soppresse) del 01/12/1998 in atti dal 01/12/1998 (n° B04940.1/1998) - vedasi l'allegato n° 1 -.

#### **5) TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE**

La consistenza immobiliare sopra descritta, è pervenuta in capo al soggetto esecutato unico in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita in data 23/12/1998 n° 95.215 di rep. del notaio Blandaleone Roberto di Vittorio V.to, registrato a Vittorio Veneto in data 12/01/1999 al n° 58 Serie 1V e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Treviso in data 30/12/1998 al n° 40.408-40.409 di Registro Generale e n° 27.647-27.648 di Registro Particolare- allegato n° 2 -.
- Atto di donazione accettata in data 14/05/2010 n° 129.818 di rep. del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio V.to registrato a Vittorio Veneto in data 14/05/2010 al n° 1101 Serie 1T e trascritto



alla Conservatoria dei RR. II. di Treviso in data 18/05/2010 al n°  
17.493 di Registro Generale e n° 10.607 di Registro Particolare –  
allegato n° 3 -.

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario della  
consistenza immobiliare colpita da pignoramento, identificata come  
segue al Catasto Fabbricati del Comune di Vittorio Veneto in  
Sezione C - Foglio 9

{ M.N. 244 sub 110 Piazza del Popolo n° 21, Piano S1 – T. - Cat. C/1  
M.N. 245 sub 59 Cl. 2^ - Cons. mq. 295 - Superficie catastale  
totale mq. 326- R.C.€. 1.980,61;

è il seguente:

SOGGETTO ESECUTATO UNICO - in proprietà per la quota di 1/1.

#### **6) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Esaminata e verificata la certificazione notarile aggiornata alla data  
del 09/07/2020, lo scrivente ha provveduto ad esperire gli  
accertamenti ipotecari presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio -  
Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in  
data 31/03/2022, estesi al ventennio ed oltre, (allegato n° 4),  
provvedendo anche acquisire i titoli di provenienza presso il notaio  
in allora rogante.

Successivamente, in data 07/12/2022, è stata esperita una visura di  
aggiornamento delle precedenti ispezioni ipotecarie eseguite in data  
29/03/2022 e 10/06/2022.

Dall'esame delle visure esperite sono emerse le seguenti trascrizioni  
ed iscrizioni pregiudizievoli attive relativamente ai beni sopra



indicati e colpiti da pignoramento:

### **6.1) Le trascrizioni a carico**

I) Titolo: atto giudiziario - verbale pignoramento immobili - del 18/06/2020 n. 2815 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV).

Trascritto a Treviso in data 09/07/2020 ai numeri:

Reg. Gen. n. 20.894          Reg. Part. n. 14.075

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1    Immobile n. 1

Comune:    M089 – Vittorio Veneto (TV)

Catasto:    Fabbricati

Sezione C    Foglio 9 M.N.: 244          Sub. 110 – graffata

Sezione C    Foglio 9 M.N.: 245          Sub. 59 - graffata

Natura: C/1    Negozi e botteghe – Consistenza: mq. 295

Indirizzo Piazza del Popolo n° 21 – Piano S1 – T.

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

SOGGETTO CREDITORE PROCEDENTE

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1

SOGGETTO ESECUTATO UNICO



Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della proprietà.

## **6.2) Le iscrizioni**

I) Titolo: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/05/2010 n. 129.819 di rep. del Notaio Blandaleone Roberto di Vittorio Veneto (TV)

Capitale €. 160.000,00    Somma €. 320.000,00

Iscritta a Treviso in data 18/05/2010 ai numeri:

Reg. Gen. n. 17.494    Reg. Part. n. 3.881

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1    Immobile n. 1

Comune:    M089 – Vittorio Veneto (TV)

Catasto:    Fabbricati

Sezione C    Foglio 9    M.N.: 244    Sub. 110 - graffata

Sezione C    Foglio 9    M.N.: 245    Sub. 59 - graffata

Natura: C/1    Negozi e botteghe – Consistenza: mq. 295

Indirizzo Piazza del Popolo n° 21

**Soggetti a favore:**

- Soggetto n. 1

**SOGGETTO CREDITORE IPOTECARIO**

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della proprietà.

**Soggetti contro:**







proprietà.

### **6.3) I vincoli accessori e le precisazioni**

Da esame del titolo di provenienza n° 129.818 di Rep. Notaio Blandaleone (allegato n° 2) relativo alla consistenza pignorata emerge che viene specificato all'art. 1: *“...con le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti e impianti comuni dell'intero edificio, quali previsti agli art. 1117 e seguenti del Codice Civile o dal Regolamento di condominio...”*.

All'art. 2) del medesimo atto di provenienza viene riportato che: *”Quanto in contratto viene donato e accettato a corpo, nello stato di fatto e di diritto attuale, con ogni relativa accessione e pertinenza, fissi e infissi, servitù attive e passive, anche non apparenti e discontinue – in particolare con le servitù e i patti di cui agli atti a rogiti Dottor Corrado Iosa, già Notaio in Vittorio Veneto, in data 11 dicembre 1967, Rep. n. 5.490, trascritto a Treviso in data 18 aprile 1968 ai N.ri 6678/5925 (allegato n° 5), e in data 1 agosto 1968, Rep. N. 6.163, trascritto a Treviso in data 21 settembre 1968 ai N.ri 16704/14575 -...”* (allegato n° 6).

Da esame del titolo di provenienza n° 95.215 (allegato n° 3) di Rep. Notaio Blandaleone relativo alla consistenza pignorata emerge che viene specificato all'art. 2: *“...con le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti e impianti comuni dell'intero edificio, quali previsti agli art. 1117 e seguenti del Codice Civile o dal Regolamento di condominio...”*.

All'art. 3) del medesimo atto di provenienza viene riportato che:





*”Quanto in contratto viene trasferito ed accettato a corpo, nello stato di fatto e di diritto attuale, con ogni relativa accessione e pertinenza, fissi ed infissi, servitù attive e passive, anche non apparenti e discontinue – in particolare con le servitù ed i patti di cui agli atti a’ rogiti Dottor Corrado Iosa, già Notaio in Vittorio Veneto, in data 11 dicembre 1967, Rep. n. 5.490 , trascritto a Treviso in data 18 aprile 1968 ai N.ri 6678/5925 (allegato n° 5), e in data 1 agosto 1968, Rep. N. 6.163, trascritto a Treviso in data 21 settembre 1968 ai N.ri 16704/14575 (allegato n° 6) – subentrando parti acquirenti in pieno luogo e stato a parte venditrice anche per ogni rapporto inerente, con il possesso immediato e con ogni garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione del rapporto di locazione in essere, relativamente alle unità immobiliari contraddistinte ai MN.244 sub 12 e 245 sub 31- contratto debitamente registrato presso l’Ufficio del Registro di Vittorio Veneto come parte venditrice espressamente dichiara ...”*

**7) AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 6)**

Quanto indicato al paragrafo 4) della relazione, risulta aggiornato alla data del 18/10/2021.

Quanto indicato al paragrafo 6) della relazione, risulta aggiornato alla data del 29/03/2022 e 10/06/2022 come da visure ipotecarie esperite dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate - Territorio -



Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31/03/2022 e successivamente reiterate in data 07/11/2022 come da ulteriore ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente.

## **8) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Effettuato il necessario sopralluogo ed esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso delle unità immobiliari pignorate, lo scrivente riferisce quanto segue.

### **8.1) L'ubicazione**

La consistenza immobiliare oggetto di stima insiste in una zona centrale di Vittorio Veneto, a pochi metri dalla sede municipale, nell'ambito di un complesso immobiliare ultimato tra il 1969 ed il 1970.

L'unità immobiliare è dotata di un accesso pedonale principale in corrispondenza del civico n° 21 di Piazza del Popolo e di due accessi pedonali di servizio al piano interrato dal corsello condominiale.

Si tratta di un grande complesso immobiliare del centro di Vittorio Veneto, dove sono molto ben rappresentati tutti i servizi di supporto alla residenza sia pubblici che privati; il complesso immobiliare è delimitato dalla viabilità pubblica lungo tutti i suoi lati.

Gli edifici presenti in zona sono a destinazione residenziale in condominio su quattro, cinque e più piani con unità commerciali al piano terreno ed unità direzionali e residenziali ai piani superiori, ovvero in abitazioni monofamiliari su due livelli fuori terra.

Da ultimo è da segnalare la comodità di accesso alla città di Treviso ed alla vicina città di Conegliano a Sud ed alla città di Belluno a



Nord, grazie ai collegamenti assicurati dai mezzi pubblici di trasporto lungo la Strada Statale n° 51 di “Alemagna” e la Strada Statale n° 13 Pontebbana.

Anche il collegamento con la rete autostradale si trova a breve distanza, essendovi il casello di Vittorio Veneto Nord e Vittorio Veneto Sud lungo il tracciato della A27 Venezia – Belluno.

## **8.2) La descrizione generale dell’edificio**

Come già riferito, la consistenza immobiliare colpita da pignoramento è costituita da un’unità commerciale al piano interrato di un grande edificio condominiale.

L’edificio ha una forma in pianta regolare, riconducibile ad una figura determinata dall’accostamento di due figure rettangolari, delimitato a Nord dalla piazza del Popolo e lungo i restanti lati dalla viabilità comunale del centro cittadino di Vittorio Veneto.

Nell’intorno vi è un’ampia offerta di stalli pubblici per la sosta regolamentata.

Il fabbricato, che comprende l’unità immobiliare si sviluppa al piano interrato e sei fuori terra con: piano terra, piano mezzanino ed altri quattro livelli, segnalando che al piano interrato si trovano le autorimesse, i magazzini e l’unità commerciale colpita da pignoramento.

L’edificio è dotato di gallerie interne al complesso immobiliare di uso pubblico, ove affacciano le unità commerciali al piano rialzato ed è dotato di un’ampia area scoperta lastricata di uso pubblico.



Il fabbricato è stato costruito con una struttura mista formata da setti di murature, travi e pilastri in c.a. al l'interrato; strutture in elevazione a telaio in c.a. e solai sono in latero cemento.

La copertura del complesso immobiliare è in parte a falde inclinate con manto in coppi tradizionali ed in parte, nella parte interna, a terrazza praticabile con opere di lattoneria.

**8.3) La descrizione dell'unità commerciale – M.N. 244 sub 110 graffata al M.N. 245 sub 59 in Sezione C – Foglio 9 del Comune di Vittorio Veneto**

È ora in esame l'unità commerciale (ex sala giochi), ora utilizzata come deposito, che la toponomastica del Comune di Vittorio Veneto identifica con il civico n° 21 di Piazza del Popolo.

Si tratta di un ampio locale, in vano unico, con alcuni vani accessori al piano interrato, facente parte di un edificio condominiale di vecchia costruzione, accessibile per mezzo di un accesso pedonale principale dalla Piazza del Popolo e per mezzo di due accessi pedonali secondari dal corsello condominiale al piano interrato dell'edificio.

Attraverso l'accesso posto al civico 21 di Piazza del Popolo si viene immessi su di un ballatoio interno, dal quale, percorsa una breve rampa di scala circolare, è possibile accedere ad un ballatoio con due accessi a due diversi locali W.C., che non sono stati visionati, a causa del materiale ivi ammassato.

Scendendo la seconda rampa della scala circolare si viene immessi nell'ampio locale ex sala giochi.



Si tratta di un ampio locale “open space”, che, al sopralluogo, è risultato ingombro di una moltitudine di arredi e materiale di ogni genere.

Il locale ha una forma regolare riconducibile ad un rettangolo delle dimensioni di m. 16,71 circa per m. 14,53 circa, con altezza utile di m. 2,96 circa. Nell’angolo Nord – Ovest è presente un rialzo rispetto al piano di pavimento del locale; in prossimità dell’angolo Sud – Ovest è possibile accedere ad una piccola stanza un tempo dedicata agli avventori fumatori con altezza variabile da m. 2,58 circa a m. 2,41 circa.

In prossimità dell’angolo Sud – Est del locale, è stato ricavato un piccolo vano, che consente l’accesso ad un corridoio di collegamento, che porta ad un accesso pedonale secondario dal corsello condominiale carrabile.

Il corridoio di collegamento è risultato di fatto al servizio di unità a magazzino di proprietà di terzi, escluse dal presente procedimento.

Il vano di collegamento consente anche l’accesso ad un ampio locale, un tempo utilizzato come cucina, e ad un vano posto nel sottoscala della scala circolare, di cui si è già riferito.

La cucina il sottoscala ed il corridoio di collegamento sono privi di aerazione naturale.

Uscendo dal corridoio di collegamento, attraverso il varco pedonale secondario, e percorrendo il corsello carrabile condominiale, è possibile accedere ad un vano, che si sviluppa attorno al vano tecnico dell’ascensore, ove è stata collocata la C.T. del locale oggetto della



presente relazione ed un vano di controllo dell'impianto di ventilazione meccanica controllata caldo/freddo.

L'ampio vano ex sala giochi, la sala fumatori, il locale C.T., con il magazzino adiacente, ricevono aria da una serie di "bocche di lupo" poste lungo il lato Ovest della consistenza immobiliare.

La dotazione impiantistica è formata da impianto elettrico e di illuminazione; impianto idrico - sanitario; impianto fisso di riscaldamento e di ventilazione meccanica.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti di climatizzazione e riscaldamento, nonché dei servizi igienici, dato il lungo periodo di inattività e la moltitudine di oggetti ammassati, tuttavia il soggetto esecutato unico ha riferito che gli impianti sono di realizzazione relativamente recente.

L'unità immobiliare principale ha un'altezza libera interna variabile da m. 2,56 circa a m. 2,96 circa.

La sala fumatori ha un'altezza libera variabile da m. 2,56 circa m. 2,41 circa e la cucina ha un'altezza libera pari a m. 2,44 circa., mentre il corridoio di uso comune ha un'altezza di m. 2,45 circa.

Al momento del sopralluogo, l'unità visionata si presentava in condizioni manutentive generali insufficienti ed utilizzata a locale di deposito di arredo attrezzature varie, accessori, biciclette, e molto altro ancora.

Lo stato manutentivo generale del fabbricato ed in particolare quello delle facciate è risultato sufficiente ad eccezione della facciata Ovest,



che evidenzia gli esiti di un principio di incendio ai piani alti.

#### **8.4) Pregiudizi di natura condominiale e quote insolute della gestione condominiale**

Da informazioni offerte dall'Amministratore pro tempore del complesso condominiale, è emerso che l'edificio, comprendente l'unità immobiliare pignorata, è organizzato in due distinti fabbricati rispettivamente denominati blocco "Quadrilatero" e blocco "Vittorio Veneto 68".

Ciascuno dei due blocchi sopra citati è dotato di un proprio regolamento condominiale e di proprie tabelle millesimali (allegati n° 10 ed 11).

La consistenza in capo al soggetto debitore esecutato unico ricade, dal punto di vista amministrativo, in larga parte all'interno del fabbricato riconducibile al blocco "Quadrilatero" ed in minor misura all'interno del blocco denominato "Vittorio Veneto 68", rispettivamente con le seguenti quote millesimali di proprietà (allegato n° 7):

Blocco Quadrilatero	63,350 millesimi;
Blocco Vittorio Veneto 68	4,630 millesimi.

Dall'esame dei tabulati forniti dall'Amministratore pro tempore è emerso che il soggetto debitore esecutato unico ha un debito complessivo, risultante dai bilanci di previsione al 31/12/2022 verso l'amministrazione condominiale come risultante dal seguente conteggio:

Blocco "Quadrilatero"	€. 42.876,35
-----------------------	--------------



Blocco “Vittorio Veneto 68” €. 1.002,19

T o t a l e €. 43.878,54

Alla data della comunicazione dell’Amministratore pro tempore, il debito complessivo, riconducibile alla gestione delle unità “anagrafiche” del debitore esecutato unico per l’ultimo biennio, ammontava ad €. 5.759,81, come emerge dai tabulati forniti dall’Amministratore pro tempore (allegato n° 8).

Sul debito complessivo come sopra esposto l’ammontare delle spese riferibili all’ultimo biennio viene calcolato, in via presuntiva, nella somma di €. 6.000,00 circa.

Con riferimento ad eventuali spese per lavori straordinari non ancora deliberati dalle assemblee condominiali del Blocco “Quadrilatero” e del Blocco “Vittorio Veneto 68” l’Amministratore pro tempore in data 01/09/2022 ha comunicato quanto segue: *“informiamo inoltre che per quanto riguarda le spese straordinarie, al momento non è stato deliberato nulla”* (allegati n° 9).

#### **9) DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE**

Dall’esame degli elaborati grafici rinvenuti presso l’Ufficio tecnico del Comune di Vittorio Veneto confrontati con quanto riscontrato in occasione del rilievo eseguito ai sopralluoghi, è emerso che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento come sopra descritta esprime le seguenti superfici calpestabili:

Vano sala giochi e sala fumatori	mq.	228,02
Accessori: cucina	mq.	34,60
Accessori: sottoscala a chiocciola	mq.	11,10





Accessori: disimpegno	mq.	30,04
Accessori: disimpegno e C.T.	mq.	22,28
Accessori: ingresso e servizi igienici	mq.	<u>20,96</u>
Totale superficie calpestabile	mq.	347,00
Le superfici lorde commerciali effettivamente rilevate ed opportunamente ragguagliate, per mezzo dei consueti coefficienti di omogeneizzazione, consentono di ottenere la complessiva superficie convenzionale pari a mq. 333,73.		
La valutazione, che segue è comprensiva dell'incidenza delle parti comuni condominiali.		

#### **10) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla APE), si precisa che l'immobile risulta edificato in origine in data anteriore al 01/09/1967, come meglio verrà illustrato al paragrafo 14) della presente relazione e non risulta siano stati effettuati interventi di rilievo, atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto non è stato rinvenuto alcun attestato o certificazione di prestazione energetica.

In ottemperanza alle recenti disposizioni del Tribunale di Treviso lo scrivente non ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (in sigla APE), tuttavia è ipotizzabile che la consistenza immobiliare oggetto di valutazione sia verosimilmente da ascrivere ad una classe energetica bassa.



## 11) LIBERTA' DEGLI IMMOBILI

Nel corso dei sopralluoghi effettuati lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è risultata libera da persone, ma non da cose, avendo rinvenuto in loco una moltitudine di oggetti: elementi di arredo, attrezzature, biciclette ed altro ancora.

Quanto rinvenuto all'interno della consistenza immobiliare colpita da pignoramento autorizza ad ipotizzare un utilizzo a deposito da parte dello stesso soggetto debitore esecutato unico, ovvero da terzi, senza tuttavia alcun titolo certo, ma con la tacita autorizzazione del soggetto esecutato unico, che avrebbe concesso la disponibilità dell'immobile.

Inoltre, come emerso da informazioni fornite dal soggetto esecutato unico, vi è, di fatto, il passaggio attraverso l'unità oggetto di pignoramento di un soggetto terzo per accedere ad un magazzino estraneo alla presente procedura esecutiva.

Da esame della documentazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate è emersa l'esistenza del contratto di locazione di immobile commerciale registrato in data 10/03/2016 al n° 1431 – mod. 3T stipulato in data 10/03/2016, come risulta da certificazione emessa dall'Agenzia delle Entrate (allegato n° 12).

Detto contratto di locazione è giunto a naturale scadenza in data 14/04/2022, tuttavia è doveroso rilevare che non risulta sia stata comunicata all'A. di E. la cessazione del contratto.

Il testo del contratto prevede il “rinnovo automatico” per un periodo



di anni sei.

Ove pertanto il contratto sia ritenuto in corso di validità e rinnovato tacitamente, il documento risulta opponibile, poiché la data di registrazione del contratto del 10/03/2016 è anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto in data 09/07/2020; ove, al contrario, il contratto non sia ritenuto in corso di validità per tacito rinnovo, benché in carenza di comunicazione di cessazione, il documento non risulta opponibile.

La comunicazione dell'Agenzia delle Entrate rileva infine anche l'esistenza di un contratto di affitto di azienda.

## **12) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'**

Posto che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è una sola, ma è dotata di due accessi, si provvede ad esprimere il giudizio sull'eventuale comoda divisibilità.

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una consistenza immobiliare comprendente un ampio locale al piano interrato dotato di due accessi autonomi ma complementari e funzionali ad una gestione unitaria dell'immobile essendo un accesso per gli avventori ed un accesso di servizio per i fornitori;
- che l'immobile risulta intestato ad un unico soggetto;
- che la parte impiantistica risulta progettata e costruita per servire l'intera consistenza immobiliare ed il suo sezionamento risulterebbe contrario alle ragioni di economia in quanto oltre modo costoso e comporterebbe la costituzione di servitù;



tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima non comodamente divisibile.

### **13) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente, presso il Comune di Vittorio Veneto, lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare oggetto di stima ricade sia nell'ambito della "Zona Territoriale Omogenea B2, sia nell'ambito della Zona Territoriale Omogenea A ed è disciplinata rispettivamente dagli artt. 52 e seguenti e dagli artt. 26 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione.

### **14) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

Dall'esame della documentazione reperita presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto e dall'esame dei titoli di provenienza, è emerso che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è stata oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n° 554/724 di prot. del 28/07/1967 (allegato n° 13);
- Licenza Edilizia in variante in date 03/05/1968 e 27/08/1968 n° 15891 di prot. (allegato n° 14);
- Licenza Edilizia in variante in data 15/03/1971 n° 2009 di prot. (allegato n° 15);
- Licenza Edilizia in data 06/02/1973 n° 1101 di prot. (documentazione non fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune);



- Licenza Edilizia in data 09/03/1973 n° 7169 di prot. (documentazione non fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune);

Ai suddetti titoli edilizi hanno fatto seguito le dichiarazioni di abitabilità ed agibilità con decorrenza 20/09/1969 – 28/11/1970 – 26/04/1972 – 10/05/1978 (documentazione non fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune).

Successivamente sono state rilasciati i seguenti titoli edilizi

- Concessione edilizia del 19/09/1984 n° 15672/1731 di prot. (documentazione non fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune);

- Autorizzazione edilizia del 12/11/1984 n° 22197 di prot. (documentazione non fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune);

- Autorizzazione edilizia del 21/06/1984 n° 9001 di prot. (documentazione non fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune);

Agli atti del Comune è emersa inoltre la pratica n° 2136/segn. questura (allegato n° 16).

Dall'esame di detta pratica è possibile riscontrare lo stato di fatto rilevato dall'Ufficio Tecnico del Comune in data 24/06/2004, in difformità a quanto autorizzato il 06/02/1973 in particolare si legge nel verbale di sopralluogo che si rilevava:

*“- ampliamento dei locali adibiti ad uso turistico, tramite:*

*○ l'annessione di un magazzino di circa 11 mq ora utilizzato quale sala del bar;*

*○ l'annessione di due locali, concessionati quali magazzini, di cui uno adibito a lavanderia/cucina/deposito;*

*- demolizione di alcune pareti divisorie e aperture di nuove porte;*



*- costruzione di pareti divisorie interne;”*

Nel verbale di parere d’ufficio edilizia privata n. 23 del 07/09/2004 si legge:

*“Preso d’atto*

*ACCERTATO CHE LA SOSTANZIALE MODIFICA RICONTRATA (CAMBIO DEL TAGLIO DELL’UNITA’ MEDIANTE ANNESSIONE DI LOCALE DESTINATO A CUCINA-DEPOSITO) NON E’ IMPUTABILE ALL’ATTUALE PROPRIETARIO IN QUANTO GIA’ ESISTENTE AL MOMENTO DELLA STIPULA DELL’ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA, RITENUTO COMUNQUE CHE LE MODIFICHE RICONTRATE RISPETTO ALLA PLANIMETRIA ALLO STESSO ALLEGATA SIANO TALI DA RICHIEDERE L’ACQUISIZIONE DEL TITOLO ABILITATIVO, MA COMPATIBILI RISPETTO ALLE NORME URBANISTICHE VIGENTI SI DETERMINA LA SANZIONE AMINISTRATIVA DI EURO 516,00 AI SENSI DELL’ART. 37 DEL D.P.R. 380/01 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI”.*

Dall’accesso agli atti non risulta mai presentata richiesta di regolarizzazione degli illeciti edilizi accertati dal Comune.

Il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 14/03/2022, e la planimetria di quanto rilevato alla data del 24/06/2004 dal Comune, oltre che con la planimetrie catastale reperite presso l’Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali - Catasto Fabbricati (allegati n° 1), ha permesso di



accertare che la consistenza immobiliare oggetto della presente non è conforme sotto il profilo urbanistico e neppure sotto il profilo catastale, poiché sono state evidenziate altre difformità, sia rispetto a quelle già rilevate dal Comune in data 24/06/2004, sia rispetto alla rappresentazione catastale.

Le difformità rilevate, rispetto a quanto autorizzato il 06/02/1973, consistono: in un diverso dimensionamento, in plurime modifiche interne, nel cambio di destinazione d'uso dei locali, nell'accorpamento di alcuni locali e nella separazione di altri.

In merito al diverso dimensionamento dell'unità immobiliare oggetto della procedura, ai sensi del comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, trattasi di interventi eseguiti in parziale difformità al titolo edilizio la cui demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

Per tale tipologia di illecito edilizio è prevista, per le opere ad uso diverso da quello residenziale, per la parte dell'opera realizzata in difformità, una sanzione pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio.

Relativamente alle plurime modifiche interne, al cambio di destinazione d'uso dei locali, all'accorpamento di alcuni locali ed alla separazione di altri, si ritiene, tenuto conto anche del parere già espresso dell'Ufficio Tecnico del Comune, che le stesse siano regolarizzabili ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto sopra esposto si dovrà procedere con la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria con contestuale richiesta di



parere degli organi competenti (Azienda Sanitaria, Vigili del Fuoco, ecc...).

All'esito di tale attività, si dovranno eseguire, in caso di prescrizioni da parte della P.A., le necessarie opere di adeguamento.

Una volta conclusa l'attività predetta si dovrà procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) previa presentazione della variazione catastale (DOCFA) per la regolarizzazione della rappresentazione catastale.

Per le difformità ai sensi dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 le stesse non sono regolarizzabile è si dovrà pertanto provvedere al pagamento della sanzione amministrativa attualmente non quantificabile perché determinabile solamente dall'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate).

Le situazioni di difformità per le opere difformi ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 sono regolarizzabili.

Ad avviso di chi scrive, la spesa quantificabile, in via presuntiva, per la presentazione dei necessari titoli abilitativi, comprensiva di sanzione amministrativa, competenze del tecnico, variazione catastale planimetrica oltre ad accessori fiscali, viene determinata nella somma complessiva di €. 15.000,00= circa.

In relazione alle verifiche sulla sanabilità delle difformità riscontrate sulla consistenza immobiliare oggetto di valutazione lo scrivente deve far presente che, pur nel rispetto dell'incarico ricevuto, non è stato possibile fornire un quadro complessivo dettagliato ed esaustivo in ordine alla conformità edilizia e catastale: non è infatti





possibile, per questo consulente, sostituirsi alle funzioni che precipuamente competono per Legge agli organi a ciò deputati, con particolare riguardo a quantificazione di sanzioni, oneri e pagamenti accessori, che gli organi stessi subordinano ad una puntuale istruttoria completa di grafici progettuali di dettaglio, relazioni tecniche ecc., che non è compito dello scrivente produrre.

Per quanto sopra esposto, nel rispetto del mandato ricevuto dall'esperto stimatore e nei limiti sopra esposti, le risultanze indicate nel presente elaborato debbono intendersi orientative, previsionali e, per quanto attiene in special modo alle indicazioni di sanabilità e di spesa, i dati esposti assumono un valore prudenziale allo scopo di fornire un quadro di massima per le finalità meramente peritali, nel rispetto della normativa vigente al momento della redazione della presente perizia.

Le conclusioni raggiunte sono pertanto passibili di modificazioni, variazioni, anche significative, all'atto di una specifica e puntuale disamina, in ambito di una pratica edilizia di sanatoria supportata da idonei elaborati grafici.

#### **15) METODO DI STIMA**

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, avendo riguardo a proposte di vendita di immobili similari, avvenute nel periodo di riferimento.

I dati emersi dalla verifica, di cui sopra, sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le



variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

La ricerca di comparabili effettuata sul Comune di Vittorio Veneto per la zona, ove insiste la consistenza immobiliare pignorata, non ha fornito esito positivo in relazione alla tipologia edilizia da valutare riconducibile ad un locale accessorio a magazzino.

La ricerca ha quindi seguito un percorso deduttivo riferito alle unità commerciali in vendita nella zona effettuando poi un abbattimento sul valore per mq. individuato pari al 50%, poiché l'unità in esame può essere utilizzata solo in conformità all'originale utilizzo di vano accessorio per un'unità commerciale.

Dalla verifica effettuata sui siti web degli intermediari immobiliari, è emerso che l'Agenzia Immobiliare Faganello Andrea propone, nel centro di Vittorio Veneto, la vendita un negozio di mq. 128 commerciali ad un valore unitario di €. 547,00/mq. circa; l'Agenzia Abitare & Moret propone la vendita di un negozio ad un valore unitario di €. 421,00/mq. circa;

Gli elementi raccolti fanno comprendere che negozi poco appetibili, poiché insistenti in galleria ovvero in zone defilate del centro di Vittorio Veneto, esprimono un valore unitario medio di richiesta pari ad €. 484,00/mq. circa, sul quale una normale trattativa commerciale comporta una diminuzione del prezzo di circa il 10%.

Infine è da segnalare che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., indica, per le autorimesse della zona in normale stato conservativo, un valore variabile da un minimo di €. 790,00/mq. ed



un massimo di € 1.250,00/mq.

Nel nostro caso bisogna considerare, oltre all'attuale congiuntura economica particolarmente negativa per il settore immobiliare, anche la vetustà dell'immobile e le condizioni manutentive dello stesso oltre che le peculiarità negative della consistenza immobiliare ed al margine di trattativa sopra esposto.

Le indagini svolte hanno evidenziato un valore medio di richiesta pari ad € 484,00, ma per quanto sopra esposto, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debba essere assunto il valore unitario di € 400,00= al metro quadrato comprensivi dell'incidenza delle parti comuni.

Nel caso in esame è doveroso tenere in considerazione la promiscuità d'uso di una parte della consistenza immobiliare, il cattivo stato manutentivo e la mancata verifica di funzionalità della parte impiantistica in disuso da lungo tempo, l'avvenuta scissione dall'unità commerciale, che ha deprezzato l'immobile facendo venire meno il vincolo di pertinenzialità all'unità commerciale del piano terra, come era in origine.

In buona sostanza la consistenza immobiliare in esame è divenuta difficilmente vendibile con funzioni autonome, come attualmente si trova.

A fronte di dette ultime considerazioni, lo scrivente ritiene che il prezzo sopra individuato debba essere ridotto del 50% e così € 200,00 per mq.



## 16) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un'unità accessoria, che pur dotata di autonomi accessi è difficilmente collocabile, a causa sia delle ampie dimensioni sia dello stato manutentivo, sia per il basso grado di fungibilità autonoma;
- l'unità immobiliare residenziale è dotata di impianto fisso di riscaldamento e di trattamento dell'aria di recente realizzazione, ma non è stato possibile verificarne la funzionalità e la conformità alla normativa;
- l'immobile è dotato di un accesso pedonale principale dall'esterno al piano terra con apertura su Piazza del Popolo al civico n° 21 e di un accesso pedonale secondario dal corsello condominiale al servizio del piano interrato del condominio;
- una porzione dell'unità immobiliare è dotata di autonomo accesso dal corsello condominiale al servizio del piano interrato del condominio ed ospita i locali della C.T.
- l'immobile è risultato libero da persone, ma non da cose, essendo presenti una grande moltitudine di arredi, accessori, biciclette ed altro ancora;
- la consistenza immobiliare si presenta in condizioni manutentive generali scadenti;
- lo scrivente ha accertato la mancata conformità catastale ed



urbanistica delle unità immobiliari;

- al piano interrato lungo il corridoio di comunicazione con il corsello condominiale è stato aperto un foro porta che immette all'interno di un magazzino di terzi.

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Unità commerciale utilizzata a magazzino in ambito condominiale esattamente identificata al paragrafo 4) della presente relazione, della superficie convenzionale di mq. 333,73 circa

x € 200,00= € 66.746,00

- A detrarre la spesa presunta per la regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché per la rimessa in pristino, che dovrà

sostenere l'aggiudicatario € 15.000,00

Restano € 51.746,00

La consistenza immobiliare oggetto della presente valutazione è parte di un condominio e, come da indicazioni delle "Linee Guida" nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso si provvede ad esporre un importo verosimilmente attendibile, in base agli elementi raccolti per due annualità quantificando complessivamente la somma di

€ 6.000,00



Restano €. 45.746,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- le unità immobiliari non sono facilmente ispezionabili prima dell’aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;
- l’ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero essere rinvenuti, o emergere, dopo l’aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato il seguente importo: €.

45.746,00 x 25%= €. 11.436,50

Valore per la vendita forzata €. 34.309,50

somma che si arrotonda ad €. 34.500,00=, diconsi Euro trentaquattromilacinquecento/00=.

#### 17) OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Ultimata la presente relazione, in data 07/12/2022 lo scrivente provvedeva a verificare, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, l’eventuale intervento di altre



parti, oltre a quelle che già risultavano alla data della notifica della nomina ad esperto stimatore, accertando che non vi sono state nuove costituzioni di intervenuti.

Eseguite le opportune verifiche, lo scrivente provvedeva, con posta elettronica certificata del 07/12/2022, a trasmettere creditore precedente ed al Custode Giudiziale la copia del presente elaborato peritale.

Infine si segnala che il presente elaborato peritale è stato consegnato alla casella di posta elettronica del soggetto debitore esecutato unico in data 07/12/2022.

Allo spirare del termine assegnato, per produrre allo scrivente le osservazioni, non è pervenuto alcun elaborato su cui controdedurre da alcuno degli aventi titolo.

## **18) ALLEGATI**

Alla presente perizia di valutazione viene allegata la seguente documentazione:

1. Visure catastali al Catasto Fabbricati, Catasto Terreni, planimetria dell'u.i., estratto di mappa, planimetrie storiche;
2. Atto di compravendita del 23/12/1998 n° 95215 di repertorio del Notaio Dott. Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto;
3. Atto di donazione del 14/05/2010 n° 129818 di repertorio del Notaio Dott. Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto;
4. Ispezioni Ipotecarie;
5. Atto di cessione di quote e convenzione del 11/12/1967 n° 5490 di repertorio del Notaio Dottor Corrado Iosa;



6. Atto di cessione di quote e convenzione del 01/08/1968 n° 6163 di repertorio del Notaio Dotto Corrado Iosa;
7. Tabelle millesimali dei condomini “Quadrilatero” e “Vittorio Veneto 68”;
8. Tabulati della gestione condominiale consuntiva degli anni 2020 – 2021 e gestione condominiale preventiva dell’anno 2022;
9. Comunicazione dell’Amministratore pro tempore;
10. Regolamento di condominio del blocco “Quadrilatero”;
11. Regolamento di condominio del blocco “Vittorio Veneto 68”;
12. Certificato dell’Agenzia delle Entrate e contratto di affitto;
13. Licenza edilizia n° 554/724 del 28/07/1967 con grafico di progetto;
14. Licenza Edilizia in variante in date 03/05/1968 e 27/08/1968 n° 15891 di prot. con grafico;
15. Licenza Edilizia in variante in data 15/03/1971 n° 2009 di prot. con grafico;
16. Pratica n° 2136/segn. Questura;
17. Documentazione fotografica

Treviso, 11 gennaio 2023

L’esperto stimatore  
- Geom Biasuzzi Alessandro -

