

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Es. Imm. n. 156/2020

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **156/2020**, promossa da:

G.E. dr.ssa P. Torresan

C O N T R O

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI

INCARICO

Al sottoscritto dr. agr. Dotto Gianni, libero professionista con studio in Susegana (TV) - Via Asiago n. 23 ed in Istrana (TV) - Via G. Marconi n. 6, a seguito dell'incarico conferito dal G.E. dr.ssa Paola Torresan in data 14.04.2021, venivano assegnati i quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. C.P.C. e al D.L. n. 83/2015, secondo le istruzioni allegate all'atto di nomina.

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone ora quanto segue relativamente all'incarico conferito, specificando che per gli immobili oggetto di esecuzione **si propone la formazione di un unico lotto.**

LOTTO UNICO

Sulla base del decreto di sequestro conservativo trascritto in data 06.08.2019 ai nn. 31447/22182 contro [REDACTED] la medesima società risulta intestataria, per la quota di 1/1 della piena proprietà, del seguente bene immobile ubicato nel Comune di Silea (TV), in piazza Europa n. civico 18 (attualmente civico 13):



Comune di Silea - Catasto Fabbricati - Sez. A fgl. 4 (foglio 4 al Catasto

Terreni):

- mappale n. 135 sub. 12, piano T, cat. C/1, consistenza mq. 130.

QUOTE DI COMPROPRIETÀ SULLE PARTI COMUNI

Sulla base delle tabelle allegate al regolamento condominiale, le quote di comproprietà sulle parti e servizi comuni sono le seguenti:

- Tabella A - millesimi generali di proprietà: 21,910

ACCESSIBILITÀ

Il suindicato immobile, parte del complesso condominiale denominato Wega, è accessibile da piazza Europa e da Via Treviso.

1 - UFFICIO DEL TERRITORIO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI - Comune di Silea - Sez. A fgl. 4:

- mappale n. 135 sub. 12, cat. C/1, classe 4, consistenza mq. 130, sup cat. mq. 142, piazza Europa n. 18 (ora n. 13), p. T, rendita € 3.021,27.

CONFINI

Catasto Terreni:

il mappale n. 135 del fgl. 4 confina da Nord ed in senso orario con: mappali nn. 504, 505, 506, 507, 508, 1023, 509, mapp. C, mapp. B, Via Treviso, mapp. nn. 305, 303, 302, 301, 1944.

Catasto Fabbricati:

L'unità immobiliare mappale n. 135 sub 12 confina da nord ed in senso orario con: sub 11 (esercizio commerciale con magazzino), sub 141 (ufficio), sub 2 (bene comune non censibile - area scoperta).

2 - UFFICIO DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ



IMMOBILIARE

TITOLO DI PROVENIENZA

L'acquisizione da parte della Società eseguita del bene di cui al suddetto mappale è avvenuta per atto di compravendita in data 03/03/1999 n. 44834 di rep. del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, trascritto a Treviso il 22/03/1999 ai nn. 9448/6214 (*allegato 2*).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A carico dell'immobile sopra individuato risultano a tutto il 31 agosto 2020 le sotto elencate formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

1- Trascrizione in data 06/08/2019 ai nn. 31447/22182;

a favore: ██████████

contro: ██████████

titolo: *decreto di sequestro conservativo rep. n. 3162 del 02/08/2019 Tribunale di Treviso e Sentenza rep. n. 1322 del 02/04/2020 Tribunale di Treviso.*

3 - DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO

L'immobile in esecuzione è costituito da un'unità ad uso commerciale denominata "Las Tapas" caffè bar, sita al piano terra del complesso condominiale Wega.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Il fabbricato condominiale è ubicato in Comune di Silea, in piazza Europa, in zona centrale dotata di numerose attività commerciali e servizi pubblici e privati.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE



Epoca di costruzione: sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Silea (**allegato 3**), la costruzione del complesso condominiale è avvenuta negli anni 1988-1990.

Prospicienza del fabbricato e dell'unità immobiliare: il prospetto del fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto (prospetto sud) è rivolto verso Via Treviso, con buona disponibilità di parcheggi lungo la medesima Via Treviso ed in piazza Europa. L'unità immobiliare ha prospicienza ugualmente su Via Treviso.

Tipologia e composizione: il complesso condominiale denominato Wega è costituito da n. 101 unità immobiliari, di cui n. 10 esercizi commerciali, n. 10 uffici e n. 22 appartamenti.

Il GRADO DI FINITURA dell'immobile nel suo complesso è da considerarsi normale per quanto riguarda materiali e soluzioni impiegate, in rapporto ad epoca di costruzione e tipologia.

Lo STATO DI CONSERVAZIONE per quel che riguarda l'unità in oggetto è da considerarsi buono, essendo stato oggetto anche nel recente passato di interventi di manutenzione.

DISPONIBILITÀ: l'unità immobiliare risulta affittata (**vedasi allegato 4**) con contratto stipulato in data 15.01.2016 e regolarmente registrato. Il contratto ha durata di anni 6 e scade il 31.12.2021, con rinnovo automatico, salvo diritto della parte locatrice di rifiutare tale rinnovo ai sensi dell'art. 29 legge 932/78. A seguito degli effetti causati dalla pandemia il canone di locazione è stato rinegoziato a partire dal 01.05.2021. L'esecutato ha successivamente comunicato che da agosto 2021 il canone è ritornato all'importo originario stabilito nel contratto.



CARATTERISTICHE PROPRIE DELL' UNITA' COMMERCIALE (MAPPALE N. 135

SUB. 12)

LIVELLO DI PIANO: piano terra

COMPOSIZIONE E DIMENSIONI (superficie utile)

- esercizio commerciale (snack bar): mq. 77,37

- bagno (anche per disabili) con antibagno: mq. 6,76

- magazzino-dispensa: mq. 7,11

- laboratorio preparazione cibi: mq. 24,66

- corridoio: mq. 2,46

- bagno di servizio con antibagno: mq. 3,68

Superficie utile complessiva mq. 122 circa.

Superficie lorda complessiva mq. 138 circa.

L' ALTEZZA dei locali è di m. 3,20.

L'unità commerciale è costituita da un locale principale adibito a somministrazione di alimenti e bevande, dotato di zona banco con posti a sedere frontali e laterali, con servizio igienico per la clientela anche a ridotta capacità motoria. Dal retro banco o da una porta laterale si accede alla zona lavoro suddivisa in magazzino-dispensa, dove sono alloggiate anche la caldaia con le canne fumarie e di aspirazione fumi cucina, e laboratorio preparazione cibi dotato di mobilio ed apparecchiature tecnologiche nonché basi di appoggio, mobili frigo e postazione lavamani. Un corridoio permette l'accesso al servizio igienico riservato esclusivamente al personale.

Esternamente fa parte dell'attività anche un **PLATEATICO** di mq. 21 eretto su area pubblica di proprietà del Comune di Silea, corrispondente al sub 1 del mappale n. 135, a seguito di rilascio di permesso di costruire n. 5732/16



del 11.04.2016.

Le FINITURE risultano di buona fattura con riferimento alla parte accessibile al pubblico: pavimentazione con zone rifinite a parquet; tinteggiatura delle pareti e del soffitto a tempera colorata; porte interne in legno laccato; vetrine in profilato metallico e vetro, porta di ingresso di eguali caratteristiche.

I locali di servizio (laboratorio, magazzino e servizio igienico) sono dotati di finiture di tipo ordinario, con pavimentazione in cemento colorato di tipo industriale.

Il tutto in normale stato di conservazione.

Impianto elettrico: verosimilmente a norma.

Impianto idrico-sanitario: il servizio igienico principale è dotato di wc e lavabo, così come il bagno di servizio. Entrambi sono dotati di aspirazione forzata. L'impianto recapita nella fognatura comunale.

Impianto di riscaldamento autonomo dotato di termoconvettori, con caldaia murale a gas e boiler per produzione di acqua calda sanitaria installati all'interno del magazzino.

Sono presenti inoltre **impianto di climatizzazione** ed **impianto di aspirazione forzata** per fumi esausti provenienti dalla preparazione dei cibi.

4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA.

Dalle indagini svolte presso l'Uff. Tecnico comunale e dagli accertamenti e rilievi effettuati, è emerso quanto segue.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base allo strumento urbanistico comunale vigente, l'area su cui insiste il fabbricato è assegnata alla Z.T.O. di tipo C1-parti del territorio destinate a



nuovi complessi insediativi parzialmente edificate, di cui all'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione, ed alle zone soggette a Piano urbanistico attuativo (P.U.A) o Progetto unitario (P.U.), di cui all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione

PRATICHE EDILIZIE

Agli atti degli archivi comunali risultano le seguenti pratiche (**vedasi allegato 3**):

- Concessione edilizia n. 68/88 del 16.05.1988 rilasciata a [REDACTED] per costruzione di complesso edilizio ad uso commerciale, direzionale e residenziale ed opere di urbanizzazione primaria;
- Concessione edilizia n. 109/88 del 15.09.1988 per variante alla C.E. n. 68/88;
- Concessione edilizia n. 79/89 del 10.07.1989 per seconda variante alla C.E. n. 68/88;
- Concessione edilizia n. 22/90 del 05.02.1990 per terza variante alla C.E. n. 68/88;
- Permesso di costruire n. 5732/16 del 11.04.2016 per posa plateatico ligneo;
- Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in sanatoria prot. n. 2034 del 03.02.2017 per opere edilizie eseguite in parziale difformità a titolo abilitativo precedente;
- Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) n. 05033160267-28012020-1134 per lavori di manutenzione straordinaria del gennaio 2020 relativi a realizzazione di magazzino, opere in cartongesso e dipintura;
- Certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 2566 del 02.08.1990.



CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE

Ad una lettura comparata della situazione di fatto, rilevata mediante sopralluogo e misurazioni, e della documentazione edilizia e catastale in possesso, si evidenzia quanto segue.

La situazione di fatto dell'immobile in oggetto corrisponde sostanzialmente a quella rappresentata negli elaborati grafici di cui alla CILA dell'anno 2020.

La situazione di fatto dell'immobile in oggetto non corrisponde a quella rappresentata nella planimetria catastale per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni. In particolare, nella planimetria catastale non risultano le pareti divisorie tra zona bar, servizio igienico per la clientela, magazzino e laboratorio riscontrate al sopralluogo.

Tale difformità può essere regolarizzata con presentazione di pratica di aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA), dal costo indicativo di € 1.500,00.

5 - ONERI CONDOMINIALI E MOROSITA'

Sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore [REDACTED] [REDACTED] relative a bilancio consuntivo - esercizio ordinario 2020 (*allegato 1*), la posizione contabile riferita alla proprietà risulta a credito per un importo di € 294,24.

6 - STIMA DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il mandato affidato al sottoscritto C.T.U., porta ad individuare nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare nella risoluzione del quesito. Il Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce i principali valori in funzione dello scopo della stima, fra i quali il più importante è il valore di mercato (Market Value) che si riferisce al prezzo di mercato quale incontro



tra domanda ed offerta. Lo stesso Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce anche i diversi procedimenti di stima, tra cui in particolare quello definito Market Comparison Approach (M.C.A.) che consiste nel confronto diretto tra il bene oggetto di stima (*subject*) ed altri beni simili, detti comparabili, di cui occorre necessariamente conoscere le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto i recenti prezzi di compravendita, metodo che presuppone quindi un'attenta ed approfondita analisi del mercato immobiliare locale, basata su dati reali ricavati da interviste ad operatori immobiliari e dagli atti di compravendita.

Anche nel caso in esame si è fatto ricorso a tale procedimento comparativo sintetico - parametrico, sulla scorta di indagini compiute che hanno permesso di individuare i prezzi di mercato praticati per beni simili. In particolare è stato individuato un comparabile, simile per tipologia, data di compravendita ed ubicazione.

Comparabile 1: esercizio commerciale (categoria catastale C/1) ubicato in Via Lanzaghe a circa m. 350 dal *subject*, disposto unicamente al piano terra, superficie commerciale mq. 73 circa, compravendita in data 10.06.2021 al prezzo € 139.400,00.

Considerate le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno diretta influenza su valore di mercato, tra cui tipologia, consistenza, ubicazione, epoca di costruzione e stato di conservazione, si ritiene che il *subject*, possa essere confrontato direttamente con tale comparabile, con attribuzione di una quotazione unitaria pari a € 2.000,00/mq., viste le migliori caratteristiche generali del *subject*, compresa la presenza del plateatico che assume la valenza di *comodo* positivo, consultate anche le quotazioni



O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e considerando il tasso di rendimento lordo (rapporto tra rendimento lordo e valore) dell'unità immobiliare che si attesta su un valore del 7,30 %, in linea con il mercato locale.

CONTEGGI ESTIMATIVI

UNITA' COMMERCIALE (Catasto Fabbricati - Sez. A fgl. 4 - mapp. n. 135 sub 12).

Superficie determinata sulla base degli standard di misurazione della consistenza immobiliare definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari e dal DPR n. 138/1998 "Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e tariffe d'estimo":

la superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Superficie delle pertinenze accessorie

Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- locali principali dove si esercita direttamente l'attività: 100% della superficie
- pertinenze comunicanti con i locali principali: 50% della superficie
- non comunicanti con i locali principali: 25% della superficie.

Superfici esterne lorde rilevate:

- superficie principale : mq. 92

rapporto mercantile: 1,00

- pertinenze comunicanti (magazzino, laboratorio e servizio igienico): mq.

46



a mezzo P.E.C . Custode giudiziario: Aste 33, a mezzo P.E.C.).

ALLEGATI: dal n. 1 al n. 7 allegati all' originale

Susegana (TV), 19 ottobre 2021

L'esperto stimatore

dr. Gianni Dotto

DOTTO GIANNI
2021.11.11 17:30:26
CN=DOTTO GIANNI
OU=SEZ. A
O=CONAF-TV
25411311300173
DOTTORE GIANNI
GIANNI
RSA/2021/10

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

1. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
2. COPIA ATTO DI PROPRIETA'
3. DOCUMENTAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNALE
4. CONTRATTO DI AFFITTO
5. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
7. SCHEDA ORDINANZA DI VENDITA

