

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott.ssa **Alessandra BURRA**

Udienza **26/09/2018**

Nella causa di esecuzione n. **251/2015** R.G.E. promossa da:

**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A.** con l'avv.

Marianovella Pignata

CONTRO

**n. 1 esecutato**

**RELAZIONE**

dell'Esperto Stimatore.

**INDICE**

incarico	pag.	2
documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c.	pag.	3
svolgimento delle indagini	pag.	3
ubicazione ed accessibilità	pag.	4
descrizione catastale	pag.	4
confini	pag.	6
servitù attive o passive	pag.	7
proprietà	pag.	7
provenienza	pag.	7
disponibilità	pag.	7
gravami (iscrizioni e trascrizioni)	pag.	7
classificazione urbanistica	pag.	9

causa n. 251/2015 R.G.E.: Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro n. 1 esecutato  
 E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
 tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
 Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



descrizione generale del lotto	pag. 10
divisibilità	pag. 12
regolarità edilizia e catastale	pag. 13
classificazione energetica	pag. 17
spese condominiali	pag. 18
criteri di valutazione	pag. 18
stima del più probabile valore di mercato	pag. 19
stima del valore di vendita forzata	pag. 21
allegati	pag. 21
documenti	pag. 22
deposito	pag. 24

**INCARICO**

L'illustrissimo sig. Giudice, dott.ssa **Alessandra BURRA** del Tribunale di Treviso, con provvedimento in data 29/01/18 nominava il sottoscritto ing. Antonio Vascellari, libero professionista in Vittorio Veneto, iscritto presso il Tribunale di Treviso all'Albo dei Consulenti Tecnici col n. 45 e all'Albo dei periti tecnici - categoria Ingegneria e relative specialità - col n. 23, quale Esperto Stimatore nella causa in oggetto, disponendone la comparizione innanzi al Cancelliere per il conferimento dell'incarico e la prestazione del giuramento il giorno 26/03/18.

Al sottoscritto venivano consegnate le istru-

causa n. 251/2015 R.G.E.: Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro n. 1 esecutato E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV) tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



zioni impartite dall'ill.mo sig. G.E. per la redazione della perizia di stima e concesso termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita (quindi entro il 27/08/18) per l'invio di copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato nonché termine di almeno 10 giorni prima dell'udienza citata (quindi entro il 16/09/18) per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

**DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 2° COMMA C.P.C.**

Il sottoscritto controllava preliminarmente la documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c., che era costituita dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del notaio Roberto Tordiglione in data 13 luglio 2015.

**SVOLGIMENTO DELLE INDAGINI**

Previo accesso in Cancelleria per l'acquisizione dei documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo, in comune di Treviso per i rilievi della pratica edilizia ed effettuate le indagini ipocatastali, dopo accurato studio della documentazione, previi

causa n. 251/2015 R.G.E.: Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro n. 1 esecutato E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



accordi via e-mail con il dott. Fabio Menoncello di Aste33, custode nominato, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali il giorno venerdì 6 luglio alle ore 15.30 presso gli immobili per cui è causa, in comune di Treviso, via Castagnole n. 20/H.

Presso gli immobili, oltre al sottoscritto, era presente il suddetto dott. Menoncello assistito da persona di sua fiducia ed alla loro presenza venne eseguito il rilievo degli immobili sottoposti ad esecuzione.

#### **UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ**

L'immobile si trova all'incirca al margine del perimetro del centro cittadino, a circa 3 km di distanza in direzione nord-ovest del centro vero e proprio, e l'accessibilità è ottima da strada asfaltata, con ampi parcheggi scoperti sia esterni all'area recintata che interni all'area recintata, di cui due ad uso esclusivo.

#### **DESCRIZIONE CATASTALE**

Porzione di fabbricato ad uso opificio, sito in Treviso in via Castagnole n. 20/H interno 8, identificato anche con l'interno 38, Scala ``B``, Piano Secondo, facente parte di un edificio industriale denominato ``CENTRO EDISON``, così censita:

causa n. 251/2015 R.G.E.: Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro n. 1 esecutato E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV) tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



COMUNE DI TREVISO

Catasto dei Fabbricati

Sezione M - Foglio 2

mappale 745 sub. 47 - Strada Castagnole - Piano 2 -  
scala B - Categ. D/1 - RC. Euro 1.125,88

**Precisazioni:**

L'edificio con la pertinente area scoperta, di cui è parte la suddetta porzione, è altresì identificato al Catasto Terreni - stesso Comune - Foglio 59 - mappale 745 di Ett. 1.49.72, derivante dall'unificazione degli originari mappali 731 (ex mn. 109/A) di mq. 12.732, 734 (ex mn.441/A) di mq. 1.953 e 740 (ex mn.110) di mq. 287, con tipo mappale n. 10047 prot. n. 364466 del 19 novembre 2001.

La detta porzione di fabbricato è identificata nella planimetria catastale presentata in data 11 dicembre 2001 prot.n. 409197 (doc. 8).

Si fa presente che la suddetta porzione ha diritto all'uso esclusivo di due posti auto scoperti ricavati sull'area comune, di cui al mappale 745 sub. 1 (area scoperta di mq. 7.080) identificati con il n.ro 38 nella pianta allegata all'atto di compravendita del 11 dicembre 2006 Rep.n. 140377/37926 del Notaio Arrigo Manavello di Treviso, ivi trascritto il 23 dicembre 2006 ai n.ri

causa n. 251/2015 R.G.E.: Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro n. 1 esecutato E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



63354/36656 (doc. 1).

La detta porzione di fabbricato ha inoltre diritto alla comproprietà delle seguenti porzioni comuni, come previsto dal Regolamento di Condominio con pertinenti tabelle millesimali, allegato all'atto in data 19 dicembre 2001 Rep.n. 118030 a rogiti del Notaio Arrigo Manavello di Treviso, ivi trascritto il 28 dicembre 2001 ai nn.ri 53501/37891, porzioni così identificate:

- mappale 745 sub. 1 - bene comune non censibile - area scoperta di mq. 7080;

- mappale 745 sub. 2 - bene comune non censibile - area scoperta di mq. 1161;

- mappale 745 sub. 6 - bene comune non censibile - ingresso, vano scala B, corridoi e colonna scari-chi;

- mappale 745 sub. 7 - bene comune non censibile - vano ascensore scala B;

- mappale 745 sub. 8 - bene comune non censibile - locale macchine scala B;

- mappale 745 sub. 9 - bene comune non censibile - area scoperta (portico - marciapiede).

#### **CONFINI**

a nord con sub. 68 (ex 48) e sub. 6; ad est con sub. 6 e sub. 7; a sud con sub. 6 e prospetto su

causa n. 251/2015 R.G.E.: Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro n. 1 esecutato E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



area scoperta sub. 1; ad ovest con sub. 68 (ex 48).

**SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE**

Nessuna.

**PROPRIETÀ**

L'esecutato, proprietario per l'intero.

**PROVENIENZA**

Atto di compravendita (doc. 1) dell'11 dicembre 2006 Rep.n. 140377/37926 a rogito del Notaio Arrigo Manavello di Treviso, trascritto a Treviso in data 23 dicembre 2006 ai n.ri 63354/36656, immobile già concesso in locazione finanziaria alla società [REDACTED]

[REDACTED] con contratto n. 6024443 sottoscritto il 7 giugno 2002 con scadenza al 6 giugno 2010, immobile pervenuto alla detta società con atto del 7 giugno 2002 Rep.n. 121219 del Notaio Arrigo Manavello di Treviso, registrato a Treviso il 20 giugno 2002 al n.ro 5331/V pubbl, ivi trascritto il 18 giugno 2002 ai n.ri 24856/17591.

**DISPONIBILITÀ**

Immobile non occupato e sotto la custodia di Aste33.

**GRAVAMI (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI) :**

causa n. 251/2015 R.G.E.: Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro n. 1 esecutato E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV) tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



I sopradescritti immobili sono gravati dalla seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 23 dicembre 2006 ai n.ri 63355/16456, per Euro 227.920,00, a fronte di un capitale di Euro 113.960,00, della durata di anni 10, a garanzia del contratto di mutuo fondiario con atto in data 11 dicembre 2006 repertorio n. 140378/37927 a rogiti del Notaio Arrigo Manavello di Treviso, stipulato a favore della UNICREDIT BANCA S.P.A., con sede in Bologna, ed a carico dell'esecutato gravante il suddetto immobile;

- **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 8 giugno 2015 ai n.ri 15440/11171, in dipendenza di Verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 15 maggio 2015 rep.n. 4491, a favore dell'UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Roma, ed a carico dell'esecutato, gravante la suddetta porzione.

Si fa presente che l'immobile in oggetto fa parte di un complesso immobiliare realizzato anche in forza della convenzione urbanistica per

causa n. 251/2015 R.G.E.: Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro n. 1 esecutato E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV) tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45





l'attuazione del Piano di Lottizzazione Industriale stipulato con il Comune di Treviso, gravante gli originari mappali 109 e 441 al Foglio 59 del Catasto Terreni - Comune di Treviso, giusta atto in data 4 maggio 1995 rep.n. 42890 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso, ivi registrato il 24 maggio 1995 al n.ro 2078 Atti Pubblici, trascritto a Treviso il 31 maggio 1995 ai nn.ri 14416/10577, integrata con atto in data 29 giugno 2001 rep.n. 62664 dello stesso Notaio, registrato a Treviso il 13 luglio 2001 al n.ro 2605 Atti Pubblici, ivi trascritto il 13 luglio 2001 ai n.ri 28403/20167 (Concessione a lottizzare n.ro 85/18-95 del 25 agosto 1995 e variante n.ro 25/24.01 del 31 agosto 2001).

Aggiornamento ipotecario aggiornato al 8 maggio 2018.

#### **CLASSIFICAZIONE URBANISTICA**

L'immobile catastalmente censito in comune di Treviso, foglio n. 59 mapp.le n. 745, per la parte relativa all'immobile in esecuzione, secondo il vigente Piano Regolatore Comunale Generale e relative Norme di Attuazione, è classificato come zona omogenea ``D`` - sottozona ``D2.1 - insediamenti misti di completamento`` disciplinata dagli artt. 50-52 le cui norme di attuazione e gli interventi ammessi

causa n. 251/2015 R.G.E.: Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro n. 1 esecutato E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV) tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



sono dettagliatamente descritti nell'estratto delle norme di attuazione del vigente P.R.G. (doc. 3) e secondo il piano degli interventi, è classificato come zona omogenea "D" - sottozona "D2.1" disciplinata dagli artt. 71-73 le cui norme di attuazione e gli interventi ammessi sono dettagliatamente descritti nell'estratto delle norme tecniche operative del P.I. (doc. 4). Sostanzialmente sono ammessi gli insediamenti destinati a qualunque attività produttiva, industriale artigianale, di deposito e di spedizione, commerciale all'ingrosso e al dettaglio oltre alle attività direzionali e sono consentiti cambi di destinazione fra queste destinazioni a condizione che vengano reperite le idonee quantità di standard in conformità ai limiti stabiliti dall'articolo 14 delle vigenti norme.

#### **DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO**

Trattasi della porzione di un fabbricato con forma in pianta a ferro di cavallo disposto parte su un piano e parte su tre piani fuori terra (terza, primo e secondo) posto in via Castagnole n° 20/H del Comune di Treviso e l'immobile è posto al 2° piano, scala B, interno 38, nella parte a sud del fabbricato.

Secondo i dati di progetto (doc. 15),

causa n. 251/2015 R.G.E.: Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro n. 1 esecutato E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV) tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



l'immobile, di circa 145 m<sup>2</sup> lordi e 137 m<sup>2</sup> netti è composto da un'ampia zona ad attività industriale, di forma pressoché quadrata di circa 130 m<sup>2</sup> lordi e 125 m<sup>2</sup> netti, e da una zona adiacente di forma irregolare destinata ad antibagno e due WC di circa 15 m<sup>2</sup> lordi e 12 m<sup>2</sup> netti.

In base a quanto rilevato, l'ampia zona ad attività industriale è stata suddivisa tramite pareti mobili e pareti a contenitori in sei locali, con relativi corridoi di accesso, quattro dei quali destinati ad ufficio, uno ad archivio ed uno a sala riunioni, come risulta dalla pianta fornita dalla ditta esecutata ed inserita nell'allegato n. 2 con le misure rilevate. Le pareti mobili parallele alle finestre di facciata sono tutte o parzialmente o pressoché totalmente vetrate per il mantenimento dei rapporti aero-illuminanti, mentre le pareti a contenitori costituite da armadi sono tutte in direzione ortogonale alle finestre di facciata.

Le altezze rilevate sono di m. 2,80 dal pavimento al controsoffitto.

La struttura portante dell'edificio è in elementi prefabbricati sia in direzione verticale che orizzontale, con pilastri in c.a.v. a sezione quadrata, travi principali a "T rovescio", travi a "T"



e "L" ed elementi a "TT" (tegoli) e a "Y".

I pavimenti sono del tipo galleggiante in piastrelle in ceramica sollevate dalla struttura sottostante con interposti gli impianti vari, il controsoffitto è con pannelli fonoassorbenti.

Le finestre di facciata (lato sud), sono dotate di serramenti metallici con vetrocamera.

L'immobile è dotato di impianto telefonico, elettrico, citofonico, idrico-sanitario, distribuzione del gas, riscaldamento autonomo con caldaia a gas, climatizzazione per ogni locale con circuito ad acqua, ascensore-montacarichi, fognatura comunale.

Lo stato di manutenzione può definirsi ottimo.

L'immobile ha diritto all'uso esclusivo di due posti auto scoperti di circa 11 m<sup>2</sup> (m. 5,00 x 2,20) ciascuno ricavati nella zona a sud-est dell'area comune, di cui al mappale 745 sub. 1 (area scoperta di mq. 7.080) identificati con il n. 38.

### **DIVISIBILITÀ**

Considerata la tipologia e conformazione dell'immobile, anche nell'ipotesi che questo venga considerato ad uso uffici, considerato che questi sono tra loro intercomunicanti, si considera l'immobile non facilmente divisibile e quindi vendibile

causa n. 251/2015 R.G.E.: Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro n. 1 esecutato E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



in un unico lotto.

**REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

**Accertamento di conformità urbanistico-edilizia**

Il complesso industriale al quale appartiene l'immobile in esecuzione, è stato edificato in base a concessione edilizia n. 10/19-96 prot. n. 44871 del 25/09/1995 rilasciata in data 02/12/1996 (doc. 11), concessione edilizia per variante in corso d'opera n. 54/19-99 prot. n. 20659 del 26/03/1999 rilasciata in data 01/06/2000 (doc. 12) e concessione edilizia per variante in corso d'opera n. 52/40-01 prot. n. 51949 del 07/08/2001 rilasciata in data 11/12/2001 (doc. 13) ed ha ottenuto il certificato di abitabilità n. 68/02 del 23/04/2002 (doc. 17).

L'immobile è risultato perfettamente corrispondente al progetto (doc. 15) per quanto riguarda la forma e le dimensioni esterne, ma totalmente diverso per quanto riguarda gli spazi interni e l'uso dell'immobile.

Secondo i dati di progetto, nonché catastali e da quanto risulta dall'atto di compravendita e di conseguenza anche dal pignoramento, l'immobile è con destinazione "attività industriale" mentre in pratica attualmente adibito a "uffici".

causa n. 251/2015 R.G.E.: Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro n. 1 esecutato E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



Inoltre, a parte la zona servizi, l'ampia zona di forma pressoché quadrata, è stata suddivisa in sei locali con relativi corridoi di accesso. Per far ciò sono state impiegate delle pareti mobili, semplici o a contenitori, e qui sorge il problema. Secondo la ditta esecutata e anche secondo la ditta fornitrice delle pareti, queste, essendo mobili e non fisse come ad esempio le pareti in cartongesso, devono essere considerate come semplice arredamento e quindi per l'installazione non serve fare alcuna pratica, né in Comune né in Catasto. Naturalmente, in questo caso, l'aumento di valore dell'immobile conseguente a tale installazione non andrebbe considerato, perché l'arredamento non è sottoposto a pignoramento. Invece secondo i tecnici del comune di Treviso (ma tecnici di altri comuni sono di opinione diversa) le pareti, ancorché mobili, essendo a tutta altezza dal pavimento al controsoffitto, vanno a tutti gli effetti considerate come fisse.

Considerando per valida questa ipotesi, per regolarizzare la situazione, le pratiche sarebbero sostanzialmente due.

Segnalazione certificata di inizio lavori asseverata (SCIA) in sanatoria per opere interne con una sanzione all'incirca di € 1.000 + le spese tec-



niche per la pratica sia in Comune che in Catasto, oltre alla probabile pratica per una nuova agibilità con un costo globale all'incirca di euro 5.000.

Segnalazione certificata di inizio lavori asservata (SCIA) in sanatoria per cambio di destinazione d'uso. La pratica è alquanto complessa e non è detto che sia possibile. L'edificio nel vigente PRG ricade in zona D/2.1 - art. 52 NTA insediamenti misti di completamento dove è ammessa la destinazione direzionale/uffici. Nell'adottato Piano degli interventi ricade in zona D/2.1 art. 73 delle Norme tecniche Operative dove è ammessa la destinazione direzionale. Una eventuale richiesta in sanatoria dovrebbe essere conforme a entrambi i piani (vigente e adottato). Nella richiesta in sanatoria per cambio d'uso dovrebbero essere inoltre reperiti gli standard di piano, nel vigente è previsto l'80% della superficie lorda di pavimento, di cui minimo 60% a parcheggio (art. 11 delle NTA); nell'adottato è prevista una dotazione del 100% della superficie lorda di pavimento di cui minimo il 60% a parcheggio (art. 10 delle N.T.O. del P.I. adottato). Pertanto essendo nell'adottato richiesta una quantità maggiore, l'eventuale sanatoria dovrebbe far riferimento a tali valori (per la conformità sia al vi-



gente che all'adottato strumento urbanistico).

Nell'ipotesi che sia possibile reperire gli standards, relativamente al costo della sanzione questa sarebbe determinata ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001, pari al doppio degli oneri (nel caso in questione alla differenza tra la destinazione industriale e direzionale). Considerando che, in base al progetto (doc. 14), la superficie fondiaria del lotto è di 14.685 m<sup>2</sup> ed il volume di 56.807 m<sup>3</sup> si otterrebbe un indice fondiario (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) superiore a 3 e per if > 3 gli oneri per industriale sono di € 36,98/mq e per direzionale di € 119,74/mq, per cui si avrebbe:

direzionale 145 m<sup>2</sup> x 119,74 €/mq = € 17.362,30

industriale 145 m<sup>2</sup> x 36,98 €/mq = € 5.362,10

differenza € 12.000,20

sanzione (art. 36): € 12.000,20 x 2 = € 24.000,40

A questo bisogna aggiungere le spese tecniche per la pratica complessa per cui non è difficile ipotizzare una spesa globale all'incirca di euro 30.000. Inoltre, come già specificato, oltre alla sanzione e alle spese tecniche, andrebbero reperiti gli standard a parcheggio e verde previsti dalla normativa vigente e adottata e andrebbero comunque valutate le conformità dei locali ai requisiti

causa n. 251/2015 R.G.E.: Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro n. 1 esecutato E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45





igienico sanitari (circolare ulss 13/1997 e del regolamento edilizio etc.). In definitiva mi sembra che la pratica relativa alla sanatoria per il cambio di destinazione d'uso sia poco percorribile.

Concludendo, la cosa più semplice mi sembra quella di considerare le pareti mobili come semplice arredamento (anche se non in accordo con l'opinione dei tecnici del comune di Treviso) e quindi l'immobile che va all'asta è quello industriale con ampio spazio unico - servizi a parte - come da progetto (la concessione (doc. 11) è per "COSTRUZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE"), categoria catastale e relativo conseguente pignoramento.

#### **Accertamento di conformità catastale**

La planimetria catastale (doc. 8) è perfettamente corrispondente al progetto (doc. 15) e quindi quanto indicato per la conformità urbanistico-edilizia vale anche per la conformità catastale.

#### **CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e ma-



nutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica abbastanza bassi, indice di buona qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi migliori (anche se non la migliore) sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

#### **SPESE CONDOMINIALI**

Per avere l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ho contattato via e-mail la ditta AMMINISTRAZIONI GIROTTTO di Girotto Lorena SNC di Treviso, amministratrice del complesso immobiliare, la quale mi ha gentilmente fatto subito pervenire i conteggi (doc. 27). In base a tali dati, risulta che le spese condominiali non pagate sono di € 983,91 per l'anno 2016 e di € 1.005,60 per l'anno 2017, per un totale di € 1.989,51. Invece non ho tenuto conto di € 6.734,42 fino al 31/12/2015 perché debiti anteriori agli ultimi due anni.

#### **CRITERI DI VALUTAZIONE**

causa n. 251/2015 R.G.E.: Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro n. 1 esecutato E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



Per ottenere la stima degli immobili bisogna calcolare la superficie commerciale, che è la superficie dell'unità immobiliare, al lordo dei muri interni e perimetrali e della metà dei muri confinanti con un'altra proprietà, valutata per intero per quanto riguarda i locali principali, moltiplicata per dei coefficienti (rapporti mercantili) per quanto riguarda gli spazi accessori. Ci sono varie riviste, manuali e pubblicazioni che indicano questi coefficienti, molto spesso non coincidenti, ma generalmente abbastanza vicini. Per quanto riguarda gli immobili della presente perizia, ho assunto i seguenti rapporti mercantili:

- posti auto scoperti: 0,25

**STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Se si esamina l'osservatorio delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio - Agenzia Entrate - (allegato 5), relativamente al comune di Treviso, per abitazioni civili di tipo economico in zona periferica tra la zona semicentrale, via Castagnole, ecc. con stato conservativo normale indica un valore di mercato da 1150 a 1350 €/mq di superficie lorda. Se si esamina la quotazione immobile di "immobiliare.it" (allegato 6) relativamente all'immobile in questione (comune di

causa n. 251/2015 R.G.E.: Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro n. 1 esecutato E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



Treviso, via Castagnole n. 20H), sia nel caso di un locale che di cinque locali, indica un valore di riferimento da € 55.335 a € 74.051 se considerato come "capannoni industriali" e da € 195.300 a € 244.125 se considerato come "uffici".

Per quanto riguarda la superficie commerciale da considerare, cioè la superficie ragguagliata nella quale sono compresi la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili sopradetti, essa risulta così composta:

immobile al piano 2°:	circa mq	150
posti auto scoperti:	mq 22 x 0,25 circa mq	5
	Totale	circa mq 155

Per quanto sopra esposto, considerata l'epoca della costruzione e lo stato di manutenzione, tenuti in evidenza i vincoli di P.R.G., visti e tenuti presenti i prezzi medi di mercato, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza e di quant'altro può influire sul valore venale dei beni, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene che il più probabile valore di mercato degli immobili sia il seguente:

mq. 155 x € 900,00/mq =	€ 139.500,00
a dedurre spese condominiali:	€ <u>1.989,51</u>
valore complessivo:	€ 137.510,49

causa n. 251/2015 R.G.E.: Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro n. 1 esecutato E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV) tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



**IN TONDO** € 137.000,00

(diconsi euro centotrentasettemila/00).

**STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Peraltro, se si esamina la variazione dei valori degli immobili in questi ultimi anni, sempre in diminuzione, e così pure presumibilmente per il futuro prossimo, visto anche l'accanimento fiscale contro gli immobili (IMU e tasse varie), considerando che il valore dell'immobile deve essere inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile un minor valore del 30% e quindi un valore di vendita forzata di

€ 139.500,00 x 70%: € 97.650,00

a dedurre spese condominiali: € 1.989,51

valore complessivo: € 95.660,49

**IN TONDO** € 95.000,00

(diconsi euro novantacinquemila/00).

**ALLEGATI**

1. generalità esecutato;
2. documentazione fotografica;
3. ubicazione dell'immobile (Google Maps);

causa n. 251/2015 R.G.E.: Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro n. 1 esecutato E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



4. vista aerea dell'immobile (Google earth);
5. quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
6. quotazione immobile di "immobiliare.it";
7. scheda sintetica per l'ordinanza di vendita;
8. avviso d'asta.

**DOCUMENTI**

1. copia dell'atto di compravendita;
2. certificato di destinazione urbanistica;
3. estratto delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.;
4. estratto delle norme tecniche operative del P.I.;
5. mappa catastale;
6. elaborato planimetrico;
7. elenco subalterni;
8. planimetria catastale part. 745 sub. 47;
9. visura storica per immobile part. 745 sub. 47;
10. visura storica per immobile catasto terreni part. 745;
11. concessione edilizia n. 10/19-96 prot. n. 44871 del 25/09/1995 rilasciata in data 02/12/1996;
12. concessione edilizia per variante in corso d'opera n. 54/19-99 prot. n. 20659 del 26/03/1999 rilasciata in data 01/06/2000;

causa n. 251/2015 R.G.E.: Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro n. 1 esecutato E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV) tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



13. concessione edilizia per variante in corso  
d'opera n. 52/40-01 prot. n. 51949 del  
07/08/2001 rilasciata in data 11/12/2001;

14. TAV. 1 di progetto: planimetrie;

15. TAV. 3 di progetto: pianta piano secondo  
(stralcio);

16. TAV. 4 di progetto: prospetti-sezioni;

17. certificato di abitabilità n. 68/02 del  
23/04/2002;

18. visura storica per immobile catasto terreni  
part. 731;

19. visura storica per immobile catasto terreni  
part. 734;

20. visura storica per immobile catasto terreni  
part. 740;

21. ispezione ipotecaria - elenco sintetico delle  
formalità ESECUTATO;

22. ispezione ipotecaria - nota convenzione 1995;

23. ispezione ipotecaria - nota convenzione 2001

24. ispezione ipotecaria - nota acquisto in lea-  
sing;

25. ispezione ipotecaria - nota acquisto ESECUTATO;

26. ispezione ipotecaria - iscrizione ESECUTATO;

27. spese condominiali.

Vittorio Veneto, giovedì 26 luglio 2018

causa n. 251/2015 R.G.E.: Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro n. 1 esecutato  
E.S. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)  
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: [izelle@virgilio.it](mailto:izelle@virgilio.it)  
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45



**DEPOSITO**

La presente relazione, assieme agli allegati e documenti, viene inviata per posta elettronica ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore ed al custode nominato, e successivamente viene depositata in Cancelleria tramite PCT.

L'ESPERTO STIMATORE

**Dott. Ing. ANTONIO VASCELLARI**  
V.le della Vittoria, 102 - ☎ 0438/59475  
**31029 - VITTORIO VENETO (TV)**  
ALBO INGEGNERI DI TREVISO N. 417  
C.F. VSC NTN 41P16 M0890  
Part. IVA 00726800261

