



**C 3 670 21 A/10 3 2,5 vani mq 606,84 3**

variazione del 11/10/1999 in atti dal 11/10/1999 fraz. unita` immobiliare, prot. n. C04506.1/1999.

Oltre la proprietà proporzionale su tutte le parti del fabbricato, comuni per legge ai sensi dell'art. 117 del C.C. ed in particolare sui mapp. n. 670 sub 4 androne BCNC ai sub. dal 5 al 21 (androne, vano scale e ascensore) e 670 sub 18 BCNC ai sub dal 3 al 21 e in ragione di un mezzo sui mapp. 670 sub. 19 (disbrigo) BCNC ai sub 20 e 21 e 670 sub. 23 e 24 (ex sub. 1), area scoperta di ma 1004.

L'immobile gode del diritto di uso perpetuo per parcheggio autoveicoli, (2 parcheggi) sull'area scoperta sub. 23 e 24 (ex sub. 1), sul lato ovest (di accesso) del fabbricato, identificati in colore verde nella planimetria allegata all'atto costitutivo.

Indirizzo completo: Viale della Repubblica n. 247

### 1.2 CONFINI

La proprietà confina:

- a nord con sub. 21 (ufficio);
- ad est mappale 165 (area scoperta altra proprietà)
- a sud affaccio su BCNC area scoperta di mq. 360 comune ai sub. 27-28,
- ad ovest affaccio su BCNC area scoperta di mq 360 comune ai sub. 27-28, e sub. 18 (ascensore comune ai sub.6-7-16-17-20-21-22-27-28) e 4 androne, vano (scale e ascensore comune ai sub.6-7-16-17-20-21-22-27-28).

### 1.3 PROPRIETÀ

A seguito accesso all'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Treviso in data 31/08/2019 e presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Treviso, è stato accertato che la proprietà degli immobili è in capo all'esecutato, per la quota 1/1 (dell'intero).

Gli immobili sono pignorati per l'intero. Per le loro caratteristiche (si veda "capitolo 2" - Premesse e formazione dei lotti"), gli immobili si ritengono indivisibili.

#### 1.4 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili fanno parte di un più articolato condominio denominato [REDACTED], formato da otto unità, a diverse destinazioni (magazzino, commerciale, direzionale).

L'ammontare annuo delle spese condominiali ammonta a circa 750,00 €. Risulta un insoluto per gli ultimi due esercizi, 2018 e previsionale 2019, pari rispettivamente a 7.644,34 €, in quanto gravano spese per manutenzione straordinarie deliberate nel 2017 e pagate nel corso del 2018, 713,57 € per il 2019, per un totale di 8.357,91 €.

#### 1.5 PROVENIENZA

La proprietà proviene da:

- Atto di compravendita del notaio M. Ciarbonetti di Treviso (TV), in data 18/10/2001, Rep. n. 57796, Racc. n. 5715, registrato Treviso (TV), il 22/10/2001, al n. 8518 - V Pubblici, trascritto a Treviso, in data 22/10/2001, ai nn. 42828/30658,
- il diritto d'uso dei parcheggi deriva da atto divisione costituzione diritti reali del notaio M. Ciarbonetti di Treviso (TV), in data 21/09/2000, registrato a

Treviso il 08/10/2000 al n. 7612 – V Pubblici, trascritto a Treviso il 25/09/2000 ai nn. 35831/25370.

#### 1.6 TRASCRIZIONI, IPOTECHE e PRIVILEGI

Alla data di accesso all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 31/08/2019, a carico degli immobili sopra identificati, risulta quanto di seguito esposto.

- Trascrizione contro: servitù per deroga distanza dai confini, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del notaio G. Forte di Treviso (TV), in data 07/05/2001, repertorio 14154, trascritto a Treviso il 04/06/2001, ai nn. 21371/15241, a favore di fabbricati insistenti sul confinanti mappali 165 e unità immobiliare dello stesso 670;
- Trascrizione a favore: servitù per deroga distanza dai confini, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del notaio G. Forte di Treviso (TV), in data 07/05/2001, repertorio 14154, trascritto a Treviso il 04/06/2001, ai nn. 21372/15241, contro fabbricati insistenti sui confinanti mappali 165 e unità immobiliare dello stesso 670;
- Trascrizione a favore: da atto divisione costituzione diritti reali del notaio M. Ciarbonetti di Treviso (TV), in data 21/09/2000, registrato a Treviso il 08/10/2000 al n. 7612 – V Pubblici, trascritto a Treviso il 25/09/2000 ai nn. 35831/25370, per diritto d’uso parcheggi;
- Trascrizione a favore: atto di compravendita del notaio M. Ciarbonetti di Treviso (TV), in data 18/10/2001, Rep. n. 57796, Racc. n. 5715, registrato Treviso (TV), il 22/10/2001, al n. 8518 - V Pubblici, trascritto a Treviso, in data 22/10/2001, ai nn. 42828/30658;

- Iscrizione contro: ipoteca volontaria, derivante da atto di mutuo fondiario del notaio M. Ciarbonetti di Treviso (TV), del 18/10/2001, Rep. 57797, trascritta A Treviso il 22/10/2001, ai nn. 42829/7425, a favore di [REDACTED], con sede a Treviso per importo capitale di Lire 150.000.000 durata 15 anni, ipoteca di Lire 225.000.000;
- Iscrizione contro: ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo n. 1295 del Tribunale di Sondrio, del 27/11/2015, trascritta a Treviso il 14/06/2016, ai nn. 19336/3349, a favore di [REDACTED], con sede a Sondrio, sorte capitale di € 5.331,96, ipoteca di €. 10.000,00;
- Trascrizione contro: pignoramento del 25/06/2018, Rep. 8262 Pubblico Ufficiale Tribunale di Treviso, trascritto a Treviso, il 12/10/2018, ai nn. 35711/25120, a favore di [REDACTED], con sede a Milano, per la somma di 24.458,32 oltre € 225,00 per redazione del precetto, alla data del 04/07/2018.

Alla data di accesso telematico alla preposta Cancelleria, 03/09/2019, nella procedura risultano i seguenti interventi:

- [REDACTED] quale mandataria di [REDACTED], per la somma di € 23.445,99, con interessi dalla data della domanda al saldo.
- [REDACTED], per la somma di € 5.331,96, oltre interessi al tasso convenzionale del 7,55% dal 22/04/2015 ed € 933,42 per spese legali, oltre alle successive occorrendo.
- [REDACTED], per la somma di 5.330,19 in linea capitale, oltre interessi calcolati sul capitale del dovuto al saldo effettivo e 540,00 € per spese liquidate per decreto incentivo, 145,50 € per anticipazioni esenti, € 33,93

per spese competenze successive, € 200,00 per tassa registro, spese e competenze del presente procedimento, oltre a 4% C.p.a. e 22% I.V.A. sui corrispettivi assoggettabili.

## **2) CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI**

Per quanto appurato in sede di sopralluogo risulta che:

- le planimetrie catastali risultano conformi allo stato di fatto (quanto riscontrato e descritto al paragrafo 4.5 non incide sul numero di vani).

## **3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI**

### 3.1 QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO

#### E DIVISIBILITÀ IN NATURA

Le caratteristiche degli immobili non consentono divisioni in natura.

Pertanto i beni formano lotto unico.

## **4) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto C.T.U., con la scorta della documentazione reperita presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso, presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio di Treviso, presso l’Agenzia del Territorio Ufficio di Treviso (Catasto) e presso il Comune di Treviso (TV), previa accordo e accompagnato dal Custode, Aste 33 s.r.l., nella persona del signor ██████████, procedeva al sopralluogo di rito sugli immobili, in data 02/08/2019, per l’effettuazione dell’ispezione dei locali, dei rilievi del caso, effettuando quindi le misurazioni necessarie e realizzando anche ampia documentazione fotografica.

#### 4.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Nella pianificazione urbanistica vigente in Comune di Roncade (TV) l'area su cui ricadono gli immobili è classificata come di seguito descritto.

##### Piano di Assetto del Territorio (PAT)

- Tavola T04 –Trasformabilità: A.T.O. 10 Treviso Nord, art. 18 N.T.A; Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e commerciale non ampliabili, art. 20.2 N.T.A.; Dorsale di riordino urbano, artt. 13 e 17 N.T.A.

##### Piano degli Interventi (PI)

- Z.T.O. Sottozona D-TC,– Riconversione commerciale, art. 80 N.T.O. .

#### 4.2 VINCOLI

L'area su cui ricadono gli immobili è soggetta ai seguenti vincoli:

- P.A.T.: Tavola T01 Vincoli – area a pericolosità idraulica P.A.I. (L. 268/1998 e L. 365/2000), classificazione P2 – Pericolo medio, art. 13.5.4 N.T.A.

- Zona sismica 3.

#### 4.3 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE

Gli immobili sono ubicati nella parte nord di Treviso (TV), sul lato nord di Viale della Repubblica, al civico 247. Trattasi dell'arteria commerciale e produttiva più importante della città, che funge anche da collegamento fra la S.R. 348 Feltrina ad ovest e la SS 12 Pontebbana ad est.

Trattasi di una zona a circa 2 km dalle Mura della Città di Treviso, dove sono presenti tutte le destinazioni d'uso residenziale, commerciale, servizi, artigianali e produttive, è inoltre attraversata da più linee di autobus urbani e dalla linee di pullman extraurbani.

Nell'intorno degli immobili si possono trovare tutti i servizi: postali, bancari, negozi ed esercizi commerciali di tutti i generi.

L'ufficio è ubicato al terzo piano, ricavato nel sottotetto, realizzato con copertura a padiglione. L'affaccio principale, ed unico finestrato, è verso sud, su Viale della Repubblica dove sono collocati i due abbaini che danno illuminazione e areazione diretta ai locali, che presentano anche una piccola terrazza ciascuno, formati da "tasca" della copertura.

L'accesso avviene sul lato ovest, praticamente strada interna asfaltata, di servizio ai retrostanti fabbricati.

Il fabbricato presenta una forma ad "elle" ed è in aderenza nelle estremità nord e sud con il fabbricato del limitrofo lotto.

La struttura portante è mista in c.a. gettato in opera e muratura in laterizio, i solai sono in latero-cemento, la struttura di copertura è in travature di legno e tavelloni, il manto di copertura in tegole di laterizio. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate a civile.

### Ufficio

L'ufficio si sviluppa sul lato sud del fabbricato, con muri perimetrali su tre fronti: sud, est e ovest.

Il vano scala e ascensore immette su un disimpegno che distribuisce ai due uffici del piano. L'ingresso immette in un unico grande vano (oltre bagno e ripostiglio), ove sono ubicati, sul lato sud i due abbaini e relative terrazze.

Sul lato ovest sono ubicati un bagno, separato dal vano ufficio da l'antibagno e due terrazzini. I due vani hanno solo illuminazione artificiale.

Sul lato sud e retro del bagno si sviluppa il ripostiglio, ove è installata

anche la caldaia per il riscaldamento, che per circa la metà della superficie si sviluppa con altezza inferiore a 1,50 ml.

Le porte interne sono tamburate in legno noce, le finestre con telaio in legno, vena a vista finitura noce, dotate di sottile vetrocamera, con oscuranti alla “veneziana” bianchi.

I pavimenti dell’ufficio sono in parchetti di legno. Mentre nel bagno sono in ceramica, come i rivestimenti, nel ripostiglio in parte in ceramica e in parte ancora in cemento grezzo.

Il soffitto sul vano ufficio presenta ad est le travature a vista, mentre nel resto è perlinato in legno. Bagno e anti bagno presentano controsoffitto in cartongesso, che denota la presenza di infiltrazioni dalla copertura. Il ripostiglio presenta la struttura di travi e tavelloni in laterizio a vista.

Le tinteggiature interne sono con vari colori a civile.

Il vano ufficio ha una superficie agibile per vano principale fino ad una altezza media di 2,70 ml, corrispondente a circa 39 mq di superficie netta, su una complessiva di circa su circa 65 mq.

Bagno e anti bagno hanno altezza utile di 2,40 ml, mentre il ripostiglio ha una altezza media di 2,00 ml solo per una porzione di circa 3,30 mq di superficie netta.

### Impiantistica

Il fabbricato è dotato di impianto di ascensore.

L’immobile dispone di allacciamento alle reti elettrica, telefonica, e gas metano, quelli elettrico e gas, alla visita peritale risultavano distaccati. L’impianto elettrico è quello originale (1999). L’impianto di riscaldamento è

del tipo autonomo, alimentato a gas metano, del tipo a radiatori modulari. Inoltre è fornito di impianto di condizionamento, la cui unità esterna è installata sulla terrazza di un abbaino, non essendoci elettricità non si è potuto verificarne il funzionamento.

In merito alle condizioni manutentive si rileva che si rendono necessari almeno i seguenti interventi:

- eliminare le infiltrazioni che si manifestano nel bagno,
- verificare funzionamento impianto di condizionamento, ovvero prevederne la sostituzione.

Interventi quantificabili forfettariamente in 4.000,00 €, oneri compresi.

Consistenza commerciale ragguagliata, superficie commerciale lorda, determinata come disposto al D.P.R. 138/1998, quindi per la parte fino all'altezza libera di ml. 1,50:

- ufficio mq 52,84 ca,
- superficie bagno e magazzino fino a 1,80 ml di altezza libera, mq 8,58
- superficie fino a 1,50 ml di altezza libera mq 11,19 ca,
- terrazze e loggia  $3,60 \text{ mq} \times 2 \times 30\% = 2,16 \text{ mq}$

Totale superficie netta ragguagliata mq 74,66, arrotondata per eccesso a 75 mq

Lo stato di conservazione può definirsi normale.

#### Area scoperta condominiale

L'area scoperta condominiale ed adibita a viabilità e parcheggi, interamente asfaltata.

Lo stato di conservazione può definirsi normale.

#### 4.4 REGOLARTÁ URBANISTICA ED EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati, in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- Concessione Edilizia n. 5/3 del 28/02/1958,
- Concessione Edilizia n. 7/9 del 18/03/1960,
- Concessione Edilizia n. 6/28 del 22/07/1963,
- Concessione edilizia spec. 13/4-87 del 19/05/1987,
- Concessione edilizia spec. 14/1-88 del 25/10/1988,
- Concessione edilizia spec. 05/6-90 del 05/06/1990 (copia mancante negli atti del Comune di Treviso),
- Agibilità n. 12/89 del 21/02/1989,
- Concessione edilizia 13-7-10 del 05/06/1990,
- Agibilità n. 162/90 del 26/11/1990,
- Concessione edilizia in sanatoria Spec. 3637-3636 del 02/11/1991,
- Concessione edilizia spec. 4/8/98 del 09/08/1999,
- Agibilità n. 33/00 del 05/04/2000.

Alla data di accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso non risultava in essere alcuna procedura amministrativa.

#### 4.5 OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÁ

In sede di sopralluogo si sono riscontrate delle difformità nella larghezza del vano studio, ma rientranti nella tolleranza adottata in edilizia del 2% (si veda all. 4), da un calcolo di massima anche la superficie e la cubatura rientrano nella tolleranza.

## **5) CERTIFICAZIONI**

Agli atti del Comune di Treviso risultano le certificazioni relative agli impianti termoidraulici ed elettrico, rilasciate rispettivamente nel 1999 e nel 2000, in sede di richiesta di Agilità.

Gli immobili non sono dotati di Attestazione di Prestazione/Certificazione Energetica.

## **6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

L'immobile alla visita peritale risulta occupato dall'esecutato, anche se non utilizzato.

## **7) VALORE DEI BENI**

### CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno applicare il metodo di analisi e comparazione, con il prezzo praticato sul libero mercato per immobili simili, nel periodo attuale, confrontato anche con le quotazioni della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (alla data di redazione della presente aggiornata al secondo semestre 2018), anche se queste sono da "intendersi di larga massima", opportunamente corretto in funzione delle specifiche peculiarità dell'immobile: per localizzazione e situazione dell'immediato intorno, consistenza nell'attuale stato di fatto, vetustà, e in particolare delle minori altezze minime, la mancanza di areazione e ventilazione dei vani accessori, ripostiglio in parte mancante della pavimentazione, qualità delle finiture, nonché della sfavorevole contingenza del mercato immobiliare. Nella valutazione del prezzo unitario si intende compensata la parte con altezza pari a 1,50 ml, non computata, di fatto

inutilizzabile.

Dal valore ottenuto verranno sottratti i costi per eliminazione delle infiltrazioni e verifica/sostituzione impianto di condizionamento (4.000.00 €) e la quota che l'aggiudicatario dovrà versare per le spese condominiali degli ultimi due anni (fatti salvi aumenti e/o eventuali spese straordinarie), come disposto dall'art. 173 bis, comma 9, del C.P.C., che dalle informazioni assunte presso l'Amministratore condominiale, sono quantificabili in 8.357,91 €, con l'avviso all'aggiudicatario che dovrà verificare la reale somma al momento dell'aggiudicazione, in funzione delle ultime due annualità a tale data.

Si determinerà così il probabile valore commerciale nel libero mercato degli immobili, poi ridotto per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con procedura forzosa, quantificata in misura del 20%, percentuale di prassi.

-----

Per la determinazione della superficie lorda commerciale lorda e le altezze libere computabili, si è fatto esplicito riferimento alle disposizioni del D.P.R. 138/1998.

Al valore così determinato verrà applicata una detrazione, per i costi dovuti necessità dall'aggiudicatario per verifiche di cui al paragrafo 4.3 e spese condominiali degli ultimi due anni alla data della presente.

#### VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione del più probabile valore prudenziale di mercato degli immobili si procederà alla stima analitica, secondo i criteri sopra individuati, sulla base della somma delle superfici nette ragguagliate, nello stato di fatto e

di diritto in si trovano.

**valore degli immobili:**

- probabile valore commerciale mq 75,00 x 1.2000,00 €/mq =	90.000,00 €
- detrazione costi ripristini e verifiche	4.000,00 €
- detrazione spese condominiali	<u>8.357,91 €</u>
<b>Totale probabile valore commerciale libero mercato</b>	<b>77.642.09 €</b>
<b>Arrotondati a</b>	<b><u>78.000,00 €</u></b>

**(diconsì settantaottomila/00 Euro)**

- Detrazione vendita forzata 20% del valore commerciale	15.600,00 €
- <b>Probabile prezzo base prima asta</b>	<b>62.400,00 €</b>

**(sessantaduemilamilaquattrocento/00 Euro)**

Il valore dell'immobile, **prezzo asta**, è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

La presente Relazione di C.T.U. è stata trasmessa a [redacted] quale procuratrice [redacted] tramite pec c/o avv. [redacted] eletto domicilio, ad [redacted] tramite pec c/o avv. [redacted] eletto domicilio, a [redacted] tramite pec c/o avv. [redacted] e [redacted], eletto domicilio, al [redacted] tramite pec c/o avv. [redacted] eletto domicilio, al custode Aste 33 srl tramite pec e all'esecutato, tramite posta elettronica ordinaria, come richiesto in sede di sopralluogo.

Ricevute di avvenuta trasmissione alle parti, ai sensi dell'art. 173 bis. Disp. Att. C.P.C., sono conservate dal sottoscritto C.T.U..

Allegati alla perizia:

1. documentazione fotografica,
2. estratto di mappa catastale scala 1:2000,
3. planimetrie catastali N.C.E.U.,
4. pianta dell'unità immobiliare,
5. copia titoli edilizi,
6. copia Certificati agibilità rilasciati,
7. copia atto compravendita di provenienza,
8. copia atto costituzione diritto d'uso parcheggi e relativa planimetria.

Postioma di Paese (TV), li 05/09/2019

Il CTU

architetto Roberto Zanatta

---

## INDICE

<b>1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....</b>	<b>1</b>
1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	1
1.2 CONFINI.....	2
1.3 PROPRIETÁ.....	2
1.4 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI.....	3
1.5 PROVENIENZA.....	3
1.6 TRASCRIZIONI, IPOTECHE e PRIVILEGI.....	4
<b>2) CONFORMITÁ PLANIMETRIE CATASTALI.....</b>	<b>6</b>
<b>3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI .....</b>	<b>6</b>
3.1 QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DIVISIBILITÁ IN NATURA.....	6
<b>4) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....</b>	<b>6</b>
4.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA.....	7
4.2 VINCOLI .....	7
4.3 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE.....	7
4.4 REGOLARTÁ URBANISTICA ED EDILIZIA.....	11
4.5 OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÁ .....	11
<b>5) CERTIFICAZIONI .....</b>	<b>12</b>
<b>6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....</b>	<b>12</b>
<b>7) VALORE DEI BENI .....</b>	<b>12</b>
CRITERIO DI STIMA.....	12
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	13