

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 578/2019

Giudice Esecutore Dott.ssa Alessandra BURRA



Contro



Relazione di Stima

art. 173-bis disp. att. C.p.c.

immobile sito in

Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) - via DEL CREDITO n. 26 piano T

Tecnico Estimatore

Arch. Firminio Dell'Aglio Ordine A.P.P.C. Treviso n. 1055

Via Paolo Veronese, 1 – 31100 Treviso

tel. 3487421287



1) – INCARICO

Il sottoscritto Arch. Firminio Dell'Aglio (C.F. [REDACTED]) domiciliato a Treviso via Paolo Veronese n.1, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Treviso al n. 1055, dopo la nomina quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis delle Disp. Att. del C.P.C. in data 10/09/2020 accetta l'incarico e presta il giuramento di rito.

2) – QUESITI

Il G.E. assegna al sottoscritto estimatore i quesiti di cui all'art. 173-bis Disp. Att. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n.83/2015 e dispone che egli si attenga, per la redazione della perizia di stima, alle istruzioni allegate al verbale di giuramento.

3) – DISPOSIZIONI

Il G.E. fissando l'udienza del 21 luglio 2021, anticipata al 14/04/2021, per la comparizione delle parti, ha disposto che la consegna dell'elaborato peritale avvenga 30 giorni prima della suddetta data e che lo stesso venga inviato alle parti, nello stesso termine, per posta ordinaria o posta elettronica.

Allo stesso modo ha disposto che le parti possono depositare note all'elaborato purché 15 giorni prima della data fissata per l'udienza abbiano fatto pervenire tali note all'esperto per posta ordinaria o posta elettronica.

4) - SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

i documenti presenti all'interno del fascicolo ritirato in Cancelleria sono costituiti da: Relazione Notarile del Notaio Dott. Andrea Zuccarello Marcolini del Distretto di Messina (ME); Atto di Pignoramento immobiliare e relativa nota di Trascrizione. Da essi si desume che i beni eseguiti sono i seguenti:

CATASTO FABBRICATI – SEZIONE F - FOGLIO 6 - COMUNE DI Castelfranco Veneto (TV)

Mapp. n. 1293 sub 12 – Natura A/10, Cons. 9,5 vani, via Del Credito 26 piano T;

Mapp. n. 1293 sub 13 – Natura A/10, Cons. 9,0 vani, via Del Credito 26 piano T;

Mapp. n. 1293 sub 1 – Natura B.C.N.C., via Del Credito 26 piano T;

Valutata la suddetta documentazione, il sottoscritto ha proceduto allo svolgimento dell'incarico.

4.1 – ISPEZIONE CATASTALE

ispezione condotta presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Treviso sia al Catasto Urbano che Terreni; l'indagine è rivolta all'accertamento e alla corrispondenza tra i dati degli immobili inseriti nell'atto di pignoramento e quelli censiti in Catasto.

TABELLA 1 - Comune di Castelfranco veneto (TV) – CATASTO FABBRICATI

N	Dati identificativi				Dati di classamento				
	Sezione urbana	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Sup. Catastale mq.	Rendita (€)
1	F	6	1293	12	A/10	2	9,5 vani	266	2.428,64
2	F	6	1293	13	A/10	2	9 vani	194	2.300,82
3	F	6	1293	1	B.C.N.C. (bene comune non censibile)				

TABELLA 2 - Comune di Castelfranco veneto (TV) – CATASTO TERRENI

N	Dati identificativi				Dati di classamento				
	Sezione urbana	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Sup. Catastale mq.	Rendita (€)
1		41	1293				3245 mq		

Si riscontra la rispondenza dei dati catastali censiti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso e quelli riportati nell'Atto di Pignoramento. L'identificazione attuale (sub 12 e 13) è avvenuta in seguito alla denuncia di Variazione presentata in data 01/10/2009. Il sub 1 è riferito all'area esterna in comproprietà. Al Catasto Terreni la particella n. 1293 risulta generata dalla soppressione delle particelle di cui al Foglio 41 mapp. n. 683, 722, 726, 728, 729.



Dal 09/06/2010 gli immobili risultano regolarmente intestati all'esecutato.
La documentazione catastale è riportata nell'**allegato n. 1.**

4.2 – ISPEZIONE IPOTECARIA

Condotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Treviso servizio di pubblicità immobiliare. Sugli immobili pignorati risultano formalità per la cui lettura si rimanda all'**allegato n. 2** alla presente relazione.

4.3 – ISPEZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

condotta in data 11/02/2021 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto (TV) previa regolare richiesta di accesso agli atti. E' stata indagata la regolarità edificatoria e la rispondenza alle vigenti norme urbanistico-edilizie dell'immobile oggetto di pignoramento. Sotto l'aspetto urbanistico, tenuto conto del PRG, del PAT (*piano di assetto de territorio*) e del P.I. (*piano degli interventi*) in vigore nel territorio comunale, di cui la figura 1 costituisce un estratto, l'immobile pignorato ricade nella Z.T.O. (*zona territoriale omogenea*) D/12 che comprende gli insediamenti produttivi, direzionali e artigianali. Le destinazioni d'uso previste per tali Z.T.O. sono direzionali, commerciali e artigianali compreso abitazioni a servizio di tali attività. Gli interventi possono essere realizzati mediante intervento diretto laddove esistano le opere di urbanizzazione primaria o mediante P.U.A. (piano urbanistico attuativo) ossia piano di lottizzazione.



Figura 1 - estratto del P.I. in vigore – l'area cerchiata in rosso indica la collocazione del fabbricato

25/11/2009.

L'immobile non risulta gravato da vincoli di natura storico-architettonica, paesaggistica, ambientale o di altra natura. L'unico vincolo riguarda gli accordi raggiunti con la Convenzione stipulata tra Comune e Committente in seno al rilascio della Concessione Edilizia per la costruzione del fabbricato secondo cui il 10% dei parcheggi esterni (circa 333 mq) realizzati sul lotto sono concessi in uso pubblico al Comune. Nell'**allegato n. 3** vengono riportati i documenti che è stato possibile reperire presso l'Ufficio Tecnico e l'Archivio Comunale.

4.4 – REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

l'immobile pignorato è stato acquistato dall'Esecutata con atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Francesco Imparato di Treviso (TV) Repertorio n. 128653/39231 del 09/06/201; lo stesso Notaio ha redatto l'atto di cui al Repertorio n. 128654/39232 con cui veniva istituita Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario. Dal punto di vista urbanistico-edilizio gli immobili risultano regolari e, al di là di piccole variazioni interne, conformi al progetto depositato per l'ottenimento del titolo edilizio.

Dal punto di vista condominiale non risultano ritardi nei pagamenti per le relative spese negli ultimi due anni. Attualmente gli immobili risultano non utilizzati.

Copia dell'atto di proprietà è riportata nell'**allegato n. 4.**

4.5 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati sono inseriti al piano terra di un fabbricato a uso commerciale e direzionale denominato Condominio Plesso della Cultura sito in Comune di Castelfranco Veneto via del Credito 26 (località Salvarosa). Esso si sviluppa su due piani fuori terra con ricavo di n. 8 unità immobiliari. Dal punto di vista strutturale, le murature perimetrali sono realizzate in mattoni laterizi coibentati all'interno con pannelli tipo Styrodur e foratine fino a formare uno spessore di circa cm 40; il primo solaio è di tipo *Predalles in C.A.V. (calcestruzzo armato vibrato)* dello spessore di circa cm 36; quello di copertura è dello stesso tipo ma di spessore inferiore (circa cm 28). I serramenti esterni sono in alluminio con taglio termico. Gli immobili sono identificati come due unità direzionali indicate come lotto A e lotto B. In seguito verranno esaminati separatamente in relazione al calcolo della superficie, delle caratteristiche intrinseche e del valore di mercato; congiuntamente per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche. La figura

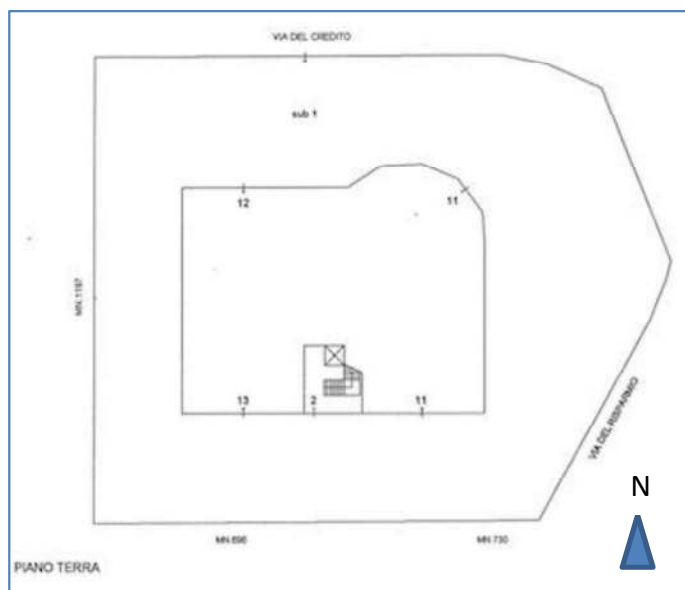


Figura 2 - planimetria del lotto e collocazione dei due mappali n. 12 e 13

2 rappresenta il lotto su cui è stato costruito il fabbricato e consente l'individuazione dei sub 12 e 13 nel contesto dell'edificio; nella figura 3 vengono riportate le planimetrie dei due lotti rilevate in seno al sopralluogo.

LOTTO A – Piano Terra - identificazione catastale: Sezione F, Foglio 6, mapp. n. 1293 sub 12, mapp. n. 1293 sub 1 (il sub 1 è identificato come area scoperta di mq 2.305 B.C.N.C. comune ai sub 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13).

Si identifica con l'unità direzionale accessibile, sia dal punto di vista pedonale che carraio, da via del Credito. E' composta da un ingresso reception con alle spalle un archivio e due locali adibiti a server e fotocopie; n. 2 uffici e una sala riunioni sul lato ovest; un altro ufficio più grande, un archivio e due bagni con antibagno sulla lato est. I locali sono separati da paretine in vetro modulare e controsoffittati da pannelli fonoassorbenti; il pavimento è in gres ceramico di color sabbia. Essi sono in parte arredati con mobili da ufficio. Tutti i locali si presentano in buone condizioni tranne il soffitto dei due bagni i cui pannelli risultano degradati in corrispondenza del camino della caldaia dovuto probabilmente alla fuori uscita della condensa e quindi allo scarso isolamento della canna fumaria. Per quanto si è potuto valutare gli impianti si presentano in buone condizioni; è presente una caldaia per il riscaldamento e per l'acqua calda sanitaria.

LOTTO B – Piano Terra - identificazione catastale: Sezione F, Foglio 6, mapp. n. 1293 sub 13, mapp. n. 1293 sub 1 (il sub 1 è identificato come area scoperta di mq 2.305 B.C.N.C. comune ai sub 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13).

Si identifica con l'unità direzionale il cui ingresso si trova nella parte sud del fabbricato; esso è accessibile sia da via del Credito che da via del Risparmio. E' composta da un ingresso reception con alle spalle un disimpegno e due locali adibiti a server e stampanti; n. 2 uffici grandi sul lato ovest; una sala riunioni, altri due locali adibiti ad archivio, n. 2 disimpegni e due bagni con antibagno sul lato est. I locali sono separati con paretine in cartongesso; le porte interne hanno struttura in alluminio e pannello in vetro sabbato. Anche questi locali sono controsoffittati con pannelli fonoassorbenti; il pavimento è in gres ceramico di color sabbia. All'interno dei locali sono presenti alcuni arredi da ufficio. Tutti i locali si presentano in buone condizioni tranne il controsoffitto dei bagni che presentano lo stesso problema descritto per il lotto A. Per quanto si è potuto valutare gli impianti si presentano in buone condizioni; è presente una caldaia per il riscaldamento e per l'acqua calda sanitaria. In questa unità si è riscontrata una leggera variazione nella suddivisione degli ambienti in contrasto con quanto riportato in Catasto e all'Ufficio Tecnico. Tale variazione

è rappresentata (figura 3), nella pianta relativa al lotto B, con le linee gialle e rosse che rappresentano rispettivamente le pareti demolite e quelle costruite in difformità.

Tale variazione non altera significativamente la disposizione dei locali sia dal punto di vista del dimensionamento edilizio che catastale.

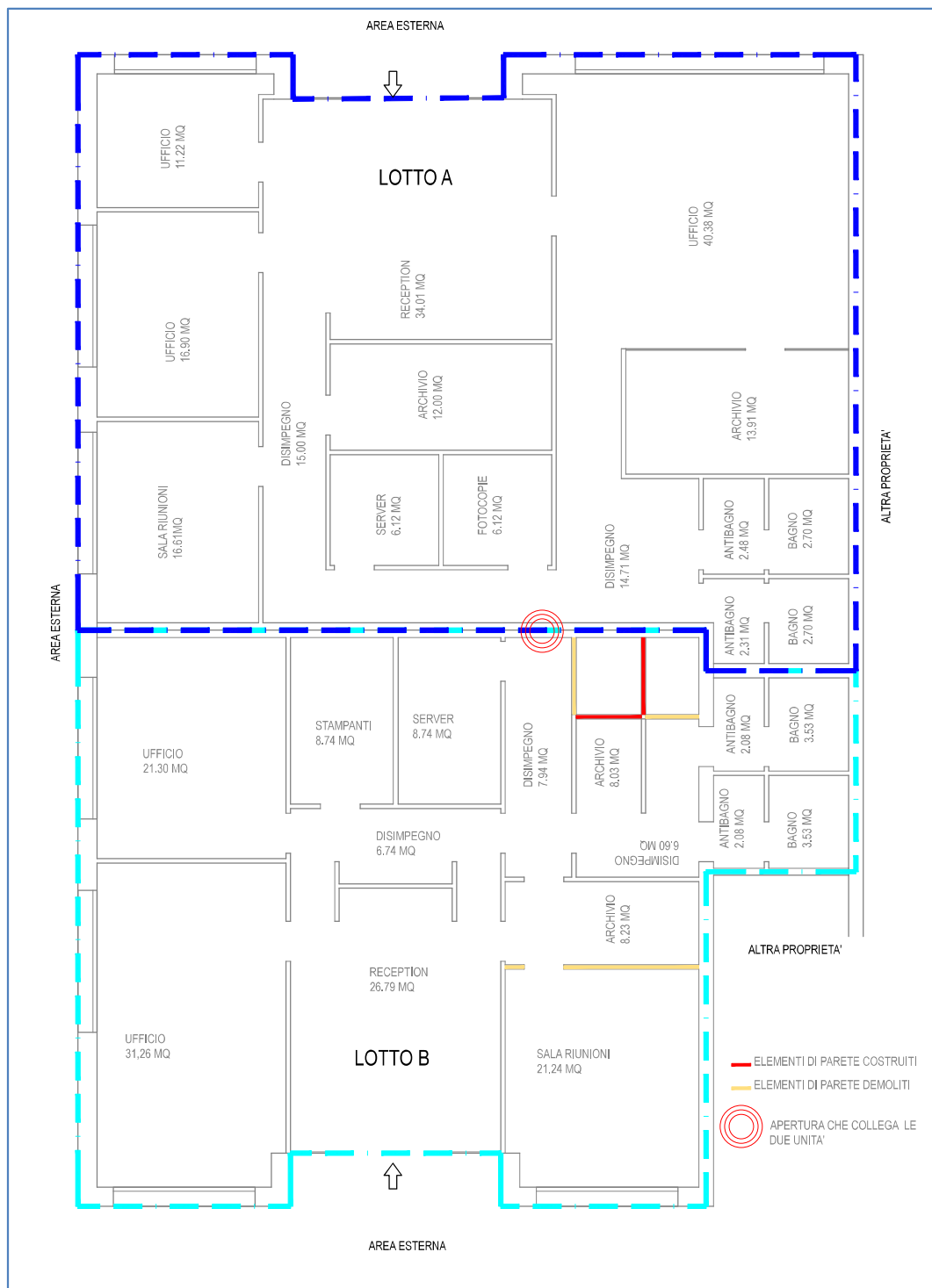


Figura 3 - pianta del lotto A e del lotto B

In fase di sopralluogo si è riscontrata la presenza di un'apertura (come segnata nella figura 3) che collega le due unità direzionale. Tale apertura non impedisce di considerare i due lotti come indipendenti e autonomi in quanto la chiusura della stessa riconduce alla relativa separazione.

4.6 – CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELL'IMMOBILE

Castelfranco Veneto è un comune di 33462 abitanti, il terzo della provincia di Treviso, situato in posizione centrale fra i capoluoghi veneti di Treviso, Padova e Vicenza. E' una città murata con un castello medievale in ottimo stato di conservazione e luogo di nascita del *Giorgione*, (pittore veneto della fine del '400) di cui conserva, nella cappella Costanzo all'interno del Duomo, l'antica e famosa *Pala di Castelfranco*. Il comune di Castelfranco Veneto si estende su una zona completamente pianeggiante, posta all'estremità occidentale della provincia di Treviso, al confine con la provincia di Padova. Grazie alla sua posizione privilegiata, è servito da una rete di trasporti molto varia e completa: nella zona convergono infatti tre importanti linee ferroviarie, che si incrociano nella stazione della città e due importanti arterie stradali, la SS 53 *Postumia* che collega Vicenza a Treviso, e la SS 245 *Castellana* tra Mestre e Bassano del Grappa. La frazione di Salvarosa, posizionata in direzione nord-est rispetto al centro cittadino da cui dista circa 2,5 Km, è caratterizzata dalla presenza sul suo territorio di immobili a destinazione per lo più commerciale, direzionale e artigianale con uno sviluppo negli ultimi 15-20 anni dell'urbanizzazione artigianale e direzionale. Tale sviluppo è anche favorito dalla sua posizione nei collegamenti viari e ferroviari: la S.R. n. 53 *Postumia* che collega Treviso con Vicenza, la S.S. n. 307 che collega con Padova; la ferrovia Calalzo-Padova.

5.0 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

in accordo con quanto disposto dall'art. 568 del C.P.C. si procederà alla determinazione del Valore di Mercato dei beni pignorati tenendo conto della superficie commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo apportando gli adeguati correttivi.

5.1 – CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

In considerazione delle indicazioni contenute nel M.O.S.I. (manuale operativo delle stime immobiliari) dell'Agenzia del Territorio, la superficie commerciale è una superficie ragguagliata che comprende la superficie principale, ossia la superficie lorda esterna dell'immobile, computata al 50% delle murature in comunione con altre unità immobiliari o aree comuni e la superficie delle pertinenze.

Il calcolo delle superfici scaturisce dalle misurazioni eseguite sull'immobile in fase di sopralluogo e confrontate con quelle depositate al Catasto Fabbricati e presso l'Ufficio Tecnico comunale.

n.	destinazione	Superficie vani principali (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale (mq)
1	Reception	226,70	0	226,70
2	Server		0	
3	Fotocopie		0	
4	Ufficio		0	
5	Ufficio		0	
6	Ufficio		0	
7	disimpegno		0	
8	Bagno+antibagno		0	
9	archivio		0	
10	Sala riunioni		0	
LOTTO A - superficie commerciale				226,70

n.	destinazione	Superficie vani principali (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale (mq)
1	Reception	194,12	0	194,12
2	Server		0	
3	stampanti		0	
4	Ufficio		0	
5	Ufficio		0	
6	disimpegno		0	
7	Bagno+antibagno		0	
8	archivio		0	
9	Sala riunioni		0	
LOTTO B - Totale superficie commerciale				194,12



LOTTO A

LOTTO B

5.2 – CALCOLO SUPERFICIE LOCATIVA

LOTTO A

LOTTO B

6.0 - METODO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE

Per calcolare il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, è stato adottato il metodo della **Stima sintetica Comparativa** confrontando per gli immobili della stessa categoria i seguenti parametri:

tipologia, superficie commerciale, prezzo unitario richiesto, vetustà, apporto energetico, grado di manutenzione, localizzazione; la valutazione non tiene conto degli arredi presenti all'interno dei locali.

E' stata condotta un'indagine di mercato sull'andamento delle transazioni immobiliari nella zona di Castelfranco Veneto soprattutto per immobili di tipo direzionale; tale indagine ha rivelato un andamento molto incerto delle transazioni sia per quanto riguarda la vendita che l'affitto di unità immobiliari simili a quelle pignorate. I valori di mercato emersi nell'indagine sono collocati tra € 1.000,00 e € 1.200,00 che confrontati con quelli dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI 1^ semestre 2020) risultano leggermente superiori. Si ritiene di poter adottare i seguenti valori:

considerando la valutazione per lotti avremo:

LOTTO A – unità direzionale in condominio

(Leggasi EURO duecentoventisettemila/00)

(Leggasi EURO diecimilatrecentoventi/00)

LOTTO B – unità direzionale in condominio

(Leggasi EURO centonovantaquattromila/00)

(Leggasi EURO ottomilaottocentotrentadue/00)

costi pendenti:

totale	= €	329,00
---------------	-----	---------------

Considerato lo stato in cui versano gli immobili si ritiene di dover apportare una riduzione del 10% sia sul valore del LOTTO A che su quello del LOTTO B pertanto:

LOTTO A

VALORE FINALE DI VENDITA FORZATA = € **204.300,00**

(Leggasi EURO duecentoquattromilatrecento/00)

LOTTO B

VALORE FINALE DI VENDITA FORZATA = € **174.600,00**

(Leggasi EURO centosttantaquattromilaseicento/00)

Treviso li, 14/04/2018

Arch. Firminio Dell'Aglio

Firmato digitalmente da: dell'aglio firminio
Ruolo: Architetto
Descrizione: Ordine Architetti P.P.C. - Provincia di Treviso, Sezione: A,
Settore: a, Numero di iscrizione: 1055, Data di iscrizione: 06/04/1994, -
Organizzazione: Ordine Architetti P.P.C. - Provincia di Treviso
Data: 14/04/2021 19:58:31

Allegati:

- n. 1 – documentazione Catastale;
- n. 2 – documenti Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- n. 3 – documenti Ufficio Tecnico Comunale;
- n. 4 – copia atto di proprietà
- n. 5 – documentazione fotografica;

