

R.G. Esec. Imm. 668/2018
Esperto Estimatore Ing. Claudio Rossi

Ing. Rossi Claudio
Vicolo Biscaro n. 8
31100 TREVISO (TV)
TEL. 3482268495
Ordine Ing. TV n. A3752
Coll. Geom. TV n. 2297
mail:claudiorossi2066@mail.com
pec:claudio.rossi2@geopec.it
claudio.rossi66@ingpec.eu

TRIBUNALE DI TREVISO

INCARICO

Lo scrivente Ing. Claudio Rossi, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Treviso n. A3752 e al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso col n° 2297 con studio in TREVISO vicolo Biscaro n. 8, è stato nominato Esperto Stimatore nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 16.07.2020 del Sig. G. E. dott. Marco Saran con giuramento digitale depositato in data 29.07.2020.

L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., allegato alla presente relazione, è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

In data 07.06.2021 è stata spedita alle parti copia della perizia - ricevute allegate alla presente.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di RONCADE (TV) di natura urbanistica;
- compiuto degli accertamenti per conoscere lo stato di occupazione dell'immobile;
- eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti;
- avuto accesso all'immobile;

il giorno 10.05.2021 alle ore 14.00 ha eseguito i sopralluoghi presso gli immobili oggetto d'esecuzione alla presenza del custode giudiziario.

Sono state eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative



e quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione e contestualmente sono stati compiuti i rilievi del caso.

In seguito sono state assunte informazioni:

- in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione ai fini della valutazione dei singoli cespiti eseguiti;
- presso il Municipio di RONCADE sulle destinazioni urbanistiche degli immobili, sulle autorizzazioni edilizie, sull'agibilità degli edifici, sulla sanabilità di eventuali abusi rilevabili negli immobili oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380;
- presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per ottenere certificazione dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e comodati d'uso intestati all'esecutata.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento risultano essere i seguenti:

CATASTO FABBRICATI per l'intero del diritto di proprietà

- CATASTO FABBRICATI Comune di RONCADE (TV) Sez. B Fg. 9

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Sup. Cat.	Tipologia	Rendita
777	4	T-1	C/1	2	320 mq	351 mq	negozio	€ 2.758,15

- CATASTO FABBRICATI Comune di RONCADE (TV) Sez. B Fg. 9

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Sup. Cat.	Tipologia	Rendita
777	5	1	C/1	2	182 mq	210 mq	negozio	€ 1.466,32



□ CATASTO FABBRICATI Comune di RONCADE (TV) Sez. B Fg. 9

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Sup. Cat.	Tipologia	Rendita
777	6	1	C/1	3	65 mq	74 mq	negozio	€ 610,97

□ CATASTO FABBRICATI Comune di RONCADE (TV) Sez. B Fg. 9

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Sup. Cat.	Tipologia	Rendita
756	2	T	area urbana		305 mq			

□ CATASTO FABBRICATI Comune di RONCADE (TV) Sez. B Fg. 9

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Sup. Cat.	Tipologia	Rendita
759	2	T	area urbana		269 mq			

Alla data dell'esecuzione delle visure, i sopraelencati mappali risultano allineati con quelli catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso.

I dati catastali come sopra rappresentati, identificano precisamente ed univocamente gli immobili oggetto di pignoramento.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato che i beni pignorati sono costituiti da tre negozi distinti e catastalmente singolarmente identificati, da un'area urbana (mapp. 759 sub. 2) accessibile dal negozio a piano terra (mapp. 777 sub. 4), ed infine da un'area urbana comune a tutto il complesso immobiliare oltre che ai tre negozi oggetto di pignoramento, destinata a ingresso, area di manovra e parcheggio, si predispose la presente relazione in **3 LOTTI** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni eseguiti, al fine di aumentare così la platea dei possibili acquirenti.

Ciò premesso si individuano i seguenti LOTTI:

- **LOTTO 1:**



Per l'intero del diritto di proprietà, NEGOZIO a piano terra e primo con area urbana in RONCADE di cui alla sez. B fg. 9 mapp. 777 sub. 4 e mapp.759 sub. 2;

Per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, area urbana in RONCADE (TV) di cui alla sez. B fg. 9 mapp. 756 sub. 2;

- LOTTO 2:

Per l'intero del diritto di proprietà, NEGOZIO a piano primo in RONCADE di cui alla sez. B fg. 9 mapp. 777 sub. 5;

Per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, area urbana in RONCADE (TV) di cui alla sez. B fg. 9 mapp. 756 sub. 2;

- LOTTO 3:

Per l'intero del diritto di proprietà, NEGOZIO a piano primo in RONCADE di cui alla sez. B fg. 9 mapp. 777 sub. 6;

Per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, area urbana in RONCADE (TV) di cui alla sez. B fg. 9 mapp. 756 sub. 2;

*Si specifica che, l'area urbana in RONCADE sez. B fg. 9 mapp. 756 sub. 2, **può comodamente essere assegnata in quota parte di 1/3 a ciascun lotto in quanto pignorata per l'intero pur se in quota di 1/3 a ciascun Esecutato.***

METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Premesse e aspetti generali per le valutazioni dei vari LOTTI.

Le valutazioni di seguito esposte per ogni LOTTO, sono state sviluppate utilizzando i seguenti sistemi:

- il criterio di stima comparativo per le costruzioni, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe



la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione.

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali.

Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona;

- il sistema sintetico comparativo per i terreni, con riferimento al valore di beni simili oggetto di recente compravendita e di consistenza e prezzo noti, attraverso ricerche presso agenzie immobiliari, tecnici ed altri operatori del settore.

Come specifica la dottrina dell'estimo, l'utilizzazione del criterio in esame è utilizzabile in quanto è possibile formare una scala di valori noti di beni analoghi attraverso "dati elementari" omogenei di unico tipo.

E' da escludere l'applicazione di un criterio di stima analitico, in generale, in relazione all'attuale periodo di congiuntura che interessa il settore produttivo agricolo che comporta benefici fondiari trascurabili e, in particolare, alla natura dei terreni in oggetto.



Criteri di stima e metodi di valutazione

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima. Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

L'incarico conferito si riferisce al "valore dell'immobile", inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata".

Usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Valore di mercato



Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato,
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare e edilizio.

Il valore commerciale o valore di mercato è un presupposto necessario da valutare



per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

Valore di Vendita Forzata

Il Valore di Vendita Forzata si ottiene detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- difficoltà a visionare l'immobile;
- eventuale maggiore imposta per il trasferimento del bene;
- decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta;
- non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi;
- la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge;
- la mancata attività di marketing.

Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

METODO DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'attribuzione del valore di mercato, per ciascun LOTTO, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età e vetustà, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato, riferite al Comune di RONCADE (TV) e la zona in cui essi si trovano.

I valori degli immobili oggetto della presente valutazione sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui ai capitoli precedenti, riferite alle superfici "lorde



commercianti/catastali a metro quadrato” e come tipologia quanto segue:

- per i fabbricati il valore di **“fabbricati a destinazione Commerciale”**;

Pertanto, tenuto conto, di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione rinvenuto, dell'ubicazione, della eventuale capacità edificatoria totale o residua, della classe energetica d'appartenenza, nonché dello stato di conservazione dei beni e delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, lo scrivente Esperto Stimatore attribuisce i seguenti valori ai singoli elementi del lotto così come di seguito riportato:

LOTTO 1

UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

Negoziò a piano terra e primo, con area scoperta di pertinenza ed area a parcheggio, ubicato a RONCADE (TV) in via Roma n. 41; L'accesso all'unità avviene direttamente da strada pubblica.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobili oggetto di esecuzione:

per l'intero del diritto di proprietà:

- CATASTO FABBRICATI Comune di RONCADE (TV) Sez. B Fg. 9

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Sup. Cat.	Tipologia	Rendita
777	4	T-1	C/1	2	320 mq	351 mq	negoziò	€ 2.758,15

- CATASTO FABBRICATI Comune di RONCADE (TV) Sez. B Fg. 9

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Sup. Cat.	Tipologia	Rendita
759	2	T	area urbana		269 mq			

per la quota di 1/3 del diritto di proprietà:

- CATASTO FABBRICATI Comune di RONCADE (TV) Sez. B Fg. 9



M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Sup. Cat.	Tipologia	Rendita
------	------	-------	------	-----	----------	-----------	-----------	---------

756	2	T	area urbana	305 mq				
-----	---	---	-------------	--------	--	--	--	--

Il pignoramento colpisce i beni su descritti, con tutte le ragioni, addizioni, accessioni, pertinenze, edificazioni, costruzioni erette o erigende, servitù apparenti e non apparenti, ivi compresa la quota parte sui B.C.N.C. come segue:

- Comune di Roncade, sez. B, fg. 9, mapp. 777 sub. 1 - Ingresso - comune ai mapp.li 777 sub. 2 e 4;

- Comune di Roncade, sez. B, fg. 9, mapp. 777 sub. 2 - Scale - comune ai mapp.li 777 sub. 5 e 6;

- Comune di Roncade, sez. B, fg. 9, mapp. 777 sub. 3 - Centrale Termica - comune ai sub. 2, 4, 5, 6;

CONFINI

Il mapp. n. 777 sub. 4 confina:

- a piano terra con i mappali: catasto terreni stesso comune e foglio 19 mapp. 10, mapp. 759, mapp. 1298, mapp. 756, oltre a confinare con i B.C.N.C. mapp. 777 sub. 1,2,3;

- a piano primo con i mappali del catasto catasto urbano 777 sub. 5 e vuoto;

Fatti salvi altri o variati.

Il mapp. n 756 sub. 2 confina con i seguenti mappali del catasto terreni stesso comune e foglio 19: 10, 777, 1298, 77, 228, strada comunale via Roma, 757,755

Fatti salvi altri o variati.

Il mapp. n 759 sub. 2 confina con i seguenti mappali del catasto terreni: 10, 758, 399, 1298, 777; Fatti salvi altri o variati.

SERVITU' - ONERI - CONDOMINIO

Non si rileva condominio; Si rilevano le seguenti servitù di fatto oltre a quelle non



apparenti:

- servitù di passaggio a favore dei locali di cui ai mapp.li 1298 sub. 1 e sub. 4 (oltre a quelli a loro collegati/uniti) a carico dei B.C.N.C. mapp. 777 sub. 1 e 2 (Ingresso e vano scale) a servizio tra gli altri delle unità oggetto di pignoramento;

- servitù di accesso e recesso dalla via pubblica oltre che di parcheggio diurno a servizio esclusivo dei negozi ed uffici, a carico dell'area identificata con il mapp. 756 sub. 2 ed a favore di tutte le unità che affacciano sull'area stessa;

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

INTESTAZIONE ATTUALE E PROVENIENZA:

A tutt'oggi i beni oggetto di esecuzione risultano in proprietà degli esecutati come segue:

- ESECUTATO 1 piena proprietà per la quota di 1/3 in separazione dei beni;
- ESECUTATO 2 piena proprietà per la quota di 1/3 bene personale;
- ESECUTATO 3 piena proprietà per la quota di 1/3 bene personale;

I beni sono pervenuti agli esecutati a seguito di:

- Atto di Donazione in data 27.06.2007 repertorio n. 2943 raccolta n. 1553 del notaio MARCO TOTTOLO di Castelfranco Veneto (TV), registrato a Castelfranco Veneto (TV) il 23.07.2007 al n. 1499 Serie 1T e trascritto a Treviso il 24.07.2007 ai nn. RP 19940 e RG 35666.

Con tale atto SOGGETTO 1 e SOGGETTO 2, donavano ad ESECUTATO 1, ESECUTATO 2 ed ESECUTATO 3, ciascuno per la quota di 1/3, il diritto di proprietà dei beni così censiti al catasto di TREVISO:

Comune di Roncade sez. B fg. 9

- mapp. 10 sub. 4 via Roma - piano T-1 - cat. C2 - cl. 6 mq 638 RC Euro 1.087,35;



- mapp. 756 (graffato col mappale 759) - Via Roma - area scoperta di mq 574

mapp. 759 (graffato col mappale 756);

- Al ventennio i beni risultavano in piena proprietà di SOGGETTO 1 e SOGGETTO 2 per essergli pervenuti in forza di atto di compravendita in data 07.09.1982 repertorio n. 9279 del Notaio Giopato di Treviso, registrato a Treviso il 27.09.1982 al n. 7025 Mod. 71/M Atti Pubblici e trascritto a Treviso in data 06.10.1982 ai nn. RG 21398 e RP 17983.

Con tale atto SOGGETTO 1 e SOGGETTO 2 acquistarono congiuntamente in Comunione Legale l'immobile così catastalmente descritto in Catasto:

Comune di Roncade - fg. 19 mappali nn. 777 - 756 - 759 di totali mq 923 con sovrastante la porzione di fabbricato consistente in magazzino e ripostiglio al 1° piano e magazzini con accessori al piano terra, il tutto individuato nella planimetria presentata al N.C.E.U. in data 05.06.1981 e registrata al n. 3670 (corrispondente al mappale in Roncade sez. B fg. 9 mapp. 10 sub. 4).

L'area scoperta risulta invece individuata nella planimetria pure presentata il 05.06.1981 e registrata al n. 3669 di prot. (corrispondente ai mappali in Roncade sez. B fg. 9 mapp. 756 e mapp. 759 graffati;

CRONISTORIA CATASTALE

Il mappale 756 sub. 2 nella sua attuale consistenza deriva da:

- variazione protocollo TV0077840 del 30.03.2015 col quale veniva costituito il mapp. 756 sub. 2 e variazione n. TV0077837 del 30.03.2015 col quale veniva soppressa l'unità catastalmente identificata alla sez. B fg. 9 mappali 756 sub. 1 -759 sub. 1 graffati;



- A sua volta l'unità catastalmente identificata alla sez. B fg. 9 mappali 756 sub. 1 e 759 sub. 1 graffati, derivava da ISTANZA protocollo TV0289367 del 12.12.2012 per soppressione e fusione tra loro delle unità sez. B fg. 9 mapp. 10 sub. 4 (planimetria presentata al N.C.E.U. in data 05.06.1981 e registrata al n. 3670) e sez. B fg. 9 mappali 756 e 759 graffati (planimetria presentata al N.C.E.U. in data 05.06.1981 e registrata al n. 3669 di prot.), unità soppresse che costituiscono l'intero compendio indicato nell'atto di provenienza ultraventennale, compravendita in data 07.09.1982 repertorio n. 9279 del Notaio Giopato di Treviso;

Il mappale 759 sub. 2 nella sua attuale consistenza deriva da:

- variazione protocollo TV0077842 del 30.03.2015 col quale veniva costituito il mapp. 759 sub. 2 e variazione n. TV0077837 del 30.03.2015 col quale veniva soppressa l'unità catastalmente identificata alla sez. B fg. 9 mappali 756 sub. 1 -759 sub. 1 graffati;
- A sua volta l'unità catastalmente identificata alla sez. B fg. 9 mappali 756 sub. 1 e 759 sub. 1 graffati, derivava da ISTANZA protocollo TV0289367 del 12.12.2012 per soppressione e fusione tra loro delle unità sez. B fg. 9 mapp. 10 sub. 4 (planimetria presentata al N.C.E.U. in data 05.06.1981 e registrata al n. 3670) e sez. B fg. 9 mappali 756 e 759 graffati (planimetria presentata al N.C.E.U. in data 05.06.1981 e registrata al n. 3669 di prot.), unità soppresse che costituiscono l'intero compendio indicato nell'atto di provenienza ultraventennale, compravendita in data 07.09.1982 repertorio n. 9279 del Notaio Giopato di Treviso;

I mappali 777 sub. 1-2-3-4-5-6 nella loro attuale consistenza derivano da:

- variazione n. TV0077837 del 30.03.2015 col quale veniva soppressa l'unità



catastralmente identificata alla sez. B fg. 9 mappali 756 sub. 1 -759 sub. 1

graffati;

- A sua volta l'unità catastralmente identificata alla sez. B fg. 9 mappali 756 sub. 1 e 759 sub. 1 graffiati, derivava da ISTANZA protocollo TV0289367 del 12.12.2012 per soppressione e fusione tra loro delle unità sez. B fg. 9 mapp. 10 sub. 4 (planimetria presentata al N.C.E.U. in data 05.06.1981 e registrata al n. 3670) e sez. B fg. 9 mappali 756 e 759 graffiati (planimetria presentata al N.C.E.U. in data 05.06.1981 e registrata al n. 3669 di prot.), unità soppresse che costituiscono l'intero compendio indicato nell'atto di provenienza ultraventennale, compravendita in data 07.09.1982 repertorio n. 9279 del Notaio Giopato di Treviso;

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **NOTA:** in data 23.01.2019 **RG** 2523 **RP** 1845

TITOLO: verbale di pignoramento

Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. TREVISO rep. 10332/2018 del 04.12.2018

A FAVORE: NOSTOV SPV SRL - viale Montegrappa 45 - Treviso per la quota

di 1/1 diritto di proprietà;

BENI: RONCADE sez B Fg. 9 mapp. 777 sub. 4 - sub. 5 - sub. 6

mapp. 756 sub. 2 - mapp. 759 sub. 2;

CONTRO: Esecutato 1 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 2

per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 3 per la quota

di 1/3 del diritto di proprietà;

ISCRIZIONI

- **NOTA:** in data 09.07.2014 **RG** 18254 **RP** 2747



TITOLO: ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo

TRIBUNALE DI TREVISO rep. 3477/2014 del 01.07.2014

A FAVORE: Banca di Monastier del Sile Credito Coop. Soc. Coop

per la quota di 2/3 diritto di proprietà, relativamente, fra gli altri,

beni alla unità negoziale 3;

BENI Unità negoziale 3: RONCADE sez B Fg. 9 mapp. 759 sub 1

756 sub 1

CONTRO: Esecutato 2 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 1

per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;

- **NOTA:** in data 07.07.2014 **RG** 17892 **RP** 2688

TITOLO: ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo

TRIBUNALE DI TREVISO rep. 3407/2014 del 28.06.2014

A FAVORE: Banca di Monastier del Sile Credito Coop. Soc. Coop

per la quota di 1/1 diritto di proprietà, relativamente, fra gli altri,

beni alla unità negoziale 3;

BENI Unità negoziale 3: RONCADE sez B Fg. 9 mapp. 759 sub 1

756 sub 1

CONTRO: Esecutato 1 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 2

per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 3 per la quota

di 1/3 del diritto di proprietà;

- **NOTA:** in data 07.07.2014 **RG** 17891 **RP** 2687

TITOLO: ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo

TRIBUNALE DI TREVISO rep. 3430/2014 del 01.07.2014

A FAVORE: Banca di Monastier del Sile Credito Coop. Soc. Coop

per la quota di 1/1 diritto di proprietà, relativamente, fra gli altri,



beni alla unità negoziale 3;

BENI Unità negoziale 3: RONCADE sez B Fg. 9 mapp. 759 sub 1

756 sub 1

CONTRO: Esecutato 1 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 2

per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 3 per la quota

di 1/3 del diritto di proprietà;

- **NOTA:** in data 12.06.2014 **RG** 14882 **RP** 2273

TITOLO: ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo

TRIBUNALE DI TREVISO rep. 3946/2014 del 05.06.2014

A FAVORE: Banca di Monastier del Sile Credito Coop. Soc. Coop

per la quota di 1/1 diritto di proprietà, relativamente, fra gli altri,

beni alla unità negoziale 3;

BENI Unità negoziale 3: RONCADE sez B Fg. 9 mapp. 759 sub 1

756 sub 1

CONTRO: Esecutato 1 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 2

per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 3 per la quota

di 1/3 del diritto di proprietà;

- **NOTA:** in data 24.07.2007 **RG** 35667 **RP** 9799

TITOLO: ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario

Notaio Tottolo Marco rep. 2944/1554 del 27.06.2007

A FAVORE: Banca di Monastier del Sile - Credito Coop. Soc. Coop

per la quota di 1/1 diritto di proprietà;

BENI: RONCADE sez B Fg. 9 mapp. 10 sub. 4

mapp 756 - mapp. 759 graffati

CONTRO: Esecutato 1 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 2



per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 3 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di porzione di fabbricato in aggregato, al piano terra e primo, destinato a negozio sito a Roncade in via Roma n. 41; A pertinenza dell'unità area scoperta della superficie catastale di mq 269 ed area comune destinata ad ingresso-manovra-parcheggio. L'accesso alle unità avviene attraverso l'area comune e ingresso comune con altre unità.

Le unità sono state oggetto di ristrutturazione nella prima metà del decennio scorso pur se il fabbricato originario risulta edificato circa nel 1600.

L'unità immobiliare così come si evince dalla planimetria catastale, è costituita al piano terra da un locale principale ad uso negozio, un disimpegno, un antibagno e due wc, due ripostigli, un locale ad uso mostra, un locale ad uso magazzino ed un locale ad uso deposito, infine un locale ad uso ufficio, dal quale con una scala si accede al piano primo dove è collocato un ulteriore locale ad uso ufficio. La superficie netta dei locali, è di circa mq 365 al piano terra e mq 16 al piano primo.

L'unità è dotata di riscaldamento ad aria con generatore a pompa di calore in comune con i negozi a piano primo sub. 5 e sub. 6, di impianto idro-sanitario ed impianto elettrico a norma, raffrescamento a split; I pavimenti dei locali a piano terra sono prevalentemente in tabelle di cotto levigato, il pavimento al piano primo è in legno, i pavimenti e rivestimenti dei bagni risultano in ceramica di media qualità. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate a semilavabile. Gli infissi esterni sono prevalentemente in metallo e vetrocamera. La struttura portante e sismoresistente è del tipo a muratura.

Le aree esterne risultano come segue:



- Area esterna privata mapp. 759 sub 2, piantumata a verde, parzialmente recintata;
- Area comune ad uso ingresso/parcheggio, pavimentata in betonelle di cemento quarzato e recintata.

In generale lo stato di manutenzione dell'unità risulta buono per l'interno, per l'esterno in generale per tutto il fabbricato nel suo complesso, si rilevano degradi generalizzati agli intonaci esterni e uno stato di manutenzione mediocre.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale risulta essere la seguente:

- Mapp. 777 sub. 4 prop. per intero:
 - Negozio e locali accessori a piano terra: circa 364 mq commerciali;
 - Ripostiglio a piano terra con accesso da area esterna: circa mq 4 commerciali;
 - Ufficio a piano primo: circa 47 mq commerciali;
- Mapp. 759 sub. 2 prop. per intero:
 - Area scoperta privata: superficie catastale mq 269 x 1/20= 13 mq commerciali;
 - Mapp. 756 sub. 2:
 - Area comune attrezzata a parcheggio quota parte di 1/3, considerata la servitù a di parcheggio anche alle altre unità che si affacciano sull'area stessa:

mq 305 x 1/3 x 1/10= 10 mq commerciali;

Risulta pertanto una superficie commerciale di circa (364+4+47+13+10)=438 mq.

ACCERTAMENTI URBANISTICI

L'area in oggetto è classificata come zona Territoriale omogenea di tipo "A-zone di interesse storico ambientale", disciplinata principalmente dall'art. 25 delle NTO.

Il fabbricato risulta schedato alla scheda 65 - Edifici di interesse storico - testimoniale del P.I.;

POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA



Non si ravvede la possibilità di ampliamenti volumetrici.

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato e autorizzato dal Comune di RONCADE in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate, rilevando quanto segue:

□ Concessioni Edilizie /Certificato di Abitabilità:

- Il fabbricato in generale è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967;
- Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria n. 4635 di prot. del 1986 notificata in data 07.11.1986;
- C.E. n. 16/22.95 del 21.03.1996;
- Autorizzazione NR. 65.08 SUAP - NR. 488 SUE - prot.gen. nr. 7441 del 28.04.2010;
- PDC n. 488/2008 prot. 0022253 del 04.12.2008;
- PDC n. 228/2010 prot. 0009058 del 26.05.2010;
- PDC n. 298/2013 prot. 0010577 del 25.06.2013;
- Certificato di Agibilità N. 298/2013 (3) prot. n. 0016425 del 14.05.2015;

ABUSI EDILIZI E ONERI ADEGUAMENTO

Si rilevano le seguenti difformità rispetto agli elaborati depositati grafici depositati in

Comune:

- Lievi modifiche interne, presenza di un pilastro tondo in acciaio nel locale negozio, lievi difformità scala da piano terra a piano primo;
- Nel locale principale negozio, difformità oltre la tolleranza di cui all'art. 34 bis del DPR 380/01 nelle altezze, risultano infatti per una porzione del locale principale, altezze inferiori ai 3,00 ml;



- Tamponamento ai fini antintrusione con materiale leggero delle finestre sul locale ufficio a piano primo;

- Tettoia a ridosso ingresso sul mappale 756 non presente negli elaborati grafici;

Si ritengono sanabili le lievi difformità interne con CILA/SCIA; Dovranno invece essere rimossi i tamponamenti non strutturali alle finestre del piano primo e dovrà essere ripristinata l'altezza minima di ml 3,00 nel locale ad uso negozio, mediante rimozione del controsoffitto nelle zone con altezza minore di ml 3,00 in modo da ripristinare l'altezza minima di progetto ed eventualmente, riposizionandolo la dove lo spazio tra solaio sovrastante e controsoffitto lo permetta senza abbassare la quota di piano al di sotto di ml 3,00.

Per quanto riguarda la tettoia a ridosso dell'ingresso sul mappale 756, la stessa non si ritiene sanabile e pertanto deve essere rimossa.

Si stimano i costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale in Euro 12.000,00 circa, comprensivi di pratiche edilizie e catastali, lavorazioni, rimozione opere, smaltimento, IVA, ed ogni altro onere ed accessorio.

In relazione alla sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte -, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto -, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e



pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle conclusioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e - per quanto attiene agli importi economici -, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento della relazione peritale.

DISPONIBILITA'/OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso risulta che l'unità in oggetto è occupata da "SOGGETTO 1" con titolo opponibile alla procedura, in forza di contratto di locazione registrato a Treviso in data 13.09.2007 al n. 10727, attualmente prorogato fino al 06.09.2025;

In sede di sopralluogo si è verificato che:

Gli immobili del LOTTO 1 risultano OCCUPATI da SOGGETTO 1 con titolo antecedente al pignoramento;

VERIFICA CONGRUITA' CANONE AFFITTO

Il canone di locazione attuale risulta da contratto in essere (vedi comunicazione proroga contratto al 06/09/2025 del 01.10.2019 e ricevuta pagamento diritti di proroga all'Agenzia Entrate del 25.09.2019) di Euro 12.000/00 annui, pari a 1.000/00 Euro mensili; considerato che l'immobile in locazione ha una superficie netta di circa 415 mq lordi, ne consegue che il canone attuale unitario a mq è circa:



(Euro 1.000,00/415 mq) = 2,41 Euro/mq mensili;

Tale canone di affitto risulta non congruo, in quanto il valore medio del canone di locazione prudenziale, per locali ad uso commerciale con porzioni a magazzino e uffici, simile a quello in oggetto nella zona considerata, è pari in via prudenziale a circa 4,00 Euro/mq, che moltiplicato per la superficie lorda dei soli locali ad uso negozio/magazzino/ufficio di mq 415, da un canone mensile pari a: 1.660,00 Euro, mensili, pertanto pari ad Euro 19.920,00 Euro/anno arrotondati a 19.900/00 Euro.

CANONE AFFITTO CONGRUO ARROTONDATO: 19.900,00 Euro annui

(diconsi diciannovemilanovecento/zerozero Euro).

Si segnala che il canone di locazione pattuito è inferiore di più di 1/3 del giusto prezzo di locazione (salvo adeguamenti ISTAT del quale però il sottoscritto Perito non è stato edotto);

AGGIORNAMENTI E VERFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 31.05.2021.

MOTIVI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONI

Per tutte le analisi sopra indicate:

- Motivo di deprezzamento:**
- Non vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla struttura ed al contesto ambientale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione, tranne quelli di seguito elencati:
 - naturale vetustà;
- non sono** stati riscontrati motivi di rivalutazione, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato netto calpestabile;



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

LOTTO 1

La consistenza della "superficie commerciale" qui espressa è calcolata in conformità alle "Linee guida nelle procedure di esecuzione immobiliari presso il Tribunale di Treviso" della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della Provincia di Treviso:

- Superficie Commerciale MQ 438

Il valore unitario a mq commerciale è stato stabilito in base a ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti, tecnici e operatori settore edilizio, banche dati del valore immobiliare come segue:

- Unità a destinazione commerciale: €/mq 700/00.

VALORE MERCATO: MQ 438 x €/mq 700,00 = € 306.600,00 Euro

arrotondato a 306.000,00 Euro (diconsi trecentoseimila/zerozero Euro)

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 1

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene;
- Difficoltà a visionare l'immobile;
- Mancata attività di marketing;
- Eventuale maggior imposta per il trasferimento del bene;
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene;
- Eventuale occupazione degli immobili;
- Eventuali azioni legali in corso;
- Eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica;

Il valore di vendita forzata viene pertanto riformulato detraendo dal valore di



mercato così ottenuto una detrazione percentuale prudenziale del 25% per tutte le altre voci; Tale percentuale prudenziale, tipicamente applicata stime "giudiziarie", riassume l'andamento della differenza di tra valore di mercato e valore di vendita forzata nelle aste giudiziarie in Provincia di Treviso, anche se l'andamento attuale del mercato edilizio come ben noto in crisi da molti anni tende ad innalzare tale percentuale.

Valore vendita forzata: Valore di mercato - adeguamenti urbanistico/edilizio)x75%=
= (306.000/00-12.000/00)x0.75= € 220.500,00

VALORE VENDITA FORZATA LOTTO 1 Arrotondato 220.000/00 Euro
(diconsi duecentoventimila/zerozero Euro)

Compreso pertinenze, dipendenze, discendenze, accessori e accessioni, servitù di provenienza e delle vigenti disposizioni di legge.

LOTTO 2

UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

Negoziò a piano primo con area a parcheggio, ubicato a RONCADE (TV) in via Roma n. 41; L'accesso all'unità avviene direttamente da strada pubblica.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobili oggetto di esecuzione:

per l'intero del diritto di proprietà:

- CATASTO FABBRICATI Comune di RONCADE (TV) Sez. B Fg. 9

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Sup. Cat.	Tipologia	Rendita
777	5	1	C/1	2	182 mq	210 mq	negoziò	€ 1.466,32

per la quota di 1/3 del diritto di proprietà:

- CATASTO FABBRICATI Comune di RONCADE (TV) Sez. B Fg. 9



M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Sup. Cat.	Tipologia	Rendita
------	------	-------	------	-----	----------	-----------	-----------	---------

756	2	T	area urbana	305 mq				
-----	---	---	-------------	--------	--	--	--	--

Il pignoramento colpisce i beni su descritti, con tutte le ragioni, addizioni, accessioni, pertinenze, edificazioni, costruzioni erette o erigende, servitù apparenti e non apparenti, ivi compresa la quota parte sui B.C.N.C. come segue:

- Comune di Roncade, sez. B, fg. 9, mapp. 777 sub. 1 - Ingresso - comune ai mapp.li 777 sub. 2 e 4;

- Comune di Roncade, sez. B, fg. 9, mapp. 777 sub. 2 - Scale - comune ai mapp.li 777 sub. 5 e 6;

- Comune di Roncade, sez. B, fg. 9, mapp. 777 sub. 3 - Centrale Termica - comune ai sub. 2, 4, 5, 6;

CONFINI

Il mapp. n. 777 sub.5 confina:

- a piano primo con vuoto e con mapp. 777 sub. 4, mapp. 777 sub 2, mapp. 777 sub. 6, stessi Comune, sezione e foglio;

Fatti salvi altri o variati.

Il mapp. n 756 sub. 2 confina con i seguenti mappali del catasto terreni stesso comune e foglio 19: 10, 777, 1298, 77, 228, strada comunale via Roma, 757,755

Fatti salvi altri o variati.

SERVITU' - ONERI - CONDOMINIO

Non si rileva condominio; Si rilevano le seguenti servitù di fatto oltre a quelle non apparenti:

- servitù di passaggio a favore dei locali di cui ai mapp.li 1298 sub. 1 e sub. 4 (oltre a quelli a loro collegati/uniti) a carico dei B.C.N.C. mapp. 777 sub. 1 e 2 (Ingresso e vano scale) a servizio tra gli altri delle unità oggetto di pignoramento;



- servitù di accesso e recesso dalla via pubblica oltre che di parcheggio diurno a servizio esclusivo dei negozi ed uffici, a carico dell'area identificata con il mapp. 756 sub. 2 ed a favore di tutte le unità che affacciano sull'area stessa;

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

INTESTAZIONE ATTUALE E PROVENIENZA:

A tutt'oggi i beni oggetto di esecuzione risultano in proprietà degli esecutati come segue:

- ESECUTATO 1 piena proprietà per la quota di 1/3 in separazione dei beni;
- ESECUTATO 2 piena proprietà per la quota di 1/3 bene personale;
- ESECUTATO 3 piena proprietà per la quota di 1/3 bene personale;

I beni sono pervenuti agli esecutati a seguito di:

- Atto di Donazione in data 27.06.2007 repertorio n. 2943 raccolta n. 1553 del notaio MARCO TOTTOLO di Castelfranco Veneto (TV), registrato a Castelfranco Veneto (TV) il 23.07.2007 al n. 1499 Serie 1T e trascritto a Treviso il 24.07.2007 ai nn. RP 19940 e RG 35666.

Con tale atto SOGGETTO 1 e SOGGETTO 2, donavano ad ESECUTATO 1, ESECUTATO 2 ed ESECUTATO 3, ciascuno per la quota di 1/3, il diritto di proprietà dei beni così censiti al catasto di TREVISO:

Comune di Roncade sez. B fg. 9

- mapp. 10 sub. 4 via Roma - piano T-1 - cat. C2 - cl. 6 mq 638 RC Euro 1.087,35;
- mapp. 756 (graffato col mappale 759) - Via Roma - area scoperta di mq 574
mapp. 759 (graffato col mappale 756);

- Al ventennio i beni risultavano in piena proprietà di SOGGETTO 1 e



SOGGETTO 2 per essergli pervenuti in forza di atto di compravendita in data 07.09.1982 repertorio n. 9279 del Notaio Giopato di Treviso, registrato a Treviso il 27.09.1982 al n. 7025 Mod. 71/M Atti Pubblici e trascritto a Treviso in data 06.10.1982 ai nn. RG 21398 e RP 17983.

Con tale atto SOGGETTO 1 e SOGGETTO 2 acquistarono congiuntamente in Comunione Legale l'immobile così catastalmente descritto in Catasto:

Comune di Roncade - fg. 19 mappali nn. 777 - 756 - 759 di totali mq 923 con sovrastante la porzione di fabbricato consistente in magazzino e ripostiglio al 1° piano e magazzini con accessori al piano terra, il tutto individuato nella planimetria presentata al N.C.E.U. in data 05.06.1981 e registrata al n. 3670 (corrispondente al mappale in Roncade sez. B fg. 9 mapp. 10 sub. 4).

L'area scoperta risulta invece individuata nella planimetria pure presentata il 05.06.1981 e registrata al n. 3669 di prot. (corrispondente ai mappali in Roncade sez. B fg. 9 mapp. 756 e mapp. 759 graffiati;

CRONISTORIA CATASTALE

Il mappale 756 sub. 2 nella sua attuale consistenza deriva da:

- variazione protocollo TV0077840 del 30.03.2015 col quale veniva costituito il mapp. 756 sub. 2 e variazione n. TV0077837 del 30.03.2015 col quale veniva soppressa l'unità catastalmente identificata alla sez. B fg. 9 mappali 756 sub. 1 - 759 sub. 1 graffiati;
- A sua volta l'unità catastalmente identificata alla sez. B fg. 9 mappali 756 sub. 1 e 759 sub. 1 graffiati, derivava da ISTANZA protocollo TV0289367 del 12.12.2012 per soppressione e fusione tra loro delle unità sez. B fg. 9 mapp. 10 sub. 4 (planimetria presentata al N.C.E.U. in data 05.06.1981 e



registrata al n. 3670) e sez. B fg. 9 mappali 756 e 759 graffati (planimetria presentata al N.C.E.U. in data 05.06.1981 e registrata al n. 3669 di prot.), unità soppresse che costituiscono l'intero compendio indicato nell'atto di provenienza ultraventennale, compravendita in data 07.09.1982 repertorio n. 9279 del Notaio Giopato di Treviso;

I mappali 777 sub. 1-2-3-4-5-6 nella loro attuale consistenza derivano da:

- variazione n. TV0077837 del 30.03.2015 col quale veniva soppressa l'unità catastalmente identificata alla sez. B fg. 9 mappali 756 sub. 1 -759 sub. 1 graffati;
- A sua volta l'unità catastalmente identificata alla sez. B fg. 9 mappali 756 sub. 1 e 759 sub. 1 graffati, derivava da ISTANZA protocollo TV0289367 del 12.12.2012 per soppressione e fusione tra loro delle unità sez. B fg. 9 mapp. 10 sub. 4 (planimetria presentata al N.C.E.U. in data 05.06.1981 e registrata al n. 3670) e sez. B fg. 9 mappali 756 e 759 graffati (planimetria presentata al N.C.E.U. in data 05.06.1981 e registrata al n. 3669 di prot.), unità soppresse che costituiscono l'intero compendio indicato nell'atto di provenienza ultraventennale, compravendita in data 07.09.1982 repertorio n. 9279 del Notaio Giopato di Treviso;

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **NOTA:** in data 23.01.2019 **RG** 2523 **RP** 1845

TITOLO: verbale di pignoramento

Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. TREVISO rep. 10332/2018 del 04.12.2018

A FAVORE: NOSTOV SPV SRL - viale Montegrappa 45 - Treviso per la quota di 1/1 diritto di proprietà;



BENI: RONCADE sez B Fg. 9 mapp. 777 sub. 4 - sub. 5 - sub. 6

mapp. 756 sub. 2 - mapp. 759 sub. 2;

CONTRO: Esecutato 1 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 2

per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 3 per la quota

di 1/3 del diritto di proprietà;

ISCRIZIONI

- **NOTA:** in data 09.07.2014 **RG** 18254 **RP** 2747

TITOLO: ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo

TRIBUNALE DI TREVISO rep. 3477/2014 del 01.07.2014

A FAVORE: Banca di Monastier del Sile Credito Coop. Soc. Coop

per la quota di 2/3 diritto di proprietà, relativamente, fra gli altri,

beni alla unità negoziale 3;

BENI Unità negoziale 3: RONCADE sez B Fg. 9 mapp. 759 sub 1

756 sub 1

CONTRO: Esecutato 2 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 1

per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;

- **NOTA:** in data 07.07.2014 **RG** 17892 **RP** 2688

TITOLO: ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo

TRIBUNALE DI TREVISO rep. 3407/2014 del 28.06.2014

A FAVORE: Banca di Monastier del Sile Credito Coop. Soc. Coop

per la quota di 1/1 diritto di proprietà, relativamente, fra gli altri,

beni alla unità negoziale 3;

BENI Unità negoziale 3: RONCADE sez B Fg. 9 mapp. 759 sub 1

756 sub 1

CONTRO: Esecutato 1 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 2



per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 3 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;

- **NOTA:** in data 07.07.2014 **RG** 17891 **RP** 2687

TITOLO: ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo

TRIBUNALE DI TREVISO rep. 3430/2014 del 01.07.2014

A FAVORE: Banca di Monastier del Sile Credito Coop. Soc. Coop

per la quota di 1/1 diritto di proprietà, relativamente, fra gli altri,
beni alla unità negoziale 3;

BENI Unità negoziale 3: RONCADE sez B Fg. 9 mapp. 759 sub 1

756 sub 1

CONTRO: Esecutato 1 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 2

per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 3 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;

- **NOTA:** in data 12.06.2014 **RG** 14882 **RP** 2273

TITOLO: ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo

TRIBUNALE DI TREVISO rep. 3946/2014 del 05.06.2014

A FAVORE: Banca di Monastier del Sile Credito Coop. Soc. Coop

per la quota di 1/1 diritto di proprietà, relativamente, fra gli altri,
beni alla unità negoziale 3;

BENI Unità negoziale 3: RONCADE sez B Fg. 9 mapp. 759 sub 1

756 sub 1

CONTRO: Esecutato 1 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 2

per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 3 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;

- **NOTA:** in data 24.07.2007 **RG** 35667 **RP** 9799



TITOLO: ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario

Notaio Tottolo Marco rep. 2944/1554 del 27.06.2007

A FAVORE: Banca di Monastier del Sile - Credito Coop. Soc. Coop

per la quota di 1/1 diritto di proprietà;

BENI: RONCADE sez B Fg. 9 mapp. 10 sub. 4

mapp 756 - mapp. 759 graffiati

CONTRO: Esecutato 1 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 2

per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 3 per la quota

di 1/3 del diritto di proprietà;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di porzione di fabbricato in aggregato, al piano primo, attualmente destinato a sala giochi, sito in Roncade in via Roma n. 41; A pertinenza dell'unità area comune destinata ad ingresso-manovra-parcheggio. L'accesso alle unità avviene attraverso l'area comune e ingresso comune con altre unità.

Le unità sono state oggetto di ristrutturazione nella prima metà del decennio scorso pur se il fabbricato originario risulta edificato circa nel 1600.

L'unità immobiliare così come si evince dalla planimetria catastale, è costituita al piano primo da tre locali ad uso sala giochi, un locale ad uso ripostiglio, un antibagno e due wc; La superficie netta dei locali, è di circa mq 183.

L'unità è dotata di riscaldamento ad aria con generatore a pompa di calore in comune con i negozi a piano primo sub. 5 e sub. 6, di impianto idro-sanitario ed impianto elettrico a norma, raffrescamento a split; I pavimenti dei locali risultano in laminato simil legno per il locali destinati a sala gioco, i pavimenti e rivestimenti dei bagni risultano in ceramica di media qualità. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate a semilavabile. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera.



La struttura portante e sismoresistente è del tipo a muratura. Il tetto è in legno.

Le aree esterne risultano come segue:

- Area comune ad uso ingresso/parcheggio, pavimentata in betonelle di cemento quarzato e recintata.

In generale lo stato di manutenzione dell'unità risulta buono per l'interno, per l'esterno in generale per tutto il fabbricato nel suo complesso, si rilevano degradi generalizzati agli intonaci esterni e uno stato di manutenzione mediocre.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale risulta essere la seguente:

- Mapp. 777 sub. 5 prop. per intero:

- Negozio (sala giochi) compresi accessori a piano primo: circa 208 mq commerciali;

- Area scoperta privata: superficie catastale mq $269 \times 1/20 = 13$ mq commerciali;

- Mapp. 756 sub. 2:

- Area comune attrezzata a parcheggio quota parte di 1/3, considerata la servitù a di parcheggio anche alle altre unità che si affacciano sull'area stessa:

mq $305 \times 1/3 \times 1/10 = 10$ mq commerciali;

Risulta pertanto una superficie commerciale di circa $(208+10)=218$ mq.

ACCERTAMENTI URBANISTICI

L'area in oggetto è classificata come zona Territoriale omogenea di tipo "A-zone di interesse storico ambientale", disciplinata principalmente dall'art. 25 delle NTO.

Il fabbricato risulta schedato alla scheda 65 - Edifici di interesse storico - testimoniale del P.I.;

POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Non si ravvede la possibilità di ampliamenti volumetrici.



VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato e autorizzato dal Comune di RONCADE in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate, rilevando quanto segue:

Concessioni Edilizie /Certificato di Abitabilità:

- Il fabbricato in generale è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967;
- Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria n. 4635 di prot. del 1986 notificata in data 07.11.1986;
- C.E. n. 16/22.95 del 21.03.1996;
- Autorizzazione NR. 65.08 SUAP - NR. 488 SUE - prot.gen. nr. 7441 del 28.04.2010;
- PDC n. 488/2008 prot. 0022253 del 04.12.2008;
- PDC n. 228/2010 prot. 0009058 del 26.05.2010;
- PDC n. 298/2013 prot. 0010577 del 25.06.2013;
- Certificato di Agibilità N. 298/2013 (1) prot. n. 0016425 del 25.02.2015;

ABUSI EDILIZI E ONERI ADEGUAMENTO

Si rilevano le seguenti difformità rispetto agli elaborati depositati grafici depositati in

Comune:

- Lievi modifiche interne con diversa distribuzione degli spazi interni per modifiche distributive delle pareti che dividono le varie stanze destinate a sala giochi;
- Live difformità dell'altezza sotto la catena delle capriate in legno indicata negli elaborati grafici, risulta indicato 2.42 in luogo del 2.32 circa rilevato mediamente (restano inalterate le altre altezze di piano che coincidono con quanto riportato nei grafici di progetto);



- Tettoia a ridosso ingresso sul mappale 756 non presente negli elaborati grafici;

Si ritengono sanabili le lievi difformità interne con CILA/SCIA;

Per quanto riguarda la tettoia a ridosso dell'ingresso sul mappale 756, la stessa non si ritiene sanabile e pertanto deve essere rimossa.

Si stimano i costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale e rimozione tettoia sul mappale 756 in Euro in Euro 4.500,00 circa, comprensivi di pratiche edilizie e catastali, IVA, ed ogni altro onere ed accessorio.

In relazione alla sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte -, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto -, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle conclusioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e - per quanto attiene agli importi economici -, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero



variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento della relazione peritale.

DISPONIBILITA'/OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso non risultano contratti di locazione, comodati ecc. per l'unità in oggetto.

In sede di sopralluogo si è verificato che:

Gli immobili del LOTTO 2 risultano LIBERI;

AGGIORNAMENTI E VERFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 31.05.2021.

MOTIVI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONI

Per tutte le analisi sopra indicate:

- Motivo di deprezzamento:**
- Non vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla struttura ed al contesto ambientale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione, tranne quelli di seguito elencati:
 - naturale vetustà;
- non sono** stati riscontrati motivi di rivalutazione, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato netto calpestabile;

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

LOTTO 2

La consistenza della "superficie commerciale" qui espressa è calcolata in conformità alle "Linee guida nelle procedure di esecuzione immobiliari presso il



Tribunale di Treviso" della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della
Provincia di Treviso:

- Superficie Commerciale MQ 218

Il valore unitario a mq commerciale è stato stabilito in base a ricerche effettuate sul
mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti, tecnici e operatori settore
edilizio, banche dati del valore immobiliare come segue:

- Unità a destinazione commerciale: €/mq 700/00.

VALORE MERCATO: MQ 218 x €/mq 700,00 = € 152.600,00 Euro

arrotondato a 153.000,00 Euro (diconsi centocinquantatremilamila/zerozero Euro)

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 2

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra
un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene;
- Difficoltà a visionare l'immobile;
- Mancata attività di marketing;
- Eventuale maggior imposta per il trasferimento del bene;
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene;
- Eventuale occupazione degli immobili;
- Eventuali azioni legali in corso;
- Eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica;

Il valore di vendita forzata viene pertanto riformulato detraendo dal valore di
mercato così ottenuto una detrazione percentuale prudenziale del 25% per tutte le
altre voci; Tale percentuale prudenziale, tipicamente applicata stime "giudiziarie",
riassume l'andamento della differenza di tra valore di mercato e valore di vendita
forzata nelle aste giudiziarie in Provincia di Treviso, anche se l'andamento attuale



del mercato edilizio come ben noto in crisi da molti anni tende ad innalzare tale percentuale.

Valore vendita forzata: Valore di mercato - adeguamenti urbanistico/edilizio)x75%=
= (153.000/00-4.500/00)x0.75= € 111.375/00

VALORE VENDITA FORZATA LOTTO 1 Arrotondato 111.000/00 Euro

(diconsi centoundicimila/zerozero Euro)

Compreso pertinenze, dipendenze, discendenze, accessori e accessioni, servitù di provenienza e delle vigenti disposizioni di legge.

LOTTO 3

UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

Negoziato a piano primo con area a parcheggio, ubicato a RONCADE (TV) in via Roma n. 41; L'accesso all'unità avviene direttamente da strada pubblica.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobili oggetto di esecuzione:

per l'intero del diritto di proprietà:

- CATASTO FABBRICATI Comune di RONCADE (TV) Sez. B Fg. 9

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Sup. Cat.	Tipologia	Rendita
777	6	1	C/1	3	65 mq	74 mq	negoziato	€ 610,97

per la quota di 1/3 del diritto di proprietà:

- CATASTO FABBRICATI Comune di RONCADE (TV) Sez. B Fg. 9

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Sup. Cat.	Tipologia	Rendita
756	2	T	area urbana	305 mq				

Il pignoramento colpisce i beni su descritti, con tutte le ragioni, addizioni, accessioni, pertinenze, edificazioni, costruzioni erette o erigende, servitù apparenti



e non apparenti, ivi compresa la quota parte sui B.C.N.C. come segue:

- Comune di Roncade, sez. B, fg. 9, mapp. 777 sub. 1 - Ingresso - comune ai mapp.li 777 sub. 2 e 4;

- Comune di Roncade, sez. B, fg. 9, mapp. 777 sub. 2 - Scale - comune ai mapp.li 777 sub. 5 e 6;

- Comune di Roncade, sez. B, fg. 9, mapp. 777 sub. 3 - Centrale Termica - comune ai sub. 2, 4, 5, 6;

CONFINI

Il mapp. n. 777 sub.6 confina:

- a piano primo con vuoto e con mapp. 777 sub. 2, mapp. 777 sub 5, mapp. 1295, stessi Comune, sezione e foglio;

Fatti salvi altri o variati.

Il mapp. n 756 sub. 2 confina con i seguenti mappali del catasto terreni stesso comune e foglio 19: 10, 777, 1298, 77, 228, strada comunale via Roma, 757,755

Fatti salvi altri o variati.

SERVITU' - ONERI - CONDOMINIO

Non si rileva condominio; Si rilevano le seguenti servitù di fatto oltre a quelle non apparenti:

- servitù di passaggio a favore dei locali di cui ai mapp.li 1298 sub. 1 e sub. 4 (oltre a quelli a loro collegati/uniti) a carico dei B.C.N.C. mapp. 777 sub. 1 e 2 (Ingresso e vano scale) a servizio tra gli altri delle unità oggetto di pignoramento;

- servitù di accesso e recesso dalla via pubblica oltre che di parcheggio diurno a servizio esclusivo dei negozi ed uffici, a carico dell'area identificata con il mapp. 756 sub. 2 ed a favore di tutte le unità che affacciano sull'area stessa;

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE



INTESTAZIONE ATTUALE E PROVENIENZA:

A tutt'oggi i beni oggetto di esecuzione risultano in proprietà degli esecutati come segue:

- ESECUTATO 1 piena proprietà per la quota di 1/3 in separazione dei beni;
- ESECUTATO 2 piena proprietà per la quota di 1/3 bene personale;
- ESECUTATO 3 piena proprietà per la quota di 1/3 bene personale;

I beni sono pervenuti agli esecutati a seguito di:

- Atto di Donazione in data 27.06.2007 repertorio n. 2943 raccolta n. 1553 del notaio MARCO TOTTOLO di Castelfranco Veneto (TV), registrato a Castelfranco Veneto (TV) il 23.07.2007 al n. 1499 Serie 1T e trascritto a Treviso il 24.07.2007 ai nn. RP 19940 e RG 35666.

Con tale atto SOGGETTO 1 e SOGGETTO 2, donavano ad ESECUTATO 1, ESECUTATO 2 ed ESECUTATO 3, ciascuno per la quota di 1/3, il diritto di proprietà dei beni così censiti al catasto di TREVISO:

Comune di Roncade sez. B fg. 9

- mapp. 10 sub. 4 via Roma - piano T-1 - cat. C2 - cl. 6 mq 638 RC Euro 1.087,35;
- mapp. 756 (graffato col mappale 759) - Via Roma - area scoperta di mq 574
mapp. 759 (graffato col mappale 756);

- Al ventennio i beni risultavano in piena proprietà di SOGGETTO 1 e SOGGETTO 2 per essergli pervenuti in forza di atto di compravendita in data 07.09.1982 repertorio n. 9279 del Notaio Giopato di Treviso, registrato a Treviso il 27.09.1982 al n. 7025 Mod. 71/M Atti Pubblici e trascritto a Treviso in data 06.10.1982 ai nn. RG 21398 e RP 17983.



Con tale atto SOGGETTO 1 e SOGGETTO 2 acquistarono congiuntamente in Comunione Legale l'immobile così catastalmente descritto in Catasto:

Comune di Roncade - fg. 19 mappali nn. 777 - 756 - 759 di totali mq 923 con sovrastante la porzione di fabbricato consistente in magazzino e ripostiglio al 1° piano e magazzini con accessori al piano terra, il tutto individuato nella planimetria presentata al N.C.E.U. in data 05.06.1981 e registrata al n. 3670 (corrispondente al mappale in Roncade sez. B fg. 9 mapp. 10 sub. 4).

L'area scoperta risulta invece individuata nella planimetria pure presentata il 05.06.1981 e registrata al n. 3669 di prot. (corrispondente ai mappali in Roncade sez. B fg. 9 mapp. 756 e mapp. 759 graffati;

CRONISTORIA CATASTALE

Il mappale 756 sub. 2 nella sua attuale consistenza deriva da:

- variazione protocollo TV0077840 del 30.03.2015 col quale veniva costituito il mapp. 756 sub. 2 e variazione n. TV0077837 del 30.03.2015 col quale veniva soppressa l'unità catastalmente identificata alla sez. B fg. 9 mappali 756 sub. 1 - 759 sub. 1 graffati;

- A sua volta l'unità catastalmente identificata alla sez. B fg. 9 mappali 756 sub. 1 e 759 sub. 1 graffati, derivava da ISTANZA protocollo TV0289367 del 12.12.2012 per soppressione e fusione tra loro delle unità sez. B fg. 9 mapp. 10 sub. 4 (planimetria presentata al N.C.E.U. in data 05.06.1981 e registrata al n. 3670) e sez. B fg. 9 mappali 756 e 759 graffati (planimetria presentata al N.C.E.U. in data 05.06.1981 e registrata al n. 3669 di prot.), unità sopresse che costituiscono l'intero compendio indicato nell'atto di provenienza ultraventennale, compravendita in data 07.09.1982 repertorio



n. 9279 del Notaio Giopato di Treviso;

Il mappale 777 sub. 1-2-3-4-5-6 nella loro attuale consistenza derivano da:

- variazione n. TV0077837 del 30.03.2015 col quale veniva soppressa l'unità catastalmente identificata alla sez. B fg. 9 mappali 756 sub. 1 - 759 sub. 1 graffati;

- A sua volta l'unità catastalmente identificata alla sez. B fg. 9 mappali 756 sub. 1 e 759 sub. 1 graffati, derivava da ISTANZA protocollo TV0289367 del 12.12.2012 per soppressione e fusione tra loro delle unità sez. B fg. 9 mapp. 10 sub. 4 (planimetria presentata al N.C.E.U. in data 05.06.1981 e registrata al n. 3670) e sez. B fg. 9 mappali 756 e 759 graffati (planimetria presentata al N.C.E.U. in data 05.06.1981 e registrata al n. 3669 di prot.), unità soppresse che costituiscono l'intero compendio indicato nell'atto di provenienza ultraventennale, compravendita in data 07.09.1982 repertorio n. 9279 del Notaio Giopato di Treviso;

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **NOTA:** in data 23.01.2019 **RG 2523 RP 1845**

TITOLO: verbale di pignoramento

Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. TREVISO rep. 10332/2018 del 04.12.2018

A FAVORE: NOSTOV SPV SRL - viale Montegrappa 45 - Treviso per la quota di 1/1 diritto di proprietà;

BENI: RONCADE sez B Fg. 9 mapp. 777 sub. 4 - sub. 5 - sub. 6

mapp. 756 sub. 2 - mapp. 759 sub. 2;

CONTRO: Esecutato 1 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 2

per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 3 per la quota



di 1/3 del diritto di proprietà;

ISCRIZIONI

- **NOTA:** in data 09.07.2014 **RG** 18254 **RP** 2747

TITOLO: ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo

TRIBUNALE DI TREVISO rep. 3477/2014 del 01.07.2014

A FAVORE: Banca di Monastier del Sile Credito Coop. Soc. Coop

per la quota di 2/3 diritto di proprietà, relativamente, fra gli altri,

beni alla unità negoziale 3;

BENI Unità negoziale 3: RONCADE sez B Fg. 9 mapp. 759 sub 1

756 sub 1

CONTRO: Esecutato 2 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 1

per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;

- **NOTA:** in data 07.07.2014 **RG** 17892 **RP** 2688

TITOLO: ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo

TRIBUNALE DI TREVISO rep. 3407/2014 del 28.06.2014

A FAVORE: Banca di Monastier del Sile Credito Coop. Soc. Coop

per la quota di 1/1 diritto di proprietà, relativamente, fra gli altri,

beni alla unità negoziale 3;

BENI Unità negoziale 3: RONCADE sez B Fg. 9 mapp. 759 sub 1

756 sub 1

CONTRO: Esecutato 1 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 2

per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 3 per la quota

di 1/3 del diritto di proprietà;

- **NOTA:** in data 07.07.2014 **RG** 17891 **RP** 2687

TITOLO: ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo



TRIBUNALE DI TREVISO rep. 3430/2014 del 01.07.2014

A FAVORE: Banca di Monastier del Sile Credito Coop. Soc. Coop

per la quota di 1/1 diritto di proprietà, relativamente, fra gli altri,

beni alla unità negoziale 3;

BENI Unità negoziale 3: RONCADE sez B Fg. 9 mapp. 759 sub 1

756 sub 1

CONTRO: Esecutato 1 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 2

per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 3 per la quota

di 1/3 del diritto di proprietà;

- **NOTA:** in data 12.06.2014 **RG** 14882 **RP** 2273

TITOLO: ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo

TRIBUNALE DI TREVISO rep. 3946/2014 del 05.06.2014

A FAVORE: Banca di Monastier del Sile Credito Coop. Soc. Coop

per la quota di 1/1 diritto di proprietà, relativamente, fra gli altri,

beni alla unità negoziale 3;

BENI Unità negoziale 3: RONCADE sez B Fg. 9 mapp. 759 sub 1

756 sub 1

CONTRO: Esecutato 1 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 2

per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 3 per la quota

di 1/3 del diritto di proprietà;

- **NOTA:** in data 24.07.2007 **RG** 35667 **RP** 9799

TITOLO: ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario

Notaio Tottolo Marco rep. 2944/1554 del 27.06.2007

A FAVORE: Banca di Monastier del Sile - Credito Coop. Soc. Coop

per la quota di 1/1 diritto di proprietà;



BENI: RONCADE sez B Fg. 9 mapp. 10 sub. 4

mapp 756 - mapp. 759 graffiati

CONTRO: Esecutato 1 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 2

per la quota di 1/3 del diritto di proprietà - Esecutato 3 per la quota

di 1/3 del diritto di proprietà;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di porzione di fabbricato in aggregato, al piano primo, attualmente destinato ad attività di Estetista, sito in Roncade in via Roma n. 41; A pertinenza dell'unità area comune destinata ad ingresso-manovra-parcheggio. L'accesso alle unità avviene attraverso l'area comune e ingresso comune con altre unità.

Le unità sono state oggetto di ristrutturazione nella prima metà del decennio scorso pur se il fabbricato originario risulta edificato circa nel 1600.

L'unità immobiliare è costituita da un locale principale ad uso negozio (ad oggi completamente diviso da pareti in cartongesso non a tutta altezza, eseguite al fine di creare postazioni riservate tipiche delle attività di estetista), un antibagno e due wc. La superficie netta dei locali, è di circa mq 70 mq.

L'unità è dotata di riscaldamento ad aria con generatore a pompa di calore in comune con i negozi a piano primo sub. 5 e sub. 6, di impianto di raffrescamento a split, di impianto idro-sanitario ed impianto elettrico a norma; I pavimenti dei locali risultano in laminato simil legno per il locali destinati a negozio, i pavimenti e rivestimenti dei bagni risultano in ceramica. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate a semilavabile, i divisori in cartongesso risultano trinteggiati a lavabile. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera. La struttura portante e sismoresistente è del tipo a muratura. Il tetto è in legno con tavelle in cotto.

Le finiture in generale sono di ottima qualità.



Le aree esterne risultano come segue:

- Area comune ad uso ingresso/parcheggio, pavimentata in betonelle di cemento quarzato e recintata.

In generale lo stato di manutenzione dell'unità risulta ottimo per l'interno, per l'esterno in generale per tutto il fabbricato nel suo complesso, si rilevano degradi generalizzati agli intonaci esterni e uno stato di manutenzione mediocre.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale risulta essere la seguente:

- Mapp. 777 sub. 6 prop. per intero:

- Negozio e locali accessori a piano terra: circa 79 mq commerciali;

- Mapp. 756 sub. 2:

- Area comune attrezzata a parcheggio quota parte di 1/3, considerata la servitù a di parcheggio anche alle altre unità che si affacciano sull'area stessa:

mq $305 \times \frac{1}{3} \times \frac{1}{10} = 10$ mq commerciali;

Risulta pertanto una superficie commerciale di circa $(79+10) = 89$ mq.

ACCERTAMENTI URBANISTICI

L'area in oggetto è classificata come zona Territoriale omogenea di tipo "A-zone di interesse storico ambientale", disciplinata principalmente dall'art. 25 delle NTO.

Il fabbricato risulta schedato alla scheda 65 - Edifici di interesse storico - testimoniale del P.I.;

POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Non si ravvede la possibilità di ampliamenti volumetrici.

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto



depositato e autorizzato dal Comune di RONCADE in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate, rilevando quanto segue:

☐ **Concessioni Edilizie /Certificato di Abitabilità:**

- Il fabbricato in generale è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967;

- Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria n. 4635 di prot. del 1986 notificata in data 07.11.1986;

- C.E. n. 16/22.95 del 21.03.1996;

- Autorizzazione NR. 65.08 SUAP - NR. 488 SUE - prot.gen. nr. 7441 del 28.04.2010;

- PDC n. 488/2008 prot. 0022253 del 04.12.2008;

- PDC n. 228/2010 prot. 0009058 del 26.05.2010;

- PDC n. 298/2013 prot. 0010577 del 25.06.2013;

- Certificato di Agibilità N. 298/2013 (2) prot. n. 0016425 del 29.04.2015;

ABUSI EDILIZI E ONERI ADEGUAMENTO

Si rilevano le seguenti difformità rispetto agli elaborati depositati grafici depositati in Comune:

- Lievi modifiche interne per diversa distribuzione degli spazi interni, divisioni con pareti in cartongesso non a tutta altezza, eseguite al fine di creare postazioni riservate tipiche delle attività di estetista;

- Live difformità dell'altezza sotto la catena delle capriate in legno indicata negli elaborati grafici, risulta indicato 2.42 in luogo del 2.32 circa rilevato mediamente (restano inalterate le altre altezze di paino che coincidono con quanto riportato nei grafici di progetto);

- Tettoia a ridosso ingresso sul mappale 756 non presente negli elaborati grafici;



Si ritengono sanabili le lievi difformità interne con CILA/SCIA;

per quanto riguarda la tettoia a ridosso dell'ingresso sul mappale 756, la stessa non si ritiene sanabile e pertanto deve essere rimossa.

Si stimano i costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale e rimozione tettoia sul mappale 756 in Euro in Euro 4.500,00 circa, comprensivi di pratiche edilizie e catastali, IVA, ed ogni altro onere ed accessorio.

In relazione alla sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte -, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto -, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle conclusioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e - per quanto attiene agli importi economici -, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente



al momento della relazione peritale.

DISPONIBILITA'/OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso risulta che l'unità in oggetto è occupata da "SOGGETTO 2" con titolo non opponibile alla procedura in forza di contratto di locazione registrato a Treviso in data 01.12.2020 al n. 12974 serie 3T;

In sede di sopralluogo si è verificato che:

Gli immobili del LOTTO 3 risultano OCCUPATI da SOGGETTO 2 successivo al pignoramento - durata del contratto dal 15/09/2020 al 15/09/2026;

VERIFICA CONGRUITA' CANONE AFFITTO

Il canone di locazione attuale risulta di Euro 7.200/00 annui, pari a 600/00 Euro mensili; considerato che l'immobile in locazione ha una superficie netta di circa 415 mq 70 circa, ne consegue che il canone attuale unitario a mq è circa: (Euro 600,00/70 mq) = 8,57 Euro/mq mensili;

Tale canone di affitto risulta congruo.

AGGIORNAMENTI E VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 31.05.2021.

MOTIVI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONI

Per tutte le analisi sopra indicate:

- Motivo di deprezzamento:**
- Non vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla struttura ed al contesto ambientale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione, tranne quelli di seguito elencati:
 - naturale vetustà;



- non sono** stati riscontrati motivi di rivalutazione, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato netto calpestabile;

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

LOTTO 3

La consistenza della "superficie commerciale" qui espressa è calcolata in conformità alle "Linee guida nelle procedure di esecuzione immobiliari presso il Tribunale di Treviso" della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della Provincia di Treviso:

- Superficie Commerciale MQ 89

Il valore unitario a mq commerciale è stato stabilito in base a ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti, tecnici e operatori settore edilizio, banche dati del valore immobiliare come segue:

- Unità a destinazione commerciale: €/mq 800/00.

VALORE MERCATO: MQ 89 x €/mq 800,00 = € 71.200,00 Euro

arrotondato a 71.000,00 Euro (diconsi settantunmila/zerozero Euro)

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 3

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene;
- Difficoltà a visionare l'immobile;
- Mancata attività di marketing;
- Eventuale maggior imposta per il trasferimento del bene;
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene;
- Eventuale occupazione degli immobili;



- Eventuali azioni legali in corso;

- Eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica;

Il valore di vendita forzata viene pertanto riformulato detraendo dal valore di mercato così ottenuto una detrazione percentuale prudenziale del 25% per tutte le altre voci; Tale percentuale prudenziale, tipicamente applicata stime "giudiziarie", riassume l'andamento della differenza di tra valore di mercato e valore di vendita forzata nelle aste giudiziarie in Provincia di Treviso, anche se l'andamento attuale del mercato edilizio come ben noto in crisi da molti anni tende ad innalzare tale percentuale.

Valore vendita forzata: Valore di mercato - adeguamenti urbanistico/edilizio)x75%=

= (71.000/00-4.500/00)x0.75= € 49.875/00

VALORE VENDITA FORZATA LOTTO 3 Arrotondato 50.000/00 Euro

(diconsi cinquantamila/zerozero Euro)

Compreso pertinenze, dipendenze, discendenze, accessori e accessioni, servitù di provenienza e delle vigenti disposizioni di legge.

RIEPILOGO

- VALORE VENDITA FORZATA LOTTO 1: 220.000/00 Euro

- VALORE VENDITA FORZATA LOTTO 2: 111.000/00 Euro

- VALORE VENDITA FORZATA LOTTO 3: 50.000/00 Euro

Treviso, 7 giugno 2021

il C.T.U.

Dott. Ing. Claudio Rossi



ALLEGATI

- | | |
|----------|---|
| doc. 1) | Elenco Esecutati e Nominativi |
| doc. 2) | Visure catastali Terreni |
| doc. 3) | Estratto mappa |
| doc. 4) | Atto di provenienza |
| doc. 5) | Ispezione Ipotecaria aggiornata aggiornata |
| doc. 6) | Estratto Piano Interventi |
| doc. 7) | Titoli Edilizi - Grafici Progetto |
| doc. 8) | Elaborato planimetrico subalterni mapp. 756 sub. 2 |
| doc. 9) | Elaborato planimetrico subalterni mapp. 756 sub. 2 |
| doc. 10) | Elaborato planimetrico subalterni mapp. 777 e planim. cat. sub. 4-5-6 |
| doc. 11) | Ispezione contratti locazione Ag. Entrate - Contratto Locazione |
| doc. 12) | Documentazione fotografica |
| doc. 13) | Scheda per l'ordinanza di vendita |
| doc. 14) | Scheda per l'avviso d'Asta |
| doc. 15) | Ricevute invio alle parti 30 gg prima dell'udienza |

