

R.G. Esec. Imm. 440/2021
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@gmail.com
pec: claudio.rossi66@ingpec.eu

TRIBUNALE DI TREVISO

INCARICO

Lo scrivente Ing. Claudio Rossi, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Treviso n. 3752 con studio in TREVISO vicolo Biscaro n. 8, è stato nominato Esperto Stimatore nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 30.06.2022 del Sig. G. E. con giuramento digitale depositato in data 30.06.2022.

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 24/04/2023 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 QUINTO DI TREVISO (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 09.02.2022 alle ore 14.30 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 QUINTO DI TREVISO (TV) 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 QUINTO DI TREVISO (TV) Sez. B Fg. 3

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	Rendita
563	9	2	D/8	€ 2.742,39

- CATASTO FABBRICATI Comune di QUINTO DI TREVISO (TV) Sez. B Fg. 3

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	Rendita
563	27	1	D/6	€ 6.960,00

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 due unità immobiliari catastalmente distinte ed identificate, con ingresso autonomo da vano scala comune, con destinazione diversa l'una dall'altra, inoltre, una delle due unità risulta locata mentre una risulta libera, si predispose la presente relazione in **2 LOTTI** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni esecutati, 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, DEPOSITO a piano secondo in Comune di Quinto di Treviso (TV) di cui alla sez. B fg. 3 mapp. 563 sub. 9;

- LOTTO 2:

Per l'intero del diritto di proprietà, PALESTRA-CENTRO BENESSERE a piano primo in Quinto di Treviso (TV) di cui alla sez. B fg. 3 mapp. 563 sub. 27;

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 QUINTO DI TREVISO (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 commerciali/catastali a metro quadrato**” e come tipologia quanto segue:

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

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.

DEPOSITO a piano secondo, ubicato a QUINTO DI TREVISO (TV) in via San Cassiano; L'accesso all'unità avviene direttamente da strada pubblica, attraverso spazi comuni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobili oggetto di esecuzione:

per l'intero del diritto di proprietà:

- CATASTO FABBRICATI Comune di QUINTO DI TREVISO (TV) Sez. B Fg. 3

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	Rendita
563	9	2	D/8	€ 2.742,39

Detta porzione ha diritto alla proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sui B.C.N.C.:

- mappale 563 subalterno 3 area scoperta di mq 2162 comune ai subalterni 5,9,11,12,13,14,21,22,23,24,25,26,27,29,30;



- mappale 563 sub. 21 vano scale comune ai subalterni **27,11,12,9**;

Si specifica che:

- nella descrizione catastale del sub. 9 i piani sono indicati in modo errato, infatti l'unità si trova al piano secondo mentre nelle planimetrie e nella visura sono indicati i piani T-1-2;

CONFINI

Il mapp. n. 563 sub. 9 confina con porzioni ai subalterni 21,12,25,26, prospetto scoperto su due lati, fatti salvi altri o variati.

SERVITU' - ONERI - CONDOMINIO

Alla data del sopralluogo pur rientrando le unità in un condominio, non si rileva la presenza di amministratore condominiale, ne si sono riscontrate targhe con l'indicazione di un eventuale amministratore condominiale negli spazi comuni e all'ingresso del complesso. Da notizie assunte in loco il condominio risulta autogestito dai condomini.

Si rileva la seguente servitù:

- servitù di passaggio per pedoni e veicoli di qualsiasi specie costituita con l'atto autenticato dal Notaio Francesco Giopato di Treviso in data 14 giugno 1989 repertorio n. 29156 che qui integralmente si riporta: "Viene costituita servitù di passaggio per pedoni e veicoli di qualsiasi specie e portata, nonchè di parcheggio, a cavaliere della linea di confine tra il mappale 226 e il mappale 563 nonchè sulla residua superficie scoperta del mappale 563, con precisazione che la servitù di passaggio avrà una larghezza di ml. 4 e la rimanente superficie sarà destinata a parcheggio. Si fa presente che l'area su cui grava la servitù è evidenziata nella planimetria allegata sub "D" al predetto atto repertorio n. 29156 del Notaio Giopato. La servitù viene costituita a favore e a carico dei complessi immobiliari



sovrastrutturati a detti mappali. Su tutta l'area gravata da servitù viene inoltre costituita servitù per la installazione di reti e di impianti tecnologici a servizio dei complessi sopraccitati."

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

La certificazione di provenienza ultraventennale è contenuta in atti come da "certificato notarile ex art. 567 2° comma C.P.C." redatto dal notaio Dott. Giulia Messina Vitrano in Corleone datata 17.11.2021;

PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'Esecutato a seguito di atto di scissione di società del 19.07.2007 n. 188436/7390 di repertorio del Notaio Dott. Gianluca Forte di Treviso, trascritto a Treviso il 08.08.2007 ai nn. RG 39498 RP 22134 a favore dell'esecutato e contro SOGGETTO 1;

al ventennio i beni erano in proprietà di SOGGETTO 1 per essergli pervenuti a seguito di atto di compravendita del 04.02.2003 repertorio n. 49924 del Notaio Dott. Gianluca Forte di Treviso, trascritto a Treviso il 06.02.2003 ai nn. RG 5629 RP 4143

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Trascrizione RG 43354 RP 29992 del 27/10/2021 verbale di pignoramento immobili del 08/10/2021 repertorio n. 5228/2021 U.N.E.P. Treviso a favore di "Banca di Credito Cooperativo Pordenonese e Monsile soc. coop." con sede in Azzano Decimo (PN) c.f. 00091700930 e contro l'ESECUTATO gravante sui beni oggetto di esecuzione;

ISCRIZIONI

- Iscrizione RG 38751 RP 8598 del 09/10/2008 ipoteca volontaria



nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 08/10/2008 repertorio n. 13557/7199 notaio Dott. Favalaro Antonio di Paese (TV) a favore di "Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo soc. cooperativa" con sede in Monastier di Treviso (TV) c.f. 03588770267 e contro l'Esecutato, capitale 600.000/00 Euro totale 1.200.000/00 Euro, durata 15 anni gravante su beni oggetto di esecuzione;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di locale catastalmente ad uso deposito attualmente al grezzo avanzato, sito al secondo piano di un più ampio complesso immobiliare costituito da varie unità immobiliari a destinazione non residenziale.

Il complesso è stato realizzato in via San Cassiano a Quinto di Treviso, a partire dall'anno 1969.

Alle unità si accede direttamente dagli spazi comuni del complesso;

L'accesso sia carraio che pedonale al complesso immobiliare è diretto dalla via pubblica.

Il deposito è costituito da un unico vano della superficie utile di circa 550 mq e commerciale di circa mq 578. L'altezza del piano da pavimento grezzo a soffitto intonacato risulta essere di ml 3.22 circa.

L'unità immobiliare non è dotata di impianti se non di una lampada per l'illuminazione nella zona ingresso attualmente collegata all'impianto dell'unità sottostante sub. 27. L'unità è dotata di infissi esterni metallici a vetrocamera, e risulta prevalentemente intonacata su pareti e soffitto tranne che per alcune porzioni ancora al grezzo; La pavimentazione è attualmente al grezzo in calcestruzzo staggiato costituente l'estradosso del solaio di divisione col piano sottostante. E' presente un varco per un eventuale vano scala di collegamento col piano sottostante nella zona limitrofa all'ingresso, frutto di un progetto di unione tra i



due piani mai realizzato; il varco risulta attualmente controsoffittato nell'unità sottostante e protetto da travi in legno con sovrastante tavolato provvisori nell'unità in oggetto. Sono presenti fori sul solaio verso il tetto, segni di degrado dell'intonaco sul soffitto e segni di recenti infiltrazioni di acqua meteorica.

Si rende noto che rimangono a carico di un eventuale acquirente dell'immobile all'asta:

- la realizzazione di tamponamento varco vano scale di collegamento tra i piani con solaio calpestabile atto a sostenere i carichi in base all'uso a cui i locali sono destinati, e le relative pratiche strutturali/ urbanistiche;

- le opere per il distacco attuale lampada/impianto elettrico dall'impianto unità al piano sottostante, la realizzazione di impianti autonomi, elettrico, e se necessitassero, idrico, fognario (alla data del sopralluogo non sono stati rinvenute colonne di scarico nell'unità oggetto della presente), gas, rispetto alle altre unità presenti nel complesso, ivi compresi gli allacci alle utenze e relativi oneri.

- i lavori di completamento secondo l'uso destinato, le pratiche ed oneri tutti per l'agibilità dei locali.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale come sopra indicata è di circa mq 578 commerciali.

ACCERTAMENTI URBANISTICI

Dal CDU rilasciato dal Comune di Quinto di Treviso, l'area in oggetto è classificata come zona Territoriale omogenea di tipo "tessuto di espansione (T4) – Ambito T4/3 con scheda progetto - AR_05", nella Variante al piano degli interventi approvata ed è disciplinata principalmente dall'art. 22 delle NTO.

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 QUINTO DI TREVISO (TV) in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate, rilevando quanto segue:

□ Concessioni Edilizie /Certificato di Abitabilità:

- licenza edilizia n.° 30/1965 del 31 marzo 1965;
- autorizzazione n.° 37/1966 del 15 aprile 1966;
- licenza edilizia n.° 130/68 del 23 novembre 1968;
- licenza edilizia n.° 52/1969 del 11 giugno 1969;
- concessione edilizia n.° 128/1989 del 22 agosto 1989;
- concessione edilizia n. 146/1989 del 28 giugno 1990;
- concessione edilizia n.° 146/1989 - BIS del 30 novembre 1991;
- concessione edilizia n.° 146 del 7 luglio 1992;
- concessione edilizia n.° 146 del 17 ottobre 1995;
- P.d.C. n. 10/025 del 13 aprile 2010 (decaduto in quanto non si è mai dato corso all'esecuzione delle opere previste);
- S.C.I.A. prot. 16294 del 23 novembre 2015 (decaduto in quanto non si è mai conformata la S.C.I.A. alla richiesta del 17/12/2015 e non si è mai dato corso all'esecuzione delle opere previste);

ABUSI EDILIZI E ONERI ADEGUAMENTO

Si rilevano le seguenti difformità rispetto agli elaborati depositati grafici depositati in Comune e precisamente rispetto a quanto riportato nelle tavole 9 e 10 allegate alla C.E. concessione edilizia n. 146/1989 del 28 giugno 1990:

- presenza di unico locale con diversa destinazione catastale (Deposito) rispetto a due locali con destinazione "laboratorio artigianale" indicata negli elaborati grafici di



progetto;

- lievi modifiche interne distributive;

- riguardo l'intero complesso presenza di una scala esterna non presente nello stato di fatto, con accesso da vano scale comune fino a piano terra;

Trattandosi di unità attualmente al grezzo avanzato, che verrà qui di seguito stimata allo stato di grezzo avanzato, si ritiene che i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, catastale e l'ottenimento dell'agibilità, come anche i costi di un'eventuale completamento lavori, ricadano sull'eventuale futuro acquirente ma non debbano essere qui quantificati e detratti dal valore dell'unità al grezzo avanzato, in quanto la loro realizzazione andrà eventualmente ad aumentare il valore dell'immobile a finito. Per le difformità eventualmente da sanare per modifiche interne e per scala esterna non presente, si quantificano gli oneri tutti, compreso spese tecniche, sanzioni, diritti di segreteria e catastali in circa 6.000/00 Euro compresi accessori.

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 o comodato con oggetto la presente unità immobiliare.

In sede di sopralluogo si è verificato che:

Gli immobili del LOTTO 1 risultano **LIBERI**;

AGGIORNAMENTI E VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 24.04.2023.

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;



- Stato del fabbricato al grezzo avanzato;

- 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 578

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 deposito al grezzo avanzato: € /mq 270/00

VALORE MERCATO: MQ 578 x € /mq 270,00 = € 156.060,00 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%=

= (156.060/00-6.000/00)x0.75= € 112.545,00

VALORE VENDITA FORZATA LOTTO 1 Arrotondato 113.000/00 Euro

(diconsi centotredicimila/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.

PALESTRA-CENTRO BENESSERE a piano primo, ubicato a QUINTO DI
TREVISO (TV) in via San Cassiano n. 27-1; L'accesso all'unità avviene
direttamente da strada pubblica, attraverso spazi comuni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobili oggetto di esecuzione:

per l'intero del diritto di proprietà:

- CATASTO FABBRICATI Comune di QUINTO DI TREVISO (TV) Sez. B Fg. 3

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	Rendita
------	------	-------	------	---------

563	27	1	D/6	€ 6.960,00
-----	----	---	-----	------------

Detta porzione ha diritto alla proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi
comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sui B.C.N.C.:

- mappale 563 subalterno 3 area scoperta di mq 2162 comune ai subalterni

5,9,11,12,13,14,21,22,23,24,25,26,27,29,30;

- mappale 563 sub. 21 vano scale comune ai subalterni 27,11,12,9;

CONFINI

Il mapp. n. 563 sub. 27 confina subalterno 15, vano scale comune subalterno 21 e
prospetto su scoperto su tre lati, fatti salvi altri o variati.

SERVITU' - ONERI - CONDOMINIO

Alla data del sopralluogo pur rientrando le unità in un condominio, non si rileva la
presenza di amministratore condominiale, ne si sono riscontrate targhe con
l'indicazione di un eventuale amministratore condominiale negli spazi comuni e
all'ingresso del complesso. Da notizie assunte in loco il condominio risulta



autogestito dai condomini.

Si rileva la seguente servitù:

- servitù di passaggio per pedoni e veicoli di qualsiasi specie costituita con l'atto autenticato dal Notaio Francesco Giopato di Treviso in data 14 giugno 1989 repertorio n. 29156 che qui integralmente si riporta: "Viene costituita servitù di passaggio per pedoni e veicoli di qualsiasi specie e portata, nonchè di parcheggio, a cavaliere della linea di confine tra il mappale 226 e il mappale 563 nonchè sulla residua superficie scoperta del mappale 563, con precisazione che la servitù di passaggio avrà una larghezza di ml. 4 e la rimanente superficie sarà destinata a parcheggio. Si fa presente che l'area su cui grava la servitù è evidenziata nella planimetria allegata sub "D" al predetto atto repertorio n. 29156 del Notaio Giopato. La servitù viene costituita a favore e a carico dei complessi immobiliari sovracostruiti a detti mappali. Su tutta l'area gravata da servitù viene inoltre costituita servitù per la installazione di reti e di impianti tecnologici a servizio dei complessi sopracitati."

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

La certificazione di provenienza ultraventennale è contenuta in atti come da "certificato notarile ex art. 567 2°comma C.P.C." redatto dal notaio Dott. Giulia Messina Vitrano in Corleone datata 17.11.2021;

PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'Esecutato a seguito di atto di scissione di società del 19.07.2007 n. 188436/7390 di repertorio del Notaio Dott. Gianluca Forte di Treviso, trascritto a Treviso il 08.08.2007 ai nn. RG 39498 RP 22134 a favore dell'esecutato e contro SOGGETTO 1;

al ventennio i beni erano in proprietà di SOGGETTO 1 per essergli pervenuti a



seguito di atto di compravendita del 04.02.2003 repertorio n. 49924 del Notaio Dott. Gianluca Forte di Treviso, trascritto a Treviso il 06.02.2003 ai nn. RG 5629 RP 4143

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Trascrizione RG 43354 RP 29992 del 27/10/2021 verbale di pignoramento immobili del 08/10/2021 repertorio n. 5228/2021 U.N.E.P. Treviso a favore di "Banca di Credito Cooperativo Pordenonese e Monsile soc. coop." con sede in Azzano Decimo (PN) c.f. 00091700930 e contro l'ESECUTATO gravante sui beni oggetto di esecuzione;

ISCRIZIONI

- Iscrizione RG 38751 RP 8598 del 09/10/2008 ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 08/10/2008 repertorio n. 13557/7199 notaio Dott. Favalaro Antonio di Paese (TV) a favore di "Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo soc. cooperativa" con sede in Monastier di Treviso (TV) c.f. 03588770267 e contro l'Esecutato, capitale 600.000/00 Euro totale 1.200.000/00 Euro, durata 15 anni gravante su beni oggetto di esecuzione;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di porzione di fabbricato adibito a palestra e centro benessere, sito al primo piano di un più ampio complesso immobiliare costituito da varie unità immobiliari a destinazione non residenziale.

Il complesso è stato realizzato in via San Cassiano a Quinto di Treviso, a partire dall'anno 1969.

Alle unità si accede direttamente dagli spazi comuni del complesso;

L'accesso sia carraio che pedonale al complesso immobiliare è diretto dalla via



pubblica.

L'unità è composta da un ingresso principale a cui si accede direttamente dal vano scale comune, da un locale principale ad uso palestra dotato di spogliatoi/docce e servizi igienici distinto per maschi e femmine, un secondo locale sempre destinato a palestra, da una zona solarium, da una zona centro benessere diviso in varie cabine, dotato di zona relax con sauna e bagno turco. Il tutto per una superficie commerciale di circa mq 1.141. L'altezza del piano da pavimento a soffitto risulta essere di ml 3.00-3.10 ml circa salvo porzioni controsoffittate.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico specifico per l'attività insediata, di impianto di riscaldamento autonomo e di impianto trattamento aria per i servizi igienici sanitari collegati alla palestra. L'unità è dotata di infissi esterni metallici a vetrocamera, e risulta prevalentemente intonacata con tinteggiatura semilavabile alle pareti. Le porte interne sono in legno tamburato; La pavimentazione è principalmente in laminato e linoleum per il locale palestra principale, legno lamparquette per la palestra secondaria e per il centro benessere, tranne per i servizi igienici/spogliatoi e per il centro relax (zona saune) dove la pavimentazione è in ceramica. Nei servizi igienici e nelle docce le pareti risultano rivestite con piastrelle in ceramica. Le finiture in generale sono di media qualità. E' presente un varco per un eventuale vano scala di collegamento col piano sovrastante nella zona limitrofa all'ingresso, frutto di un progetto di unione tra i due piani mai realizzato; il varco risulta attualmente controsoffittato.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale come sopra indicata è di circa mq 1.141 commerciali.

ACCERTAMENTI URBANISTICI

Dal CDU rilasciato dal Comune di Quinto di Treviso, l'area in oggetto è classificata



come zona Territoriale omogenea di tipo "tessuto di espansione (T4) – Ambito T4/3 con scheda progetto - AR_05", nella Variante al piano degli interventi approvata ed è disciplinata principalmente dall'art. 22 delle NTO.

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 QUINTO DI TREVISO (TV) in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate, rilevando quanto segue:

Concessioni Edilizie /Certificato di Abitabilità:

- licenza edilizia n.° 30/1965 del 31 marzo 1965;
- autorizzazione n.° 37/1966 del 15 aprile 1966;
- licenza edilizia n.° 130/68 del 23 novembre 1968;
- licenza edilizia n.° 52/1969 del 11 giugno 1969;
- concessione edilizia n.° 128/1989 del 22 agosto 1989;
- concessione edilizia n. 146/1989 del 28 giugno 1990;
- concessione edilizia n.° 146/1989 - BIS del 30 novembre 1991;
- concessione edilizia n.° 146 del 7 luglio 1992;
- concessione edilizia n.° 146 del 17 ottobre 1995;
- D.I.A. n.° 13338 del 28 ottobre 1995;
- D.I.A. n.° 813 del 20 gennaio 1996;
- D.I.A. n.° 3296 del 13 marzo 1996;
- agibilità n.° 146 del 28 marzo 1996;
- D.I.A. 75335 del 21 giugno 1996
- concessione edilizia n.° 7 del 20 giugno 1997;



- concessione edilizia n.° 7 del 26 marzo 1998;

- agibilità n.° 7 del 28 giugno 1999;

- autorizzazione n. 146 del 02/05/2000;

- D.I.A. protocollo 5747 del 17 aprile 2007;

- agibilità del 7 maggio 2007;

- P.d.C. n. 10/025 del 13 aprile 2010 (decaduto in quanto non si è mai dato corso all'esecuzione delle opere previste); - S.C.I.A. prot. 16294 del 23 novembre 2015 (decaduto in quanto non si è mai conformata la S.C.I.A. alla richiesta del 17/12/2015 e non si è mai dato corso all'esecuzione delle opere previste);

ABUSI EDILIZI E ONERI ADEGUAMENTO

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

- lievi modifiche distributive interne rispetto a quanto riportato nell'ultimo stato legittimato dell'unità stessa, di cui alla tavola 2 allegata alla D.I.A. protocollo 5747 del 17 aprile 2007;

- riguardo l'intero complesso presenza nei grafici tavole 9 e 10 allegate alla C.E. concessione edilizia n. 146/1989 del 28 giugno 1990 di una scala esterna non presente nello stato di fatto, con accesso da vano scale comune fino a piano terra.

Le difformità risultano sanabili con CILA/SCIA in sanatoria, si quantificano gli oneri per sanatoria e adeguamento catastale in Euro 6.000/00 circa comprensivi di sanzioni, diritti di segreteria/catastali, spese tecniche ed accessorie.

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

In sede di sopralluogo si è verificato che l'unità risulta **OCCUPATA DA SOGGETTO 2 con titolo opponibile alla procedura;** dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso risulta che l'unità in oggetto è occupata da "SOGGETTO 2" con titolo opponibile alla procedura in forza di contratto di locazione registrato a Treviso in data 02.08.2019 al n. 7057 serie 3T – durata del contratto dal 01.01.2019 al 31.12.2025, corrispettivo annuo 30.000,00 Euro; La data di registrazione del contratto di affitto (02.08.2019) risulta



antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (27.10.2021).

VERIFICA CONGRUITA' CANONE AFFITTO

Il canone di locazione risulta di Euro 30.000/00 annui, pari a 2.500/00 Euro mensili; considerato che l'immobile in locazione ha una superficie lorda commerciale di circa 1141 circa, ne consegue che il canone attuale unitario a mq è circa: (Euro 2.500,00/1.141 mq) = 2,19 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 24.04.2023.

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;
 - Stato del fabbricato al grezzo avanzato;
- 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 1141

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; va inoltre considerato che nonostante l'immobile sia dotato di vari impianti e bagni e alcune finiture di pregio (vedi zone relax e bagno turco), le stesse sono funzionali quasi esclusivamente alla attuale destinazione a palestra e centro benessere, non avendo nessuna funzionalità, se non addirittura costituire un costo per la loro rimozione, nel caso di cambio di destinazione d'uso dell'unità; Il valore di mercato risente inoltre anche dell'attuale stato locativo dell'immobile, che ne limita sicuramente la platea dei possibili acquirenti.

- Unità a destinazione PALESTRA E CENTRO BENESSERE: €/mq 500/00.

VALORE MERCATO: MQ 1141 x €/mq 500,00 = € 570.500,00 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%=

= (570.500/00 – 6.000/00)x0.75= € 423.375,00

VALORE VENDITA FORZATA LOTTO 2 Arrotondato 423.000/00 Euro

(diconsi quattrocentoventitremila/zerozero Euro)

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



RIEPILOGO

- VALORE VENDITA FORZATA LOTTO 1: 113.000/00 Euro

- VALORE VENDITA FORZATA LOTTO 2: 423.000/00 Euro

Treviso, 24/04/2023

il C.T.U.

Dott. Ing. Claudio Rossi



ALLEGATI

[doc. 1\)](#) Elenco Nominativi

[doc. 2\)](#) Visure catastali

[doc. 3\)](#) Estratto mappa

[doc. 4\)](#) Atto di provenienza

[doc. 5\)](#) Ispezione Ipotecaria aggiornata

[doc. 6\)](#) Estratto Piano Interventi

[doc. 7\)](#) Certificato di Destinazione Urbanistica

[doc. 8\)](#) Titoli Edilizi - Grafici Progetto

[doc. 9\)](#) Elaborato planimetrico suddivisione subalterni - Elenco subalterni

[doc. 10\)](#) Planimetria catastale sub 9

[doc. 11\)](#) Planimetria catastale sub 27

[doc. 12\)](#) Variazione catastale annullamento sub. 28

[doc. 13\)](#) Ispezione contratti locazione Ag. Entrate - Contratto Locazione

[doc. 14\)](#) Documentazione fotografica

[doc. 15\)](#) Scheda per l'ordinanza di vendita

[doc. 16\)](#) Scheda per l'avviso d'Asta

[doc. 17\)](#) Ricevute invio alle parti 30 gg prima dell'udienza

