

TRIBUNALE DI TREVISO

Procedura Esecutiva n. R.G.E. 143/2020

avanti all'Ill.mo Sig. **G.E.** dott.ssa **Francesca Vortali**

Giuramento dell'Esperto Stimatore, ing. Cristina Candelli, in data 20.05.2021.

PERIZIA di STIMA

**INDICE**

Operazioni Peritali. ....	4
Formazione di n. 2 Lotti di vendita entrambi in piena proprietà dell'Esecutata.....	4
1. LOTTO N. 1.....	4
1.1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE .....	4
1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	5
1.3. CONFINI DEL LOTTO.....	6
1.4. SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.....	6
1.5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	7
1.6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	7
1.7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	8
1.7.1. Consistenza.....	15
1.7.2. Impianti.....	16
1.7.3. Stato di conservazione.....	17
1.8. DESTINAZIONE URBANISTICA – ACCATASTAMENTO – CONFORMITÀ – SPESE ED ONERI CONDOMINIALI.....	17
1.8.1. Destinazione urbanistica.....	17
1.8.2. Pratiche edilizie.....	17
1.8.3. Accatastamento.....	21



1.8.4. Conformità edilizia.....	21
1.8.5. Attestato di certificazione energetica. ....	22
1.8.6. Informazioni ai sensi dei commi 4, 5 e 9 dell'art. 173 bis delle Disposizioni di Attuazione di Codice di Procedura Civile.....	22
1.9. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	24
1.10. DIVISIBILITÀ.....	25
1.11. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	25
1.11.1. Valore unitario.....	25
1.11.2. Superficie commerciale.....	25
1.11.3. Stima.....	26
1.12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	26
1.13. RIEPILOGO.....	27
1.14. ELENCO ALLEGATI.....	27
2. LOTTO N. 2.....	27
2.1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	28
2.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	28
2.3. CONFINI DEL LOTTO.....	29
2.4. SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.....	29
2.5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	31
2.6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	32
2.7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	33
2.7.1. Consistenza.....	38
2.7.2. Impianti.....	38
2.7.3. Stato di conservazione.....	38



2.8. DESTINAZIONE URBANISTICA – ACCATASTAMENTO – CONFORMITÀ.	38
2.8.1. Destinazione urbanistica.	39
2.8.2. Pratiche edilizie.	39
2.8.3. Accatastamento.	41
2.8.4. Conformità edilizia.	41
2.8.5. Attestato di certificazione energetica.	43
2.8.6. Formalità, vincoli ed oneri.	43
2.9. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.	44
2.10. DIVISIBILITÀ.	44
2.11. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.	44
2.11.1. Valore unitario.	44
2.11.2. Volume commerciale.	45
2.11.3. Stima.	45
2.12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.	45
2.13. RIEPILOGO.	46
2.14. ELENCO ALLEGATI.	46

\* \* \* \* \*

### **PERIZIA di STIMA**

Il giorno 17.05.2021, l'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Paola Torresan ha nominato la sottoscritta ing. Cristina Candelli, libera professionista iscritta al n. A2071 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso ed ivi risiedente al civico 51/d di via Alzaia, quale Esperto Stimatore nel Procedimento di Pignoramento Immobiliare n. 143/2020 R.G.E., al fine di redigere la relazione di stima ex art.173 bis disp. att. c.p.c.

La scrivente ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito in data



20.05.2021.

La perizia ha ad oggetto:

- un locale commerciale utilizzato come locale di pubblico intrattenimento in San Vendemiano (TV),

- un fabbricato, in parte destinato a laboratorio artigianale, in parte destinato ad abitazione, quest'ultima allo stato grezzo, in Visnà di Vazzola (TV).

La quota pignorata è per l'intera piena proprietà.

### **Operazioni Peritali.**

Il resoconto delle operazioni peritali è riportato nell'Allegato 0. accluso alla presente perizia.

### **Formazione di n. 2 Lotti di vendita entrambi in piena proprietà dell'Esecutata.**

#### **1. LOTTO N. 1.**

Il lotto di vendita n. 1 è costituito da un locale commerciale utilizzato come locale di pubblico intrattenimento, che occupa l'ultimo piano di un fabbricato ad uso industriale, commerciale e direzionale sito in San Vendemiano (TV). Il bene è dotato di parcheggi ad uso esclusivo ed è sito in San Vendemiano (TV). La quota pignorata è l'intera proprietà dell'Esecutata.

#### **1.1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE**

Il bene pignorato risulta sito al civico 10 di vicolo Cadore in San Vendemiano (TV) ed è costituito dal primo e ultimo piano, con annesse terrazze, del complesso immobiliare denominato "Quaternario 4".

L'accesso, sia pedonale sia carraio, al bene avviene direttamente da vicolo Cadore, a cui si accede dalla Strada Statale 51.



Il bene dista circa km 1,3 dal centro di San Vendemiano (TV) e circa km 4,0 dal centro di Conegliano (TV).

## **1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.**

Il lotto di vendita pignorato risulta formato dal bene così censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Vendemiano (TV):

Sezione A, Foglio 2, particella n. 2160, sub. 31, Categoria: C/1, Classe: 3, Consistenza: 1214 mq, Superficie Catastale: 1263 mq, indirizzo: vicolo Cadore, piano: 1,

oltre a, così come indicato nell'Atto di Compravendita Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, rep. 172910 racc. 36206 del 18.06.2004: *"... la comproprietà condominiale del fabbricato e delle aree comuni, tali per legge, destinazione o titolo, ivi comprese le quote di 112,291 millesimi riferita all'ex ufficio sub. 22; di 18,359 millesimi riferita alla terrazza 22/a; di 117,104 millesimi riferita all'ex laboratorio sub. 23; di 18,359 millesimi riferita alla terrazza 23/a sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art.1117 C.C. ed in particolare: l'area scoperta di cui al mapp. n. 2160 sub. 7 di mq 4.163; il terreno su cui sorge l'edificio; le strutture portanti in cemento armato ed in muratura; i solai, i soffitti, i coperti, compresi tutti gli apprestamenti per la loro impermeabilizzazione raccolta scarico delle acque meteoriche, i vani scala ivi compresi l'androne con gli infissi, gli ascensori e montacarichi ed eventuali scale mobili comprendenti: canne, cabine, porte di piano ed apparecchiature elettromeccaniche e dispositivi di sicurezza, estintori antincendio, canne fumarie e di sfiato; colonne verticali e di scarico acque bianche e nere, vasche di sedimentazione e biologiche, pozzetti fino al raccordo della rete pubblica; rete interna per chiamate citofoniche da pianterreno alle*



*singole unità immobiliari; rete elettrica per uso illuminazione e forza motrice e quant'altro definito come bene comune non censibile a tutti i subalterni ...* “ indicati nell'elaborato planimetrico, allegato all'atto del 18.11.1998 al n. 243.778 di rep. Notaio Paolo Valvo di Conegliano “... *Alle porzioni immobiliari ... compete inoltre:*  
a) *l'uso esclusivo sulla porzione identificata nella piantina allegata sub “C” al regolamento di condominio con il n. 14c (vano scale), che potrà essere chiusa rispetto al resto del pianerottolo scale a spese del proprietario dei subb. 22 e 23;* b) *l'uso esclusivo di parte dell'area esterna di fronte all'ingresso delle scale condominiali ad uso parcheggio, meglio identificata nella piantina allegata sub “D” al detto regolamento. ...”.*

### **1.3. CONFINI DEL LOTTO.**

Il locale commerciale identificato dalla particella n. 2160, sub. 31, confina da nord, in senso orario, con i subalterni della stessa particella: affaccio su sub 29 scoperto, sub. 30, affaccio su sub 29 scoperto, sub. 24, affaccio su sub 29 scoperto, sub. 30, affaccio su sub 29 scoperto.

### **1.4. SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.**

Nell'Atto di Compravendita Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, rep. 172910 racc. 36206 del 18.06.2004, si legge che il bene è stato trasferito “...*nello stato di fatto in cui attualmente si trova., con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie ...”.*

Dal Regolamento di Condominio si evince che: “... *Esistono delle servitù per Enel e Telecom per quanto riguarda le reti esterne, mentre per l'interno vi è una servitù di passaggio per i cavi di energia elettrica e di telecomunicazioni dalla zona contatori ... fino ai cavedi di salita verticali ...”.*



#### **1.5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.**

La “Società 1” è stata piena proprietaria del lotto di vendita costituito dal bene individuato nel precedente paragrafo 1.2, in forza dell’Atto di Compravendita Notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, rep. 172910 racc. 36206 del 18.06.2004, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 25.06.2004 ai n.ri 26560/17158.

Dalla “Società 1” è derivata la società Esecutata a cui è stata trasferita, tra le altre, la proprietà per l’intero, sul bene individuato nel precedente paragrafo 1.2, in forza dell’atto di scissione del 25.07.2013 a rogito del Notaio Ferretto Giuseppe, rep. 120958 racc. 42451, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05.08.2013 ai n.ri 24830/16722.

Si evidenzia che il titolo legittimante il possesso del bene ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 15.07.2020.

La corrispondenza nominale dell’Esecutata e delle Parti tutte coinvolte nella presente Procedura sono riportate nell’Allegato 1.4b.

#### **1.6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.**

Sul bene pignorato gravano, alla data del 16.09.2020, le seguenti formalità pregiudizievoli così come indicate nella Certificazione Notarile in Atti, redatta dal Notaio dott. Roberto Paone con studio in Camposampiero, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto Notarile di Padova:

1) ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata di 18 (diciotto) anni, stipulata in data 13.03.2009 con atto a rogito Notaio Ferretto Giuseppe, rep. n. 110577 e racc. n. 33626, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 19.03.2009



ai nn. 9603/1901 per la somma complessiva di Euro 2.800.000,00 (duemilioniottocentomila virgola zero zero), di cui Euro 1.400.000,00 (unmilionequattrocentomila virgola zero zero) per capitale, a favore della "Società 2", per il diritto di proprietà per l'intero, contro il "Soggetto 1", sul bene, tra gli altri, individuato nel precedente paragrafo 1.2,

2) Verbale di pignoramento immobili del 22.06.2020 rep. 2895 Ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto, presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, il 15.07.2020 ai nn. 21682/14602, a favore del Creditore Procedente ed a carico dell'Esecutata per la quota 1/1 della proprietà del bene individuato nel precedente paragrafo 1.2.

Dalle visure ipocatastali effettuate dalla scrivente, aggiornate fino al 30.01.2022, non sono risultate altre formalità pregiudizievoli, oltre a quelle sopra riportate, gravanti sul bene individuato nel precedente paragrafo 1.2.

### **1.7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.**

E' d'uopo premettere quanto segue.

I locali, al momento del sopralluogo, erano occupati da arredi e materiale vario. La conformazione di gran parte delle partizioni interne ha forma irregolare ed, in alcuni casi, curvilinea. Gli spazi hanno dimensioni importanti. La scrivente ha, quindi, ritenuto opportuno effettuare un rilievo dimensionale dei locali a campione. Le misurazioni sono risultate sostanzialmente conformi a quanto indicato nel progetto autorizzato dal Comune. Per tali ragioni, la scrivente, nel seguito, farà riferimento alle superfici riportate nei grafici di progetto autorizzati dal Comune. Si specifica, comunque, che le difformità riscontrate sono state, invece, compiutamente rilevate.





Le finiture dell'immobile e gli impianti risultano essere successivi all'anno 2003. Parte delle finiture interne sono state realizzate, con ogni probabilità, attorno all'anno 2011. Per il dettaglio delle finiture, si rimanda al rilievo fotografico allegato.

Il fronte sud-ovest del fabbricato si affaccia sulla Strada Statale 51, da cui si diparte vicolo Cadore che corre attorno a tutta la costruzione.

Lo scoperto di pertinenza ha superficie pari a mq 4.176,00, costeggia i quattro lati, è sostanzialmente asfaltato per la quasi totalità della superficie ed è adibito a parcheggi e spazi di manovra.

Il complesso immobiliare, denominato "Quaternario 4", di cui fa parte il bene pignorato, ha pianta sostanzialmente quadrata, occupa una superficie pari a mq 2.287,00 e presenta due piani fuori terra, più un piano sotto strada ed un piano servizi. In particolare, sul fronte sud-ovest, si rilevano un piano interrato e due piani fuori terra, mentre sugli altri fronti si hanno tutti e tre i piani fuori terra, oltre al piano servizi. I prospetti dell'edificio presentano fasce marcapiano in calcestruzzo armato a vista, finestre a nastro dagli infissi verdi e pilastri, sempre in calcestruzzo armato, che sveltano oltre i piani. Mentre il piano sotto strada, dove si aprono alcuni portoni industriali a scorrimento verde chiaro, ed il piano soprastante occupano tutta la suddetta superficie coperta, l'ultimo piano, che comprende il bene pignorato, ha una superficie coperta minore pari a mq 1.451,88, in quanto lungo i lati sud-est e nord-ovest si sviluppano delle terrazze, con pavimentazione in piastrelli in ghiaio lavato, ognuna dalla superficie pari a mq 417,56. Il piano servizi, posto al di sopra dell'ultimo piano, ha superficie ancor minore. La fascia terminale marcapiano del secondo livello e le facciate del piano servizi sono rivestite mediante un brise soleil verde chiaro.

La zona di ingresso ai vari piani si trova sul fronte nord-est, opposto alla Statale



51, ed, in facciata, è identificata da un rivestimento color nocciola. Questa zona è accatastata come vano scale, sub. 24 (ex sub. 14), bene comune non censibile. Con il Regolamento di Condominio, però, l'ex sub. 14 era stato suddiviso in varie sottozone identificate con i subb. 14, 14a, 14b, 14c e 14d. La sottozona che comprende le rampe scale, un ascensore, un vano ripostiglio ed un montacarichi risulta ascritta all'ex sub.14 e rimane un bene comune, mentre l'area compresa tra la sottozona sopra descritta ed il locale commerciale pignorato, identificata con i subb. 14c e 14d nel Regolamento di Condominio, risulta in uso esclusivo del bene oggetto di stima.

Antistante la zona di ingresso che si apre sul prospetto nord-est, si trova un ulteriore gruppo di scale ed ascensori, in calcestruzzo armato a vista, che è stato costruito in posizione distaccata dal fabbricato ed è stato collegato a quest'ultimo, direttamente a livello delle terrazze del bene pignorato, tramite due passerelle in acciaio, verniciate di verde chiaro, che formano planimetricamente una "V". Questa struttura, che conduce al locale commerciale oggetto di stima, è identificata catastalmente con il sub. 30. Si specifica che il sub. 30 non è stato pignorato e non fa parte del lotto di vendita.

Al locale è possibile accedere anche per mezzo di un'altra scala, esterna, a doppia rampa in acciaio, con struttura portante in elevazione in calcestruzzo armato. La scala ha larghezza complessiva pari a m 3,60, si diparte dallo scoperto confinante con la Statale 51, si sviluppa lungo il lato sud-est del fabbricato per m 16,56 e conduce alla terrazza posta a sud est.

Il bene presenta, lungo quasi tutto il perimetro che si affaccia sugli scoperti, pareti vetrate, con doppio vetro, sostanzialmente a tutta altezza.

All'entrata principale del locale si perviene dalla terrazza sud est.



Tramite due porte vetrate con maniglioni antipanico, si accede all'ingresso principale, dalla s.u. (superficie utile) di mq 33,20, su cui si aprono:

- sulla destra, la "cassa 2", parte di un ufficio dalla s.u. di mq 22,63, ed un locale guardaroba, dalla s.u. di mq 33,20,

- sulla sinistra un vano "cassa 1", dalla s.u. di mq 8,23 e l'accesso diretto al locale di intrattenimento.

Il locale guardaroba è aperto sullo spazio "cassa 3", dalla s.u. di mq 8,23.

Dal sopra citato ufficio si accede ad un locale guardiania dalla s.u. di mq 12,59 e ad un bagno dalla s.u. di mq 4,58. Il bagno, dotato di wc sospeso ed una doccia, è comprensivo di un antibagno, in cui è presente il lavandino. I sanitari sono in ceramica bianca di media fattura, una porzione di una parete dell'antibagno è rivestita da piastrelle bianche, il pavimento è in piastrelle grigie.

La pavimentazione dei vani sopra indicati, fatta eccezione per il bagno e l'ingresso, è rivestita da una pavimentazione verosimilmente in pvc color sabbia, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di bianco, il soffitto presenta un controsoffitto in lastre rettangolari bianche. Le porte interne sono in legno, rivestite di celeste, fatta eccezione per la porta della "cassa 1", che non ha rivestimento.

Il locale di intrattenimento presenta varie zone bar, ristoranti ed aree dedicate al ballo, che occupano una superficie utile complessiva pari a mq 878,78. Il locale di intrattenimento, allo stato, diversamente da quanto previsto nel progetto autorizzato, risulta suddiviso in due porzioni comunicanti. L'area intrattenimento presenta prevalentemente una pavimentazione nera lucida, fatta eccezione per alcune zone dove sono presenti pedane grigie o rivestite in listoni di laminato tipo legno color testa di moro. Le pareti interne sono, in parte, rivestite con carta da parati dal motivo classico



di fogliame verde su fondo avorio, in parte, tinteggiate in color rosso borgogna con fasce verticali color crema, in parte, sono tinteggiate in grigio scuro con, in alcune porzioni, dei disegni geometrici bianchi. Il soffitto è controsoffittato mediante pannelli scuri e strutture in metallo, posizionati a diverse altezze.

Dal locale di intrattenimento è possibile accedere direttamente alle sopra menzionate terrazze praticabili tramite numero tre porte a doppia anta, sul lato sud-est, e due porte a doppia anta e due porte ad un'anta singola, sul lato nord-ovest. Si ricorda che ogni terrazza ha superficie pari a mq 417,56, per un totale di mq 835,12.

Nel locale intrattenimento vi è uno spazio centrale, dalla pianta ellittica, dedicato ai servizi igienici, divisi per uomini e donne, oltre ad un bagno accessibile ai disabili dalla s.u. di mq 2,57. Lo spazio dedicato ai servizi igienici per le donne presenta un antibagno con una s.u. di mq 13,40 da cui si accede a numero 5 locali wc dalla s.u. pari a circa mq 1,30. Da uno dei locali wc, si ha presumibilmente accesso ad un locale ripostiglio, dalla s.u. probabilmente pari a circa mq 1,79, ripostiglio che non è stato, però, possibile visionare. Stessa conformazione ha lo spazio dedicato ai servizi igienici per gli uomini, dove, però, l'antibagno presenta una s.u. di mq 10,00. Pareti e soffitto degli spazi dedicati ai servizi igienici sono tinteggiati di crema. L'illuminazione è data da faretti a soffitto. La pavimentazione è in piastrelle viola. I lavabi, nelle zone antibagno, sono in acciaio, così come sono in acciaio i w.c. sospesi nei locali servizio, che presentano, per le donne, porte azzurre, pareti rivestite per una certa altezza da piastrelle lilla e la parte terminale delle pareti ed il soffitto tinteggiati di rosa, per gli uomini, porte a righe nere ed azzurre, pareti rivestite per una certa altezza da piastrelle azzurro chiaro e la parte terminale delle pareti ed il soffitto tinteggiati di azzurro scuro.

Il locale intrattenimento, nella parte più a sud, presenta un locale "retrobar 1",



dalla s.u. di circa mq 16,09, uno spogliatoio per il personale maschile, dalla s.u. di mq 8,05, un locale tecnico dalla s.u. di mq 4,20, un antibagno dalla s.u. di mq 1,50 ed un locale wc dalla s.u. di mq 1,50. I vani indicati nel presente capoverso hanno pavimento rivestito da piastrelle grigie, controsoffitto in lastre bianche e pareti tinteggiate in bianco, fatta eccezione per il "retrobar 1", che ha le pareti tinteggiate color crema e che è dotato di un doppio lavabo in acciaio. Nell'antibagno sopra citato è presente un lavabo, mentre nel locale wc è presente un water sospeso. Entrambi i sanitari sono in ceramica bianca.

Lungo la parete nord ovest del locale si trova un vano denominato "retrobar 3", dalla s.u. pari a mq 14,36, che presenta le stesse finiture e lo stesso doppio lavabo in acciaio del "retrobar 1" di cui al precedente capoverso.

Nella porzione più a nord, si trovano un deposito bibite, non indicato a progetto, dalla s.u. pari a circa mq 10,18, comunicante con il "retrobar 2", che ha s.u. pari a mq 8,34. Attraverso un filtro di compartimentazione si perviene alla cucina dalla s.u. di mq 61,8, comunicante con il vano lavaggio dalla s.u. pari a mq 12,8. Dalla cucina, si perviene al locale deposito cucina, la cui s.u. dichiarata è pari a mq 25,38. Questo vano comprende, però, una cella frigo, dalla s.u. pari a circa mq 7,20, che è stata ricavata nel ripostiglio del vano scale, bene comune. Dal deposito cucina, attraverso un disimpegno dalla s.u. di mq 3,80, si ha accesso sia allo spogliatoio del cuoco, dalla s.u. di mq 5,67, sia al disimpegno che costituisce lo sbarco del montacarichi e che è parte della porzione di vano scale ad uso esclusivo del bene oggetto di stima. Lo spogliatoio del cuoco è servito da un antibagno con doppio lavabo, s.u. mq 3,32, e da due locali wc, ognuno dei quali ha s.u. di mq 1,55 ed è dotato di water sospeso. I sanitari sono in ceramica bianca ed un locale wc è anche dotato del dispositivo doccia.



Il disimpegno e sbarco del montacarichi sopra menzionato ha una s.u. di mq 23,78. Oltre a questo disimpegno in uso esclusivo, vi sono lo spogliatoio del personale femminile dalla s.u. di mq 6,76, un antibagno di mq 1,92 e ed un locale wc con doccia di mq 2,17. Si evidenzia che la porta che avrebbe dovuto collegare il disimpegno e sbarco montacarichi al vano ove sono effettivamente ubicate le rampe scale e l'ascensore comuni risulta tamponato.

Il deposito bibite ha la stessa pavimentazione nera del locale intrattenimento, una parete è tinteggiata in grigio scuro, le altre in bianco, mentre il soffitto è color sabbia. Un'apertura priva di porta mette in comunicazione il deposito bibite con il retrobar 2, che ha le stesse finiture e lo stesso doppio lavabo in acciaio degli altri retrobar già descritti. La cucina, il vano lavaggio, il deposito cucina, il disimpegno, lo spogliatoio del cuoco ed i relativi servizi hanno pavimento rivestito da piastrelle grigie, controsoffitto in lastre bianche e pareti tinteggiate in crema. La porzione inferiore delle pareti della cucina, del vano lavaggio e dei servizi igienici dello spogliatoio del cuoco è rivestita da piastrelle bianche. Il disimpegno che costituisce lo sbarco del montacarichi ha il pavimento rivestito da piastrelle di grandi dimensioni in graniglia nei toni del grigio, pareti tinteggiate color crema e controsoffitto in lastre bianche. Stessa finitura presentano le pareti ed il soffitto dello spogliatoio per il personale femminile e dei relativi servizi, mentre la pavimentazione è in piastrelle grigie, che, nei servi, rivestono anche la porzione inferiore delle pareti. L'antibagno dello spogliatoio femminile ha un lavabo in ceramica bianca a colonna, mentre il locale wc è dotato di water e bidet, sempre in ceramica bianca a colonna.

In definitiva, da quanto sopra esposto, si desume che, secondo quanto dichiarato nei progetti autorizzati, la superficie utile del bene pignorato risulta



essere pari a circa mq 1.225,01, quella in uso esclusivo è pari a circa mq 34,63, mentre quella ascrivibile alle terrazze è pari a mq 835,12. La scala esterna sul lato sud est risulta occupare una superficie, in proiezione orizzontale, pari a mq 59,62.

#### **1.7.1. Consistenza.**

La stima della consistenza superficiale viene effettuata considerando quanto indicato nel “Manuale della Banca Dati Quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate” del 2016.

Le superfici sono quelle desumibili dalle tavole autorizzate dell’ultima variante, a cui vengono applicati i coefficienti di omogeneizzazione indicati nel sopra citato Manuale.

Si evidenzia che le superfici ad uso esclusivo sono contabilizzate tra le superfici accessorie comunicanti con i locali aventi funzione principale.

Si segnala, inoltre, che:

- dalle superfici principali indicate a progetto è stata detratta l’area del “deposito bibite”, realizzato in difformità con quanto autorizzato, area che è stata conteggiata tra le superfici accessorie comunicanti,

- dalle superfici accessorie comunicanti è stata detratta la superficie indicata a progetto come cella frigo, in quanto tale cella è stata realizzata in quello che doveva essere il vano ripostiglio del vano scale, bene comune,

- le terrazze saranno contabilizzate come “*area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva*”.

Infine, poiché nel Manuale sopra citato non viene data indicazione in merito al coefficiente di omogeneizzazione per lo spazio di circolazione verticale esterno (scale esterne sul fronte sud est), la scrivente ha ritenuto di applicare il coefficiente



esplicitamente prospettato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione.

Si sottolinea, comunque, che, ai fini del presente elaborato peritale, le superfici riportate sono puramente indicative, in quanto la valutazione verrà effettuata a corpo e non a misura.

S.E.L. del lotto:

Superf. principale commerciale circa	1,00 *	977,66 mq	977,66 mq
Superf. accessorie comunicanti circa	0,50 *	380,85 mq	190,43 mq
Superf. terrazze	0,20 *	835,12 mq	167,02 mq
Superf. scale esterne	0,15 *	59,62 mq	<u>8,94 mq</u>
		Totale S.E.L. circa:	1.344,05 mq

**1.7.2. Impianti.**

Dal Regolamento di Condominio, si evince che l'approvvigionamento di acqua potabile dall'acquedotto comunale avviene con un unico contatore condominiale e la relativa spesa viene ripartita tra i condomini per millesimi di proprietà.

L'impianto di riscaldamento e di climatizzazione è indipendente. Dal progetto allegato alla C.E. n. 8 del 2003, si evince che il condizionamento del locale è realizzato mediante numero tre macchine autonome del tipo condizionatori a pompa di calore "roof-top" poste in copertura, con mandata dell'aria prevista a soffitto. Dal Certificato di Agibilità n. 8 del 2004, si rileva, inoltre, che è dichiarato essere presente un bollitore per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento della cucina.

Lo scarico finale delle acque reflue è su fognatura pubblica.

Per gli impianti elettrico, termico sanitario, di climatizzazione e ventilazione della sala sono state rilasciate le relative dichiarazioni di conformità nel 2004.





### **1.7.3. Stato di conservazione.**

Si è trovato il bene in condizioni sostanzialmente buone. Si ritiene, quindi, che il lotto pignorato versi in uno stato di conservazione normale.

## **1.8. DESTINAZIONE URBANISTICA – ACCATASTAMENTO – CONFORMITÀ – SPESE ED ONERI CONDOMINIALI.**

Dalla documentazione e dalle informazioni rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Vendemiano (TV) e dall'Agenzia del Territorio di Treviso, nonché dagli accertamenti eseguiti dalla sottoscritta, Esperto Stimatore, nel corso del sopralluogo svolto nel lotto 1, è risultato quanto riportato nel seguito.

### **1.8.1. Destinazione urbanistica.**

L'Ufficio Tecnico Comunale ha riferito che l'area d'interesse si trova Z.T.O. "D", zona per insediamenti produttivi, regolata dall'art. 53 delle Norme Tecniche Operative.

### **1.8.2. Pratiche edilizie.**

Premesso che le autorizzazioni e le pratiche di interesse sono segnate in grassetto, l'iter autorizzativo dell'immobile è riportato nel seguito:

- **C.E. 51/22 del 10.11.1994**, per la costruzione di un fabbricato ad uso industriale, commerciale, direzionale e residenziale – previsti n. 1 piano sotto strada, oltre a n. 8 piani fuori terra ed un vano tecnico;

- **C.E. in variante 9068/96 del 04.10.1996**, per la trasformazione in un fabbricato ad uso industriale, commerciale, direzionale, residenziale – previsti n. 1 piano sotto strada, oltre a n. 2 piani fuori terra ed un vano tecnico;

- **Collaudo statico n. 4156 del 11.04.1997**;

- C.E. in variante 1908/97 del 27.05.1997, per il ricavo di una cabina Enel nel



piano sotto strada;

- **C.E. in variante 7112/98 del 06.08.1998**, per la suddivisione del piano primo in due laboratori industriali;

- Agibilità n. 51/22 del 14.10.1998 rilasciata per il piano sotto strada ed il piano terra destinato a laboratori industriali;

- C.E. 10482/98 del 18.11.1998, per il cambio di destinazione d'uso della porzione al piano terra sinistra da laboratorio industriale a commerciale;

- C.E. 2853/99 del 23.04.1999, per il ricavo di uffici interni nel laboratorio industriale al piano sotto strada;

- **C.E. in variante 12754/99 del 25.05.1999**, per voltura e variante alla C.E. 51/22 del 1994 con cambio di destinazione d'uso da industriale a direzionale per il piano primo. La domanda di concessione reca data 22.12.1998, mentre la dichiarazione fine lavori è stata fatta in data 31.01.2000;

- C.E. 35/25 del 27.07.1999, per cambio di destinazione d'uso della porzione al piano terra destra, da laboratorio industriale a commerciale;

- Agibilità n. 2853/99 del 25.09.1999, per il piano sotto strada destinato a laboratorio industriale con uffici;

- **Agibilità n. 51/22 del 03.04.2000**, per le due unità direzionali al piano primo, fatta esclusione per i vani comuni (scala e vano tecnico);

- D.I.A. prot. n. 1042 del 19.01.2007 in variante alla C.E. 10482/98, per la creazione di uffici nella porzione commerciale al piano terra sinistra e laboratorio industriale nella porzione destra al piano terra;

- **Agibilità n. 10482**, per la porzione commerciale al piano terra sinistra, per il laboratorio industriale nella porzione destra al piano terra e per le parti comuni al



piano primo e vano tecnico;

- Autorizzazione di Agibilità parziale prot. 19730 del 31.10.2017 per la porzione al piano terra ad uso artigianale lato destro;

- **C.E. n. 8 del 10.02.2003 – prot. 13574 del 2002** – per cambio di destinazione d'uso della porzione al piano primo da direzionale a commerciale. In particolare, nella scheda tecnico illustrativa allegata viene descritto l'intervento che consiste nella realizzazione di un locale di pubblico intrattenimento mediante l'esecuzione di opere interne consistenti in tramezzature per la suddivisione dei locali interni, realizzazione degli impianti tecnologici, elettrici ed idrosanitari, in conformità alle norme vigenti. L'attività soggetta alla verifica di prevenzione incendi corrisponde alla n. 87. Vi è un parere conforme prot. 1679/55719 rilasciato dall'Ufficio Prevenzione Incendi di Treviso in data 07.05.2003, che fa salve alcune condizioni, tra cui: *“La scala interna sia ad uso esclusivo del locale di intrattenimento, ed in particolare venga realizzata in modo tale da non disporre di aperture di comunicazioni con altri locali non pertinenti l'attività stessa.”*. Vengono, inoltre, indicati interventi che hanno lo scopo di realizzare un blocco scale ed ascensori sul prospetto est;

- **Prot. 9013/2003 del 17.06.2003 – BB.AA.** – Costruzione di due scale esterne asserventi l'ultimo piano di cui alla C.E. n. 8 del 2003. Si rileva che per la scala nord-est, opposta alla strada statale 51 Alemagna, è stata richiesta l'acquisizione o l'occupazione di area pubblica;

- **P.d.C. non oneroso n. 12542 del 08.09.2003** relativo alla realizzazione della scala laterale sud-est;

- **P.d.C. non oneroso n. 16505 del 21.11.2003** in variante al P.d.C. 12542 del



2003 relativo a modifiche alla scala laterale sud-est;

- **D.I.A. per variante in corso d'opera – prot. 1932 del 05.02.2004** – per la modifica della scala esterna che conduce al piano primo, ubicata a sud-est, e la costruzione di una scala esterna che conduce al piano primo, ubicata a nord-est, oltre a modifiche interne;

- **Certificato di Agibilità n. 8 del 11.02.2004**, relativo al cambio di destinazione d'uso da direzionale a commerciale del piano primo ed alla relazione della scala laterale esterna;

- **Denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato** normale e precompresso ed a struttura metallica **n. 109/2003** e relativo **Collaudo 109/2004**, per la costruzione della scala esterna laterale. Nella relazione tecnica illustrativa, viene dichiarato che il progetto consiste in una variante di quello autorizzato con P.d.C. n. 12542 del 08.09.2003;

- P.d.C. non oneroso n. 12542/1 del 29.04.2004, per la scala nord-est e relativi ascensori di cui alla C.E. n. 8 del 10.02.2003;

- Prot. 10456/2004 – BB.AA. – DIA in variante del 29.06.2004 al P.d.C. n. 12542/1 del 29.04.2004;

- Denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica n. 156/2004 del 12.08.2004, per la costruzione del complesso scale ed ascensori in c.a. a nord-est;

- D.I.A. prot. n. 5346 del 22.03.2010 per il completamento delle opere di cui al P.d.C. 12542/1 del 29.04.2004 ed alla D.I.A. in variante del 29.06.2004 prot. 10456;

- Certificato di Agibilità parziale n. 12542/1 del 24.02.2011, relativo alla scala



esterna nord-est;

- **Comunicazione di inizio lavori per attività di edilizia libera del 07.04.2011**, per modifiche interne;

- Ordine di demolizione della scala nord-est e di ripristino dei luoghi del 15.04.2014;

- **Revoca del 13.06.2014 della “licenza di agibilità dei locali ed attrezzature di pubblico spettacolo n. 4 del 18.04.2011”** conseguente all’ordine di ripristino dei luoghi del 15.04.2014, in quanto la validità della licenza risulta conseguente alla legittimità delle due rampe scale, quella laterale sud-est e quelle su corpo staccato a nord-est. L’atto di revoca ha, inoltre, comportato la decadenza della licenza per pubblici trattenimenti danzanti n. 5 del 22.04.2011.

### **1.8.3. Accatastamento.**

Nella planimetria catastale non sono state restituite le partizioni interne descritte nel successivo paragrafo 1.8.4., né è stata indicata la scala laterale sud-est. Con ogni probabilità, tali modifiche comporteranno anche una variazione della consistenza e della rendita catastale.

Le spese di regolarizzazione dell’accatastamento sono contabilizzate nell’importo indicato al paragrafo 1.8.4. per sanare l’immobile.

### **1.8.4. Conformità edilizia.**

Rispetto all’ultima autorizzazione edilizia, sono state riscontrate le seguenti difformità:

a) è stato realizzato un vano “deposito bibite” in adiacenza e comunicante con il vano “retrobar 2”,

b) è stata realizzata una suddivisione in due spazi distinti, ma, comunque,



comunicanti, del locale intrattenimento mediante una partizione interna nella zona sud-ovest,

c) è stata realizzato, tramite una partizione interna, un antibagno all'interno del bagno di pertinenza dell'ufficio-cassa 2,

d) è stata tamponata la porta di accesso al vano scale interno, quest'ultimo bene comune del complesso immobiliare,

e) la porzione di vano scale bene comune destinata a ripostiglio è stata accorpata al bene pignorato, mediante sia il tamponamento della porta che si sarebbe dovuta aprire direttamente sul vano scale sia la demolizione della parete di divisione tra il ripostiglio ed il deposito cucina, quest'ultimo parte del locale commerciale oggetto di stima.

Le modifiche apportate al vano scale bene comune dovranno, verosimilmente, essere eliminate, mediante il ripristino dei luoghi. Le spese per eseguire i relativi lavori potrebbero ammontare a circa € 3.800,00, oltre iva.

Le partizioni interne realizzate in difformità possono essere sanate mediante una CILA in sanatoria, a fronte di una sanzione pari ad € 1.000,00.

Le spese tecniche e di accatastamento si ritiene possano ammontare a circa € 1.800,00, oltre oneri di legge.

In definitiva, le spese complessive per regolarizzare il bene potrebbero ammontare a circa € 6.600,00, oltre oneri di legge.

#### **1.8.5. Attestato di certificazione energetica.**

Non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

#### **1.8.6. Informazioni ai sensi dei commi 4, 5 e 9 dell'art. 173 bis delle Disposizioni di Attuazione di Codice di Procedura Civile.**



L'amministratore di Condominio, a seguito della richiesta, inoltrata dalla scrivente, di informazioni ai sensi dei commi 4, 5 e 9 dell'art. 173 bis delle Disposizioni di Attuazione di Codice di Procedura Civile, ha inviato dei documenti da cui si può evincere quanto segue.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è stato pari a:

- per l'esercizio ordinario dell'anno 2019, € 5.955,23, di cui € 2.332,49 risultano addebitate al locatario,

- per l'esercizio ordinario dell'anno 2020, € 5.068,06, di cui € 2.172,85 risultano addebitate al locatario,

- per l'esercizio ordinario dell'anno 2021, € 5.084,92, di cui € 2.927,91 risultano addebitate al locatario, oltre ad € 1.700,02 per spese straordinarie di tinteggiatura e impermeabilizzazione della copertura del fabbricato.

Non risultano essere state deliberate ulteriori spese straordinarie. L'Amministrazione, in data 28.01.2022, ha specificato che le spese relative ai lavori della canna fumaria non sono da contabilizzare.

Al 22.07.2021, il Legale del Condominio ha inviato alla Società Esecutata una diffida per il pagamento di € 5.161,37 per linea capitale, € 50,00 per interesse ed € 307,50 per accessori, per un totale di € 5.518,87.

Le spese condominiali addebitate all'Esecutata, non pagate negli anni 2020 e 2021, risulterebbero pari ad € 5.970,92. Per quanto riguarda il locatario, l'Amministrazione ha riferito verbalmente, in data 31.01.2022, che le spese sono state saldate, anche se, ha precisato, non essere stato controllato l'effettivo pagamento della rata di luglio 2021 pari ad € 2.356,00.

L'Amministrazione, sempre in data 31.01.2022, ha precisato che le unità



indicate nei prospetti di ripartizione sono state indicate con una numerazione interna che fa riferimento all'accatastamento precedente e che le unità corrispondono, in realtà, al bene pignorato ed alle parti comuni.

Dal Regolamento di Condominio si evince, inoltre, che il sub. 24, bene comune non censibile vano scale, risulta, per la parte antistante l'effettivo blocco vano scale comprensivo di ascensore e montacarichi, in uso esclusivo del bene pignorato con possibilità di "... essere chiuso rispetto al resto del pianerottolo scale ...", mentre il sopra citato blocco vano scale viene indicato come comune ai due subalterni in cui era diviso in precedenza il sub. 31 e, quindi, si ritiene che anche tale porzione sia verosimilmente da considerarsi in uso del sub. 31 oggetto di perizia. L'area esterna di parcheggio di fronte all'ingresso delle scale condominiali è in uso esclusivo del sub. 31.

### **1.9. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.**

L'Agenzia delle Entrate di Treviso ha comunicato che dalla ricerca in merito a contratti di locazione e/o comodato, eventualmente stipulati dalla Società Esecutata e relativi al bene pignorato, è risultato sussistere un contratto di locazione attivo n. 3491 serie 3T. Il contratto è stato stipulato il 04.09.2017, è stato registrato il 06.09.2017 e risulta aver durata dal 01.10.2017 al 30.09.2023. Il contratto prevede che esso venga tacitamente rinnovato per un periodo di sei anni, qualora non venga data disdetta almeno tre mesi prima della scadenza.

Il Legale Rappresentante della Società Esecutata ha consegnato al Custode una dichiarazione recante data 09.06.2021, ove ha dichiarato che l'immobile è libero e che non ci sono contratti in essere. Al Custode è stata, altresì, consegnata la risoluzione anticipata del contratto di locazione n. 3491, serie 3T del 01.01.2021,





risoluzione resa, però, ad una Società con denominazione e codice fiscale diversi da quelli identificati nel contratto fornito dall'Agenzia delle Entrate di Treviso.

La scrivente ha, quindi, chiesto chiarimenti all'Agenzia delle Entrate di Treviso, che ha confermato che il suddetto contratto alla data del 16.08.2021, risulta attivo e che nessuna delle parti contraenti ha comunicato la risoluzione o la cessione ad altro soggetto.

#### **1.10. DIVISIBILITÀ.**

Il lotto si ritiene indivisibile.

#### **1.11. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.**

##### **1.11.1. Valore unitario.**

Vista la tipicità del bene, la scrivente ha ritenuto di procedere come esposto nel seguito, al fine di valutarne il più probabile valore unitario di mercato.

Si è individuato il valore commerciale unitario di immobili simili nel Comune di San Vendemiano ed aree limitrofe, mediante una ricerca presso database informatici pubblicati da:

- agenzie immobiliari della zona,
- l'Agenzia delle Entrate,
- il Borsino Immobiliare.

Considerato, quindi, quanto sopra esposto e tenuto in debito conto di tutte le caratteristiche del bene descritte nei precedenti paragrafi, la scrivente ritiene che il più verosimile valore unitario di mercato, attribuibile al lotto in vendita, sia pari a circa €/mq 700,00.

##### **1.11.2. Superficie commerciale.**

Si richiama la superficie individuata al precedente paragrafo 1.7.1.



### 1.11.3. Stima.

La valutazione del lotto è da considerarsi effettuata a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova il bene, con oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie, apparenti e non, e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie o l'esistenza di eventuali vizi e/o difformità e/o non conformità degli impianti alla normativa vigente non riportati in perizia, non modificano la valutazione del lotto stesso.

Viene stimato, quindi, il valore del lotto come segue.

Valore commerciale del lotto 1:

mq 1.344,05 x €/mq 700,00 = € 940.835,00

Spese verosimili da detrarre per regolarizzare

il lotto 1 comprensive degli oneri di legge: € - 8.100,00

Spese condominiali insolute relative al biennio anteriore  
alla data del decreto di trasferimento del bene, quantificate  
in base ad una valutazione prognostica considerando le

indicazioni riportate al precedente par. 1.8.6.: € - 7.000,00

€ 925.735,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari ad € 925.735,00, che si arrotonda ad € 926.000,00.

### 1.12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.

Alla luce del fatto che, nel caso di vendita all'asta, vi è difficoltà a visionare l'immobile e non è possibile assumere quale base imponibile il valore catastale del bene, dato che devono essere considerati i tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento del bene ed entrarne in possesso, visto che la vendita avviene



senza la garanzia per i vizi del bene, considerato che il periodo di commercializzazione è inadeguato, poiché i beni non sono esposti nel mercato a sufficienza, visto anche che, però, non vi sono costi per l'onorario notarile e per le spese di intermediazione, si ritiene che il valore di vendita forzata possa essere considerato pari al più probabile valore di mercato diminuito di un 15% e, quindi:

€ 926.000,00 x 0,85 = € 787.100,00

Il valore di vendita forzata dell'immobile risulta pari ad € 787.100,00, che viene arrotondato ad € 787.000,00.

### **1.13. RIEPILOGO.**

**PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO: € 787.000,00** (Euro settecentottantasettemila/00)

#### **PER LA PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO 1 COSÌ CENSITO:**

Catasto Fabbricati, Comune di San Vendemiano (TV) Sezione A, Foglio 2, particella n. 2160, sub. 31.

### **1.14. ELENCO ALLEGATI.**

- All. 0:** Resoconto delle operazioni peritali
- All. 1.1.:** Rilievo Fotografico.
- All. 1.2.:** Scheda dell'Ordinanza di Vendita.
- All. 1.3.:** Documentazione Catastale.
- All. 1.4.:** Titolo di Provenienza e corrispondenza nominale delle Parti
- All. 1.5.:** Pratiche Edilizie
- All. 1.6.:** Documentazione – Accertamenti

### **2. LOTTO N. 2.**

Il lotto di vendita n. 2 è costituito da un compendio immobiliare sito in Vazzola



(TV) e formato da un laboratorio ad uso artigianale al piano terra e da un'abitazione al piano interrato, terra, primo e sottotetto, oltre ad uno scoperto di pertinenza. La quota pignorata è l'intera proprietà dell'Esecutata.

## **2.1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE**

Il bene pignorato è sito in via Monticano n. 7 a Visnà di Vazzola (TV) ed è costituito da un fabbricato indipendente dotato di scoperto. Il piano terra dell'edificio è destinato ad un laboratorio artigianale, mentre al piano primo e sottotetto vi è un'abitazione al grezzo, dotata di cantina al piano interrato ed ingresso al piano terra.

L'accesso, sia pedonale sia carraio, al bene avviene sia da via Monticano sia da via General Cantore, grazie ad una stradina sterrata che collega le due vie e corre principalmente lungo lo scoperto di pertinenza del lotto di vendita n. 2. La porzione di stradina sterrata, in prossimità di via Monticano, corre sul confinante mappale 786. Il lotto di vendita ha, infatti, diritto di transito a piedi e con qualunque mezzo su una fascia di terreno della larghezza di metri sei lungo il lato sud del mapp. 786, per l'accesso e recesso da via Monticano.

Il fabbricato è situato nel centro della frazione Visnà e dista poco più di cento metri dalla piazza centrale, denominata Piazza Dante. Il municipio di Vazzola si trova a circa km 2,8.

## **2.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.**

Il lotto di vendita pignorato risulta formato dal bene così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vazzola (TV), Sez. B, Foglio 5, particella n. 1443:

- sub. 2, cat.: C/3, cl.: 3, consist.: 406 mq, superf. catastale: 409 mq, R.C.: € 754,85, indirizzo: via Monticano n. 7, piano: T,



- sub. 3, cat.: A/7, cl.: 2, consist.: 10 vani, superf. catastale totale: 444 mq, totale escluse aree scoperte\*\*: 429 mq, R.C.: € 1.110,38, indirizzo: via Monticano n. 7, piano: S1-T-1-2 (\*\* Si intendono escluse le “superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti”),

oltre a, così come indicato nell’Elenco catastale dei subalterni, l’area scoperta sub. 4, bene comune non censibile ai subb. 2 e 3.

### **2.3. CONFINI DEL LOTTO.**

La particella 1443, foglio 17 del C.T. del comune di Vazzola, particella che costituisce il lotto di vendita n. 2, confina, da nord in senso orario, con le seguenti particelle: 859, 64, 958, 67, 605, 786, strada, 1485, 358, 344, strada, 434, 1439, 62.

### **2.4. SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.**

Nell’Atto di Compravendita del 15.10.1981, rep. 62264 Notaio Alberto Sartorio in Conegliano (TV), si legge che la cessione dell’ex mapp. 604 (ex 604/a) del Foglio 17 del Comune di Vazzola, mappale da cui è derivato il lotto di vendita, è avvenuta “... *a corpo, nel stato e grado attuale, con i relativi annessi e connessi, usi, servitù attive e passive ... e con ... la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, eccetto i vincoli di piano di fabbricazione ... ha diritto di transito a piedi e con qualunque mezzo su una fascia di terreno della larghezza di metri sei ... per l’accesso e recesso da via Monticano ed è a sua volta gravato di identica servitù sullo stesso lato sud a favore del mapp.N. 69 per l’accesso e recesso predetti ...*”. Si evidenzia che il mapp. 69 citato è stato acquisito con Atto di Compravendita del 21.01.2003, rep. 32416 Notaio Alberto Sartorio in Conegliano (TV), e fa parte del lotto di vendita in esame.



Nell'Atto di Compravendita del 02.08.1983, rep. 16124 Notaio Giuseppe Ferretto in Conegliano, si legge che la cessione dell'ex mapp. 840 (ex 69/b) del Foglio 17 del C.T. del Comune di Vazzola, mappale da cui è derivato il lotto di vendita, è avvenuta *"... con ogni annesso, infisso e pertinenza, con ogni azione, ragione e servitù inerente, ed in particolare con quanto più sotto precisato, con l'immediato trasferimento nella parte acquirente del possesso, con ogni utile e peso relativo ..."*.

Nell'Atto di Compravendita del 04.03.1986, rep. 68680 Notaio Enrico Sartorio in Conegliano (TV), si legge che la cessione dell'ex mapp. 962 (ex 358/b) del Foglio 17 del Comune di Vazzola, mappale da cui è derivato il lotto di vendita, è avvenuta *"... a corpo, nel ... stato e grado attuale, con i relativi annessi e connessi, usi, infissi, diritti, ragioni, pertinenze, servitù attive e passive ... e con ... la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ..."*.

Nell'Atto di Compravendita del 04.10.1989, rep. 74545 Notaio Enrico Sartorio in Conegliano (TV), si legge che la cessione degli ex mapp.li 81, 79 e 83 del Foglio 17 del Comune di Vazzola, censiti al Foglio 5, Sez. B, del N.C.E.U. come ex mapp.li 81, 460 e 461, mappali da cui è derivato il lotto di vendita, è avvenuta *"... a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, connessi, accessori e pertinenze, con le servitù attive e passive ... e con ... la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ..."*.

Nell'Atto di Compravendita del 21.01.2003, rep. 32416 Notaio Alberto Sartorio in Conegliano (TV), si legge che la cessione dell'ex mapp. 69 (ex 69/a) del Foglio 17 del Comune di Vazzola, mappale da cui è derivato il lotto di vendita, è avvenuta *"... a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, connessi,*



*accessori e pertinenze, con le servitù attive e passive ... e con ... la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca ... iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 10 febbraio 1995 ai NN. 3944/589 ...".*

## **2.5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.**

La "Società 1" è stata piena proprietaria del lotto di vendita costituito dal bene individuato nel precedente paragrafo 2.2, in forza dei seguenti Atti di Compravendita:

- rep. 62264 fasc. 31554 Notaio Alberto Sartorio in Conegliano (TV) del 15.10.1981, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13.11.1981 ai n.ri 26554/21814,

- rep. 16124 racc. 1903 Notaio Giuseppe Ferretto in Conegliano del 02.08.1983, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06.08.1983 ai n.ri 18133/15171,

- rep. 68680 fasc. 34845 Notaio Enrico Sartorio in Conegliano (TV) del 04.03.1986, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 08.03.1986 ai n.ri 5768/4692,

- rep. 74545 fasc. 37254 Notaio Enrico Sartorio in Conegliano (TV) del 04.10.1989, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30.10.1989 ai n.ri 26698/19776,

- rep. 32416 fasc. 14660 Notaio Alberto Sartorio in Conegliano (TV) del 21.01.2003, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28.01.2003 ai n.ri 3981/3001.

Dalla "Società 1" è derivata la società Esecutata a cui è stata trasferita, tra le



altre, la proprietà per l'intero, sul bene individuato nel precedente paragrafo 2.2, in forza dell'atto di scissione del 25.07.2013 a rogito del Notaio Ferretto Giuseppe, rep. 120958 racc. 42451, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05.08.2013 ai n.ri 24830/16722.

Si evidenzia che i titoli legittimanti il possesso del bene hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 15.07.2020.

La corrispondenza nominale dell'Esecutata e delle Parti tutte coinvolte nella presente Procedura sono riportate nell'Allegato 2.4b.

## **2.6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.**

Sul bene pignorato gravano, alla data del 16.09.2020, le seguenti formalità pregiudizievoli così come indicate nella Certificazione Notarile in Atti, redatta dal Notaio dott. Roberto Paone con studio in Camposampiero, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto Notarile di Padova:

1) ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata di 18 (diciotto) anni, stipulata in data 13.03.2009 con atto a rogito Notaio Ferretto Giuseppe, rep. n. 110577 e racc. n. 33626, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 19.03.2009 ai nn. 9603/1901 per la somma complessiva di Euro 2.800.000,00 (duemilioniottocentomila virgola zero zero), di cui Euro 1.400.000,00 (unmilionequattrocentomila virgola zero zero) per capitale, a favore della "Società 2", per il diritto di proprietà per l'intero, contro il "Soggetto 1", sul bene, tra gli altri, individuato nel precedente paragrafo 2.2,

2) Verbale di pignoramento immobili del 22.06.2020 rep. 2895 Ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto, presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso Territorio,





Servizio di pubblicità immobiliare, il 15.07.2020 ai nn. 21682/14602, a favore del Creditore Procedente ed a carico dell'Esecutata per la quota 1/1 della proprietà del bene individuato nel precedente paragrafo 2.2.

Dalle visure ipocatastali effettuate dalla scrivente, aggiornate fino al 30.01.2022, non sono risultate altre formalità pregiudizievoli, oltre a quelle sopra riportate, gravanti sul bene individuato nel precedente paragrafo 2.2.

## **2.7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.**

Si ritiene d'uopo premettere che, vista la complessità del fabbricato e lo stato di occupazione dello stesso al piano terra, si è ritenuto di effettuare un rilievo dimensionale a campione, anche alla luce del fatto che:

- la costruzione, sostanzialmente, necessiterà di una regolarizzazione nella sua interezza, per i motivi esposti al successivo paragrafo 2.8.4.,
- l'attività al piano terra è identificata come "attività produttiva da bloccare" e ne è vietato il subentro, come specificato al successivo paragrafo 2.8.1.,
- l'abitazione al piano primo è al grezzo.

Alla luce dei rilievi eseguiti, la scrivente ha ritenuto plausibile riportare, nel seguito, le superfici indicate nei progetti autorizzati, fatta eccezione per i locali dove si sono rilevate dimensioni diverse da quelle dichiarate.

Si premette, altresì, che, per il dettaglio delle finiture, si rimanda al rilievo fotografico allegato.

Il compendio insiste su di un terreno dalla superficie catastale totale pari a mq 2.962,00. Lo scoperto ha forma irregolare e risulta adibito in parte a prato, in parte a sterrato ricoperto da ghiaino. Una porzione sud dello scoperto è pavimentata in calcestruzzo. Dall'Elenco catastale dei subalterni, si evince che la superficie dello



scoperto è pari a mq 2.448,00.

Il fabbricato è stato oggetto di diversi ampliamenti.

Si ritiene necessario sintetizzare lo sviluppo di tali ampliamenti, come segue:

a) primo ampliamento del laboratorio al piano terra, che, assieme al fabbricato esistente, nel seguito, verrà indicato come porzione "a", la cui superficie coperta complessiva autorizzata è pari a mq 295,00, mentre il volume licenziato è pari a mc 950. Tale porzione ha ricevuto il permesso di agibilità nel 1983;

b) secondo ampliamento del laboratorio al piano terra, che nel seguito verrà indicato come porzione "b", per cui non risulta essere stata data la fine lavori e, conseguentemente, non risulta essere stata rilasciata l'agibilità;

c) ulteriore ampliamento del fabbricato in elevazione, che nel seguito verrà indicato come porzione "c", mediante la realizzazione di un'abitazione, al grezzo, che si sviluppa al piano interrato, dove è stata ricavata una cantina, al piano terra, dove si trova il vano scale ed un portico, al piano primo, che si estende al di sopra della porzione "b" ed in parte della porzione "a", ed al piano sottotetto. Si specifica che la superficie coperta complessiva autorizzata per le porzioni "a", "b" e "c" è pari a mq 481,00, mentre il volume licenziato è pari a mc 2.132,00;

d) terzo ampliamento del laboratorio al piano terra, che nel seguito verrà indicato come porzione "d", la cui superficie coperta complessiva autorizzata è pari a mq 258,65 ed il volume è pari a mc 814,74. Per tale porzione non risulta essere stata data la fine lavori e, conseguentemente, non risulta essere stata rilasciata l'agibilità.

Le porzioni "a" e "b" del laboratorio presentano le facciate tinteggiate di bianco, ove sono presenti fessure e macchie di umidità, ed una copertura in parte



ad una falda in coppi, in parte piana. La copertura piana al di sopra della porzione "a" va a costituire la terrazza di pertinenza dell'abitazione al grezzo soprastante ed è rivestita da una guaina.

La porzione "d" è assimilabile ad una pagoda a pianta sostanzialmente semicircolare. La copertura è principalmente rivestita con una guaina, mentre i prospetti sono sottolineati verticalmente da colonne in calcestruzzo circolari. Lo spazio compreso tra le colonne è tamponato da lastre semitrasparenti.

I telai ed i controtelai di finestre, porte e portoni del piano terra sono metallici, verniciati di nero.

La porzione "c" presenta facciate in mattoni. Alcune porzioni delle facciate sono intonacate di bianco. La copertura è a più falde con manto in coppi.

Dagli elaborati grafici autorizzati, le porzioni "a" e "b" sono formate da:

- una centrale termica a cui è possibile accedere dall'esterno e le cui dimensioni rilevate conducono ad una superficie calpestabile pari a circa mq 5,75,

- un locale lavanderia, a cui è possibile accedere dall'esterno e le cui dimensioni rilevate conducono ad una superficie calpestabile pari a circa mq 4,95.

Dalla lavanderia si accede ad un locale wc, le cui dimensioni rilevate conducono ad una superficie calpestabile pari a circa mq 4,19. La pavimentazione è in piastrelle color beige per la lavanderia, color sabbia per il locale wc. La porzione inferiore delle pareti dei due locali è rivestita da piastrelle beige con motivo geometrico tipico degli anni Settanta del Millenovecento. Nella lavanderia è presente un lavatoio e gli attacchi per la lavatrice, nel locale wc si hanno piatto doccia, lavabo, bidet e wc in ceramica bianca. E' installato un radiatore in ghisa. Vi è una finestra che si apre sul locale wc attiguo interno,



- un locale cantina, non finestrato, adibito ad ufficio, a cui è possibile accedere dall'esterno e le cui dimensioni rilevate conducono ad una superficie calpestabile pari a circa mq 10,56. Le piastrelle del pavimento sono color sabbia. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati di bianco,

- un ulteriore vano adibito ad ufficio e non previsto a progetto, a cui è possibile accedere sia dall'esterno sia dall'interno del laboratorio e le cui dimensioni rilevate conducono ad una superficie calpestabile pari a circa mq 15,80. Le piastrelle del pavimento sono color sabbia. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati di bianco. A soffitto si sono osservate infiltrazioni dalla copertura. E' presente un radiatore in ghisa,

- un locale wc, finestrato, a cui è possibile accedere dall'interno del laboratorio e le cui dimensioni rilevate conducono ad una superficie calpestabile pari a circa mq 2,04. La pavimentazione e la porzione inferiore delle pareti è rivestita da piastrelle color beige. La parte superiore delle pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati di bianco e presentano importanti infiltrazioni. Nel locale sono presenti una turca ed un lavabo,

- il laboratorio della porzione "a" completamente aperta sul laboratorio compreso nella porzione "b". La superficie complessiva calpestabile del laboratorio compreso nelle porzioni "a" e "b" risulta essere pari a circa mq 364,57. La pavimentazione è rivestita da piastrelle color beige. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati di bianco ed in alcune zone presentano importanti infiltrazioni.

La porzione "d" risulta sostanzialmente al grezzo. Le aperture fra i pilastri sono tamponate. La doppia entrata dall'esterno non è presente, né è stato



realizzato l'arretramento in corrispondenza di tale doppio ingresso. Il blocco servizi e spogliatoi, non realizzato, non risulterebbe verosimilmente corrispondere, in pianta, a quanto previsto a progetto.

La porzione "c" è al grezzo. Non è stata costruita la rampa scale di accesso dall'esterno. Al piano primo, sono stati realizzati i massetti a pavimento e le guaine delle terrazze, nonché gli intonaci di pareti e soffitti. Risultano, con ogni probabilità installati i cavi dell'impianto elettrico e le tubazioni dell'impianto idrotermosanitario. Non è stato possibile accedere al sottotetto, in quanto privo di collegamento con il piano primo. Considerato che mancano le finiture, le dimensioni rilevate a campione paiono compatibili con quelle indicate nel progetto autorizzato dal Comune nel 1983. Oltre ad un portico esterno e ad un vano scale interno, tale progetto prevedeva:

- una cantina al piano interrato di mq 21,99,
  - un ingresso al piano terra di mq 19,60,
- ed al piano primo
- un ingresso di mq 27,55,
  - uno studio di mq 22,805,
  - una camera di mq 16,92,
  - un bagno di mq 11,39,
  - una camera di mq 21,24,
  - un bagno di mq 6,96,
  - un antibagno di mq 3,78,
  - una camera di mq 28,165,
  - una cucina di mq 39,397,



- un soggiorno di mq 36,135,
- un sottotetto/soffitta di mq 115,935.

La superficie dei vani residenziali sopra indicati risulta pari a mq 233,94, oltre a mq 137,92 di soffitta e cantina, esclusi scale, portico, poggiosi e terrazza, ove è stato costruito un caminetto costituito da un corpo indipendente all'esterno.

#### **2.7.1. Consistenza.**

Per i motivi esposti al paragrafo 2.8.4., la scrivente effettuerà una valutazione sulla base del volume autorizzato dai titoli edilizi indicati al paragrafo 2.8.2., volume che risulterebbe essere pari a mc 2.946,74.

Si sottolinea, comunque, che, ai fini del presente elaborato peritale, il volume considerato è puramente indicativo, in quanto la valutazione verrà effettuata a corpo e non a misura.

#### **2.7.2. Impianti.**

L'immobile dovrebbe essere allacciato alla fognatura comunale ed è servito dall'acquedotto.

L'Esecutata ha riferito che nelle porzioni di laboratorio "a" e "b" l'impianto elettrico è dell'epoca, così come è dell'epoca l'impianto di riscaldamento dotato di caldaia e radiatori.

L'acqua calda sanitaria dei servizi è ottenuta grazie ad un boiler.

#### **2.7.3. Stato di conservazione.**

La scrivente ritiene possibile asserire che il lotto pignorato versi in uno stato di conservazione scadente.

### **2.8. DESTINAZIONE URBANISTICA – ACCATASTAMENTO – CONFORMITÀ.**

Dalla documentazione e dalle informazioni rilasciate dall'Ufficio Tecnico del



Comune di Vazzola (TV) e dall'Agenzia del Territorio di Treviso, nonché dagli accertamenti eseguiti dalla sottoscritta, Esperto Stimatore, nel corso del sopralluogo svolto nel lotto 2, è risultato quanto riportato nel seguito.

#### **2.8.1. Destinazione urbanistica.**

Dalla Tavola n. 13.3b, P.R.G. – Zone Significative di Visnà, si evince che la Z.T.O. dove insiste il lotto 2 è la “B”, zona residenziale di completamento, ed è regolata dagli artt. 20 e 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'edificio è identificato come “attività produttiva da bloccare”, regolata dagli art. 25 bis e 38. In particolare, si segnala che “... *E' vietato ... il subentro di altre ditte che svolgano attività non compatibili con le norme di zona. ... E' vietata la prosecuzione dell'attività da bloccare o trasferire anche nel caso di semplice trasferimento dalla ditta individuale di quote sociali a meno che questo non avvenga tra parenti fino al terzo grado. ...*”.

#### **2.8.2. Pratiche edilizie.**

L'iter autorizzativo dell'immobile è il seguente:

- **Pratica n. 2404/2669 - C.E. n. 2404 del 27.01.1982**, per la costruzione di un fabbricato ad uso laboratorio di maglieria. Vi sono due denunce delle opere in conglomerato cementizio armato, effettuate in ottemperanza alla L. 1086/1971. Una è del 18.01.1981, l'altra del 30.07.1982;

- **C.E. n. 2669 del 25.08.1982 in variante** alla C.E. 2404/1982. La superficie coperta dichiarata è pari a mq 168,00. L'inizio dei lavori è indicato per il 10.09.1982. Il collaudo delle strutture ai sensi della L. 1086/1971 reca data 12.11.1982. La superficie coperta riportata nel collaudo è pari a mq 295,00. Si evince, quindi, che il collaudo riguarda le strutture di cui alla C.E. riportata al



successivo capoverso;

- **C.E. n. 2879 del 09.03.1983** in variante. La superficie coperta dichiarata è pari a mq 295,00 ed il volume è pari a mc 950. La fine lavori viene riferita al 30.12.1982;

- **Permesso di Agibilità n. 2879 del 18.03.1983** relativo alla porzione di costruzione autorizzata con le Concessioni Edilizie n. 2404 e n. 2669 del 1982, n. 2879 del 09.03.1983;

- **Pratica n. 2948 - C.E. n. 2948 del 09.11.1983**, per ampliamento del laboratorio artigianale e costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in Visnà di Vazzola, via Monticano n. 7. Non sono state reperite né la dichiarazione di inizio lavori né la dichiarazione di fine lavori e nemmeno l'agibilità;

- **Pratica n. 4234 – Richiesta** del 28.08.1987 di C.E. in **variante** al progetto di ampliamento del laboratorio artigianale e costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione di cui alla C.E. n. 2948 del 09.11.1983. Alla richiesta risulta allegata la relazione tecnica relativa al progetto per l'adeguamento degli impianti elettrici di illuminazione e di parte dell'impianto di forza motrice nel fabbricato ad uso artigianale. Si è reperito un parere favorevole del 05.09.1987, ma non risulta essere stata rilasciata la relativa Concessione Edilizia;

- **Pratica n. 4946 – Richiesta**, in data 21.07.1989, di **rinnovo della C.E. 2948 del 1983**, dovuta alla mancata conclusione dei lavori di finitura dell'abitazione civile. I lavori di finitura sono stati identificati nella fornitura e posa di rivestimenti, infissi, ed impianto idricosanitario. E' stata rilasciata la relativa **C.E. 4946 del 1990 di proroga e rinnovo**, per i lavori di ampliamento del laboratorio artigianale e la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione. Non sono state reperite né la





dichiarazione di inizio lavori né la dichiarazione di fine lavori e nemmeno l'agibilità;

- **Pratica n. 4990**, prot. 10422 - **Determinazione del Comune** del 18.10.1989. L'Ente ha espresso parere **favorevole** all'ampliamento del fabbricato ad uso produttivo ed alla demolizione di vecchi fabbricati di abitazione e laboratorio ex "Casa Bianchi";

- **Pratica n. 5187 - C.E. n. 5187 del 24.08.1990, prot. 90/3790**, per l'ampliamento del fabbricato ad uso produttivo e demolizione di vecchi fabbricati di abitazione e laboratorio. Non sono state reperite né la dichiarazione di inizio lavori né la dichiarazione di fine lavori e nemmeno l'agibilità.

### **2.8.3. Accatastamento.**

Si ritiene che l'accatastamento dovrà essere complessivamente aggiornato, per i motivi esposti al paragrafo successivo.

### **2.8.4. Conformità edilizia.**

Si richiama integralmente quanto già riferito ai paragrafi 2.7. e 2.8.2.

Per quanto riguarda la porzione "a", si è riscontrato che la parte più a sud-est anziché avere dimensioni pari a m 16,70 e m 4,20 compresi i muri, ha, con ogni probabilità dimensioni pari a circa m 17,70 e m 4,20. Sempre nella parte sud-est è stato ricavato, a sud-ovest, un vano non previsto, mentre i vani della parte nord-est, non occupano una striscia di larghezza pari a m 4,20 compresi i muri, bensì pari a circa m 4,60. I locali wc risultano avere larghezza differente rispetto a quella riportata a progetto. Il prospetto sud-est presenta una porta d'entrata non restituita a progetto, mentre il prospetto sud-ovest presenta una porta ed una finestra in meno rispetto alle bucatore segnate negli elaborati grafici autorizzati. La prima fila di pilastri interni risulta rinforzata in maniera importante.



Per quanto riguarda la porzione “b”, si è rilevato non essere stati realizzati i servizi igienici. La porta comunicante con il vano scale dell’abitazione risulta tamponata.

La porzione “c” è al grezzo, ma la distribuzione dei vani, per quanto è stato possibile accertare, pare corrispondere. Non è stata costruita la rampa scale di accesso dall’esterno, né quella che porta dal piano primo al sottotetto.

Per quanto riguarda la porzione “d”, sostanzialmente al grezzo, si richiama quanto già riferito al precedente paragrafo 2.7. Le aperture fra i pilastri sono tamponate. La doppia entrata dall’esterno non è presente, né è stato realizzato l’arretramento in corrispondenza di tale doppio ingresso. Il blocco servizi e spogliatoi, non realizzato, non risulterebbe verosimilmente corrispondere, in pianta, a quanto previsto a progetto.

Una sostanziale difformità si è rilevata a livello strutturale. Si ricorda che la porzione “a” ha ottenuto il permesso di agibilità con il primo ampliamento, che riguardava il solo piano terra. Gli ampliamenti successivi hanno comportato la sopraelevazione sostanzialmente di due piani. Ciò ha verosimilmente comportato le modifiche importanti, rilevate in loco, apportate ai pilastri in elevazione della porzione “a”, nonché alle strutture in elevazione sul filo tra la porzione “a” e la porzione “b”. Ne consegue che la suddetta agibilità risulterebbe, con ogni probabilità, decaduta, perché tali modifiche sono considerate strutturalmente sostanziali. Peraltro, il Comune di Vazzola, con deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09.03.2021, è passato dalla zona sismica 3 alla zona sismica 2, che prevede una maggiore pericolosità sismica. Ne consegue che il fabbricato dovrà rispettare, nella sua globalità, i requisiti antisismici oggi richiesti. Le verifiche



sismiche devono essere, infatti, eseguite sulle costruzioni nel loro insieme.

In definitiva, dato che le pratiche edilizie delle porzioni "b", "c" e "d" sono decadute, visto che le porzioni "c" e "d" sono al grezzo, dato che anche l'agibilità della porzione "a" risulterebbe verosimilmente decaduta per i motivi sopra esposti, visto che la destinazione d'uso "attività produttiva" delle porzioni "a", "b" e "d", con un subentro, non può essere mantenuta, l'edificio dovrà essere soggetto alla richiesta di nuovi titoli edilizi ed a lavori di ristrutturazione pesante. La scrivente non ritiene, quindi, possibile, allo stato, quantificare i costi di sanatoria, bensì ritiene più opportuno considerare un valore di mercato del bene che tenga in considerazione quanto sopra illustrato.

#### **2.8.5. Attestato di certificazione energetica.**

Non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

#### **2.8.6. Formalità, vincoli ed oneri.**

Nell'Atto di Compravendita del 02.08.1983, rep. 16124 Notaio Giuseppe Ferretto in Conegliano, si legge che l'ex mapp. 840 (ex 69/b) del Foglio 17 del C.T. del Comune di Vazzola, mappale da cui è derivato il lotto di vendita, è "*... in parte gravato di vincolo ad inedificabilità, giusta atto privato ... autenticato nelle firme ...*" dallo stesso Notaio Giuseppe Ferretto in Conegliano "*... in data 21 luglio 1982, al n. 14.065 di rep., registrato a Conegliano il 26 luglio 1982, al n. 1078 Serie 2 ...*".

Acclusa alle pratiche edilizie depositate in Comune, si è reperita, inoltre, una scrittura privata di Costituzione di Vincolo di Inedificabilità, che è stata sottoscritta alla presenza del Notaio Roberto Ferretto in Conegliano il 02.08.1983 e che è stata registrata a Conegliano il 04.08.1983 al n. 1153 Serie 2. Con tale scrittura, risulterebbe essere stato vincolato a fini non edificatori il terreno in Vazzola



catastalmente identificato al Foglio 17 dai mapp.li 786, ex 604 ed ex 840, fatta eccezione per l'area che sarebbe stata occupata dall'ampliamento del laboratorio artigiano di maglieria. Si segnala che il lotto di vendita è derivato dai mapp.li ex 604 ed ex 840.

## **2.9. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.**

La ricerca effettuata dall'Agenzia delle Entrate di Treviso in merito a contratti di locazione e/o comodato eventualmente stipulati dall'Esecutata e relativi ai beni pignorati, ha dato esito negativo.

Al momento del sopralluogo, il laboratorio è risultato essere occupato dall'attività tenuta dal Legale rappresentante della Società Esecutata, Società che risulta aver ivi sede legale.

Dal Certificato di Residenza recante data 31.01.2022 messo a disposizione dal Custode, il Legale rappresentante della Società Esecutata risulta, inoltre, avere residenza, con abitazione, nell'immobile che costituisce il lotto di vendita 2.

## **2.10. DIVISIBILITÀ.**

Alla luce della sostanziale difformità rilevata a livello strutturale ed illustrata al precedente paragrafo 2.8.4., difformità che comporterà la necessità di una verifica sismica della costruzione nel suo insieme, la scrivente ritiene che il lotto 2 sia indivisibile.

## **2.11. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.**

### **2.11.1. Valore unitario.**

Vista la tipicità del bene, tenuto conto di quanto illustrato ai precedenti paragrafi, considerato che il compendio immobiliare dovrà essere oggetto di una ristrutturazione pesante in parte perché risulterà necessario procedere ad un



cambio di destinazione d'uso in parte perché le strutture, nella loro globalità, dovranno essere adeguate alla normativa sismica vigente, in parte perché allo stato grezzo, la scrivente ritiene che il più verosimile valore unitario di mercato, attribuibile al lotto 2 in vendita, risulterebbe pari a circa €/mc 90,00

### **2.11.2. Volume commerciale.**

Si richiama il volume individuato al precedente paragrafo 2.7.1.

### **2.11.3. Stima.**

La valutazione del lotto 2 è da considerarsi effettuata a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova il bene, con oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie, apparenti e non, e, quindi, variazioni nel calcolo del volume o l'esistenza di eventuali vizi e/o difformità e/o non conformità alla normativa vigente non riportati in perizia, non modificano la valutazione del lotto stesso.

Viene stimato, quindi, il valore del lotto come segue.

Valore commerciale del lotto 2:

mc 2.946,74 x €/mc 90,00 = € 265.206,60

Il più probabile valore di mercato del lotto 2 risulterebbe pari ad € 265.206,60, che si arrotonda ad € 265.000,00.

### **2.12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.**

Alla luce del fatto che, nel caso di vendita all'asta, vi è difficoltà a visionare l'immobile e non è possibile assumere quale base imponibile il valore catastale del bene, dato che devono essere considerati i tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento del bene ed entrarne in possesso, visto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene, considerato che il periodo di commercializzazione è inadeguato, poiché i beni non sono esposti nel mercato a



sufficienza, visto anche che, però, non vi sono costi per l'onorario notarile e per le spese di intermediazione, si ritiene che il valore di vendita forzata possa essere considerato pari al più probabile valore di mercato diminuito di un 10% e, quindi:

€ 265.000,00 x 0,90 = € 238.500,00

Il valore di vendita forzata dell'immobile risulta pari ad € 238.500,00.

### **2.13. RIEPILOGO.**

**PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO: € 238.500,00** (Euro duecentotrentottomilacinquecento/00)

**PER LA PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO UNICO COSÌ CENSITO:**

Catasto Fabbricati, Comune di Vazzola (TV) Sezione B, Foglio 5, particella n. 1443, subb. 2 e 3, oltre alle parti comuni.

### **2.14. ELENCO ALLEGATI.**

- All. 0:** Resoconto delle operazioni peritali
- All. 2.1.:** Rilievo Fotografico.
- All. 2.2.:** Scheda dell'Ordinanza di Vendita.
- All. 2.3.:** Documentazione Catastale.
- All. 2.4.:** Titoli di Provenienza e corrispondenza nominale delle Parti
- All. 2.5.:** Pratiche Edilizie:
- All. 2.6.:** Documentazione – Accertamenti:

Tanto riferisce la sottoscritta, a completa evasione dell'incarico, e si firma.

Treviso, 09 febbraio 2022

ing. Cristina Candelli, Esperto Stimatore

