

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 468/2022

promossa da **CREDITORE PROCEDENTE**

contro **ESECUTATO 1, ESECUTATO 2 ed ESECUTATO 3**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Leonardo Bianco**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

Perito incaricato: **Ing. Giulio Contini**

INDICE

1. INCARICO.....	3
1.1. ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI	3
1.2. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	8
1.2.1. Premessa	8
1.2.2. Verifica completezza documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c. ..	8
1.2.3. Recupero ulteriore documentazione tecnica.	9
2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'.....	10
2.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI	10
2.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' E ATTO DI PROVENIENZA.....	11
3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO	12
3.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	12
3.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI.....	13
3.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	13
3.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO	14
4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE.....	14
4.1. DESCRIZIONE GENERALE, UBICAZIONE	14
4.2. DESCRIZIONE DEL BENE	14



4.3.	FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE	18
4.4.	IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	19
5.	SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA	20
5.1.	DESTINAZIONE URBANISTICA.....	20
5.2.	REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA	21
6.	DIVISIBILITÀ DEL BENE ED EVENTUALE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	24
7.	STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	25
7.1.	CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA	25
7.2.	STIMA DEL VALORE DI MERCATO	26
7.2.1.	VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE.	26
7.2.2.	INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.	26
7.2.3.	DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO.	28
7.3.	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	28
8.	ALLEGATI	30



1. INCARICO

1.1. ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. Leonardo Bianco, in data 14.10.2023 nominava il sottoscritto ing. Giulio Contini, nato a Treviso il 15.03.1959 con studio professionale in Treviso – Via Piave n. 6 – Treviso, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A1089, quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173bis disp. att. c.p.c. nell'ambito della presente Esecuzione Immobiliare. In data 16.10.2023 il sottoscritto accettava l'incarico.

Nel suddetto incarico il Giudice disponeva che l'esperto stimatore rispondesse preliminarmente al seguente quesito: *“visti i commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020 dispone che l'esperto stimatore accerti se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato”*.

Il sottoscritto riceveva inoltre le seguenti indicazioni per la redazione della relazione di stima ex art. 173.bis disp. att. c.p.c., anche in considerazione delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015:

“CHIARIMENTI RELATIVI ALL' ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015

l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;*
- 2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R.*



6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la relazione notarile – o dalla acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc e l'attualità;

3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, all' / agli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con



riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

10) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;

11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;

13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c.) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione



prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o rtf della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato1, esecutato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle



*specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7
.....omissis...;*

18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.



1.2. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

1.2.1. Premessa

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente procedeva ad accertare quanto richiesto in via preliminare dal Giudice, ossia a rispondere al seguente quesito: **“l'esperto stimatore accerti se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato”**.

Sulla base delle informazioni reperite effettuando accesso agli atti presso il “Servizio Attività Edilizia” del Comune di Vittorio Veneto (TV), si è constatato che l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Pertanto lo scrivente ha proseguito le operazioni di stima e ha redatto la presente relazione di stima.

1.2.2. Verifica completezza documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c.

Lo scrivente procedeva a recuperare ed analizzare la documentazione presente agli atti. Considerato che il creditore precedente ha depositato un certificato ipotecario e catastale risalente al gennaio 2023 (v. allegato ALL.4), per verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità (successive alla data di trascrizione del pignoramento) ha provveduto ad effettuare una nuova verifica presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso constatando che, dalla data della trascrizione del pignoramento al 16.05.2024, risultano ulteriori nuove formalità (si rimanda al successivo paragrafo 3.1 e alle ispezioni ipotecarie di aggiornamento riportate in calce all'allegato ALL. 4).



Riscontrava altresì la mancanza di documentazione tecnica (planimetrie catastali, concessioni edilizie, ecc.) e dunque si attivava per il recupero di tale necessaria documentazione.

1.2.3. Recupero ulteriore documentazione tecnica.

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e l'eventuale sussistenza di vincoli, il sottoscritto ha effettuato i seguenti accertamenti:

- accesso telematico presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – (Servizi catastali), per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie catastali e per l'effettuazione delle "visure" relative alle unità immobiliari (si vedano allegati ALL.2 e 3);
- accesso telematico al sito dell'Agenzia delle Entrate – (Servizio pubblicità immobiliare), per effettuare l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie agli atti (si veda allegato ALL.4);
- istanza agli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro) di Conegliano-Vittorio Veneto, per verifica esistenza ed aggiornamento di eventuali atti privati (contratti di locazione o comodato ecc., si veda esito ricerca in ALL.5);
- richiesta all'ufficio Anagrafe del Comune di Vittorio Veneto per l'acquisizione del certificato di stato di famiglia e residenza di eventuali residenti nell'immobile (si veda allegato ALL.6);
- accesso agli atti "Servizio Attività Edilizia" del Comune di Vittorio Veneto (TV) per verifica situazione urbanistico-edilizia dell'immobile e recupero documentazione tecnica relativa alla legittimità dell'immobile (si veda allegato ALL.7);
- accesso telematico al sito del Comune di Vittorio Veneto (TV) per l'acquisizione di estratti del Piano degli Interventi e delle Norme Tecniche Operative (vedasi estratti del P.I. riportati nell'allegato ALL.8);
- istanza all'ufficio Urbanistica del Comune di Vittorio Veneto (TV) per l'acquisizione di Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U., vedasi ALL.9);



2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

2.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il compendio immobiliare oggetto di stima (albergo-ristorante con garage ed area scoperta di pertinenza) è situato nel Comune di Vittorio Veneto (TV), in Viale Trento Trieste n. 28.

Le unità immobiliari pignorate sono attualmente così censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vittorio Veneto (TV):

- Sezione Urbana C – Foglio 9 – Mappale 291 – Sub. 5 – Categoria D/2 – Rendita: 14.294,00 Euro;
- Sezione Urbana C – Foglio 9 – Mappale 291 – Sub. 3 – Categoria C/6 – Classe 8 – Consistenza 74 mq – Rendita: 259,88 Euro;
- Sezione Urbana C – Foglio 9 – Mappale 291 – Sub. 1 – Categoria F/1 – Consistenza 238 mq.

Le unità immobiliari pignorate sono attualmente così censite al Catasto Terreni del Comune di Vittorio Veneto (TV):

- Foglio 49 – Particella 291 – Ente Urbano – Superficie 60 mq;
- Foglio 49 – Particella 339 – Ente Urbano – Superficie 358 mq;
- Foglio 49 – Particella 561 – Ente Urbano – Superficie 120 mq;
- Foglio 49 – Particella 578 – Ente Urbano – Superficie 51 mq.

CONFINI: le suddette unità immobiliari confinano da nord e in senso orario con i mappali 577, 565, 576, strada pubblica di viale Trento Trieste, mappali 170, 570 e 559.

I dati catastali indicati nel pignoramento (Nuovo Catasto Edilizio del Comune di Vittorio Veneto – Sezione Urbana C – Foglio 9 – Mappale 291 Subb. 5, 3 e 1 e Catasto Terreni Foglio 49 – Mappali 291, 339, 561 e 578) sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al N.C.E.U. e al C.T. e identificano correttamente il compendio immobiliare in oggetto.

Ferma restando la situazione corretta risultante dall'elaborato planimetrico al Catasto Urbano (N.C.E.U.), si segnala che l'estratto di



mappa al Catasto Terreni non risulta allineato con detta situazione al Catasto Urbano. Infatti l'estratto di mappa catastale non riporta la situazione aggiornata al tipo mappale n. 21833 del 07/05/1991 ed indicato nell'elaborato planimetrico sopracitato. Al Catasto Terreni dovrebbe risultare il mappale 291 (ente urbano) corrispondente alla fusione degli attuali mappali 291, 339, 561 e 578.

Sarà pertanto necessario presentare istanza alla direzione Provinciale di Treviso, Ufficio Provinciale – Territorio, per l'inserimento in atti del tipo mappale suddetto.

Si rimanda alle consultazioni delle visure catastali riportate nell'allegato ALL.2 e alla documentazione catastale riportata nell'allegato ALL.3 (estratto di mappa, planimetrie ed elaborato planimetrico).

2.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' E ATTO DI PROVENIENZA

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano di proprietà di ESECUTATO 1, ESECUTATO 2 ed ESECUTATO 3 (d'ora in avanti per comodità ESECUTATI) per la quota indivisa pari ad 1/3 ciascuno, e quindi per l'intero 1/1 e pieno diritto di proprietà, per accettazione espressa di eredità devoluta per legge dalla de cuius, di cui all'atto:

- Accettazione di eredità del 26.05.2022 del Notaio dott. [REDACTED] di Vittorio Veneto, Rep. N. 213939 Racc. N. 28832, registrato a Treviso il 30.05.2022 al n. 17470 e trascritta in data 31.05.2022 ai nn. Reg. Part. 14807 Reg. Gen. 20994 (vedasi ALL.1).

Le unità immobiliari di cui trattasi risultavano in proprietà della de cuius in forza del seguente atto:

- Atto di cessione del 22.02.1978 del Notaio dott. [REDACTED] di Vittorio Veneto, Rep. N. 22252, registrato a Vittorio Veneto in data 14/03/1978 al n. 510, mod. 1° vol. 153 (vedasi nota di trascrizione in ALL.1).



3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

3.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato nel certificato ipotecario risalente al gennaio 2023 ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. del 26 ottobre 2022, depositato dal creditore procedente (vedasi allegato ALL.4), alla data di trascrizione del pignoramento, i beni di cui trattasi risultano liberi di trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti (con riferimento all'ultimo ventennio) in base ai titoli di provenienza e Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, all'infuori di quanto sotto indicato:

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Data	Reg Gen	Reg Part	Titolo	Creditore	Capitale	Tot. ipoteca/ iscrizione	Controparte
25.06.2003	25371	5830	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario	[REDACTED]	700.000,00	1.050.000,00	ESECUTATI (eredi de cuius)
08.03.2004	9871	2300	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario	[REDACTED]	400.000,00	600.000,00	ESECUTATI (eredi de cuius)
23.03.2012	9239	1253	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario	[REDACTED]	130.000,00	195.000,00	ESECUTATI (eredi de cuius)

- Trascrizione del 31.05.2022 ai nn. 20994/14807 derivante dall'atto di accettazione espressa di eredità del Notaio dott. [REDACTED] di Vittorio Veneto, rep. n. 213939 racc. n. 28832, in data 26.05.2022 a favore di ESECUTATI e contro DE CUIUS, gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva.
- Trascrizione del 14.12.2022 ai nn. 49586/34412 derivante dall'atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso rep. n. 7687 del 22.11.2022 a favore di CREDITORE PROCEDENTE e contro ESECUTATI, gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Considerato che il succitato certificato ipotecario è risalente al gennaio



2023, al fine di verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso telematico presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (si vedano ispezioni ipotecarie di aggiornamento riportate in calce all'allegato ALL.4) constatando che, dalla trascrizione del pignoramento al 16.05.2024, sono state presentate le ulteriori seguenti formalità:

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Data	Reg Gen	Reg Part	Titolo	Creditore	Capitale	Tot. ipoteca/ iscrizione	Controparte
06.06.2023	20911	2929	Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario	[REDACTED]	700.000,00	1.050.000,00	ESECUTATI
22.02.2024	6509	872	Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario	[REDACTED]	400.000,00	600.000,00	ESECUTATI

3.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate non risulta l'esistenza di vincoli, servitù, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità, o diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Per quanto attiene a eventuali vincoli di carattere urbanistico-edilizio si rinvia al capitolo 5.1.

3.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti registrati che interessano l'immobile in oggetto (vedasi esito ricerca atti del registro in allegato ALL.5).

L'immobile pignorato è attualmente residenza degli ESECUTATI (vedasi certificato di residenza e stato di famiglia in allegato ALL.6) che nello stesso vi gestiscono l'attività alberghiera.

All'atto del sopralluogo la struttura risultava aperta al pubblico e l'attività alberghiera effettivamente operativa.



3.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Per quanto potuto appurare in sede di sopralluogo, non vi è evidenza di oneri e pesi di carattere economico, fatto salvo il pignoramento.

4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

4.1. DESCRIZIONE GENERALE, UBICAZIONE

I beni oggetto di pignoramento consistono in un immobile a destinazione alberghiera-ristorante con garage e area scoperta di pertinenza, sito in Comune di Vittorio Veneto, in viale Trento Trieste n. 28.

Trattasi di un albergo classificato a tre stelle denominato "Hotel Flora" la cui attività, iniziata nel 1949, è tutt'ora operativa.

L'immobile è situato in posizione centrale, nelle strettissime vicinanze della stazione dei treni e di piazza del Popolo dove risiede il Municipio, in un'area ben servita dai mezzi pubblici e dotata di servizi. Il fronte principale dell'edificio si affaccia sul giardino comunale sito tra viale Trento Trieste e viale della Vittoria.

La costruzione del fabbricato risale a prima degli anni '50 e negli anni è stata oggetto di svariati interventi di ristrutturazione, ampliamento e manutenzione straordinaria, l'ultimo dei quali un intervento di ristrutturazione avvenuto nel 2004.

4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un fabbricato destinato a struttura alberghiera (Sub 5) con garage (Sub 3) e area scoperta di pertinenza (Sub 1).

L'edificio è indipendente, libero sui quattro fronti, con il fronte principale orientato a sud, e si sviluppa su complessivi cinque piani di cui il piano inferiore seminterrato e quattro livelli fuori terra (piano rialzato, primo, secondo e terzo).

L'ingresso alla struttura alberghiera è situato al piano rialzato, al di sotto di un ampio portico/veranda che si sviluppa lungo gran parte del fronte principale del fabbricato. Il piano rialzato si compone di: entrata, area reception e bar, sala pranzo, cucina, sala frigoriferi e corpo servizi igienici



costituito da antibagno e doppio wc.

Il piano primo si compone di: disimpegno su vano scala, sei camere (una camera tripla, tre doppie e due singole) ciascuna dotata di bagno in camera, due disimpegni, uno studio, un bagno e un terrazzo con affaccio a nord. Il piano secondo si compone di: disimpegno su vano scala, otto camere (una tripla, due doppie e cinque singole) ciascuna dotata di bagno in camera e due disimpegni. Il piano terzo si compone di: disimpegno su vano scala, otto camere (una tripla, due doppie e cinque singole) ciascuna dotata di bagno in camera e due disimpegni.

Complessivamente l'albergo è dotato di 22 camere, per un totale di 35 posti letto, così suddivise: tre camere triple, sette camere doppie e dodici camere singole.

Il piano seminterrato si compone di: disimpegno su vano scala, sala pranzo con ingresso, locale sgombero, spogliatoio, tre locali cantina, centrale termica accessibile dall'esterno e un garage dotato di doppio accesso con chiusura a basculante manuale, uno posizionato sul lato ovest e uno sul lato est del fabbricato. Il garage è accessibile direttamente dal vano scala interno dell'edificio tramite una porta interna e disimpegno.

La sala al piano seminterrato è adibita a uso ristorante ed è accessibile da un ingresso sul fronte est del fabbricato, indipendente rispetto all'ingresso dell'albergo.

L'area esterna di pertinenza del fabbricato presenta una superficie catastale complessiva di 238 mq, interamente pavimentata/asfaltata, che circonda l'immobile sui lati sud, est e parzialmente su quello nord. La porzione di area esterna prospiciente il fronte sud del fabbricato è destinata a parcheggio riservato alla clientela dell'albergo e non è recintata. La porzione sul lato est e nord del fabbricato è recintata ed accessibile da un accesso carraio con cancello ad apertura manuale che costituisce anche l'accesso all'ingresso della sala ristorante. La restante parte dell'area esterna è adibita a viabilità pubblica.

Il tutto come visibile anche nella documentazione fotografica riportata nell'allegato ALL.10.



Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici utili e arrotondate dei principali locali del fabbricato, distinte per piano:

PIANO SEMINTERRATO (H~2,60 m)	SUPERFICIE UTILE
Ingresso	8,0 mq
Sala pranzo (ristorante)	95,5 mq
Anti – W.C.	6,0 mq
Disimpegno	10,0 mq
Cantina	11,0 mq
Cantina	15,0 mq
Locale di sgombero	30,5 mq
Cantina	19,0 mq
W.C.	2,5 mq
Spogliatoio	12,0 mq
Garage	63,0 mq
C.T.	6,0 mq
PIANO TERRA (RIALZATO) (H~3,10 m)	SUPERFICIE UTILE
Portico/veranda	62,0 mq
Reception - bar	72,5 mq
Entrata	23,0 mq
Sala pranzo (albergo)	82,5 mq
Cucina	30,0 mq
Sala frigoriferi	15,5 mq
Anti - Bagno	8 mq
W.C.	2,5 mq
W.C.	2,5 mq
PIANO PRIMO (H=3,05 m)	SUPERFICIE UTILE
Disimpegno	11,0 mq
Camera 1	18,5 mq
Bagno 1	3,0 mq
Camera 2	19,0 mq
Bagno 2	3,0 mq
Camera 3	11,0 mq
Bagno 3	2,0 mq
Camera 4	13,0 mq



Bagno 4	3,5 mq
Camera 5	22,0 mq
Bagno 5	7,0 mq
Camera 6	16,0 mq
Bagno 6	5,5 mq
Disimpegno	15,5 mq
Bagno	3,0 mq
Studio	6,0 mq
Terrazzo	60,0 mq
PIANO SECONDO (H=2,75 m)	SUPERFICIE UTILE
Disimpegno	11,0 mq
Camera 7	18,5 mq
Bagno 7	3,0 mq
Camera 8	19,5 mq
Bagno 8	3,0 mq
Camera 9	10,0 mq
Bagno 9	2,0 mq
Camera 10	17,0 mq
Bagno 10	5,0 mq
Disimpegno	17,5 mq
Camera 11	10,0 mq
Bagno 11	4,0 mq
Camera 12	9,0 mq
Bagno 12	3,5 mq
Camera 13	10,0 mq
Bagno 13	3,5 mq
Camera 14	9,0 mq
Bagno 14	3,5 mq
PIANO TERZO (H=2,70 m)	SUPERFICIE UTILE
Disimpegno	10,5 mq
Camera 15	19,0 mq
Bagno 15	3,0 mq
Camera 16	21,0 mq
Bagno 16	3,0 mq
Camera 17	11,0 mq
Bagno 17	2,0 mq



Camera 18	19,0 mq
Bagno 18	4,0 mq
Disimpegno	19,0 mq
Camera 19	10,0 mq
Bagno 19	4,0 mq
Camera 20	9,0 mq
Bagno 20	3,5 mq
Camera 21	10,0 mq
Bagno 21	3,5 mq
Camera 22	9,0 mq
Bagno 22	4,0 mq

4.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

La struttura del fabbricato, considerata l'epoca di costruzione antecedente al 1950, si presume sia stato realizzata, come usuale all'epoca, in muratura portante con solai in laterocemento. La copertura del fabbricato è a falde spioventi con tetto a padiglione rivestito con guaina bituminosa e manto di copertura in coppi.

La struttura del porticato al piano rialzato è in legno con manto di copertura costituito da guaina bituminosa e pannelli coibentati in rame.

Le facciate esterne del fabbricato, interamente intonacate e tinteggiate, denotano evidenti e diffusi fenomeni di cavillatura, esfoliazione e distacco della pittura di rivestimento, in particolar modo sui fronti ovest e nord del fabbricato.

Il fabbricato gode di buona illuminazione naturale interna garantita da numerose aperture finestrate sui quattro fronti dell'edificio. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e scuri in legno, ad eccezione dei serramenti dei locali accessori al piano seminterrato in alluminio.

All'interno i locali presentano le seguenti finiture:

- pareti intonacate lisce e tinteggiate. Si segnalano segni di umidità nelle pareti dei locali accessori al piano seminterrato e nel vano cucina e vano frigoriferi al piano rialzato;
- al piano interrato pavimento in piastrelle ceramiche;



- al piano rialzato pavimento tipo terrazzo veneziano nel vano ingresso e sala da pranzo, parquet nel locale reception-bar e piastrelle ceramiche nel porticato/veranda;
- ai piani primo, secondo e terzo, pavimento in parquet nelle camere da letto, e nei bagni pavimenti in grès porcelanato con rivestimento fino a circa due metri di altezza;
- le porte interne sono in legno tamburato con serratura di tipo semplice ad eccezione delle porte REI installate per la compartimentazione antincendio;
- controsoffitti con sistema di illuminazione incassato al piano rialzato nel vano di ingresso, sala da pranzo e reception;
- rivestimento del soffito con doghe e travi in legno nella sala ristorante al piano seminterrato.

L'immobile, nel suo complesso, si trova in uno stato di conservazione mediocre e necessiterebbe di un intervento di manutenzione delle facciate e di ammodernamento delle finiture ed allestimenti interni piuttosto vetusti.

Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica ALL.10.

4.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo è dotato dei seguenti impianti, la cui realizzazione risale agli anni 2003/2004 (non è pertanto garantita la conformità alla vigente normativa):

- impianto elettrico sottotraccia (forza motrice, luce e luce d'emergenza);
- impianto di riscaldamento/condizionamento ad aria con split a parete a servizio delle camere e ventilconvettori negli spazi comuni dell'albergo;
- caldaia a gas per il riscaldamento a radiatori dei bagni delle camere e del piano seminterrato;
- impianto produzione acqua calda sanitaria;
- impianto antincendio con naspì e lancia su cassette incassate a parete;
- impianto ascensore a servizio di tutti i piani.

L'immobile è allacciato alle utenze elettrica, telefonica, idrica, gas e gli scarichi delle acque reflue alla fognatura urbana.



Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che l'immobile non risulta provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Considerati l'epoca di realizzazione, la tipologia, dimensione e le caratteristiche costruttive dell'immobile, si ritiene che lo stesso possa avere un rendimento energetico basso con costi di gestione alti per il riscaldamento/condizionamento.

5. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

5.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area sulla quale insiste il compendio immobiliare oggetto di perizia è classificata dal Piano Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Vittorio Veneto in zona B2 "Zone edificate sature", normata dall'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) vigenti del P.R.G., che individua le zone del territorio completamente edificate in epoca recente, nelle quali:

"sono ammessi interventi di riassetto edilizio, urbanistico e funzionale. Ove si proceda a lavori di ristrutturazione sono consentiti, ai fini dell'adeguamento tecnologico e funzionale dell'edificio, i seguenti lavori:

a) gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari ad accogliere impianti tecnici mancanti o per altre esigenze tecnico-funzionali, per un massimo di mc. 150;

b) negli edifici che non superino l'altezza di gronda di ml. 10,00 è possibile la sopraelevazione delle murature perimetrali e del colmo del tetto per un'altezza massima di ml. 0,50, al fine di rendere abitabili i sottotetti esistenti."

Una porzione dell'area scoperta ricade in zona F3 "Viabilità esistente", normata dall'art. 70 delle N.T.A. del P.R.G.

Inoltre, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Vittorio Veneto, relativo ai mappali 339, 561 e 578, l'area in oggetto ricade:

"- nel Centro Edificato perimetrato ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 865/1971.



- in ambito soggetto alla "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona panoramica nel comune di Vittorio Veneto" di cui al D.M. 19/05/1965 e all'art. 136 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004.

- in ambito ad alto rischio archeologico, ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004."

Per la normativa di dettaglio si rinvia agli estratti del P.R.G. riportati nell'allegato ALL.8, e al C.D.U. rilasciato dal Comune di Vittorio Veneto (vedasi ALL.9).

5.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

La costruzione del fabbricato oggetto di perizia risale a prima degli anni '50 (non è stato possibile reperire la licenza edilizia originaria) e negli anni è stato oggetto di svariati interventi di ristrutturazione, ampliamento e manutenzione straordinaria rilasciati dal comune di Vittorio Veneto.

A seguito dell'accesso atti effettuato all'ufficio Edilizia del Comune di Vittorio Veneto si sono reperiti i seguenti titoli e pratiche edilizie depositate (vedasi anche la documentazione allegata in ALL.7):

- Autorizzazione prot. n. 4307 del 03.05.1950 per ampliamento e sistemazione albergo;
- Autorizzazione prot. n. 10655 del 14.10.1955 per costruzione vano uso garage;
- Domanda prot. n. 11463 del 24.08.1960 per ampliamento (costruzione veranda esterna coperta, sopraelevazione di una parte per ricavare due stanze da bagno e terrazza praticabile di copertura);
- Licenza edilizia prot. n. 5418 del 13.05.1961 per ampliamento del locale bar al piano rialzato;
- Autorizzazione prot. n. 18319 del 29.10.1974 per installazione insegna luminosa al neon;
- Concessione edilizia prot. n. 12407/22 del 07.04.1977 per sopraelevazione fabbricato ad uso esigenze turistiche;
- Progetto di variante alla C.E. 12407/22 del 07.04.1977;
- Domanda prot. n. 1804 del 25/01/1979;
- Domanda per realizzazione porticato in aderenza all'albergo prot. n. 1803 del 25.01.1979;



- Sospensione domanda di concessione poiché comporta aumento di superficie prot. n. 1803 del 15/03/1979;
- C.E. prot. n. 22796/1252 del 24/06/1982 per costruzione di un portico;
- Concessione prot. n. 3547/1388 del 17/03/1983 per lavori di pavimentazione dell'area esterna al fabbricato;
- Autorizzazione prot. n. 3883 del 11/03/1983 per installazione n. 2 targhe luminose a muro ai lati dell'ingresso;
- Domanda prot. n. 15544 del 27/07/1983 per cambio d'uso a sede uffici e residenza;
- Autorizzazione prot. n. 20653 del 07/11/1983 per lavori di manutenzione straordinaria (modifica parte dei piani 2° e 3° dell'immobile);
- C.E. prot. n. 20762/1994 del 30/10/1985 per lavori di ristrutturazione interna (piani 1°, 2°, 3°);
- Autorizzazione prot. n. 26960 del 15/12/1987 per modifica prospetto Nord (manutenzione straordinaria);
- Autorizzazione n. 11720 del 06/07/1998 per manutenzione straordinaria del tetto (impermeabilizzazione e ripasso coppi);
- D.I.A. prot. n. 2003/14463 del 09/04/2003, manutenzione straordinaria per adeguamento alla normativa antincendio e sostituzione del manto di copertura in rame del porticato esterno con pannelli in rame analoghi all'esistente;
- P.d.C. gratuito n. 51 del 19/08/2003 per manutenzione straordinaria (tinteggiatura esterna e dei serramenti);
- Domanda P.d.C. prot. n. 46196 del 19/11/2003 per ristrutturazione con chiusura mediante serramenti mobili del portico al piano terra per ampliamento sala ristorante (sospesa);
- P.d.C. in deroga provvedimento n. 49 del 04/02/2004 per ristrutturazione fabbricato ad uso turistico (modifiche distributive interne con aumento del numero di camere e modifica foro finestra);
- Fine lavori e domanda permesso agibilità del 12/03/2004 prot. n. 10761 (8747).



Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti risultano:

- per il Sub. 5 (albergo) quella depositata in data 10.06.2004 a firma del geom. Dal Bo Giorgio;
- per il Sub 3 (garage) quella depositata in data 15.05.1991 a firma del geom. Piccin Fioravante;
- per il Sub. 1 (area scoperta) quella depositata in data 15.05.1991 a firma del geom. Piccin Fioravante.
- elaborato planimetrico del 10.06.2004 compilato dal Geom. Dal Bo Giorgio.

Come già segnalato al precedente paragrafo 2.1, l'estratto di mappa al Catasto Terreni non risulta allineato con la situazione risultante dall'elaborato planimetrico al Catasto Urbano (N.C.E.U.). Infatti l'estratto di mappa catastale non riporta la situazione aggiornata al tipo mappale n. 21833 del 07/05/1991 ed indicato nell'elaborato planimetrico sopracitato. Al Catasto Terreni dovrebbe risultare il mappale 291 (ente urbano) corrispondente alla fusione degli attuali mappali 291, 339, 561 e 578. Sarà pertanto necessario presentare istanza alla direzione Provinciale di Treviso, Ufficio Provinciale – Territorio, per l'inserimento in atti del tipo mappale suddetto.

Nel corso del sopralluogo effettuato presso l'immobile sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze del fabbricato e dei locali interni.

A seguito del confronto tra la documentazione catastale e quanto rilevato sul posto si sono riscontrate le seguenti difformità (vedasi anche elaborato riportato in calce all'allegato ALL.7):

- il garage (Sub 3) risulta di superficie lorda pari a 73 mq (63 mq di superficie utile) inferiore rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale e indicato nella visura catastale (88 mq);
- l'altezza utile interna del garage (Sub 3) risulta pari a 2,70 m, inferiore a quanto indicato nella planimetria catastale (3,00 m);
- nella sala pranzo al piano seminterrato è stata realizzata una piccola parete di mascheramento davanti alla porta di accesso all'antibagno.



Per una migliore comprensione delle difformità rilevate si rimanda anche all'elaborato grafico riportato in calce all'allegato ALL.7.

Con riferimento a quanto sopra esposto, si stima un onere economico pari a circa 3.000,00 Euro per le pratiche/opere necessarie a regolarizzare le suddette difformità edilizie. Detto onere economico verrà detratto in sede di determinazione del valore del bene (paragrafo 7.2.3).

6. DIVISIBILITÀ DEL BENE ED EVENTUALE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione la quale precisa (Cass. 30.07.2004 n. 14540) come *"Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso"*.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e di quanto enunciato dalla Suprema Corte di Cassazione, come sopra riportato, si ritiene che il compendio immobiliare periziato non sia frazionabile e nemmeno comodamente divisibile. Per tale motivo **si dovrà procedere alla vendita dello stesso per Lotto unico risultando non opportuna né giustificata una sua vendita per parti**.



7. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

7.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.

La superficie commerciale viene calcolata considerando il 100% della superficie utile di pavimento, delle pareti interne e perimetrali di proprietà esclusiva (la superficie delle scale viene calcolata in base alla proiezione verticale e conteggiata una sola volta). La superficie dei piani seminterrati al 60%, dei garage al 50%, dei portici al 35%, delle terrazze e/o poggiali al 30%.

L'area scoperta di pertinenza del fabbricato viene valutata al 10% (coefficiente moltiplicativo = 0,1) fino ad una superficie pari a quella commerciale del fabbricato ed al 2% (coefficiente moltiplicativo = 0,02) per la superficie eccedente.



7.2. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

7.2.1. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile di cui trattasi viene calcolata, sulla base delle planimetrie catastali e dei rilievi eseguiti, con i criteri esposti al precedente paragrafo 7.1.

Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. garage piano seminterrato:	mq	73,0 x 50%	=	36,50 mq	+
Sup. piano seminterrato:	mq	293,0 x 60%	=	175,80 mq	+
Sup. piano terra (rialzato):	mq	305,0 x 100%	=	305,00 mq	+
Sup. portico piano terra (rialzato):	mq	62,0 x 35%	=	21,70 mq	+
Sup. piano primo:	mq	211,0 x 100%	=	211,00 mq	+
Sup. piano terrazzo piano primo:	mq	60,0 x 30%	=	18,00 mq	+
Sup. piano secondo:	mq	211,0 x 100%	=	211,00 mq	+
Sup. piano terzo:	mq	211,0 x 100%	=	211,00 mq	+
Sup. scoperta	mq	238,0 x 10%	=	23,80 mq	=
<hr/>					
Totale sup. commerciale:				1213,80 mq	
Totale sup. commerciale (arrotondata):				1214,00 mq	

7.2.2. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (vedasi allegato ALL.11), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Vittorio Veneto (TV) nella zona centrale, aggiornato al secondo semestre 2022, per immobili a destinazione commerciale con stato conservativo ottimo è compreso tra 1.300,00 – 1.800,00 €/mq, per immobili a destinazione residenziale è compreso tra 1.000,00 – 2.000,00 €/mq.



Esaminato il bene immobile di cui trattasi, considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione, prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona, fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile periziato, nello stato di fatto in cui si trova, si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento il valore di 800,00 €/mq, considerato il deprezzamento dovuto alla vetustà dell'immobile (ultimo intervento di ristrutturazione parziale risalente al 2004).

Ne consegue un valore base di stima pari a:

$800,00 \text{ €/mq} \times 1.214,0 \text{ mq} = \text{Euro } 971.200,00$

che si arrotonda a Euro 970.000,00.

Trattandosi di un immobile a destinazione alberghiera, si fa altresì una stima sintetica comparativa sulla base del valore "a camera" che, considerando il deprezzamento connesso alla vetustà dell'immobile, si quantifica a corpo in:

- per camera doppia/tripla = 50.000,00 €;
- per camera singola = 35.000,00 €.

Ne consegue un valore base di stima, considerato il numero e consistenza delle camere di cui dispone la struttura in oggetto, pari a:

$50.000,00 \text{ €/camera} \times 10 + 35.000 \text{ €/camera} \times 12 = \text{Euro } 920.000,00.$

Pertanto il **valore base di stima** si ottiene come media dei due valori sopra stimati e risulta pari a: **945.000,00 Euro (diconsi Euro novecentoquarantacinquemila/00)**



7.2.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:

- oneri per le pratiche/opere necessarie a regolarizzare le difformità edilizie (costo presunto quantificabile in Euro 3.000,00);

si attribuisce all'immobile periziato un **“VALORE ATTUALE DI MERCATO” pari a Euro 942.000,00 (diconsi Euro novecentoquarantaduemila/00).**

7.3. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del 15% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un **“VALORE DI VENDITA FORZATA”** (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:

valore di mercato € 942.000,00 – € 141.300,00 (riduzione valore per vendita forzata) = € 800.700,00 **a corpo e arrotondato pari a Euro 800.000,00 (diconsi Euro ottocentomila/00).**



8. OSSERVAZIONI PERVENUTE SULLA BOZZA DI PERIZIA

In data 20.05.2024 è stata trasmessa a mezzo PEC alle parti la bozza di perizia.

In data 03.06.2024 gli avvocati di parte CREDITORE hanno inoltrato osservazioni alla bozza di perizia chiedendo, preve argomentazioni:

“al Giudice dell'Esecuzione e al CTU Ing. Giulio Contini, di riformulare il prezzo base di vendita indicandolo in Euro 942.000,00, valore che tiene già conto delle caratteristiche di fatto e di diritto dell'immobile pignorato.

In subordine, al fine di non svilire ingiustificativamente il valore del bene sin dal primo esperimento di vendita, laddove la prassi del Tribunale di Treviso sia quella di operare un ulteriore deprezzamento del bene oltre a quello già risultante dalla valutazione concreta del bene, limitare tale riduzione al 10% del valore anziché al 15%, così indicando un prezzo base di Euro 848.800,00.”

Si premette che, come riportato nel testo di perizia, il sottoscritto perito ha stimato in Euro 942.000,00 il “VALORE DI MERCATO” e in Euro 800.000,00 il “VALORE DI VENDITA FORZATA” dell'immobile pignorato. La decurtazione del 15% applicata, e indicata nelle argomentazioni dell'osservazione come “[...] non giustificata, il CTU ha di fatto sottratto due volte dalla stima i costi di manutenzione del bene, che già erano stati considerati nel valore di partenza di Euro 800/mq” è quella che usualmente viene applicata ed in linea con quanto indicato nelle “Linee guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso” laddove si precisa appunto che:

“Quanto al valore da stimare va detto che nelle esecuzioni immobiliari devono essere valutati il valore di mercato e il valore di vendita forzata. [...] Il valore di vendita forzata deriva dal valore di mercato, considerando le differenze tra l'acquisto di un immobile all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato, nonché la peculiarità della procedura:

- la difficoltà a visionare l'immobile;*
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso degli immobili;*
- la vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.*



Considerate le differenze fra vendita all'asta e vendita nel libero mercato, spetta all'esperto Stimatore indicare la percentuale di abbattimento da applicare al valore di mercato (nella maggior parte dei casi fino al 25%) per determinare il valore di vendita forzata."

Ad ogni modo nel testo della perizia il sottoscritto aveva già precisato che detta decurtazione è motivata considerando le peculiari caratteristiche della procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza di delle garanzie per vizi e difetti.

Per quanto sopra esposto si confermano i valori di stima espressi nella bozza di perizia e riconfermati nella presente perizia definitiva al precedente capitolo 7.2.

9. ALLEGATI

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

- 1) Copia titoli di provenienza:
 - 1.1) atto di accettazione di eredità Notaio Dott. [REDACTED] del 26.05.2022;
 - 1.2) trascrizione atto di cessione Notaio Dott. [REDACTED] del 22.02.1978.
- 2) Visure catastali;
- 3) Estratto di mappa, planimetrie catastali, elaborato planimetrico;
- 4) Certificazione ipotecaria e catastale del gennaio 2023 e Ispezioni ipotecarie di aggiornamento effettuate in data 16.05.2024;
- 5) Esiti ricerca atti del registro (locazioni/affitti/comodati);
- 6) Certificato di residenza e stato di famiglia;
- 7) Documentazione amministrativa (P.d.C. n. 49 del 04.02.2004; Piante e prospetti; Fine lavori e richiesta agibilità prot. N. 10761 di 12.03.2004) e planimetria individuazione difformità rilevate;
- 8) Estratti Piano Regolatore Generale del Comune di Vittorio Veneto: Tavola n. 13.3.22 (scala 1:2.000), art. 52 delle N.T.A.;



- 9) Certificato di destinazione urbanistica;
- 10) Documentazione fotografica;
- 11) Elaborato grafico di individuazione superfici commerciali; Schede O.M.I. dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari Anno 2023 – Semestre II – Comune di Vittorio Veneto – Zona centrale;
- 12) Scheda sintetica immobile;
- 13) Scheda nominativi perizia.

Treviso, 7 giugno 2024

Il perito
Ing. Giulio Contini

