

fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale del bene immobile;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione del bene;
- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trova il bene;
- la provenienza in capo all'*Esecutato*;
- la divisibilità del bene;
- il valore commerciale attuale del bene.

PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 19/02/2024 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in pari data da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Leonardo Bianco.

In pari data lo scrivente depositava telematicamente il documento di accettazione dell'incarico e di giuramento.

Il sottoscritto, avuto accesso al fascicolo telematico, provvedeva a scaricare tutti i documenti in esso presente per poter anche verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., il cui esito è stato



comunicato al Custode.

Successivamente acquisiva l'estratto di mappa, la planimetria catastale e le visure catastali relativi agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Il sottoscritto effettuava quindi accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto (TV) per prendere visione della situazione edilizia ed urbanistica relativa al bene oggetto di pignoramento, per ottenere copia dei progetti assentiti, delle concessioni e/o dei permessi, dell'agibilità e dell'eventuale attestato di prestazione energetica ed anche per richiedere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).

In data 06/03/2024 lo scrivente provvedeva a depositare all'Archivio Notarile di Stato la richiesta di ottenere copia dei seguenti atti con cui il bene è pervenuto in ditta all'*Esecutato*:

- atto di compravendita in data 26/04/1989 rep. 34177 del Notaio Giuseppe Dall'Antonia e trascritto a Treviso in data 18/05/1989 ai nn. 12770/9394
- atto di scissione in data 29/11/2012 rep. 6786/3778 del Notaio Sabby De Carlo e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso in data 12/12/2021 ai nn. 37465/27000

Successivamente, e a seguito del pagamento richiesto, l'Archivio Notarile rilasciava copia degli atti richiesti.

Con nota e-mail pec in data 07/03/2024 il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

In data 29/03/2024 il Comune di Vittorio Veneto (TV) rilasciava il C.D.U. n.



52 di cui al prot. 2024-12087.

Con nota e-mail pec in data 19/04/2024 l'Agenzia delle Entrate comunicava che *“non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione”*.

Veniva quindi contattato l'I.V.G. di Treviso, custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo al bene pignorato.

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava il sopralluogo al bene pignorato per il giorno 02/08/2024.

Nel luogo, giorno e ora concordati, alla presenza continua del custode, il sottoscritto Esperto effettuava un'attenta ricognizione del bene immobile oggetto di stima ed un rilievo metrico e fotografico dello stesso.

Considerato che in data 02/08/2024 non si era riusciti a completare la ricognizione del bene in quanto non risultavano accessibili gran parte dei locali, veniva fissato ulteriore sopralluogo per il giorno 24/09/2024.

Nell'ulteriore giorno e ora concordati, alla presenza continua del custode, lo scrivente Esperto Stimatore completava l'attenta ricognizione del bene immobili e il rilievo metrico e fotografico dello stesso.

Ritenuto quindi di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, lo scrivente completava la bozza di perizia di stima del bene che inviava in data 30/09/2024 a:

- [REDACTED], legali di [REDACTED]
[REDACTED], tramite comunicazione e-mail
pec agli indirizzi:

[REDACTED]



- [REDACTED]
- Avv. Francesco Lovisetto, legale di [REDACTED] e per essa [REDACTED] quest'ultima incorporante [REDACTED] che a sua volta agisce per il tramite della mandataria con rappresentanza e sub-servicer [REDACTED] – intervenuta ex art. 111 – tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo:

francesco.lovisetto@ordineavvocatipadova.it

- **I.V.G. di Treviso**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo:
ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it
- **Esecutato**, tramite raccomandata A.R. all'indirizzo al quale è stato notificato l'atto di pignoramento, ossia presso la residenza del legale rappresentante *pro tempore*

assegnando a tutti tempo fino al giorno 15/10/2024 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa non perveniva alcuna osservazione.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

IDENTIFICAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA

L'identificazione dell'*Esecutato*, oltre che degli altri soggetti citati nella perizia di stima, è contenuta nell'allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.

FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni pignorati costituiscono per l'intero un edificio di tipo commerciale/ricettivo di cui al M.N. 286 adibito ad albergo.



Tutto ciò considerato, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

Lo scrivente relaziona sul bene che forma il lotto unico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI VITTORIO VENETO

CATASTO FABBRICATI – Sez. E – Foglio 4

BENE 1

M.N. 286, viale della Vittoria, p. T-1-2, cat. D/2, R.C. 30.005,11 (L. 58.098.000) in forza di “*VARIAZIONE del 22/12/1973 in atti dal 14/05/1999 ACC E CLASS RA 98-99 (n. 1708/1973)*”

categoria catastale D/2 - alberghi e pensioni (con fine di lucro)

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Vittorio Veneto nel Foglio 59 con il M.N. 286, *fu d accert* (n.d.r.: fabbricato urbano da accertare) di are 22.74, in forza di “*impianto meccanografico del 20/04/1976*”.

La documentazione catastale relative al bene costituente il lotto unico formato è allegata **sub 2** alla presente perizia di stima.

CONFINI

Con riferimento ai terreni su cui insistono i beni oggetto di pignoramento, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- M.N. 287, pubblica via denominata viale della Vittoria, pubblica via denominata via delle Terme e M.N. 997, tutti salvo altri e/o più precisi.



SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà a corpo e non a misura, compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, le servitù attive e passive afferenti, così come precedentemente pervenuti all'*Esecutato* e, più precisamente, per quanto risulta dalla certificazione notarile in atti, con i seguenti atti:

- atto di scissione di società del Notaio Sabby De Carlo in data 29/11/2012 rep. 6786/3778 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso il 12/12/2012 al n. 37465/27000 (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima) con cui il bene costituente il lotto unico, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, è pervenuto in ditta all'*Esecutato*, da *Proprietario 1*.

In particolare, nell'art. 5 viene riportato che *“Ai fini della corrispondente pubblicità nei pubblici registri, si dà atto che del patrimonio trasferito alle società beneficiarie fanno parte i seguenti immobili:*

Alla società ... (n.d.r. Esecutato)

Comune di Vittorio Veneto

catasto fabbricati

Sezione urbana E – Foglio 4

mapp. n. 286 – Viale della Vittoria, piano T-1-2-, categoria D2, rce 30.005,11 ...

Si dà atto inoltre ... che del patrimonio trasferito alla società beneficiaria ... (n.d.r.: Esecutato) fa parte il ramo d'azienda concernente la proprietà dell' [REDACTED] in Vittorio Veneto ...”.



- precedente atto di fusione del Notaio Giuseppe Dall'Antonia in data 26/04/1989 rep. 34177 e trascritto a Treviso in data 18/05/1989 ai nn. 12770/9394 (cfr. allegato **sub** 4 alla presente perizia di stima) con cui il bene costituente il lotto unico, oltre ad altri non oggetto del presente pignoramento, è pervenuto in ditta al *Proprietario 1* da *Proprietario 2*.

In particolare, nell'art. 3 viene riportato che “... vengono pertanto trasferiti ... tutti i beni mobili ed immobili di qualsiasi natura di cui la società incorporata è proprietaria, nessuno escluso o eccettuato, e in particolare i seguenti immobili:

IN COMUNE DI VITTORIO VENETO

N.C.E.U. – Partita 4747

SEZIONE E – FOGLIO QUARTO (IV) (ora Foglio 59°):

MN. 286 (duecentottantasei) – piano interrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto, cat. D/2, R.M. –

in detto mappale è compresa l'area coperta e l'area scoperta di pertinenza adiacente con superficie inferiore a mq. 5000

detto mappale corrisponde agli ex mappali N.ri 286/i, 286/g, 286/c, 286/f e 286/n; ...

confini: il MN: 286 confina con via delle Terme, con Ferrovia e unità del Condominio 'Cristallo'

Vengono pertanto autorizzate a nome della società incorporante la voltura catastale e la trascrizione presso la Conservatoria dei registri Immobiliari, con esonero per il Conservatore da ogni e qualsiasi responsabilità e con rinuncia, ad abundantiam, ad ogni



eventuale ipoteca legale”;

Nell’art. 4 viene riportato che “Le parti mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica del terreno come sopra trasferito dalla società incorporata alla società incorporante e dichiarano che dalla data di rilascio del suddetto certificato non sono intervenute modifiche dello strumento urbanistico ...

Agli effetti della legge 28 febbraio 1985, N. 47 e sue modifiche, il rappresentante della società incorporata, dichiara che il fabbricato oggetto del presente atto è stato eseguito in base alla licenza edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Vittorio Veneto in data 15 settembre 1972 N. 4183/1453”;

Inoltre, nel certificato di destinazione urbanistica allegato C, viene riportato che “... il sottoelencato terreno è così classificato dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 3575 del 17.7.1979:

Foglio 59 – mapp. nn. 286/i, 286/g, 286/c, 286/f, 286/m, 286/n – aree a destinazione residenziale in cui è ammesso il completamento dei lotti liberi o la ricostruzione di singoli immobili con interventi singoli, nel rispetto dei rapporti di copertura e delle altezze massime fissate per ogni singola zona nella tabella n. 1 delle Norme di Attuazione.

... ”.

Lo scrivente evidenzia, inoltre, che nella certificazione notarile viene riportato che *“si segnala costituzione di vincolo a favore di Comune di Vittorio Veneto sede Vittorio Veneto cf. 00486620263 e contro Proprietario*



1 con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Dall'Antonia Giuseppe del 21-10-1999, rep. 79955 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Treviso il 05-11-1999 al n. 38607 del registro generale e al n. 24756 del registro particolare”.

DITTA INTESTATARIA

La relazione notarile a firma del Notaio Francesco Casarini in data 25/05/2023 certifica che con atto di scissione di società del Notaio Sabby De Carlo in data 29/11/2012 rep. 6786/3778 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso il 12/12/2021 al n. 37465/27000, la ditta intestataria del bene costituente il lotto unico risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/09/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/05/2023, antecedente a quella del 25/05/2023 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Notaio Francesco Casarini, depositato per l'esecuzione immobiliare N. 160/2023 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'*Esecutato* e sul bene pignorato risulta un'ulteriore formalità contro (cfr. allegato **sub 5** alla presente perizia di stima).

Lo scrivente Esperto Stimatore, pertanto, ha provveduto a reperire la nota di tale formalità (cfr. allegato **sub 6** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata, si evince che il bene pignorato, a tutto il giorno 26/09/2024 risulta libero da



trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 13116 del 18/05/2023 - N. generale 18256

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Treviso – UNEP di Treviso, repertorio numero 2424 del 29/04/2023, a favore di [REDACTED] con sede in Roma, C.F.

[REDACTED] a carico dell'*Esecutato*.

Nel certificato notarile viene precisato che “*grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione*”.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 12060 del 22/09/2006 - N. generale 47175

Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento in forza di atto del Notaio Giuseppe Dall'Antonia in data 11/09/2006 al rep. 97770/16785, per la somma capitale di € 1.500.000,00 e per la somma complessiva di € 2.520.000,00, durata 8 anni, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Roma, C.F. [REDACTED], domicilio ipotecario eletto a Treviso in Piazza Borsa, n. 5 presso la propria locale dipendenza, a carico del *Proprietario I*.

Nel certificato notarile viene precisato che “*grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione*”.

Viene, inoltre, indicato che “*in calce a detta formalità si segnala rinegoziazione di mutuo a favore di [REDACTED] sede*



Roma cf. [REDACTED] e contro ... (n.d.r. Proprietario 1) con atto Notaio Forte Gianluca del 10-12-2014, rep. 205858/19247 e trascritto il 29-12-2014 al n. 36711 del registro generale e al n. 3883 del registro particolare”.

* **Seconda ed ultima iscrizione** (cfr. nota allegata sub 6 alla presente relazione)

Iscrizione N. 3012 del 06/06/2024 - N. generale 20758

Ipoteca conc. amministrativa / riscossione in forza di ingiunzione fiscale art. 36 comma 2, DL N. 248/2007 per la somma capitale di € 45.676,10 e per la somma complessiva di € 91.352,00, a favore di [REDACTED] con sede in Grumo Nevano (NA), C.F. [REDACTED] a carico dell'*Esecutato* e gravante la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Nell'esecuzione immobiliare N. 160/2023 R.G.E. risultano i seguenti intervenuti:

- ricorso per intervento ex art. 111 c.p.c. depositato a *pct* in data 22/09/2023 dalla Società [REDACTED] con sede legale in via Vittorio Alfieri, n. 1 a Conegliano (TV), C.F. [REDACTED], e per essa, quale procuratrice e servicer, la [REDACTED] ([REDACTED]) con sede legale in via Vittorio Alfieri, n. 1 a Conegliano (TV), C.F. [REDACTED] quest'ultima incorporante la [REDACTED] con sede legale in via Vittorio Alfieri, n. 1 a Conegliano (TV), C.F. [REDACTED], che a sua volta agisce per il tramite della mandataria con rappresentanza e sub-servicer [REDACTED] con sede legale in via Gino Nais, n. 16 a Roma, C.F. [REDACTED]



██████████ in persona del Legale Rappresentante Dott. ██████████
██████████ C.F. ██████████ intervenuta “*facendo proprie tutte le domande ed istanze già svolte dalla cedente ██████████ e chiede sin d’ora di partecipare in via privilegiata ipotecaria alla distribuzione del ricavato dalla vendita dei beni pignorati sino alla concorrenza del credito azionato nella procedura esecutiva immobiliare promossa da ██████████ ██████████ credito ora nella titolarità di ██████████ nonché, in via chirografaria, per gli importi che eventualmente non dovessero essere ricompresi nel privilegio ipotecario di cui all’art. 2855 c.c., riservata la precisazione del credito al momento del riparto finale*”.

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 26/09/2024, non risultano depositati ulteriori atti di intervento.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il lotto unico è formato per l’intero da un edificio di tipo commerciale/ricettivo di cui al M.N. 286 adibito ad albergo sito a Vittorio Veneto in via delle Terme al civico 4.

La descrizione dei beni costituenti il lotto unico oggetto di pignoramento, oltre che al presente paragrafo, si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata **sub 7** alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Dall’atto di fusione di società in data 26/04/1989 rep. 34177 del Notaio Giuseppe Dall’Antonia, si desume che nell’U.I. di cui al M.N. 286 “è compresa l’area coperta e l’area scoperta di pertinenza adiacente ... detto mappale corrisponde agli ex mappali N.ri 286/i – 286/g – 286/c – 286/f e



286/n”.

Nell'allegato **sub 8** alla presente perizia di stima è riportato l'estratto della mappa catastale cartacea di impianto nella quale sono stati tracciati con una linea rossa i confini dell'area comprendente i succitati ex mappali 286/i – 286/g – 286/c – 286/f e 286/n che costituisce, pertanto, area di pertinenza del bene immobile pignorato.

L'area di pertinenza del bene pignorato riportata nell'estratto della mappa catastale attuale e nella sovrapposizione tra la mappa catastale attuale e la ripresa satellitare tratta da Google Maps è rappresentata con una linea rossa nell'allegato **sub 9** alla presente perizia di stima.

Considerato quanto sopra, e salvo altre e/o diverse indicazioni, l'U.I. pignorata consta di un fabbricato che si sviluppa su un livello interrato e su cinque livelli fuori terra oltre che delle seguenti porzioni di area scoperta:

- area a sud-est dell'edificio che fiancheggia il fabbricato ad uso commerciale e che, per quanto è stato possibile accertare è principalmente adibita a parcheggio. Risulta anche presente un cartello su sfondo giallo con la scritta “*PROPRIETÀ PRIVATA* [REDACTED] – *PARCHEGGIO RISERVATO* [REDACTED]”;
- area a sud-ovest dell'edificio che, per quanto è possibile desumere dalle rappresentazioni grafiche, è adibita a rampa carraia per accedere al piano interrato;
- area a nord dell'edificio e/o porzione di essa adibita principalmente a giardino.

In forza di quanto risulta dalla documentazione tecnica ricevuta in copia dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto, il fabbricato



comprendente l'albergo oggetto di pignoramento è stato edificato unitamente ad altri due (che non risultano pignorati), a costituire un complesso avente diverse destinazioni d'uso, ricettivo-alberghiero, commerciale e residenziale. Dal certificato di collaudo in data 30/10/1973 a firma dell'Ing. Alfredo Minati reperito agli atti del Comune di Vittorio Veneto (TV), che riguarda in particolare, si desume che *“Trattasi di un complesso articolato lungo via delle Terme con ricavo di un albergo su cinque piani, e lungo V.le della Vittoria dove è stato ricavato la Commerciale Terme su due piani, e il Condominio Cristallo, su 6 piani.*

La superficie lorda occupata dal piano interrato risulta di 54.00 x 55.00 ml, e la stessa superficie occupa anche il piano terra e piano rialzato dei 3 fabbricati, in essa inclusa la superficie del giardino pensile.

Il primo piano è costituito da l'albergo che occupa la superficie di 13.80x26.30 ml e dal Condominio che occupa una superficie di 20.50x26.30 ml.

Il condominio supera di 1 piano l'albergo.

Il fondo su cui poggia il fabbricato è di natura ghiaiosa mista ad argilla.

Le fondazioni sono costituite da plinti in conglomerato armato collegati da travi in c.a. ... la muratura perimetrale è formata da muri in conglomerato cementizio armato dello spessore di 30 cm. ... I solai sono stati forniti dalla ditta [REDACTED] ... La copertura è stata eseguita con muratura (tramezze) e sovrastante tavelloni sigillati con cui si è costituito il tetto a padiglione ricoperto con manto in coppi. Per quanto riguarda la tromba ascensore essa è stata eseguita con muratura in conglomerato cementizio dello spessore di 20 cm.



Le scale dei vani scala sono state eseguite in opera, in conglomerato cementizio armato. Le strutture portanti sia verticali che orizzontali sono eseguite in conglomerato cementizio e quelle orizzontali in spessore di solaio”.

Esternamente il fabbricato presenta le pareti del piano terra rivestite con lastre in pietra e gli altri piani superiori con intonaco a civile e soprastante dipintura.

I serramenti esterni sono costituiti, ove presenti, da avvolgibili in plastica.

L'albergo comprende:

- al piano interrato: i locali a servizio dell'attività alberghiera quali cucina, celle, preparazioni, distribuzioni, depositi, lavaggio stoviglie, lavanderia, stireria, dispense, magazzini, depositi, spogliatoi, w.c., cantina, la centrale termica, l'autorimessa, il vano scale di principale, due fosse ascensore e il vano scale di servizio;
- al piano terra: la ricevitoria, la hall, il bar, il salone, i servizi igienici, il vano scale principale, due fosse ascensore e il vano scale di servizio;
- al primo piano: la sala da pranzo, altre due sale, i servizi, il guardaroba, i servizi igienici, il vano scale principale, due fosse ascensore e il vano scale di servizio;
- ai primi secondo, terzo e quarto: le camere ospiti dell'albergo in numero di 13 per piano (e quindi complessivamente 39), i locali di servizio tipo guardaroba, il vano scale principale e due fosse ascensore.

In forza di quanto comunicato dal Custode e comunque confermato dal legale rappresentate dell'*Esecutato* nel corso dei sopralluoghi, il fabbricato oggetto di pignoramento non fa parte di alcuna gestione condominiale.



Stato di conservazione e di manutenzione

Alla data del sopralluogo le U.I. oggetto di pignoramento presentavano scadenti condizioni conservative e manutentive.

Sono stati rilevati danneggiamenti e deterioramenti ai serramenti esterni ed esterni e alle finiture dell'immobile in generale.

Al piano interrato lo scrivente ha accertato nelle murature tracce di umidità da risalita.

Si segnala, altresì, che l'albergo è stato anche oggetto di numerose intrusioni di vagabondi che l'hanno nel tempo danneggiato e deteriorato sia con riguardo agli arredi e dotazioni che con riguardo agli impianti e servizi di cui esso è dotato, così come riscontrabile anche in numerosi articoli di giornale.

In particolare lo scrivente Esperto Stimatore ha accertato sulla quasi totalità delle camere e dei locali in generale la presenza di sporcizia, rifiuti di varia natura, anche potenzialmente pericolosi sotto il profilo igienico-sanitario.

Gli arredi e le varie dotazioni sono ancora presenti e risultano in gran parte danneggiati e/o sporcati.

Lo scrivente, cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, ritiene quantomeno necessaria la pulizia dell'immobile e sanificazione dello stesso con la completa rimozione di tutto il materiale rovinato e deteriorato e dei rifiuti che, in forza della loro natura dovranno essere rimossi da ditta specializzata nel trattamento di rifiuti biologici, oltre che la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti i serramenti interni ed esterni, la ridipintura delle pareti interne, la verifica di tutta la copertura del fabbricato, la manutenzione ordinaria e/o straordinaria di tutti gli impianti e/o dotazioni dei beni oggetto di pignoramento.



Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, le U.I. oggetto di pignoramento sono dotate dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento / condizionamento. Lo scrivente, ad ogni modo, segnala che non è stato possibile accedere ai locali tecnici;
- impianto elettrico;
- impianto telefonico;
- impianto fognario;
- altri impianti specifici per l'attività svolta.

Tutti gli impianti, cautelativamente, richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

Verifiche da cui non si esclude risultino interventi di ripristino e/o riparazione e/o adeguamento.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

Superficie commerciali convenzionali dell'U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

M.N. 286

p. interrato	m ²	749,5 x 0,5	m ²	374,7
p. terra	m ²	359,5 x 1,0	m ²	359,5
p. primo	m ²	445,0 x 1,0	m ²	445,0
p. secondo	m ²	362,5 x 1,0	m ²	362,5



p. terzo	m ²	362,5 x 1,0	m ²	362,5
p. quarto	m ²	362,5 x 1,0	m ²	362,5
area scoperta di pertinenza (valutata tramite ricostruzioni dalla mappa catastale d'impianto e detratta l'area coperta del piano terra)				
	m ²	725,0 x 0,1	<u>m²</u>	<u>72,5</u>

Superficie lorda convenzionale commerciale complessiva m² 2.339,2

Generalità

Con nota e-mail pec in data 07/03/2024 il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 19/04/2024 l'Agenzia delle Entrate comunicava che *“non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione”* (cfr. allegato **sub 10** alla presente perizia di stima).

VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento ai beni costituenti il lotto oggetto di stima, essi sono stati edificati in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):



- autorizzazione prot. 18676/X per la “*demolizione fabbricato in Viale della Vittoria distinto in Catasto con il mapp. 286 (ex mappali 286 sub. B – 287 sub.b) – sez. E – foglio IV° (ex [REDACTED])*”;
- licenza edilizia prot. 4183/1453/sez. 11° del 13/09/1972 per “*costruire un fabbricato ad uso albergo – abitazioni – negozi – ed uffici ...*”;
- parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti di Venezia al prot. 6072 e prot. presso il Comune di Vittorio Veneto in data 19/10/1973 al N. 20301;
- autorizzazione alla variante prot. 20310/Sez. XII del 25/02/1974 per “*la variante al progetto ... - corpo di fabbrica destinato ad albergo: modifiche interne nella zona cucina, modifica fori piano terra, realizzazione di un nuovo ingresso e spostamento fioraie ingresso principale ...*”;
- autorizzazione prot. 9277/Sez. XII del 26/06/1974 per la “*sistemazione area esterna in Viale della Vittoria*”;
- dichiarazione del Sindaco del Comune di Vittorio Veneto in data 30/08/1974 attestante il rilascio del permesso di abitabilità relativo all’[REDACTED];
- presa d’atto al prot. 19894 del 06/11/1990 per la “*manutenzione ordinaria ai locali siti in Viale della Vittoria – [REDACTED]*”;
- autorizzazione N. 4991 del 06/03/1995 per la “*manutenzione straordinaria fabbricato, consistente nel rifacimento del manto di copertura – in tegola canadese – con analoghe caratteristiche dell’esistente e sostituzione delle lattonerie*”.



La documentazione sopra citata e che viene allegata **sub 11** alla presente perizia di stima è tutta e la sola inoltrata allo scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Vittorio Veneto.

Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di Vittorio Veneto.

Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Vittorio Veneto (TV), allegati alla autorizzazione alla variante prot. 20310/Sez. XII del 25/02/1974, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

al piano interrato:

- è stata realizzata una parete divisoria con struttura in legno a dividere l'autorimessa in due ambienti. In una delle due porzioni risulta installata una cella frigorifera;
- è stato ricavato un vano tecnico chiuso nel sottoscala del vano scale principale;
- la porta che dalla cantina permette di accedere al cavedio perimetrale è realizzata in posizione differente;
- risulta realizzata una porta tra il locale compressore e l'autorimessa;
- l'altezza non è uniforme in tutti i locali;



- risulta realizzata una paretina divisoria nel locale lavaggio stoviglie;
- in alcuni locali risultano realizzati alcuni inspessimenti delle murature e/o alcuni inspessimenti dovuti ai pilastri non sono realizzati come da progetto;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori interni ed esterni, in generale, sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

al piano terra:

- il salone risulta completamente controsoffittato con una struttura in grigliato di legno, riducendo l'altezza utile del locale;
- in alcuni locali risultano realizzati alcuni inspessimenti delle murature e/o alcuni inspessimenti dovuti ai pilastri non sono realizzati come da progetto;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori interni ed esterni, in generale, sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

al piano primo:

- nel ripostiglio ovest risulta realizzata una parete interna a divisione dello stesso;
- nei servizi ovest risulta realizzata una paretina non assentita;
- in alcuni locali risultano realizzati alcuni inspessimenti delle murature e/o alcuni inspessimenti dovuti ai pilastri non sono realizzati come da progetto;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori interni ed esterni, in generale, sono lievemente differenti rispetto



a quelle indicate progettualmente.

ai piani secondo, terzo e quarto

- seppur il progetto comprenda una sola tavola per i piani secondo, terzo e quarto, si sono accertate lievi differenze dimensionali nella disposizione degli ambienti dei vari piani;
- le altezze utili dei vari ambienti non sono uniformi. In particolare alcuni bagni presentano la pavimentazione ad un livello superiore rispetto a quello della camera ed è presente, pertanto, uno scalino ed altri locali risultano contr;
- la camera ad est del vano scala, su tutti i livelli, presenta la parete del wc realizzata in modo difforme rispetto a quanto assentito;
- la camera ad ovest del vano scala presenta la parete del wc realizzata in modo difforme rispetto a quanto assentito;
- la seconda camera ad ovest del vano scala, su tutti i livelli, presenta forma del bagno rettangolare, senza le pareti ad L nello spigolo nord-est;
- in alcune camere risultano realizzati alcuni inspessimenti delle murature e/o alcuni inspessimenti dovuti ai pilastri non sono realizzati come da progetto;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori interni ed esterni, in generale, sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene opportuno e necessario la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare tutte le difformità accertate in modo



tale che lo stato assentito risulti pienamente conforme a quello realizzato.

Di tali più probabili costi si terrà conto nella stima dei beni immobili.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. 286 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive, a meno di alcune differenze, corrispondono a quelle già descritte nel precedente paragrafo "*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*" e oltre ad altre che riguardano in ogni caso le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori interni ed esterni.

La planimetria di cui al M.N. 286, inoltre, non rappresenta l'area scoperta di pertinenza.

Ed ancora, lo scrivente segnala che la mappa catastale non rappresenta l'ingombro dei fabbricati nel modo corretto.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente valuta opportuno e necessario, una volta perfezionata la pratica edilizia in sanatoria, che venga presentata una denuncia di variazione catastale per dare la planimetria dell'U.I. oggetto di pignoramento pienamente conforme allo stato realizzato e a quello assentito e comunque per rappresentare ed identificare correttamente l'area scoperta di pertinenza del fabbricato.

Di tali più probabili costi si terrà conto nella stima dei beni immobili.

Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli



immobili, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio e di approfondimento.

Progetti e relazioni di dettaglio e approfondimento che, si sottolinea, non sono oggetto delle attività richieste al sottoscritto Esperto Stimatore nella presente procedura.

Pertanto gli adempimenti indicati come necessari e/o opportuni e i relativi costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

La destinazione della zona in cui il bene oggetto di pignoramento, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica n. 52 rilasciato dal Comune di Vittorio Veneto (TV) in data 29/03/2024 al prot. 2024/12087 (cfr. allegato **sub 12** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in data 25/05/2023 del Notaio Francesco Casarini in atti si ricava che al ventennio:

- in forza dell'atto di fusione (n.d.r. nel certificato notarile viene



identificato come atto di compravendita) del Notaio Giuseppe Dall'Antonia in data 26/04/1989 rep. 34177 e trascritto a Treviso in data 18/05/1989 ai nn. 12770/9394, da potere di *Proprietario 2*, il bene oggetto di pignoramento perveniva in ditta a:

- *Proprietario 1* per l'intero della piena proprietà.
- in forza di atto di scissione di società del Notaio Sabby De Carlo in data 29/11/2012 rep. 6786/3778 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso il 12/12/2012 al n. 37465/27000, da potere di *Proprietario 1* il bene oggetto di pignoramento perveniva in ditta a:
- *Esecutato per l'intero della piena proprietà;*

Nel certificato notarile in atti viene precisato che “*si segnala costituzione di vincolo a favore di Comune di Vittorio Veneto sede Vittorio Veneto cf. 00486620263 e contro ... (n.d.r. Proprietario 1) con scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Dall'Antonia Giuseppe del 21-10-1999, rep. 79955 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Treviso il 05-11-1999 al n. 38607 del registro generale e al n. 24756 del registro particolare*”.

L'identificazione dell'*Esecutato* e degli altri soggetti citati è contenuta nell'allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.

VALORE ATTUALE DEI BENI PIGNORATI

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con



riferimento al lotto unico formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI VITTORIO VENETO

CATASTO FABBRICATI – Sez. E – Foglio 4

BENE 1

M.N. 286, viale della Vittoria, p. T-1-2, cat. D/2, R.C. 30.005,11 (L. 58.098.000) in forza di “*VARIAZIONE del 22/12/1973 in atti dal 14/05/1999 ACC E CLASS RA 98-99 (n. 1708/1973)*”

categoria catastale D/2 - alberghi e pensioni (con fine di lucro)

con la precisazione che detto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Vittorio Veneto nel Foglio 59 con il M.N. 286, *fu d accert* (n.d.r.: fabbricato urbano da accertare) di are 22.74, in forza di “*impianto meccanografico del 20/04/1976*”.

avente la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 2.339,2**:

Attraverso ricerche di mercato effettuate presso operatori di settori, il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima destinazione d'uso, tipologia edilizia e stato conservativo normale - è mediamente pari a €/m² 1.250,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile oggetto di pignoramento:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,70$
- coefficiente per contesto ambientale ed urbanistico



in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,10$;

- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,875$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,90$.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.250,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = 1.250,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.250,00 \text{ €/m}^2 \times (0,70 \times 1,10 \times 0,875 \times 0,90) = \\ & = 1.250,00 \text{ €/m}^2 \times (0,61) = 757,97 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a $750,00 \text{ €/m}^2$

$$2.339,2 \text{ m}^2 \times 750,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 1.754.400,00$$

A detrarre:

- considerato lo stato in cui versa l'immobile, cautelativamente, più probabili costi per lo sgombero, il carico, il trasporto e lo scarico in pubblica discarica autorizzata di tutti gli arredi e le dotazioni danneggiate e deteriorate e dei rifiuti di varia natura presenti all'interno, anche potenzialmente pericolosi sotto il profilo igienico-sanitario, il tutto da considerarsi cautelativamente rifiuti speciali, e per la successiva pulizia e sanificazione, per presunti € - 50.000,00
- più probabili costi per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito dei beni pignorati conforme allo stato



realizzato, compresi imprevisti, spese tecniche e oneri, per presunti	€ - 25.000,00
- più probabili costi per la presentazione della planimetria delle U.I. oggetto di pignoramento in variazione, con la rappresentazione dell'area scoperta di pertinenza, per rettificare la rappresentazione del fabbricato nella mappa catastale e quanto altro necessario al fine di rendere conforme la documentazione catastale allo stato realizzato e comunque allo stato assentito, compresi imprevisti, spese tecniche e oneri, per presunti	€ <u>- 7.500,00</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO	€ 1.671.900,00
Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ <u>- 334.380,00</u>
VALORE BASE DEL LOTTO UNICO	€ 1.337.520,00
che si arrotonda a	€ 1.340.000,00
diconsi euro unmilionetrecentoquarantamila / 00.	

ALLEGATI

- 1) identificazione dell'*Esecutato* e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) documentazione catastale;



- 3) atto di scissione di società in data 29/11/2012 al rep. 6786/3778 del Notaio Sabby De Carlo;
- 4) atto di fusione in data 26/04/1989 al rep. 34177 del Notaio Giuseppe Dall'Antonia;
- 5) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 27/09/2024 a carico dell'*Esecutato*;
- 6) nota di iscrizione del 06/06/2024 ai nn. 20758/3012;
- 7) documentazione fotografica del bene oggetto di pignoramento;
- 8) estratto mappa catastale cartacea di impianto con rappresentati i confini dell'area comprendente il bene oggetto di pignoramento;
- 9) rappresentazioni grafiche dell'area di pertinenza del bene oggetto di pignoramento sulla mappa catastale attuale e sulla sovrapposizione tra la mappa catastale e la ripresa satellitare da *Google Maps*;
- 10) nota e-mail pec in data 19/04/2024 di riscontro dell'Agenzia delle Entrate;
- 11) documentazione tecnico-edilizia ricevuta in copia dal Comune di Vittorio Veneto;
- 12) certificato di destinazione urbanistica N. 52 rilasciato dal Comune di Vittorio Veneto in data 29/03/2024.

Montebelluna, 16 ottobre 2024

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Lanfranco Tesser

