

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 170/2021**

**Relazione dell'esperto stimatore.**

Il sottoscritto arch. Alfonso Mayer, con studio in Treviso, viale Alcide De Gasperi 24, tel. 0422 411257 veniva nominato per la redazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c, prestava giuramento telematico il 04/04/2022.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 16/11/2022.

In data 16/09/2022 si è svolto il sopralluogo presso i beni Lotto 1, presente il Custode del bene e l'Amministratrice Unica del Soggetto "A" assistita dal suo avvocato, senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico di massima e fotografico. In medesima data si è svolto il sopralluogo presso i beni Lotto 2, presente il Custode dei beni, procedendo unicamente al rilievo fotografico in quanto il bene è risultato inaccessibile per lo stato di conservazione fatiscente e per la presenza di folta vegetazione che ne impediva l'avvicinamento.

**Indice sommario della Relazione**

**DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO** pag.3

**FORMAZIONE DEI LOTTI** pag. 3

Lotto 1, Lotto 2.

**UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL COMPENDIO E DEI BENI** pag. 3

Lotto 1, Lotto 2.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO E DEI BENI** pag. 4

Lotto 1, Lotto 2.

**CONFINI DEL COMPENDIO E DEI BENI** pag. 5



Lotto 1, Lotto 2

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA DEL COMPENDIO pag. 5

Lotto 1, Lotto 2.

SERVITU' pag. 6

Lotto 1, Lotto 2.

PESI pag. 7

Lotto 1.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE RELATIVE AL COMPENDIO pag. 8

Lotto 1: Trascrizioni pregiudizievoli, Iscrizioni ipotecarie, Iscrizioni pregiudizievoli.

Lotto 2: Trascrizioni pregiudizievoli, Iscrizioni pregiudizievoli.

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO pag. 10

Lotto 1, Lotto 2.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEL COMPENDIO – CONFORMITA' pag. 11

Lotto 1: Conformità edilizia e catastale, Difformità urbanistica-edilizia e catastale, Difformità catastali.

Lotto 2 – Conformità-Difformità urbanistica-edilizia e catastale, Difformità catastali.

Lotto 1 - DESCRIZIONE DEL BENE pag. 17

Lotto 1 – DIMENSIONI, FINITURE ED IMPIANTI

Lotto 2 - DESCRIZIONE DEL BENE pag. 20

Lotto 2 – DIMENSIONI

DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI pag. 21

Lotto 1, Lotto 2.

DIVISIBILITA' DEI LOTTI pag. 22

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO pag. 22

Criteri di stima, Valutazioni.

Lotto 1, Lotto 2



STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA pag. 23

Lotto 1, Lotto 2

RIEPILOGO – PREZZI BASE DI VENDITA FORZATA pag. 25

\*\*\*\*\*

ELENCO ALLEGATI

\*\*\*\*\*

**DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO**

Il compendio è costituito da un edificio a un piano fuori terra, con piano interrato, adibito a "Autoristogrill" con accesso carrabile attraverso area di servizio per autoveicoli e area scoperta adibita a parcheggio e da una casa attualmente diroccata con bosco adiacente.

Per la posizione geografica, la disposizione, le caratteristiche e la conformazione dei beni oggetto di esecuzione, ritengo opportuna e giustificata la vendita in più lotti.

**FORMAZIONE DEI LOTTI**

**Lotto 1 – diritto di proprietà per la quota di 65/100**

Edificio adibito a "Autoristogrill", con parti in corso di costruzione e area di sosta autoveicoli;

**Lotto 2 – intera proprietà**

Casa in stato di avanzato degrado, in gran parte crollata, e retrostante terreno in pendenza a bosco.

**UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL COMPENDIO E DEI BENI**

**Lotto 1:** 31040 PEDEROBBA (TV) – via Feltrina, 4; località Onigo di Pederobba (coordinate Google Maps: SR348 km 29, 31040 Pederobba TV)

**Lotto 2:** 31040 PEDEROBBA (TV) – via San Giacomo, 14 (coordinate Google Maps: VWQV+XM5 Pederobba, Provincia di Treviso - 45°53'23.7"N 11°56'39.3"E)



Gli immobili pignorati si trovano in due distinti punti periferici del territorio comunale di Pederobba;

**Lotto 1:** si accede da via Feltrina (SR 348) all'altezza della località Onigo di Pederobba, esclusivamente con veicoli e dalla carreggiata in direzione Nord verso Fener - Feltre, percorrendo una corsia di decelerazione e attraverso uno spazio aperto e attrezzato per il rifornimento di carburante per veicoli e di servizio.

**Lotto 2:** geograficamente posto a Nord del territorio comunale di Pederobba, si trova al piede delle pendici Est del Monte Monfenera, parte del complesso montano del Grappa, lungo la SR 348; nei pressi dell'edificio si accede dalla strada regionale, è presente uno spazio di sosta sulla banchina ricavata ai margini della carreggiata dal tracciato in leggera curva. Ad oggi l'immobile e il terreno non sono accessibili.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO E DEI BENI**

COMUNE DI PEDEROBBA (codice G408)

#### **Lotto 1**

Catasto fabbricati SEZ. URB. C – FOGLIO 4

MN 974 – sub 2 – via Feltrina, Piano T. - cat. C/1 - cl. 4 – cons.cat. mq 335 sup.cat.

mq 363 – RC € 4.654,05;

MN 974 – sub 3 – via Feltrina, Piano S1 – cat. F4 - unità in corso di definizione

MN 974 – sub 4 – via Feltrina, Piano S1 – cat. F1 – area urbana – mq 4321

Catasto terreni

FOGLIO 28 – MN 974 – ente urbano - mq 5424

I MN 974 sub 2 e sub 3 ricadono sul MN 974 sub 1 – via Feltrina, Piano T, bene comune non censibile ai due subalterni, area scoperta di mq 740 (mq 5424 - mq 4321 = mq 1103 – mq 363 = mq 740), non riportato in atto di pignoramento (2021);

#### **Lotto 2**



Catasto fabbricati SEZ. URB.A – FOGLIO 2

MN 123 – sub 1 – via San Giacomo, Piano T-1-2 – Cat. A/3 – cl. 2 - cons.cat. 7 vani  
– sup.cat. mq 207, escluse aree scoperte mq 169 - RC € 354,29 (con corte esclusiva di mq 997)

MN 123 – ente urbano – mq 1088

Catasto terreni

FOGLIO 2

MN 246 – bosco ceduo – cl. 3 – sup.cat. mq 315 – R.d. € 0.21 – R.a. € 0.07

**CONFINI DEL COMPENDIO E DEI BENI**

Per tutti, in senso orario a partire da Nord.

**Lotto 1**

Il mn 974 confina con i MN: 949, 978, 960 (area distributore carburante), 614, 612, 514, questi ultimi tre mappali costituiscono area di pertinenza della SR348.

**Lotto 2**

Considerato corpo unico: MN 235 (edificio contiguo in rovina), 233, banchina strada regionale SR 348, 249, 118, 121, 122.

Si evidenzia che relativamente al MN 123: la corte esclusiva di mq 997 è in natura bosco in continuità con il soprastante MN 246 e che l'immobile identificato catastalmente come A/3 è in gran parte crollato e senza tetto;  
parte del confine con la strada regionale è costituito da un alto muro di contenimento del terreno in pendenza (MN 123) realizzato in cemento armato.

**DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA DEL COMPENDIO**

Ditta eseguita Soggetto "A"

**Lotto 1**: per i diritti di proprietà di 65/100

- Atto di compravendita per la piena proprietà dell'intero (Mn 132, 613, 944, 946,



948, 949, 950), Notaio Novelli Elia di Montebelluna in data 23/11/2005

rep.n.117411/7190, trascritto a Treviso in data 07/12/2005 n.reg.gen. 55250 /

n.reg.part. 32818, con successivi

- Atto di compravendita per diritti di proprietà di 1/1 (MN 132, 944, 948, 949) venduti

da Soggetto "A" a Soggetto "B", Notaio Graziella Barone di Cornuda in data

12/06/2009 rep.n. 51246/9986, trascritto a Treviso in data 18/06/2009 n.reg.gen.

231952 / n.reg.part. 14341;

- Atto di compravendita per i diritti di proprietà di 35/100 (MN 613, 946, 950, ora tutti

in MN 974) venduti da Soggetto "A" a Soggetto "B", Notaio Jus Romano di

Pordenone in data 28/12/2009 rep.n.128930/27956, trascritto a Treviso in data

04/01/2010 n.reg.gen.156 / n.reg.part. 91;

**Lotto 2:** per i diritti di proprietà di 1/1:

- Atto di compravendita Notaio Imperato Francesco di Asolo in data 15/06/2005

rep.n.109669/29503, trascritto a Treviso in data 23/06/2005 n.reg.gen. 27252 /

n.reg.part. 17169.

## **SERVITU'**

**Lotto 1:** dall'atto di compravendita Notaio Paolo Talice di Treviso in data 16/03/2005

rep.n.60433/15332 (citato in atto Notaio Jus rep.n.128930/27956), all'art. 3, si può

rilevare:

*"servitù di metanodotto di cui all'atto trascritto a Treviso il 07/07/1983 ai*

*nn.15292/12706"* [per quanto possa interessare in concreto i beni compravenduti];

[parte venditrice si impegna] *"... a costituire servitù inerente il transito e la posa in*

*opera, ..., delle tubazioni (e servitù annessi) relativi ai servizi tecnologici necessari*

*all'impianto carburanti (Enel, Telecom, Acquedotto, Fognatura, Gas, ecc.). Questo*

*diritto verrà fatto salvo anche nei confronti dei futuri acquirenti della restante*



proprietà”.

Il Soggetto “C”, “*si impegna a realizzare n.2 (due) predisposizioni, una lungo il confine lato nord e una lungo il confine lato sud, per gli allacciamenti dei servizi tecnologici di cui sopra, dai quali i proprietari del restante terreno [rif. Areasosta s.r.l.] potranno far partire i propri allacciamenti.*

*Viene costituita servitù di passaggio e non di sosta con tutti i mezzi a carico del terreno compravenduto [attuale MN 960] ed a favore della restante proprietà dei venditori MN 946 e 948 [ricompresi attualmente in MN 974] compatibilmente con il funzionamento dell'impianto e in regola con le normative vigenti”.*

Dall'atto di compravendita Notaio Graziella Barone di Cornuda in data 12/06/2009 rep.n. 51246/9986, art. 7, si può rilevare:

*“servitù di passaggio da esercitarsi a piedi e con qualsiasi mezzo a carico dei mappali 613, 946 e 950 Fg.28 N.C.T. del comune di Pederobba di proprietà della società ██████████ ed a favore dei beni oggetto del [presente] atto.”*

**Lotto 2:** dall'atto di compravendita Notaio Francesco Imparato di Aolo in data 15/06/2005 n.rep. 109669/29503, non risultano riportate specifiche servitù se non quelle genericamente richiamate per l'acquisto di un terreno a corpo.

Si evidenzia peraltro che il terreno MN 246 e MN 123 è in prossimità o attraversato da linea elettrica aerea di media-alta tensione e il MN 246, salvo migliore individuazione catastale, è attraversato da percorso di accesso ad altre proprietà. Si rinvia comunque alle prescrizioni indicate nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

## **PESI**

**Lotto 1:** In Certificato di Agibilità del Comune di Pederobba n. 046/2004/V02 prot. 7656 del 10/07/2009 in riferimento ai locali ad uso commerciale di cui ai lavori di costruzione bar-ristorante limitatamente al piano terra con esclusione della sala da



pranzo e vano scale, viene ribadito, ai sensi dell'art.6 della DGRV 1562/2004, "...il carattere accessorio e strumentale dell'attività di ristorazione rispetto all'impianto di distribuzione carburanti (la cui titolarità fa capo alla ditta Soggetto "C"). In caso di smantellamento di quest'ultimo si dovrà provvedere alla demolizione di tutte le attività accessorie compreso il bar-ristorante. Prima di iniziare l'attività di somministrazione cibi e bevande, sia ottenuta apposita autorizzazione dall'Ufficio Commercio ai sensi della L.R.29/2007" (in contratto di Affitto di ramo d'Azienda del 07/01/2013 reg. il 16/01/2013, serie IT, num.132 - cfr. § "Disponibilità degli immobili" - viene citata l'autorizzazione prot.n.9653 del 06/08/2009 da parte del Comune di Pederobba;).

## **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE RELATIVE AL COMPENDIO**

### **Trascrizioni pregiudizievoli**

#### **Lotto 1**

##### **Trascrizione in data 09/12/2019 n.reg.gen. 48276 / n.reg.part. 33941**

Verbale di pignoramento immobili del 30/10/2019 rep. 9190/2019 U.n.e.p.Tribunale di Treviso, a favore di Soggetto "D", contro Ditta esecutata Soggetto "A" per i diritti di 65/100 di proprietà, pignorati i MN 974 subb 1, 2, 3 e 4 al N.C.E.U., Sez.Urb. C, Fg.4.

##### **Trascrizione in data 16/06/2021 n.reg.gen. 24506 / n.reg.part. 16800**

Verbale di pignoramento immobili del 24/03/2021 rep. 1540 U.n.e.p. Tribunale di Treviso, a favore di Soggetto "E" contro Ditta esecutata Soggetto "A" per i diritti di 65/100 di proprietà, pignorati i MN 974 subb 2, 3 e 4 al N.C.E.U., Sez.Urb. C, Fg. 4.

### **Iscrizioni ipotecarie**

##### **Iscrizione in data 11/12/2006 n.reg.gen. 60558 / n.reg.part. 15656**

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito, Notaio Novelli Elia





in data 01/12/2006 rep. 122216/7990, a favore di Soggetto "F" per complessivi € 1.440.000,00 di cui capitale € 800.000,00; ipotecata la proprietà di 1/1 dei mappali in Fg. 28 (132, 613, 944, 946, 948, 949, 950) poi in parte ceduti a Soggetto "B" e in parte ora costituiti dal MN 974 dello stesso foglio, ipoteca annotata (2009, 2010) per riduzioni della somma e proroghe di durata.

### **Iscrizioni pregiudizievoli**

#### **Iscrizione in data 21/05/2015 n.reg.gen. 13816 / n.reg.part. 2198**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Treviso rep.n. 2038/2015 in data 14/05/2015 in favore di Soggetto "G", iscritti i MN 974 subb 1, 2, 3 e 4 al N.C.E.U., Sez.Urb. C, Fg. 4.

\*\*\*

Si notizia che il Soggetto "B" con diritti di proprietà del 35/100 sui beni pignorati Lotto 1 è soggetto a procedura di fallimento.

### **Lotto 2**

#### **Trascrizione in data 09/12/2019 n.reg.gen. 48276 / n.reg.part. 33941**

Verbale di pignoramento immobili del 30/10/2019 rep. 9190/2019 U.n.e.p. Tribunale di Treviso, a favore di Soggetto "D", contro Ditta Esecutata Soggetto "A" per i diritti di 1/1 di proprietà, pignorati il MN 123 sub 1 al N.C.E.U., Fg. 2 , Sez.Urb. A e il MN 246 al N.C.T., Fg. 2.

#### **Trascrizione in data 16/06/2021 n.reg.gen. 24506 / n.reg.part. 16800**

Verbale di pignoramento immobili del 24/03/2021 rep. 1540 U.n.e.p. Tribunale di Treviso, a favore di Soggetto "E" contro Ditta Esecutata Soggetto "A" per i diritti di 1/1 di proprietà, pignorati il MN 123 sub 1 al N.C.E.U., Fg. 2 , Sez.Urb. A e il MN 246 al N.C.T., Fg. 2.

### **Iscrizioni pregiudizievoli**



**Iscrizione in data 21/05/2015 n.reg.gen. 13816 / n.reg.part. 2198**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Treviso rep.n.

2038/2015 in data 14/05/2015 in favore di Soggetto "G", ipotecati il MN 123 sub 1 al

N.C.E.U., Fg. 2 , Sez.Urb. A e il MN 246 al N.C.T., Fg. 2.

\*\*\*

Per l'intero compendio, si rinvia al Certificato ipotecario allegato al fascicolo della  
procedura.

**DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO**

Gli immobili pignorati si trovano nel comune di Pederobba lungo l'asse viario della  
strada a carattere regionale SR348 "Feltrina", collegamento particolarmente  
trafficato tra Treviso e Feltre.

**Lotto 1**: si colloca lungo la carreggiata est al km 29 della SR348, nel tratto veloce tra  
gli innesti viari di Levada di Pederobba e della zona artigianale - commerciale di  
Onigo di Pederobba, con percorso realizzato in trincea. E' posto in collegamento a  
un punto di distribuzione di carburanti e di *service* per autoveicoli e si accede  
attraverso una corsia di decelerazione e ampi piazzali di manovra. L'accesso allo  
spazio del "Autoristogrill" è asfaltato e lo spazio di sosta è ampio. L'uscita avviene  
attraverso il piazzale del distributore carburanti e una corsia di accelerazione per  
l'immissione nel flusso veicolare in direzione di Nord. L'inversione della direzione di  
marcia è consentita solo nei successivi svincoli e incroci posti a circa 4 km  
dall'innesto.

**Lotto 2**: si colloca lungo la carreggiata ovest della SR348 "Feltrina", in direzione  
Sud, Pederobba – Treviso, in un punto di leggera curva. È posizionato in prossimità  
di un alto muro in cemento armato di contenimento della soprastante scarpata, con  
spazio di fermata ricavato ai margini della banchina stradale. La strada a carattere



regionale è in generale molto trafficata e richiede particolare attenzione nelle manovre di avvicinamento con autoveicolo, sia per la velocità media rilevante che per il tracciato in leggera curva. I beni sono posizionati al piede dei rilievi montani che definiscono la valle percorsa dal Fiume Piave e l'intorno, a ovest della strada, è tutto a bosco. L'edificio, qui oggetto di relazione, è una vecchia casa rurale diroccata ed è addossata ad altra casa di terzi, anch'essa in pessime condizioni di manutenzione.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA DEL COMPENDIO – CONFORMITA'**

Richiamato il Certificato di Destinazione Urbanistica (in fascicolo allegati), si riassume sinteticamente:

**Lotto 1**: ricade all'interno dell'area di completamento, parte in area vincolata ai sensi dell'art. 142 c.1, lett. e del D.Lgs. 42/2004 (torrente Curogna), parte in fascia di rispetto stradale, parte in fascia di rispetto ferroviaria, parte in fascia di rispetto cimiteriale; il P.A.T. descrive i terreni idonei, in parte con classe di compatibilità 1 in parte con compatibilità 2 (idonei a condizione "d"), zona omogenea in prospettiva sismica classificata come area stabile suscettibile di amplificazione sismiche.

**Lotto 2**: in parte rientra all'interno dell'area di completamento, ricade nell'ambito del Piano di Area del Massiccio del Grappa, in territorio in generale coperto da foreste o boschi e in area boscata come nella fattispecie, in parte in fascia di rispetto stradale (SR348); su una parte del MN 123 insiste una porzione di fabbricato di pregio schedato con il n.21 dal Piano di Area del Grappa, con grado di protezione "4" (rif.: scala di classificazione Piano di Area); il P.A.T. descrive i terreni come non idonei con classe di compatibilità 3, in zona omogenea in prospettiva sismica classificata come area stabile, ma suscettibile di amplificazioni sismiche e di instabilità, ricade in area a dissesto idrogeologico, soggette a caduta massi.



**Lotto 1 - Conformità edilizia e catastale**

Dall'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pederobba, è risultato che il

fabbricato ad uso "Autoristogrill", MN 974, è stato eretto con:

- Permesso di costruire n. 046/2004 del 07/12/2004 prot.n. 7303 "*Installazione di una nuova stazione di servizio per la distribuzione di carburanti*";

- Permesso di costruire n. 046/2004/E del 17/05/2007 prot.n. 710 – variante in corso d'opera al P.C. 046/2004 del 07/12/2004 "*Sistemazione area esterna ristorante (area non oil) – installazione di una nuova stazione di servizio per la distribuzione di carburanti*";

- Permesso di costruire n. 046/2004/V01R del 24/05/2007 prot.n. 9549 – variante parzialmente in sanatoria al P.C. 46/2004 del 07/12/2004 "*Costruzione ristorante (area non oil) – installazione di una nuova stazione di servizio per la distribuzione di carburanti*";

- Permesso di costruire n. 046/2004/P del 19/02/2008 prot.n. 1689 – proroga del P.C. 46/2004 del 07/12/2004, proroga n. 46/2004/P del 19/02/2008 per "*Costruzione ristorante – installazione di una nuova stazione di servizio per la distribuzione di carburanti*";

- Permesso di costruire n. 046/2004/P2 del 14/04/2009 prot.n. 2819 – proroga del P.C. 46/2004 del 07/12/2004, variante n. 46/2004/V1R del 24/05/2007, proroga n. 46/2004/P del 19/02/2008 per "*Costruzione ristorante – installazione di una nuova stazione di servizio per la distribuzione di carburanti*";

- Permesso di costruire n. 046/2004/V02 del 29/05/2009 prot.n. 6802 – variante in Corso d'Opera al P.C. 46/2004 del 07/12/2004, variante n. 46/2004/V1R del 24/05/2007, successive proroghe n. 46/2004/P e n. 46/2004/P2 per "*Costruzione ristorante – installazione di una nuova stazione di servizio per la distribuzione di*



*carburanti*”;

- Autorizzazione allo scarico mediante sub irrigazione n. 6/2006 del 12/06/2006 (non in atti);

- Autorizzazione allo scarico mediante sub irrigazione n. 12/2006 del 29/06/2009 prot.n. 8131 – “*Per la sola attività di ristorazione al piano terra dello stabile*”;

- Autorizzazione allo scarico mediante sub irrigazione n. 12/2006 del 29/06/2009 prot.n. 8131 – “*Per le acque meteoriche e di dilavamento piazzali*”;

- Autorizzazione allo scarico mediante sub irrigazione n. 6/2006 del 28/11/2016 prot.n. 13405 – rinnovo “*Fabbricato commerciale - Acque reflue domestiche e assimilate*”;

- Autorizzazione allo scarico mediante sub irrigazione n. 6/2006 del 06/04/2022 prot.n. 4137 – rinnovo “*Fabbricato commerciale - Acque reflue domestiche e assimilate*”;

- Parere preventivo Consorzio di bonifica Pedemontano Brentella di Pederobba n. 3717/2004 GM/PP/ad/tiz del 05/08/2004;

- Parere favorevole U.L.SS. n.8 prot.n. 1572 del 11/05/2004 – Servizio igiene alimenti e nutrizione;

- Parere favorevole U.L.SS. n.8 prot.n. 1850/1711/S.I.S.P. del 12/05/2004 – Servizio igiene e sanità pubblica;

- Parere preventivo favorevole U.L.SS. n.8 prot.n. 8626 del 09/02/2007 per l'attività di “*bar – ristorante c/o nuova stazione di servizio per la distribuzione di carburanti*”;

- Parere Provincia di Treviso N.Reg.Decr. 574/2004 del 07/07/2004 prot.n. 36309/2004 – “*Autorizzazione preventiva alla realizzazione di impianti di depurazione di 2^ categoria*”;

- Autorizzazione Veneto Strade prot.n. 17820/04 del 06/12/2004;



- Autorizzazione Veneto Strade prot.n. 7272/07 del 27/04/2007;

- Denuncia inizio lavori del 24/05/2007;

- Certificato di collaudo del 11/11/2008;

- Dichiarazione di conformità impianto elettrico del 17/06/2009;

- Dichiarazione di conformità impianto riscaldamento del 17/06/2009;

- Dichiarazione di conformità impianto idricosanitario del 17/06/2009;

- Certificato di rispondenza alle norme per le costruzioni in zone sismiche prot. 351530-57.13 del 30/06/2009 – favorevole;

- Certificato di Agibilità n. 046/2004/V02 del 10/07/2009 prot.n. 7656 – *“per i locali ad uso commerciale di cui ai lavori di costruzione bar-ristorante limitatamente al piano terra con esclusione della sala pranzo e vano scale”*.

Il Permesso di costruire n. 046/2004/V02 del 29/05/2009 prot.n. 6802, sopra richiamato, evidenzia che “l’entrata in vigore di nuove norme urbanistiche comporta la decadenza del permesso di costruire in contrasto con le norme stesse, salvo che i relativi lavori non siano regolarmente iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio lavori (L.R. 61/1985)”, pertanto, essendo passato il termine, per completare le parti non realizzate sarà necessario riattivare il permesso di costruire dove compatibile e aggiornare il progetto dove eventualmente necessario, con una nuova pratica edilizia di completamento. Le competenze per il professionista tecnico per la pratica edilizia possono essere valutate approssimativamente in **€ 10.000,00**.

La documentazione sopra citata si riferisce a quella ricevuta telematicamente dall’ufficio tecnico del Comune di Pederobba; si declina ogni responsabilità in merito all’eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti.

### **Lotto 1 - Difformità urbanistica-edilizia e catastale**

A seguito di sopralluogo si è riscontrato che l’edificio, nell’impianto del suo



complesso, corrisponde di massima a quanto rappresentato nella documentazione amministrativa agli atti (fatte salve le tolleranze applicabili nei confronti tra le misure di progetto e quelle rilevate, anche in considerazione di alcune parti dalla incompleta realizzazione edilizia, per la presenza di foderature di arredo delle pareti interne o di coibentazione termica all'esterno); si è riscontrato peraltro:

al piano terra:

la chiusura del vano montacarichi (in vano cucina) in quanto l'impianto non è stato realizzato;

la restrizione del varco di collegamento tra la zona a "caffè-bar" alla retrostante area prevista a sala da pranzo (non così utilizzata e senza agibilità);

la realizzazione di una parete leggera (in legno e tela) di divisione dell'area prevista per ristorazione in due zone, di cui una (lato cucina) arredata ad uso abitativo, con la creazione di un disimpegno ad uso magazzino-sottoscala tra la restante zona ristorazione e l'ambito cucina;

al sottotetto: l'accesso al vano sottotetto non è previsto in progetto autorizzato; all'interno di questo vano è stato ricavato un bagno con servizio igienico non delimitato da pareti e spazi che apparivano abitati; per accedere a questo vano è stata realizzata una scala in legno ripida, mascherata al piano terra da una parete leggera (in legno), dalle caratteristiche provvisorie; sul piano di copertura sono state realizzate alcune finestre a lucernaio;

al piano interrato, come peraltro indicato catastalmente (sub 3 in corso di definizione), non sono stati realizzati i vani di servizio igienico, l'impiantistica se non per la parte distributiva di base, il vano montacarichi, i massetti e le partizioni interne, tutte le opere di finitura interna tra le quali la controparete interna prevista sulle murature perimetrali; è presente, in vani tecnici dedicati, l'impianto di



climatizzazione a pompa di calore a servizio del piano terra, nonché parte dell'impiantistica elettrica. Lo spazio (es. vano 4) è in parte occupato da attrezzature per la miscita di bevande al piano soprastante, "area caffè-bar".

Il costo per ripristinare, al piano terra, lo stato dei luoghi come da progetto e lo sgombero delle superfetazioni, degli arredi e degli impianti nel sottotetto, con eliminazione della scala e chiusura del foro di accesso, può essere valutato approssimativamente in € **15.000,00**

#### Difformità catastali.

Non si riscontrano sostanziali difformità negli elaborati catastali per il piano terra, per la parte certificata agibile.

Per il MN 974, sub 4 andrà corretta l'indicazione di Piano in quanto la superficie di mq 4321 non si colloca al piano interrato ma costituisce il piazzale esterno, per la sosta di autoveicoli; nell'elenco dei subalterni assegnati (rif.: tipo mappale 211281 del 18/06/2009) per il MN 974 sub 1 sarà da allineare la superficie in rapporto all'intero.

#### **Lotto 2 – Conformità - Difformità urbanistica-edilizia e catastale**

L'immobile a "casa" è in stato di abbandono e in rovina, rudere inaccessibile sia per la folta vegetazione a crescita spontanea che per l'insicurezza delle rimanenti parti edilizie in pietra, destrutturate e cadenti. L'ufficio tecnico del Comune di Pederobba mi riferisce che non risulta depositata documentazione tecnica e che l'immobile è stato costruito ante 1967. Unica rappresentazione grafica di una disposizione dei vani interni è data dalle planimetrie catastali (anno 2006) che non è riscontrabile in natura per l'inaccessibilità dei luoghi. Il costo per la messa in sicurezza dell'area con gli apprestamenti necessari ad impedire l'avvicinamento di persone estranee ai ruderi pericolanti e per evitare un eventuale crollo verso la pubblica via può essere





valutato approssimativamente in € 10.000,00.

Difformità catastali.

Si evidenzia che il MN 123 sub 1 descrive catastalmente un'area a corte esclusiva di mq 997 costituito in realtà da terreno in pendio a bosco e si ritiene più attuale descrivere lo stato inagibile dell'immobile come unità collabente.

\*\*\*\*

Quanto sopra esposto, sia per il Lotto 1 che per il Lotto 2, viene riportato per quanto è risultato visibile ed ispezionabile al momento del sopralluogo, confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati alla situazione autorizzata dai titoli abilitativi ricevuti dall'archivio del Comune di Pederobba, rispetto alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione e può essere soggetto a possibili modificazioni, non assume valore probatorio ai fini di una eventuale futura attività di regolarizzazione edilizia e urbanistica; si rimanda all'esito dell'istruttoria conseguente alla eventuale presentazione di pratica completa agli uffici competenti. Quanto elencato non può essere considerato esaustivo e in ogni caso è da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente, sotto ogni profilo, i beni pignorati.

Si evidenzia che l'aggiudicatario, entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento, deve procedere con la regolarizzazione amministrativa in base alle norme vigenti dettate dal D.L. 23 aprile 1985 n. 16 e successive modificazioni e integrazioni, e dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

**Lotto 1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Edificio di tipo commerciale al civico 4, al km 29 di via Feltrina SR348, a due livelli disposti su piano interrato (incompleto) e piano terra, collegati da vano scala interno (non agibile), rampa carrabile e scale esterne, collocato all'interno di un'ampia



superficie asfaltata di manovra e sosta autoveicoli. L'edificio è realizzato con strutture in calcestruzzo armato, rivestito esternamente con uno strato di coibentazione e finito con intonaco colorato rosso, lattonerie in rame, tetto a padiglione e manto di copertura in tegole, serramenti in legno per il piano terra e in metallo per la parte interrata, marciapiede esterno in cemento liscio.

Ha tipologia distributiva in:

- piano terra, a quota rialzata di un gradino (altezza interna di ml 3,00), accessibile dall'area di sosta anche attraverso rampa per diversamente abili;

per la parte compresa dal Certificato di Agibilità, costituita da (superfici interne indicate come descrittori della consistenza): zona "caffè-bar" (mq 115,45), cucina (mq 30,55), vano montacarichi non accessibile, deposito (mq 0,90); spogliatoio addetti (mq 3,00), antiwc (mq 1,25), wc (mq 1,30); disimpegno wc pubblici (mq 3,80), antiwc (mq 4,35), n.2 wc (mq 1,78), wc diversamente abili (mq 3,20);

per la parte esclusa dal Certificato di Agibilità, costituita da: sala da pranzo (mq 118,20), vano 1 (mq 14,25), vano 2 (mq 32,00); superficie lorda complessiva mq 384,55, superficie lorda compresa dal Certificato di Agibilità **mq 187,45** (zona caffè-bar, cucina, deposito; spogliatoio addetti, antiwc, wc; disimpegno wc pubblici, antiwc, n.2 wc); superficie lorda non compresa dal Certificato di Agibilità **mq 197,10**;

- piano interrato, parte esclusa dal Certificato di Agibilità, accessibile dall'area di sosta attraverso rampa carrabile e scale esterne (altezza interna di ml 3,10): vano 3 (mq 204,10), vano 4 (mq 125,40); vano 5 [elettrico e refrigeratori frigoriferi bar] (mq 5,65), vano 6 [centrale climatizzazione] (mq 7,85); superficie lorda non compresa dal Certificato di Agibilità mq 384,55:

- vano sottotetto (h media ml 2,48) non accessibile in progetto (mq 88,40).

### **Lotto 1 - DIMENSIONI**



	Sup. lorda	Rapp. Mer.	Sup. comm.
Spazio commerciale (parte agibile)	187,45	1,00	187,45
Spazio commerciale (parte non agibile)	197,10	0,50	98,55
Piano interrato (magazzino e altri vani in definizione)	384,55	0,25	96,14
Area scoperta (MN 974 sub 1, b.c.n.c. ai subb 2 e 3)	740,00	0,10	74,00
Area scoperta (MN 974 sub 4, area urbana)	4.321,00	0,05	216,05
Sommano		mq comm	<b>672,19</b>

### **Lotto 1 - FINITURE ED IMPIANTI**

L'immobile, con vetustà di 13 anni (in riferimento al Certificato di Agibilità parziale) si presenta in medie condizioni di conservazione e in generale le finiture sono di tipo commerciale tipiche del periodo di realizzazione e della funzionalità richiesta dall'uso.

All'interno degli spazi agibili: Pavimenti: piastrelle in tutte le superfici orizzontali, di medio formato e posa semplice, di taglio commerciale, di coloritura tenue;

Rivestimenti: rivestimento dei servizi igienici e in cucina in piastrelle in ceramica di formato commerciale. Serramenti: porte interne in legno e tamburato con specchiatura cieca; serramenti finestre e portefinestre in legno con vetro, dichiarato

antisfondamento. Tinteggiature: tinteggiatura a civile. Per quanto è stato possibile

accertare in merito agli impianti di seguito si descrive. Impianto idrico-sanitario: sanitari e rubinetteria in buono stato, la fornitura dell'acqua è attraverso acquedotto.

Impianto termoidraulico: la produzione dell'acqua calda sanitaria è prodotta con puntuale boiler elettrico per la cucina e in generale il riscaldamento è attraverso pompa di calore e serbatoio di accumulo posta nel vano dedicato al piano interrato con scambiatori motocondensanti collocati all'esterno in zona mascherata alla vista.

Negli spazi dedicati al pubblico la climatizzazione è con split multidirezionali a soffitto



e puntuali split integrativi, a parete, per i vani di servizio. Impianto elettrico: con interruttori automatici magnetotermici di recente impostazione. Impianto televisivo: antenna per ricezioni di canali analogici e digitali. Fognatura: impianto fognario a dispersione nel terreno per subirrigazione. Energia elettrica: allacciamento a rete.

Gli impianti relativi alle porzioni non certificate come agibili (2009) richiederanno verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni normative.

Per la tipologia costruttiva, si può valutare che l'immobile rientra in una classe energetica medio-bassa.

Per le parti non agibili si riscontrano in generale le stesse finiture. Per le parti non previste in progetto, si omette la descrizione in quanto andranno eliminate tutte le superfetazioni e gli arredi incongrui.

**Lotto 2 - DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile a "casa" è in stato di abbandono e in rovina, rudere inaccessibile sia per la folta vegetazione a crescita spontanea che per l'insicurezza delle rimanenti parti edilizie in pietra, destrutturate e cadenti.

**Lotto 2 – DIMENSIONI**

Per il Lotto 2, considerato lo stato dei luoghi, le superfici esterne vengono considerate con la stessa qualità e classe preminente (bosco ceduo), mentre per l'edificio in rovina, considerata la superficie catastale - escluse aree scoperte - di mq 169 e le altezze medie deducibili da quelle indicate in planimetria catastale, si può individuare approssimativamente un volume edificato di circa mc 430,95 (al netto di eventuali bonus volumetrici per recupero edilizio, se applicabili, e fatto salvo più preciso rilievo), pertanto, per le superfici esterne:

	Sup. cat.	rapp.merc.	Sup. comm.
Bosco ceduo (mn 246)	315,00	1,00	315,00



Area scoperta a Bosco ceduo (mn 123)	997,00	1,00	997,00
--------------------------------------	--------	------	--------

Sommano	mq comm	1.312,00
---------	---------	----------

per la parte edificata:

	Sup. cat.	h. media	vol. comm.
--	-----------	----------	------------

Superficie catastale rudere (mn 123 sub1)	169,00	2,55	430,95
---	--------	------	--------

vol comm	430,95
----------	--------

**DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

**Lotto 1**: da accesso all'Agenzia delle Entrate di Treviso, risulta esistente sui soggetti indicati in sede di istanza (Soggetti "A" e "B") e sugli immobili oggetto di procedura esecutiva, un contratto di Affitto di ramo d'Azienda, registrato il 16/01/2013, serie IT, numero 132, dove il Soggetto "A" concede in affitto al Soggetto "H" il complesso aziendale (impianti, macchinari e attrezzature) e gli immobili dove è esercitata l'attività (Fg.4, Mn 974 sub 2, 3 e 4) a partire dal 09/01/2013 per la durata di 6 anni e tacita proroga di altri 6 anni in assenza di formale disdetta (scad. 2025). All'art. 3, penultimo capoverso, è previsto che in caso di rinnovo del contratto, a decorrere dal 09/01/2019, il canone di € 1.800,00 oltre iva da corrispondere mensilmente, sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla variazione annuale dell'indice ISTAT. Visto il periodo trascorso in assenza di altra documentazione registrata, l'Agenzia delle Entrate mi riferisce che il contratto può ritenersi ancora attivo e date le condizioni dell'immobile nonché i valori di zona lo scrivente ritiene che per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, il canone di locazione di €/mese 1.800,00 (base 2019) aggiornato all'oggi in circa €/mese 1.948,78 + iva, sia da considerare congruo. Essendo titolo con data certa (16/01/2013) rinnovatosi automaticamente il 09/01/2019, antecedentemente alle date di trascrizione dei pignoramenti del 09/12/2019 e del 16/06/2021, il titolo appare



opponibile.

Dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria risulta inoltre un comodato d'uso con dante causa Soggetto "B", in procedura di fallimento, stipulato il 08/04/2002 e registrato presso l'ufficio di Pordenone, serie 3 n. 2805 e avente causa Soggetto "I" che – fatte salve ulteriori verifiche e ancorché attivo – non dovrebbe riguardare i beni oggetto di esecuzione.

**Lotto 2:** da accesso all'Agenzia delle Entrate di Treviso, non risulta registrato alcun atto presso l'Anagrafe Tributaria.

\*\*\*

Per l'intero compendio, si rinvia al referto dell'Agenzia delle Entrate prot. 213693 in data 19/09/2022.

### **DIVISIBILITA' DEI LOTTI**

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche del Lotto 1 e del Lotto 2 non è praticabile, né opportuna e giustificata la vendita in più parti.

### **STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

#### **Criteri di stima**

La situazione attuale del mercato immobiliare, descritta nei sondaggi di tipo congiunturale del mercato delle abitazioni effettuati da primari istituti di statistica (es. Banca d'Italia, Tecnoborsa, ecc.), evidenzia una stabilità del mercato delle compravendite per gli spazi commerciali con prospettive che indicano incertezza di investimento influenzata dalla guerra in Ucraina, dai rincari dei beni energetici, dalla maggiore sensibilità verso l'argomento del risparmio energetico e dalla attrattività attesa dalla attività economica, condizionata, in genere, dal contesto in cui il bene si trova, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile, dal grado di manutenzione. Questi elementi influenzano la modalità di valutazione e il



giudizio di stima e la configurazione dei Lotti oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

### **Valutazioni**

Le valutazioni sono conseguenza di indagini di mercato, con riferimento ai prezzi proposti in vendita, e dei valori applicati in zona relativi a compravendite di immobili simili, anche afferenti allo stesso ambito di zona; in riferimento all'andamento del mercato immobiliare; della verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su immobili simili (Pederobba, 2° semestre 2021) correlati alla fattispecie in esame. Si è tenuto conto di valori correttivi, incrementali e decrementali, dello stato di conservazione e dell'età dei beni.

**Lotto 1:** come elementi incrementali possono essere considerati: lo spazio aperto al pubblico e quello eventualmente disponibile, l'ampio piazzale di sosta, lo stato di manutenzione nell'insieme funzionale per la parte agibile, la facilità di essere raggiunto perlomeno in una direzione di traffico. Come elementi decrementali possono essere considerati: la necessità di ripristino della regolarità edilizia e in prospettiva gli eventuali impegni per il completamento delle opere edili, la vendita di quota di proprietà, le condizioni e i vincoli urbanistici, l'estetica datata del fabbricato, delle finiture e degli interni.

**Lotto 2:** lo stato di rovina e di inagibilità del fabbricato, la sua disposizione, l'andamento e la qualità del terreno retrostante, la presenza di stringenti vincoli ambientali e infrastrutturali, come descritto nei paragrafi precedenti relativi al Lotto 2, conducono a una valutazione del valore di vendita forzato calcolato sul volume edificabile approssimato e sulla superficie catastale esterna complessiva.

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



**Lotto 1**

In considerazione di quanto sopra descritto, la superficie commerciale di riferimento di mq 672,19, in relazione al contratto d'affitto, viene ridotta con coefficiente di differenziazione funzionale (rif. Min.LL.PP. circ.n.12480/1966 e n.2949/1993, L.392/1978, Codice Valutazioni Immobiliari, altri) di 0,86 per uso diverso dall'abitazione con indennità di avviamento commerciale, ottenendo una superficie parametrata di mqv 578,08, alla quale viene applicato un valore di €/mq 1.000,00, risultando:

superficie commerciale mq 578,08 x €/mq 1.000,00 = 578.080,00 €

ripristini allo stato di progetto -15.000,00 €

riattivazione e aggiornamento pratica edilizia -10.000,00 €

valore 1/1 553.080,00 €

quota di 65/100 359.502,00 €

deprezzamento per vendita di quota -10% -35.950,20 €

valore 323.551,80 €

deprezzamento per vendita all'asta -20% -64.710,36 €

valore stima 258.841,44 €

**arrotondato a base d'asta 259.000,00 €**

**Lotto 2**

In considerazione di quanto sopra descritto, per il Bosco Ceduo viene adottato un valore di €/mq 5,00 e per il volume edificabile per la ricostruzione di €/mc 40,00, risultando :

bosco, superficie commerciale mq 1.312,00 x €/mq 5,00 = 6.560,00 €

casa, volume commerciale mc 430,95 x €/mc 40,00 = 17.238,00 €

valore 23.798,00 €





deprezzamento per vendita all'asta -20% -4.759,60 €

valore stima 19.038,40 €

**arrotondato a base d'asta 19.000,00 €**

con riguardo alla stima di massima delle opere di messa in sicurezza degli immobili di € 10.000,00 da sostenersi dall'aggiudicatario.

**RIEPILOGO – PREZZI BASE DI VENDITA FORZATA**

Prezzo base d'asta Lotto uno: € 259.000,00 (euro duecentocinquantanovemila/00)

Prezzo base d'asta Lotto due: € 19.000,00 (euro diciannovemila/00)

\*\*\*\*\*

**ELENCO ALLEGATI**

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali:

- 01 - estratto di mappa, aerofoto;
- 02 - elaborati planimetrici, elenco subalterni, visure catastali storiche;
- 03 - ispezioni ipotecarie;

Agenzia delle Entrate:

- 04 - comunicazione esito locazioni.

Camera di Commercio:

- 05 - visura ordinaria società di capitali.

Comune di Pederobba:

- 06 – Certificato Destinazione Urbanistica;
- 06 - L2 Piano Area del Grappa, scheda fabbricato 21.
- 06 – L1 Concessioni Edilizie, autorizzazioni, certificati, elaborati grafici

Atti:

- 07 - Notaio Paolo Talice rep. 60433 del 16/03/2005
- 07 – Notaio francesco Imparato rep. 109669 del 15/06/2005



- 07 – Notaio Elia Novelli rep. 117411 del 23/11/2005

- 07 – Notaio Barone rep. 51246 del 12/06/2009

- 07 – Notaio Romano Jus rep. 128930 del 28/12/2009

Documentazione sopralluogo:

- 08 - fascicoli foto;

- 09 - schemi rilievo.

Schede:

- 10 - schede sintetiche per ordinanza di vendita;

- 11 - elenco nominativi.

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Treviso, 15/10/2022

esperto stimatore

arch. Alfonso Mayer

