

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 275/2023**

**Relazione dell'esperto stimatore.**

La sottoscritta arch. Franca Bertok, con studio in Treviso, viale Alcide De Gasperi 24, tel. 0422 411257 veniva nominata per la redazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c. in data 07/06/2024; prestava giuramento telematico il 18/06/2024.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 22/01/2024.

In data 21/10/2024 si è svolto il sopralluogo, presenti il Custode del bene e l'Esecutato "1" senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico di massima e fotografico.

**FORMAZIONE DEI LOTTI**

**Unico lotto di vendita – intera piena proprietà**

Il lotto è costituito dalla piena proprietà di una casa a più livelli, parte a due piani e parte a tre piani fuori terra e un interrato con area scoperta. La parte a piano terra è adibita a ristorante.

**UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

**31035 CIANO DEL MONTELLO (TV) – via Unione n. 1**

**Catastalmente via G. Fantin**

Si accede pedonalmente all'immobile a piano terra da via Unione direttamente dal marciapiede, finito in sassi di fiume, che lo collega all'ingresso del ristorante attraverso due gradini. Per accedere all'alloggio a piano primo si sale attraverso una scala a chiocciola, in ferro zincato, che dal cortile comune con il ristorante posto sul retro dell'edificio conduce al terrazzino a piano primo. All'interno dell'edificio si trova una



scala di collegamento tra piano terra e primo il cui accesso dal piano terra è al momento impedito da una parete in cartongesso. Tale scala, se percorribile, collegherebbe il ristorante a piano terra con la parte a ristorante a piano primo e l'alloggio, sempre al piano primo.

Si accede con automezzi dal passaggio carrabile, senza cancello, che da via Fantin immette nel cortile sul retro finito in parte a cemento e in parte in piastrelle di marmo; tale cortile dà anche accesso al piano interrato, mediante una scala a quattordici gradini a scendere, e alla zona cucina posta sul retro del ristorante mediante tre gradini a salire.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO (codice C670) – SEZ. B - FOGLIO 7

##### Catasto fabbricati

MN 342 – sub. 1 – via G. Fantin - Cat. F/1 – consistenza mq 101

MN 342 – sub. 2 – via G. Fantin - Piano 1-2 – Cat. A/3 – Cl. 1 – 5 vani – superficie catastale mq 139 – escluso aree scoperte mq 139 - RC € 232,41

MN 342 – sub. 3 – via G. Fantin - Piano S1-T-1 – Cat. C/1 – Cl. 3 – consistenza mq 385 - superficie catastale mq 433 – RC € 5.289,03

COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO (codice C670) – FOGLIO 13

##### Catasto terreni

MN 342 – ente urbano – ha 0.04.16

#### **CONFINI DEL LOTTO**

Per tutti, in senso orario a partire da Nord.

##### Catasto fabbricati

**MN 342 – sub. 1** – area urbana: sub. 3, via Fantin, MN 341.

**MN 342 – sub. 2** – appartamento, piano 1 e 2: sub. 3, via Unione, via Fantin, MN 342



sub. 1.

**MN 342 – sub. 3** – ristorante, piano terra: MN 1784, via Unione, via Fantin, MN 342

sub. 1, MN 341; piano primo: MN 1784, via Unione, MN 342 sub. 2, MN 342 sub. 1, MN 341.

Nota. L'estratto di mappa non è aggiornato e presenta dei corpi di fabbrica che insistono sul MN 342 non sono più esistenti, andrà presentato un tipo mappale per demolizione contestualmente all'aggiornamento delle pratiche edilizie e catastali.

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

All'Esecutato "1" l'immobile è pervenuto con l'atto di compravendita:

- quota di 1/1 di nuda proprietà atto Notaio "A" del 11/01/2010 n. 38618/19974 trascritto a Treviso il 13/01/2010 ai n. 1233/871, usufruttuaria Soggetto "2" deceduta in data 12/08/2019.

Nota 1. Dal certificato notarile: non si rileva ricongiungimento di usufrutto per il decesso di Soggetto "2".

Nota 2. Dal certificato notarile: non si rileva denuncia di successione per accettazione di eredità da parte di Soggetto "2" in quanto proprietaria per la quota di 1/3 di piena proprietà per successione in morte di Soggetto "3" deceduto in data [REDACTED] con dichiarazione di successione presentata a Montebelluna n. 97 vol. 350 trascritta a Treviso il 06/02/1986 ai n. 3283/2808.

### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE**

#### **Trascrizioni pregiudizievoli**

#### **Trascrizione in data 02/08/2023 n.ri 29602/21335**

Verbale di pignoramento immobili del 11/07/2023 rep. 4651 Tribunale di Treviso (TV) a favore di Soggetto "4" contro Esecutato "1" gravante per la quota di 1/1 della piena proprietà sui beni Comune di Crocetta del Montello (TV), NCEU Sez. B, Fg. 7, MN 342



sub. 1 – 2 – 3 - NCT Fg. 13 MN 342.

**Iscrizioni pregiudizievoli**

**Iscrizione in data 13/01/2010 n.ri 1234/255**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Notaio Marchio Andrea di Montebelluna (TV) del 11/01/2010 n. 38620/19975 a favore di Soggetto "5" contro

Esecutato "1" per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà e contro Soggetto "2" per i diritti pari a 1/1 di usufrutto. [REDACTED], durata 30 anni 1

mesi; gravante sui beni siti in Crocetta del Montello (TV), NCEU Sez. B Fg. 7, MN 342

sub. 1-2-3 - NCT Fg 13 MN 342.

**Iscrizione in data 01/02/2012 n.ri 3318/401**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Notaio Marchio Andrea di Montebelluna (TV) del 30/01/2012 rep.n. 42934/22928 a favore di Soggetto "6" contro

Esecutato "1" per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà e contro Soggetto "2" per i diritti pari a 1/1 di usufrutto [REDACTED] durata 10 anni;

gravante sui beni siti in Crocetta del Montello (TV), NCEU Sez. B Fg. 7, MN 342 sub.

1-2-3 - NCT Fg 13 MN 342.

**Iscrizione in data 13/06/2017 n.ri 20021/3391**

Ipoteca della riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Soggetto "7" del 12/06/2017 rep.n. 1785/11317 a favore di Soggetto "7" contro Esecutato "1" [REDACTED]

[REDACTED]. Gravante per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui

beni siti in Crocetta del Montello (TV), NCEU Sez. B Fg. 7, MN 342 sub. 1-2-3 - NCT

Fg 13 MN 342 e per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà su NCEU Sez. B Fg. 7, MN

342 sub. 2 – 3.

**Iscrizione in data 02/08/2023 n.ri 29602/21335**

Verbale di pignoramento immobili Tribunale di Treviso del 11/07/2023 rep.n. 4651 a



favore di Soggetto "4" contro Esecutato "1"; gravante sulla piena proprietà dei beni siti in Crocetta del Montello (TV), NCEU Sez. B Fg. 7, MN 342 sub. 1-2-3 - NCT Fg 13 MN 342.

### **DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO**

Il bene pignorato si trova a Ciano del Montello (TV), una frazione del Comune di Crocetta del Montello, situato in fronte alla strada che costeggia il piede del Montello; l'edificio dista circa 2 km dal Municipio di Crocetta del Montello e 8 km da Montebelluna; si trova posizionato in un edificio in linea, all'interno di un tessuto urbano storico caratterizzato da piccole case alcune delle quali oggetto di interventi di recupero, altre originali dell'epoca. Non vi sono servizi di quartiere nelle immediate vicinanze, sono unicamente disponibili nelle immediate vicinanze una piccola rivendita di generi alimentari, un panificio e una macelleria.

Il ristorante e l'abitazione sono inseriti in un edificio unitario dall'aspetto storico; attualmente il ristorante è collocato a piano terra ma nel progetto depositato in Comune si svilupperebbe anche su una parte del piano primo. L'edificio è stato ristrutturato a partire dagli anni '80 mentre i volumi più antichi che prospettano sulla strada pubblica risultano presenti nelle mappe catastali di impianto e risalgono anteriormente al 1922, data di apertura dell'originario ristorante.

- **RISTORANTE (SUB. 3)**

Il piano terra ospita i locali del ristorante, essendo l'immobile frutto dell'accorpamento di fabbricati di epoca diversa fra loro le quote di pavimento interne sono variabili e sono presenti brevi rampe per il superamento di tali dislivelli. Il ristorante è composto da un ingresso che funge anche da sala con alcuni tavoli, una prima sala ristorante in connessione con il locale cucina che ha diretto collegamento con la dispensa, tale sala ha la presenza di una "stube" in maiolica e pavimento in piastrelle, altre due sale



di ristorazione comunicanti tra loro e suddivise da un caminetto a legna aperto e di arredo, tali sale hanno il soffitto in travi di legno, rivestimento alle pareti in boiserie di legno verniciato in tinta chiara e pavimento in seminato e in tipo cotto; i servizi ad uso dei clienti sono collocati nel disimpegno dove esiste una scala di connessione al piano primo, attualmente chiusa da cartongesso, il servizio per gli operatori del ristorante si trova nell'ingresso sebbene al momento del sopralluogo inaccessibile ed usato a magazzino. A piano interrato con accesso solo dall'esterno, attraverso una scala, si trova la cantina e un magazzino. A piano primo, nel caso venisse rimossa la parete in cartongesso che impedisce l'uso della scala si troverebbero un magazzino, una sala ristorante e un servizio igienico. Il ristorante si presenta in ottime condizioni di conservazione e di manutenzione con un aspetto estetico attuale e di tendenza.

**LICENZA.** Attualmente l'attività di somministrazione di alimenti e bevande è svolta dal Soggetto "8" come da comunicazione di subingresso n. 05247040263 presentata tramite il Suap al prot. 300624 del 06/12/2021. L'attività viene esercitata al piano terra dell'immobile.

Il Soggetto "8" era subentrato al Soggetto "9" in forza di contratto di affitto di azienda come da certificato notarile del 03/12/2021.

Il Soggetto "9" aveva comunicato la cessazione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande a partire dal 06/12/2021 con comunicazione SCIA n. 05041150268 trasmessa tramite il Suap al prot. n. 194141 del 19/12/2019, pratica nella quale si dichiarava di aver rispettato le norme urbanistiche, edilizie ecc. e di avere la piena disponibilità dell'immobile, non veniva specificato il titolo in quanto il modulo non lo prevedeva.

In data 11/10/2019 pratica n. 02052000268 il Soggetto "10" aveva comunicato la cessazione dell'attività di somministrazione alimenti e bevande.



L'attività è iniziata con il rilascio di licenza di pubblico esercizio n. 125 del 19/12/1988, a seguito di colloquio con il Tecnico del settore commercio del Comune di Crocetta del Montello la licenza ad oggi è valida. Nel caso di vendita e di cambio di azienda nella gestione del ristorante, il Tecnico mi riferisce che sarà necessario presentare una semplice comunicazione di subingresso all'attività.

### **DIMENSIONI RISTORANTE E ACCESSORI**

Nella descrizione dei locali vengono presi in considerazione quelli a piano terra che vengono usati dal ristorante, sale – ingresso – cucina e servizi e sono stati dichiarati in tal senso al Settore Commercio del Comune di Crocetta del Montello , e non quelli che, pur essendo catastalmente identificati come “sala ristorante” “bagno” “wc e anti” a piano primo del sub. 3, sono di fatto usati dall'alloggio a piano primo e attualmente non accessibili da piano terra. Al piano interrato viene applicato un coefficiente di riduzione in quanto in uso promiscuo (vedi contratto di locazione) con il sub. 2 (residenza).

Tutto il piano interrato presenta problemi di umidità lungo il perimetro delle murature contro terra e in quella divisoria, presumibilmente per la risalita dell'acqua e per insufficiente isolamento delle pareti esterne contro terra; gli infissi sono in metallo, il pavimento in cemento; presenza di impianto elettrico.

(superfici interne indicate come semplici descrittori della consistenza):

- piano terra: h ml 2,28 ingresso/bar/ristorante (mq 80,18), guardaroba (allestito a magazzino) (mq 4,20), antibagno e bagno (ora magazzino) (mq 1,80), disimpegno bagni e scala verso piano primo (mq 11,10), bagno e antibagno 1 (mq 3,25), bagno e antibagno 2 (mq 3,00), sala ristorante 1 h 2,34/2,55 (mq 49,60), sala ristorante 2 h 2,80 (mq 37,60), cucina h 2,40 (mq 27,10), dispensa h 2,40 (mq 14,39), centrale termica (accesso da esterno) (mq 3,45); superficie lorda piano terra sub. 3 mq



293,97;

- piano interrato: cantina (mq 20,20), magazzino (mq 17,10); superficie lorda piano interrato sub. 3 mq 44,20.

### **Dimensioni**

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Piano terra	293,97	1,00	293,97
Piano interrato	44,20	0,25	11,05
Sommano		mq/comm	305,02

### **Finiture e impianti sub. 3 – piano terra**

L'immobile allo stato attuale deriva da un fabbricato rurale oggetto di ristrutturazioni e ampliamenti che si sono susseguiti negli anni; il grado di finitura in generale è da considerarsi buono/ottimo.

Pavimenti. Piastrelle tipo cotto di vari formati e seminato tipo veneziano in una sala ristorazione. Rivestimenti. Piastrelle ceramiche nei bagni, antibagni e in cucina.

Serramenti. Wc, anti wc e magazzini: porte interne in legno verniciate di colore chiaro, i magazzini e il servizio personale con oblo in vetro satinato; tra sala di ingresso e servizi: a due ante ad arco in legno scuro e specchiatura in vetro; finestre in alluminio in colore scuro con vetrocamera; davanzali in marmo, scelta commerciale.

Tinteggiature. Tinteggiatura a civile in varie gradazioni di grigio; in alcuni punti della parete dell'ingresso sono state apposte delle decorazioni di mattoni faccia a vista.

Impianto idrico-sanitario. Sanitari e rubinetteria in buono stato, scelta commerciale; lavabo e wc in ogni bagno a servizio dei clienti. Nel bagno ad uso del personale non è stato possibile accedere per la presenza di scatoloni. Impianto di riscaldamento.

Autonomo con convettori, caldaia a gas collocata in centrale termica con accesso dall'area esterna sub. 1; Codice Catasto 202100189295, Codice Chiave 63aaa8bb3,



ultima manutenzione in data 18/01/2024. Impianto condizionamento. Split interno in una sala ristorazione. Impianto elettrico. Con quadro salvavita, il conduttore mi riferisce essere stato verificato; da sopralluogo a vista il quadro si presenta da completare. Impianto antifurto. Non presente. Acqua. Approvvigionamento da acquedotto pubblico. Fognatura. Collegamento alla rete pubblica. Energia elettrica. Allacciamento a rete.

Da ricerca sul portale della Regione Veneto l'immobile ha Attestato di Prestazione Energetica con Codice Identificativo n. 113991/2021 valido fino al 26/11/2031; l'A.P.E. classifica il MN 342 sub. 3 in Classe energetica D.

- **APPARTAMENTO (SUB. 2)**

L'alloggio è situato al piano primo con sottotetto nel secondo piano, i due piani sono collegati con una scala interna in legno; si accede all'alloggio dal terrazzino esterno con una scala a chiocciola in ferro, urbanisticamente non autorizzata, che conduce al disimpegno dei locali catastalmente identificati nel sub. 3, ristorante a piano primo. Nella descrizione a seguire vengono inseriti anche i locali che risultano allo stato attuale usati dall'alloggio pur essendo parte del sub. 3 a ristorante; a tali superfici viene applicato un coefficiente di riduzione del 30% in funzione del suo possibile riuso a ristorante per le seguenti considerazioni.

la concessione 659/1988 del 22/02/1988 autorizzava la realizzazione del ristorante a piano primo senza ascensore; la Legge 13/1989: "*Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati*" all'art. 1 prevede che gli edifici aperti al pubblico devono garantire l'accessibilità e l'assenza di un ascensore in una sala al primo piano rappresenta un limite per persone con disabilità. Il DM 14 giugno 1989, n. 236 "*Regolamento di attuazione della Legge 13/1989*" specifica i requisiti per l'accessibilità, adattabilità e visitabilità



degli edifici; nella fattispecie prevedono che gli spazi aperti al pubblico siano fruibili anche da persone con mobilità ridotta. La Circolare 02/E del 01/02/2016 dell'Agenzia delle Entrate recita che *"Nella stima degli immobili, si tiene conto dei fattori che ne riducono la funzionalità, come difficoltà di accesso o barriere architettoniche. Tali caratteristiche devono riflettersi nella classificazione catastale e, di conseguenza, nei valori di stima."*

- La riduzione applicata del 30% è data inoltre dal fatto che la scala non ha dimensioni ampie e ha gradini a 45° in corrispondenza dei pianerottoli pertanto presenta una situazione di difficile accesso per clientela potenzialmente limitata nella deambulazione.

(superfici interne indicate come semplici descrittori della consistenza)

- piano primo sub. 2: cucina h 2,63 (mq 37,54); h 2,22/2,44: disimpegno (mq 6,30), camera 1 (mq 9,10), bagno (mq 5,80), guardaroba (mq 6,06), camera 2 (mq 16,40); superficie lorda piano primo mq 110,88;

- piano primo sub. 3: disimpegno, con scala al piano terra ora chiusa da cartongesso, h ml 2,89 (mq 15,89), wc al grezzo (mq 1,15), bagno al grezzo (ora lavanderia) (mq 6,10), magazzino (ora allestito a studio) h 2,83 (mq 72,00), sala ristorante h 2,75/2,96 (ora show room) (mq 55,10); superficie lorda piano primo sub. 3 mq 183,10.

- piano secondo sub. 2: sottotetto h 1,83/2,89/3,58 (mq 37,00), bagno h 1,41/2,16/3,00 (mq 7,36); superficie lorda piano secondo mq 65,38.

**Dimensioni**

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Piano primo sub. 2	110,88	1,00	110,88
Piano primo sub. 3	183,10	0,70	128,17



Piano secondo	65,38	0,80	52,30
Sommano		mq/comm	291,35

**Finiture e impianti sub. 2 – piano primo e secondo e sub. 3 piano primo**

L'alloggio si presenta in buone condizioni di manutenzione: pavimenti in legno, soffitti con travi e tavolato in legno sbiancato, tabelle in cotto tra le travi nel sottotetto, tetto che non presenta all'apparenza infiltrazioni, infissi ben mantenuti, grande caminetto in soggiorno-pranzo, in sede di sopralluogo l'Esecutato mi ha riferito di aver fatto verificare la canna fumaria del camino in soggiorno che viene usato per riscaldare l'alloggio, in quanto la caldaia a gas è stata rimossa, e di averne richiesto la certificazione. La scrivente ha fatto richiesta verbale e via mail nonché con successivo sollecito ma non ne ha ottenuto copia; gli impianti di riscaldamento ed elettrico non sono in condivisione con il ristorante del piano terra; la scala in legno ha parapetto in ferro.

**Sub. 2. Pavimenti.** Legno nei vani del piano primo, secondo sia nel sottotetto che nel bagno; ceramica nel bagno a piano primo. **Rivestimenti.** Piastrelle ceramiche nei bagni. **Serramenti.** Porte interne in legno verniciate di colore chiaro; serramenti finestre in legno verniciato chiaro con vetrocamera; si rileva che l'altezza del davanzale è posta a misura inferiore allo standard richiesto. Oscuri in legno tinteggiato colore verde; davanzali in marmo, scelta commerciale. **Scala.** Scala interna in legno. **Tinteaggiature.** Tinteaggiatura a civile, in corridoio a grassello di calce. **Impianto idrico-sanitario.** Sanitari e rubinetteria in buono stato, scelta commerciale; piano primo: lavabo, wc, bidet, doccia; piano secondo: lavabo, wc, bidet, doccia. **Impianto di riscaldamento.** Autonomo con radiatori in alluminio e scaldasalviette nei bagni, caldaia a gas attualmente non presente ma predisposizione per la sua collocazione in bagno del sub. 3 a piano primo (ora lavanderia). **Impianto elettrico.** Con quadro



salvavita, verosimilmente a norma. Impianto citofonico. Non presente. Impianto televisivo. Presa televisiva. Impianto antifurto. Non presente. Acqua. Approvvigionamento da acquedotto pubblico. Fognatura. Collegamento alla rete pubblica. Energia elettrica. Allacciamento a rete.

**Sub. 3.** Pavimenti. Laminato in disimpegno, magazzino e show room; marmette in lavanderia. Rivestimenti. Piastrelle ceramiche in lavanderia, mattoni faccia a vista decorativi e legno in disimpegno. Serramenti. Porte interne in legno verniciate di colore chiaro; serramenti finestre in ferro con vetro singolo; si rileva che l'altezza del davanzale è posta a misura inferiore allo standard richiesto; tapparelle di plastica; davanzali in marmo, scelta commerciale. Scala. Scala da piano terra (ristorante) rivestita in piastrelle. Tinteggiature. Tinteggiatura a civile. Impianto idrico-sanitario. In lavanderia presente solo l'attacco lavatrice e il boiler per la produzione di acqua calda; il wc è allo stato grezzo. Impianto di riscaldamento. Camino in studio. Impianto

elettrico. Con quadro salvavita, collegato al sub. 2. Impianto citofonico. Non presente. Impianto televisivo. Presa televisiva. Impianto antifurto. Non presente. Acqua. Approvvigionamento da acquedotto pubblico. Fognatura. Collegamento alla rete pubblica. Energia elettrica. Allacciamento a rete.

Da ricerca sul portale della Regione Veneto l'immobile risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica; dalle presumibili caratteristiche energetiche del bene potrebbe essere individuato in una classe di qualità media/bassa.

- **CORTE (SUB. 1)**

Si tratta dell'area urbana scoperta indivisa tra il sub. 2 e il sub. 3; in riferimento all'area si precisa che non è stato compiuto un rilievo geometrico del fondo, ritenendo sufficiente dedurre la superficie dai grafici e dalle planimetrie acquisite presso gli pubblici uffici. Si relaziona che la recinzione in ritti di ferro zincato posta lungo la strada



è sprovvista di rete metallica, la pavimentazione è parte in cemento, parte in marmette

e si presenta piuttosto obsoleta e trascurata nel suo complesso.

#### **Dimensioni**

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Area esterna	101,00	0,15	15,15
		mq/comm	15,15

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'**

Richiamato il Certificato di Destinazione Urbanistica (in fascicolo allegati) rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Crocetta del Montello in data 08/11/2024, il Mappale 342 ricade nel Piano degli Interventi adottato, variante n. 4 Delibera Consiglio Comunale n. 45 del 19/09/2023 di adozione e n. 14 del 23/04/2024 di approvazione della variante: il Fg. 13 MN 342 ricade per l'intero in Zona A n. 23 – centro storico art. 23 delle norme del P.I.; ricade per l'intero in Zona a Pericolosità idraulica bassa Consorzio di Bonifica, art. 54 del P.I.

ART. 23 – Z.T.O. "A centro storico"

#### **DEFINIZIONE**

1. Comprendono gli insediamenti di valore storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti degli agglomerati stessi, come già individuati dal PAT e riproiettati nelle tavole di progetto del PI, aventi originariamente carattere urbano.
2. Gli interventi di trasformazione, come già definiti in sede di PAT, sono finalizzati a:
  - conservare e valorizzare sia l'agglomerato insediativo storico, sia i singoli elementi costitutivi, e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi e della morfologia del centro storico e dei singoli insiemi urbani che lo compongono, in coerenza con il processo di formazione urbana;



- promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione dei centri storici e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale;

- rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria.

3. Per quanto non disciplinato negli elaborati di progetto del PI, valgono le norme di cui:

- alla Variante alle Zone "A" approvata con DCC n. 6 del 16/03/2004;
- ai Piani Particolareggiati (PP) dei centri storici.

#### DESTINAZIONI D'USO

4. Valgono le destinazioni d'uso previste dall'Art. 22 per le zone residenziali.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

5. Il PI si attua attraverso:

- PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del Piano Particolareggiato);
  - IED all'interno delle singole UMI (Unità Minima di Intervento);
- come definiti negli elaborati di progetto del PI e dei Piani Particolareggiati dei Centri Storici, nel rispetto dei gradi di protezione e dei conseguenti interventi previsti per tutti gli edifici esistenti, definiti dall'Art. 24 delle presenti NTO.

6. Nelle Tavv. di progetto del PI sono individuati gli ambiti nei quali è stato approvato un Piano Particolareggiato (PP) e nei quali sono confermate le norme di cui al PP. È comunque sempre ammessa la facoltà di applicare la disciplina urbanistico edilizia contenuta nelle presenti NTO.



7. A cura del richiedente l'intervento edilizio diretto (IED) dovranno essere dimostrati l'idoneità degli accessi all'immobile, la sussistenza di diritti reali, e la disponibilità delle aree di pertinenza.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

8. Oltre a quanto definito nel "Prontuario Qualità Architettonica", nelle ZTO A sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di progetto. Essi riguardano particolarmente:

- le opere di protezione e di sostegno;
- le recinzioni o delimitazioni in materiali tradizionali;
- le strade, pubbliche e private assoggettate a pubblica servitù;
- le rogge, i fossi, i canali di irrigazioni e di scolo;
- le alberature, le siepi, ed i filari alberati individuati nelle tavole di progetto e ricompresi negli ambiti vincolati a verde privato;
- i pozzi, le fontane, i capitelli, i sacelli votivi.

Gli elementi sopracitati devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite, utilizzando specie autoctone.

È fatta eccezione per le opere pubbliche funzionali alla erogazione di servizi indispensabili e per la sicurezza della circolazione e della viabilità; per queste devono essere predisposti dal Comune o dagli Enti competenti adeguati progetti ed essere richiesta specifica autorizzazione.

9. ZTO A/17 (area "farmacia" di Ciano – Via F. Baracca)

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, compresa la



demolizione con ricostruzione del volume esistente, nel rispetto delle tipologie edilizie e dei criteri fissati dal Prontuario Qualità Architettonica (PQA). Gli interventi sono subordinati a IED.

#### ART. 54 – Misure di salvaguardia idraulica

Trattasi di normative valide per tutto il territorio Comunale e di particolari restrizioni per le aree individuate dal PAI, e dal Consorzio di Bonifica Piave, in relazione alla pericolosità idraulica e alla frequenza di allagamento.

Sono esclusi dal campo di applicabilità del presente Articolo i casi di Condonò edilizio.

Sono incluse nel campo di applicabilità del presente Articolo le richieste di Sanatoria compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti.

2. Il fine delle presenti norme è di non incrementare le condizioni di rischio idraulico.

3. Il PI individua e classifica le aree soggette a dissesto idraulico, distinguendole in:

- area fluviale del Piave (F) – PGRA (Artt. 7, 10, 11 e 15 delle NtA del PGRA);
- zona di attenzione (AA) – PGRA (Artt. 7 e 9 delle NtA del PGRA)
- area di pericolosità idraulica (P0) – Consorzio di Bonifica, (così come riportato anche nel PTCP, per cui valgono gli art. 57-58-59-60 della Normativa Tecnica).

#### DIRETTIVE

Si rimanda al CDU allegato.

#### **Conformità edilizia**

A seguito di richiesta di accesso atti e conseguentemente dalla documentazione ricevuta dall'ufficio Edilizia Privata del Comune di Crocetta del Montello risultano in archivio le seguenti pratiche edilizie:

- 06/07/1965 Licenza Edilizia n. 600 per “*Aggiunta di una sala all’esercizio di osteria*”;
- 02/02/1967 Autorizzazione per modifiche con demolizione e ricostruzione di parti dell’edificio;



- 22/02/1988 Concessione n. 659/1988 prot. 87/10508 per “*Manutenzione straordinaria con modifiche interne fabbricato ad suo bar-ristorante ed abitazione*”;

- 22/02/1988 Agibilità del solo piano terra n. 659 prot. 87/10508 a decorrere dal 03/01/1990;

- 23/02/1988 Autorizzazione Genio Civile n. 967/1988 per costruzioni in Zona Sismica di 2° categoria;

- 02/05/1988 Autorizzazione ULSS n. 2112/1988 per il ristorante a piano terra;

- 08/03/1991 Concessione Edilizia n. 872 **decaduta per mancato inizio lavori entro 12 mesi dal rilascio**;

- 21/01/1993 Concessione n. 1039 prot. 92/9740 per “*Manutenzione straordinaria di porzione di fabbricato ad uso ristorante ed abitazione*”;

- 29/07/1994 Autorizzazione Genio Civile n. 1039 per costruzioni in Zona Sismica;

- 03/02/1994 Autorizzazione n. 52 per “*Installazione due insegne pubblicitarie*”;

- 28/03/1994 Concessione Edilizia n. 1167 prot. 94/1690 per “*Manutenzione straordinaria per opere di sistemazioni interne al piano primo e sottotetto ad uso abitazione – **decaduta perché non ritirata***”;

- 09/06/2009 diniego alla richiesta di Permesso di costruire pratica n. 2009-017-00 del 30/07/2009 per “*Varianti interne e di prospetto a sanatoria della CE n. 1039 del 21/01/193 e successiva variante del 05/01/1994*”;

- 30/07/2009 diniego definitivo alla richiesta di Permesso di costruire pratica n. 2009-017-00 del 30/07/2009 per “*Varianti interne e di prospetto a sanatoria della CE n. 1039 del 21/01/193 e successiva variante del 05/01/1994*”.

Il Comune di Crocetta del Montello inviava alla proprietà altra documentazione che non trova riscontro nella sua definizione e che viene di seguito riportata a titolo informativo:



- 27/09/2011 Delibera giunta comunale n. 57 per "Accoglimento di istanza di monetizzazione della superficie destinata a posto auto coperto a servizio di una unità residenziale" senza dimostrazione dell'avvenuto pagamento;

- 01/04/2010 Pratica Edilizia n. 2009-017-01 prot.n. 1879 del 05/03/2010-2772  
Accoglimento istanza Pratica Edilizia n. 2009-017-01 del 05/03/2010 per "Lavori di variante interne e di prospetto a sanatoria della CE n. 1039 del 21.01.1993 e successiva variante del 05.01.1994 e ricavo alloggio a piano primo."

La pratica è rimasta sospesa per il non ottenimento dell'Autorizzazione sanitaria a causa del contatto diretto tra ristorante e abitazione mediante la scala interna che collega piano terra e primo.

La documentazione sopra citata è quella ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Crocetta del Montello; si declina ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa.

### **Difformità**

L'Esecutato "1" mi ha fornito copia di una pratica di Sanatoria Ordinaria redatta ai sensi dell'art. 36 comma 1 del DPR 380/2001 del 11/07/2022 predisposta del Tecnico Soggetto "11" non depositata agli atti che riporta le difformità riscontrate anche dalla scrivente in sede di sopralluogo, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati alla situazione autorizzata dai titoli abilitativi ricevuti dall'archivio del Comune di Crocetta del Montello e che di seguito sinteticamente elenco.

Piano interrato: la cantina è suddivisa in due locali e l'altezza interna è difforme rispetto a quanto autorizzato.

Piano terra: Il layout interno è sostanzialmente analogo a quanto autorizzato, si rilevano una serie di difformità modeste nelle pareti interne e nell'articolazione



planimetrica generale dovuta principalmente e presumibilmente, a difformità grafiche nei disegni autorizzati; le difformità riguardano la rimozione di pareti interne nella zona ingresso e l'apertura di una porta in corrispondenza della zona ristorante lato sud est.

Piano primo: il piano – ad oggi – non è utilizzato ai fini dell'attività ristorativa. La zona centrale, il vano scale e la sala ristorante posta a Nord-Ovest appaiono sostanzialmente conformi a quanto autorizzato tranne che l'ampia sala che è stata suddivisa in una sala più piccola e un magazzino mediante pareti in cartongesso. La zona posta a Sud-Est del piano residenziale presenta difformità edilizie più marcate con la creazione di un soggiorno-cucina, un corridoio centrale e un nuovo bagno tra le due camere. Anche il piano secondo è stato modificato con la realizzazione di un bagno e la trasformazione del sottotetto in una mansarda.

Esterni. Le difformità prospettive riguardano essenzialmente la zona dove è stata rimossa la tettoia a ridosso della facciata, lato cortile, e il posizionamento della scala esterna di accesso al piano primo; gli altri prospetti parrebbero sostanzialmente conformi se non per discordanze grafiche per lo slittamento delle forometrie. Andranno verificate in modo puntuale le quote della copertura per le quali alcuni volumi sembrerebbero più alti di quanto autorizzato.

#### **Assenza di agibilità per la parte di residenza a piano primo**

Dalla visione della documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico e da colloquio con il Tecnico stesso non risulterebbe rilasciata l'agibilità per la parte a residenza del piano primo; ne è richiesta conferma ed eventuale integrazione, ad oggi non ricevuta. Nel caso la parte a residenza ne fosse sprovvista si dovrà procedere con la richiesta di nuova agibilità comprensiva di costi ed oneri per pratiche edilizie, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, esecuzione e coordinamento delle eventuali lavorazioni richieste per la regolarità e la



certificazione degli impianti e quant'altro necessario per l'ottenimento richiesto dalla normativa vigente al momento dell'istanza.

**Iter regolarizzativo.**

Il confronto tra il rilievo attuale e le tavole autorizzate è complesso a causa dell'articolata planimetria dell'immobile e per quanto gli alzati e le sezioni di rilievo dello stato attuale appaiano le stesse dello stato autorizzato le imprecisioni nei grafici autorizzati (ad esempio mancata corrispondenza nelle altezze tra sezioni e prospetti) comporta l'evidenziazione di difformità e differenze più marcate ed evidenti di quanto presumibilmente non siano in realtà. Sarà pertanto necessaria un rilievo strumentale preciso e puntuale dello stato dei luoghi e previa verifica con l'Ufficio Tecnico potranno essere concordate le modalità di regolarizzazione, anche in considerazione di una Concessione rilasciata ma non ritirata, e appurate i costi di sanzione calcolati dal Tecnico Comunale. Al momento del colloquio questi mi riferiva la difficoltà, ad oggi, di sanare la scala esterna di collegamento con la parte a residenza in quanto tutta la zona è soggetta a vincolo paesaggistico, da verificare in virtù della corrispondenza interna intercorsa tra il Tecnico progettista, l'Ufficio Tecnico del Comune e l'ULSS. La possibilità di regolarizzazione va verificata anche in riferimento alla nuova Legge 105/24 per la quale il Comune di Crocetta del Montello sta definendo le modalità di applicazione, al momento della stesura della presente relazione peritale non ancora precisate.

Stimo il costo per la presentazione delle pratiche, regolarizzazione ed eventuale agibilità del piano primo, da parte di tecnico abilitato in presumibili € 14.000 oltre oneri a accessori di Legge. Contestualmente alla regolarizzazione urbanistica delle difformità si dovrà provvedere anche al relativo aggiornamento delle planimetrie al Catasto Fabbricati.



Quanto sopra esposto viene riportato 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 futura regolarizzazione edilizia ed urbanistica e si rimanda all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa agli uffici competenti.

Quanto sopra descritto non può essere considerato esaustivo ed è in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati. Si evidenzia che l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'emissione del decreto di effettivo trasferimento del bene, 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, dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

#### **Conformità catastale**

Le planimetrie catastali della casa non sono completamente conformi rispetto al realizzato. A seguito della regolarizzazione urbanistica andranno aggiornate le planimetrie catastali; si stima complessivamente l'importo per le pratiche e i diritti in presumibili € 1.500.

#### **DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso risultano registrati due contratti di locazione sul bene oggetto di esecuzione NCEU Sez. B - Fg 7 - MN 342 - sub. 3 e sub. 1, indicato come in via Fantin n. 146:

- **Contratto di Locazione di immobile ad uso non abitativo** tra Esecutato "1" e Soggetto "9" – n. 10322 Serie 3T - stipulato il 24/11/2021 e registrato a Treviso il 29/11/2021, durata dal 01/11/2021 al 31/10/2027; corrispettivo annuo € 12.000 con pagamento in rate mensili anticipate dell'importo di € 1.000 entro i primi dieci



giorni della scadenza di ciascun mese; oggetto del contratto è l'immobile urbano ad uso commerciale.

Si riporta:

Art. 1 Durata “ *Le parti di comune accordo pattuiscono che, qualora 12 mesi prima della scadenza del contratto, ciascuna della parti non abbia comunicata all'altra mediante lettera raccomandata A/R la volontà di recedere dal contratto lo stesso si intenderà rinnovato per la stessa durata ed alle stesse condizioni.*”

Art. 5 Aggiornamento del canone. “*La parti convengono...omissis... il canone di locazione potrà venire aggiornato annualmente, dietro richiesta scritta del locatore, nella misura del 75% della variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.*”

Art. 6 Destinazione dei locali, delle attrezzature e subaffitto. “*La locazione è concessa per la sola attività di somministrazione al pubblico di bevande e alimenti e alla ristorazione in generale (bar-enoteca-ristorante). Il conduttore potrà sublocare l'immobile....*”.

Essendo titolo registrato in data 29/11/2021 antecedentemente alle data del pignoramento del 11/07/2023, il titolo apparrebbe opponibile.

- **Contratto di Affitto di Azienda** tra Soggetto “9” e Soggetto “8” - Stipula Notaio “B” del 02/12/2021 rep.n. 526/00435, registrato a Treviso il 06/12/2021 n. 42066 serie 1T. Durata dal 02/12/2021 al 01/12/2027; corrispettivo annuo € 21.600 oltre IVA da pagarsi in rate mensili di euro 1.800 oltre a IVA entro il giorno 5 di ogni mese. Il contratto potrà essere rinnovato mediante la sottoscrizione di un nuovo contratto della durata di ulteriori 6 anni.

Nota. La cantina rimane in uso promiscuo anche alla parte affittante (che si riserva di continuare ad utilizzare la parte non colorata); gli allegati citati nell'atto non sono



disponibili all'Agenzia delle Entrate.

*Art. 7 "A garanzia dell'esatto compimento di tutti gli obblighi contenuti nella presente scrittura e in particolare dei canoni,...la parte affittuaria ha già versato in più tranches dalla parte affittante un deposito cauzionale di euro 12.000 su detta somma non verranno corrisposti interessi."*

Essendo titolo registrato in data 06/12/2021 antecedentemente alle data del pignoramento del 11/07/2023, il titolo apparebbe opponibile.

Per quanto riguarda il MN 342 sub. 2 l'immobile è occupato dall'Esecutato "1".

### **Verifica congruità canone di locazione**

Verificare la congruità del canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Per calcolare il più probabile valore locativo si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie immobili ad uso ristorazione, che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, del bene in oggetto. In specifici casi, il valore congruo non può essere determinato mediante il confronto diretto con beni simili. Le peculiarità dell'immobile (ubicazione, dimensione, fascia di mercato in cui si colloca, finiture di tendenza dei locali) che lo rendono particolarmente attrattivo e lo collocano in una fascia medio-alta non consentono di rapportare il bene in analisi ad altri cespiti difficilmente individuabili sul mercato nelle vicinanze. Per la verifica del canone di locazione del predetto immobile, oltre allo stato di conservazione che risulta ottimale, bisogna considerare la favorevole ubicazione dello stesso rispetto alle strade di collegamento e il contesto nel quale si trova inserito il bene.

### **Contratto di locazione in essere**



Come descritto nel capitolo “Disponibilità dell’immobile”, da verifica presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso risultano registrati due contratti di locazione, sul bene sito in Crocetta del Montello, via Fantin n. 146 Fg. 7 MN 342 sub. 3 e area urbana sub. 1:

- per immobile ad uso non abitativo - durata dal 01/11/2021 al 31/10/2027; corrispettivo annuo € 12.000 da pagarsi in rate mensili di € 1.000
- per contratto di affitto di azienda - durata dal 02/12/2021 al 01/12/2027; corrispettivo annuo € 21.600 oltre IVA da pagarsi in rate mensili di euro 1.800 oltre a IVA entro il giorno 5 di ogni mese.

In questo importo è ricompreso l’affitto dell’immobile e del ramo di azienda pertanto si procede a verificare la congruità della locazione dell’immobile in quanto il ramo di azienda non è oggetto di esecuzione.

**a. Verifica rispetto valori OMI**

Al fine di individuare la sola componente immobiliare, in difetto di altri parametri oggettivi e in maniera quanto più circoscritta possibile, la valutazione si può basare su valori tratti dall’Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024 e periodi antecedenti) relativamente alla locazione di immobili a destinazione commerciale siti in posizione sub urbana frazione di Ciano nel Comune di Crocetta del Montello, che possono essere così riassunti:

€/mq/mese 3,8 ÷ 5,4 (negozi) €/mq/mese 1,9 ÷ 2,3 (laboratori) con il riconoscimento delle caratteristiche intrinseche dell’immobile - di qualità di finiture, di posizionamento sul fronte strada, di consistenza e caratteristica dimensionale dell’insieme e per la destinazione d’uso dell’immobile - che rapportata alla superficie commerciale parametrata locata di mq 294,00 determina un canone mensile che si colloca in un intervallo tra € 1.117,20 e € 1.587,60 con un valore medio di € 1.352,40 mensili.

**b. Verifica rispetto valori Borsino immobiliare**



I valori di riferimento del Borsino Immobiliare per le quotazioni in zona periferica di Crocetta del Montello per immobili commerciali varia tra €/mq 3,21 a €/mq 4,67. Da cui il canone di locazione si colloca in un intervallo tra 943,74 €/mese e 1.372,98 €/mese, con un valore medio di 1.158,36 €/mese.

**c. Verifica rispetto valutazione da rendita catastale**

Secondo i parametri dell'Agenzia delle Entrate il valore minimo del canone di locazione è dato dal 10% del valore catastale calcolato sulla base della valutazione automatica.

Rendita catastale € 5.289,03 rivalutata al 5% € 5.553,48

Moltiplicatore catastale 40,8 - Valore catastale immobile € 226.582,05

10% del valore catastale € 22.658,20 con un valore di 1.888,18 €/mese.

**d. Verifica rispetto alle indagini di mercato**

Non si sono potuti reperire dati confrontabili per immobili con caratteristiche simili in zona per tipologia di immobile, di finiture, di livello estetico e di standard qualitativo.

**Verifica del giusto prezzo**

$(a + b + c) / 3 = \text{valore medio locativo} / \text{mese}$

$(€ 1.352,40 + € 1.158,36 + € 1.888,18) / 3 = € 1.466,31 / 3 = € 488,77$

$€ 1.466,31 - € 488,77 = € 977,54$  valore minimo del giusto prezzo medio

Ai fini e per gli effetti di cui all'art. 2923 comma 3 c.c. il canone di locazione convenuto di € 1.000,00 al mese apparirebbe congruo.

**DIVISIBILITA' DEL BENE**

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche del bene, che per accedere all'immobile per la parte a residenza a piano primo allo stato attuale è urbanisticamente possibile solo attraverso la scala interna e solo dopo la verifica della possibilità di regolarizzazione con la scala esterna esistente, che i vani a piano terra



e primo sono strettamente e funzionalmente correlati tra loro e non possono essere fisicamente separabili, la scrivente ritiene che non sia conveniente la vendita frazionata in più Lotti.

#### **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Il bene non è parte di un condominio.

#### **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 prevalenza di stabilità dei prezzi delle abitazioni, il permanere dell'andamento in flessione delle vendite di abitazioni preesistenti a fronte di una minima parte di intermediazioni di immobili nuovi, di un peggioramento delle condizioni della domanda e dell'accesso al credito con diminuzione di acquisti finanziati da mutuo. Dalle analisi congiunturali risulta che il divario fra prezzo offerto e domandato rimane la causa prevalente di interruzione del processo di acquisto. Le prospettive del mercato indicano il proseguire di un peggioramento influenzato dalla stabilità dei tassi di interesse aumentati negli ultimi anni e che in prospettiva, pur essendo attesi in discesa anche sulla base dalle previsioni della B.C.E., non si rilevano cenni sostanziali di flessione, dai conflitti militari in atto in ambito internazionale, dalle instabilità dei costi delle forniture energetiche e dalla maggiore sensibilità verso l'argomento del risparmio energetico anche in funzione delle recenti direttive europee per gli obiettivi di riduzione delle emissioni, nonché dalle incertezze nelle previsioni macro-economiche degli operatori di settore. L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova, dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel



dettaglio dell'immobile, nonché dalle presumibili caratteristiche energetiche del bene che nella fattispecie si può ritenere di qualità media. Come elementi incrementali di valore possono essere considerati: la zona tranquilla a carattere rurale ma per il ristorante in fronte strada, molto piacevole paesaggisticamente, il comodo taglio dei locali a ristorante e a residenza, la facilità di connessione con le strade di collegamento con i maggiori centri urbani del territorio; mentre come elementi decrementali di valore possono essere considerati: la mancanza di servizi nelle immediate vicinanze, i costi di allineamento e regolarizzazione dell'immobile, la bassa qualità energetica, tutti elementi che influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima che rapportati alla configurazione del bene oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica per la casa.

**Valutazioni.**

La valutazione del bene è conseguenza di indagini di mercato e alla verifica dei prezzi applicati in zona, in riferimento all'andamento del mercato e alla zona in cui l'immobile è inserito, con media ponderata delle quotazioni a €/mq; dalla verifica del valore catastale e dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su recenti=nuove abitazioni (Crocetta del Montello, 1° semestre 2024), che risulta sinteticamente rappresentativa delle quotazioni in generale per l'ambito residenziale:

zona: suburbana; tipologia prevalente: ville e villini; destinazione: residenziale;

Tipologia	stato conservativo	valore mercato (€/mq) min. - max
Ville e villini	ottimo	€/mq 910 - €/mq 1.100

Dalle ricerche nello stesso periodo su pubblicazioni specializzate di immobili in vendita in zona dalle caratteristiche simili, non si sono rilevate descrizioni di proposte di prezzo per alloggi di superficie, finitura e particolarità come quello oggetto di procedura esecutiva. Le proposte immobiliari in zona fanno riferimento ad alloggi con



dimensioni più contenute e finiture obsolete con richiesta per un intorno di €/mq 980

(appartamento mq 100 – primo piano - un bagno), €/mq 1.560 (appartamento mq 95 – piano secondo – 2 bagni - da completare). Il Borsino immobiliare indica i valori di zona da €/mq 864 a €/mq 950.

Per quanto riguarda le ricerche volte ad individuare il valore del ristorante è stata reperita una proposta di prezzo relativa ad un'osteria a Crocetta del Montello, con finiture di qualità inferiore, collocata lungo un asse viario, con valutazione di trattativa per un intorno di €/mq 1.880.

In considerazione di quanto sopra descritto, la superficie commerciale di riferimento di mq 305,02 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 0,85 per uso diverso dall'abitazione con indennità di avviamento commerciale, ottenendo una superficie parametrata di mqv 259,27 alla quale viene applicato un valore di €/mq 1.800,00.

Considerata e ricalibrata la media dei valori OMI che si riferiscono ad immobili in ottimo stato, i valori del Borsino immobiliare, le statistiche di zona, le proposte immobiliari per immobili simili, in considerazione dello stato manutentivo e di finiture della casa, delle sue comode dimensioni che possono suscitare interesse, considerato il segmento di mercato nel quale può collocarsi il potenziale acquirente dalle disponibilità economiche proporzionate all'impegno economico, per la presenza di un'attività di ristorazione di qualità significativa, ritengo di applicare il valore di sintesi di €/mq 1.100 per la parte residenziale e di € 1.800 per la parte a ristorante.

**STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

superficie ristorante mqv 259,27 x €/mq 1.800,00	466.686,00 €
superficie residenza mqv 291,35 x €/mq 1.100,00	320.485,00 €



superficie area comune mqv 15,15 x €/mq 600	9.090,00 €
---	------------

valore	796.261,00 €
--------	--------------

pratiche regolarizzazione edilizie - catastali	-15.500,00 €
--	--------------

opere di adeguamento e riattivazione impianti (stimati)	- 20.000,00 €
---	---------------

valore	760.761,00 €
--------	--------------

deprezzamento per vendita all'asta -20%	- 152.152,20 €
---	----------------

valore	608.608,80 €
--------	--------------

prezzo a base d'asta proposto	609.000,00 €
-------------------------------	--------------

**RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA**

**Prezzo base d'asta € 609.000,00** (euro seicentonovemila/00)

\*\*\*\*\*

**ELENCO ALLEGATI**

1. Agenzia del Territorio – Servizi catastali:

- estratto di mappa Crocetta del Montello;
- MN 342 planimetria catastale sub. 1 – 2 - 3;
- MN 342 visura storica Catasto Fabbricati sub. 1 – 2 – 3;
- MN 342 visura storica Catasto Terreni.

2. Agenzia delle Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare:

- due elenchi note.

3. Agenzia delle Entrate:

- attestazione esito locazioni;
- contratto affitto non abitativo n. 10322 Serie 3T;
- contratto affitto ramo d'azienda n. 42066 Serie 1T;
- originale contratto affitto azienda.

4. Atto:



- Notaio "A" del 11/01/2010 n. 38618/19974.

5. Comune di Crocetta del Montello - settore Commercio:

- 2021 subingresso;
- 2021 cessazione attività;
- 1988 Licenza;
- Planimetria locali ristorante.

6. Comune di Crocetta del Montello - settore Edilizia:

- 06/07/1965 Licenza Edilizia n. 600;
- 02/02/1967 Autorizzazione;
- 22/02/1988 Concessione n. 659/1988;
- 22/02/1988 Agibilità piano terra;
- 23/02/1988 Autorizzazione Genio Civile n. 967/1988;
- 02/05/1988 Autorizzazione ULSS n. 2112/1988 ristorante ;
- 21/01/1993 Concessione n. 1039 prot. 92/9740 e grafici;
- 29/07/1994 Autorizzazione Genio Civile n. 1039;
- 03/02/1994 Autorizzazione n. 52.

7. Comune di Crocetta del Montello - settore Urbanistica:

- CDU.

8. Documentazione:

- Fascicolo foto con n. 56 foto a colori;
- APE ristorante;
- Schema di massima rilievo piano interrato – terra – primo - secondo.

9. Scheda:

- elenco nominativi;
- sintetica per l'ordinanza di vendita.



Tanto riferisce la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Treviso, 20/12/2024

il Perito Estimatore

arch. Franca Bertok

