

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 345/2024

Relazione dell'esperto stimatore.

Il sottoscritto arch. Alfonso Mayer, con studio in Treviso, tel. 0422411257, veniva nominato per la redazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c., prestava giuramento telematico il 23/06/2025. L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti era stata fissata dall'III.ma G.E. per il giorno 17/12/2025.

Successivamente visionava quanto contenuto nel fascicolo, ex art. 567, c. 2, C.p.c., e riscontrava in data 10/07/2025 il Certificato Notarile con stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 07/10/2024 e risultanze delle visure catastali relative agli immobili pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Risultavano pignorati due compendi dislocati in due comuni diversi, uno in Tarzo e uno in Vittorio Veneto. Ad integrazione della Relazione Notarile, trasmetteva al Custode Giudiziario documentazione catastale grafica per la precisa identificazione nei luoghi degli immobili, della loro disposizione e consistenza.

In data 01/10/2025 si svolgeva il sopralluogo ai beni in Vittorio Veneto, presente il Custode, il Soggetto "1" e il Soggetto "2", soci della Società "1", e in data 08/10/2025 si svolgeva il sopralluogo ai beni in Tarzo, presente il Custode e il Soggetto "3".

Con determina in data 10/11/2025, a seguito di istanza formulata dal sottoscritto e su confronto con il Custode Giudiziario nella necessità di procedere a formulare richiesta all'Agenzia delle Entrate di domanda di supplemento mirato di ricerca indicando i parametri nel frattempo sopravvenuti circa un contratto d'affitto di ramo d'azienda non rilevato negli esiti di ricerca atti del Registro dell'Agenzia delle Entrate (locazioni/affitti/comodati), l'III.ma G.E. rinviava l'udienza per il giorno **11/03/2026**.



I due sopralluoghi si sono svolti senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico di massima e fotografico.

L'accesso agli atti e il ritiro delle copie presso gli Uffici Edilizia privata e Attività commerciali dei Comuni si è svolto in più momenti (23/09/2025, 01/10/2025 per Vittorio V.to; 15/10/2025, 22/10/2025, 30/10/2025 per Tarzo), sia per diversa articolazione dell'organigramma dell'amministrazione e modalità di copia, sia per disorganica archiviazione dovuta da plurimi consulti del fascicolo edilizio nel passato, senza un successivo riordino da parte del personale preposto alla conservazione.

Per la collocazione dei beni in due comuni amministrativi e ambiti urbani diversi, valuto necessaria la formazione di due lotti distinti, qui individuati in Lotto 1 e Lotto 2 (indicati per brevità anche L1 e L2)

FORMAZIONE DEI LOTTI

Due lotti di vendita – diritti 1/1 di piena proprietà

Lotto 1. Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un immobile, disposto al piano terra di un condominio, allestito a pizzeria, sito nel centro abitato di Tarzo (TV). [pag. 2]

Lotto 2. Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un immobile allestito a pizzeria, disposto al piano terra di un condominio con vani accessori al piano interrato, sito al perimetro Est del centro storico di Vittorio Veneto. [pag. 21]

ooo

LOTTO 1

LOTTO 1

Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un immobile, disposto al piano terra di un condominio, allestito a pizzeria, sito nel centro abitato di Tarzo (TV).

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

31020 TARZO (TV) – via Rujo 30

[coordinate geografiche: 45.972410, 12.231375]



All'immobile si accede pedonalmente dalla via pubblica attraverso una porzione di area scoperta, catastalmente area urbana, rialzata rispetto al piano stradale con un muretto in sasso a vista, perimetrato da fioriere in cemento, pavimentata con piastre in cemento e ghiaio lavato, un marciapiede in piastrelle color mattone perimetra l'edificio; parte dell'area scoperta è adibita a parcheggio con 5 posti auto di cui uno è indicato come riservato all'attività commerciale limitrofa. All'interno si accede attraverso una bussola di ingresso, componente degli arredi. Ai vani a centrale termica (beni comuni non censibili) posti a quota interrata, si accede attraverso due ambiti seminterrati a 'L', simmetrici e posti ai lati del condominio, destinati a autorimessa comune.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI TARZO (codice L058) – SEZ. A - FOGLIO 4 – via Rujo

Catasto fabbricati

p.	mn.	sub	cat.	cl.	cons.	sup.cat.	Rendita
T	276	4	C/1	3	59 mq	36 mq	€ 633,80
T	276	5	C/1	3	59 mq	32 mq	€ 633,80
S1	276	6	C/1	3	59 mq	62 mq	€ 633,80

Dalla combinazione delle informazioni deducibili dall'atto di compravendita, dal regolamento condominiale, dalle tabelle millesimali, (dall'elenco subalterni e dall'elaborato planimetrico prot. 7975 del 09/11/1992 nonché dalla planimetria degli immobili del 06/12/1991 e del 09/09/1986), posso dedurre che alle unità sopra identificate sono correlati i beni in condominio:

- mn 276 sub 1, cat. F/1, cons. 410 mq, area scoperta (in quota parte),
- mn 276 sub 20, cat. F/5, lastrico solare (in quota parte),
- mn 276 sub 21, cat F/5, lastrico solare (in quota parte),



mn 276 sub 22, bene comune non censibile, centrale termica (per 2/8),

mn 276 sub 23, bene comune non censibile, centrale termica (per 1/8).

La proprietà comprende inoltre la proporzionale quota di comproprietà, ai sensi degli art. 1117 e seguenti del C.C., delle parti ed impianti comuni dell'edificio, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

[cfr.: § "Conformità catastale"].

CONFINI DEL LOTTO

Dall'elaborato planimetrico del 09/11/1992, i mn 276 subb. 4, 5, 6, considerati in corpo unico, confinano in senso orario a partire da Est, con:

mn. 276 subb. 1, 2, 8, 14, 12 (ora 25), 22, 23, 13, 15, 7.

Nota. L'elaborato planimetrico reperibile dall'A.d.E. - Servizio telematico SISTer non appare aggiornato [Cfr.: § "Conformità catastale"].

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Società esecutata.

Gli immobili sono pervenuti con atto di compravendita notaio "CG" Rep. 61631 del 05/02/2002 e con TRASCRIZIONE del 22/02/2002 – R.P.5031, 5032, 5033 / R.G.6967, 6968, 6969.

Nota: nell'atto d'acquisto i mn 276 subb. 4, 5, 6 sono indicati al piano seminterrato anziché al piano terra.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Pregiudizievoli

Dal Certificato notarile in data 09/10/2024 e dall'Elenco sintetico delle formalità al 09/07/2025:

ISCRIZIONE del 22/02/2010 – Reg. Part. 1329 / Reg. Gen. 6212

Pubblico ufficiale "FM" Rep. 135084/23594 del 15/02/2010, IPOTECA VOLONTARIA



derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; capitale € 900.000,00, totale € 1.800.000,00; a favore: Soggetto "4"; contro: Società esecutata, debitore non datore di ipoteca: Soggetto "5", immobili ipotecati: in Tarzo, N.C.E.U., sez.A, fg.4, mn.276, subb.4, 5, 6; in Vittorio Veneto, N.C.E.U., sez.C, fg.10, mn.1781, sub.21 [vedi Lotto 2].

ISCRIZIONE del 26/07/2010 – Reg. Part. 6130 / Reg. Gen. 27438

Pubblico ufficiale "FM" Rep. 135370/23781 del 16/07/2010, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Capitale € 2.500.000,00, Totale € 5.000.000,00; a favore: Soggetto "4"; contro: Società esecutata, debitore non datore di ipoteca: Soggetto "5", immobili ipotecati: in Tarzo, N.C.E.U., sez.A, fg.4, mn.276, subb.4, 5, 6; in Vittorio Veneto, N.C.E.U., sez.C, fg.10, mn.1781, sub.21 [vedi Lotto 2].

TRASCRIZIONE del 04/10/2024 – Reg. Part. 26079 / Reg. Gen. 35860

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI TREVISO Rep. 5967 del 23/08/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, richiedente Soggetto "6"; a favore: Soggetto "7"; contro Società esecutata, immobili pignorati: in Tarzo, N.C.E.U., sez.A, fg.4, mn.276, subb.4, 5, 6; in Vittorio Veneto, N.C.E.U., sez.C, fg.10, mn.1781, sub.21 [vedi Lotto 2].
[Riguarda la presente procedura].

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO

Il compendio pignorato, costituito da tre subalterni adiacenti e comunicanti tra loro, si trova a Tarzo (TV), in prossimità del nucleo storico del paese, lungo una via che si distacca dalla strada provinciale (SP635) in direzione località Rive di S. Pietro; il primo tratto ha andamento discendente per circa ml 80 dall'incrocio in corrispondenza del Municipio e la chiesa arcipretale. Il contesto è caratterizzato da edifici residenziali sia



mono-bifamigliari che condomini di dimensioni contenute e case a schiera del periodo della seconda metà del '900, l'immobile fronteggia un nucleo a edificazione storica, in parte ben mantenuta e in parte in degrado. Nelle immediate vicinanze è presente un percorso pedonale e ciclabile, discosto dalla viabilità principale e di recente costruzione, che collega a Nord il complesso scolastico primario e secondario, la palestra comunale e altre strutture comunitarie, attraverso la piazza del paese a un ampio parco urbano attrezzato a Sud. La morfologia dell'intorno è collinare e il fabbricato condominiale si colloca al piede delle pendici del rilievo, con la parte retrostante del piano terra seminterrata.

E' posizionato a livello terra del Condominio "RC" edificato negli anni '80 del secolo scorso, con a fianco uno studio dentistico, ai piani superiori (primo, secondo e terzo) residenze e nel piano interrato le cantine, le autorimesse comuni e le centrali termiche, disposte simmetricamente all'asse mediano del condominio.

Nelle vicinanze, nel raggio di circa 100 ml, vi sono una piccola rivendita di alimentari, un veterinario, il Municipio e la Chiesa parrocchiale, una farmacia ed una edicola, le attività commerciali al bordo della piazza del paese; il primo bar nei paraggi si trova a 150 ml dal compendio pignorato.

L'edificio condominiale "RC" è stato oggetto di criticità edilizio-amministrative nel corso della sua realizzazione e negli anni a seguire, che mi fanno ritenere aver influenzato nel tempo il grado di manutenzione del fabbricato che al momento del sopralluogo, è apparso carente.

Il compendio pignorato, catastalmente in categoria che identifica unità immobiliari destinate alla vendita al dettaglio di merci, prodotti o derrate, inclusi locali per la somministrazione di cibi e bevande (bar, ristoranti), ospita i locali di una pizzeria che mi riferiscono non più in attività da alcuni anni. L'area esterna condominiale (sub 1),



nella parte antistante i tre subalterni staggiati, verso Est, appare quale spazio ad uso della pizzeria, avendo il condominio gli accessi alla parte residenziale, posti nei fronti ai lati (Nord e Sud), raggiungibili dalla strada pubblica, attraverso aree di lottizzazione.

PIZZERIA

I locali della pizzeria si distribuiscono sui tre subalterni contigui (subb. 4, 5, 6) e sono articolati in spazi per la consumazione dei pasti e spazi per la loro preparazione, definiti con arredi e serramenti, chiusure con pannelli e murature a carattere edilizio.

L'accesso dall'esterno (sub 1) avviene attraverso una bussola di ingresso vetrata, con struttura in legno e porte, che immette in una sala principale (subb. 4 e 5) divisa in mezzeria in due zone da pilastri, visivamente raccordate dall'allestimento del controsoffitto decorativo ad archi in tralicci di legno sorretti da travi verticali lignee che definiscono le due aree laterali della sala. Al fondo della sala ristorante, di circa mq 80, si articola la zona per la lavorazione delle pizze (in parte con il controsoffitto di mascheratura degli impianti particolarmente ribassato) con il forno e la zona bar, con i rispettivi banchi da lavoro e il piano di calpestio rialzato; sul retro è presente un vano cucina (circa mq 10). Al lato destro sono collocati i servizi igienici per gli avventori, uno dei quali è individuato in progetto anche per portatori di disabilità, dalle misure ridotte (circa mq 7-8), mentre sul lato sinistro è presente un ripostiglio/sottoscala nel quale sono collocati anche degli impianti a servizio della zona preparazione cibi (circa mq 3). Attraverso un varco decorato a volta in mattoni facciavista si accede a una seconda sala per ristorazione di circa mq 30-35 (sub 6) arredata similmente alla precedente, sul fondo della quale si trova un magazzino dispensa (circa mq 14-15) con cella frigorifera e altri impianti, dal quale si accede a uno spogliatoio e al servizio igienico per il personale dove è collocata una caldaia a gas (mod. Ecoflam) per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria (mq 3,5 e mq 5,5). La prima e la seconda sala di ristorazione



sono controsoffittate con pannelli in cartongesso e doghe in legno in un articolato disegno a volte e archi in legno tralicciato, le zone di lavorazione pizze e bar sono anch'esse controsoffittate in cartongesso per la mascheratura degli impianti di diffusione e trattamento dell'aria, scarico fumi, illuminazione. Le pareti sono rivestite con controparete finita in mattoni faccia a vista, alcune parti con posa a decoro con assonanze storicistiche, pavimento con finitura a mattone con andamento a 'spina di pesce' con all'ingresso inserto decorativo personalizzato, rivestimenti in piastrelle come da prassi per le parti di lavorazione, preparazione pietanze e magazzino, nei servizi igienici per l'utenza, negli spazi di servizio al personale. Serramenti esterni verso la via pubblica in legno, quelli interni sono in legno armonizzato con l'arredo. Area esterna antistante l'ingresso del locale: in piastroni di cemento granigliato lavato e proteggibile dal soleggiamento con una tenda estensibile, utilizzata probabilmente per il servizio all'aperto.

In corso di sopralluogo ho rilevato inoltre che:

- i vasi wc sono stati sigillati con tavole di legno, il Soggetto "3" riferisce essere un presidio precauzionale al fine di evitare tracimazioni della fognatura condominiale;
- nella prima sala ristorazione sono presenti in più punti percolazioni di acqua che fuoriescono dal controsoffitto, sia dalla parte in legno che in cartongesso e che appaiono ammalorate [cfr.: § "Condominio"];
- all'affaccio Ovest (piano primo), in corrispondenza della griglia di chiusura della bocca di lupo di servizio ai sottostanti vani del piano interrato, catastalmente ricompreso nella terrazza del sub. 10 (rif.: ultima planimetria in atti 09/09/1986, altra proprietà), è presente un armadio metallico orizzontale, non ispezionabile per le ante areanti chiuse, contenente presumibilmente le motocondensanti dell'impianto di climatizzazione della pizzeria.



La pizzeria si presenta in generale in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione con un aspetto estetico di tipo classico, con un design articolato e figurativamente un po' ridondante.

Note: 1.- superfici approssimate indicate come descrittori della consistenza, riscontrate a vista e/o per confronto con gli elaborati grafici tecnici del titolo edilizio di riferimento e gli elaborati catastali, con l'ausilio di rilievo speditivo in loco a mezzo distanziometro a laser, con riferimento ai paramenti e rivestimenti di allestimento e arredo che non rendono direttamente rilevabile la sottostante struttura edilizia.

2.- In corso di sopralluogo non sono state svolte verifiche di funzionalità e di stato degli Impianti e delle attrezzature per la lavorazione e la cottura dei cibi, che appaiono inutilizzati da lungo tempo. Non sono state svolte verifiche sulla qualità e idoneità dei materiali utilizzati per impianti, arredi, complementi e finiture. Non è stato possibile rinvenire documentazione tecnica in merito agli impianti.

3.- In relazione alla tecnica edilizia costruttiva e la tipologia dell'impianto termico, posso ritenere che l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile, in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, si confermi intorno alle classi energetiche basse, come peraltro attestato in classe 'D' nell'A.P.E. del 2015 allegata al contratto di affitto di ramo d'azienda dello stesso anno.

AUTORIZZAZIONE ATTIVITA'

Dalla documentazione rinvenuta agli atti dell'Ufficio S.U.A.P. risulta che la decorrenza della sospensione dell'attività (01/01/2019) è stata prorogata con la concessione di due proroghe da parte dell'Amministrazione Comunale e che in data 21/12/2023 è stata disposta la decadenza dell'autorizzazione e del titolo abilitativo all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande (C. n.66 del 01/08/2001, prot.45279).

L'Ufficio S.U.A.P. mi riferisce che sarà necessario presentare una nuova pratica di



autorizzazione/segnalazione certificata di inizio attività, previa verifica strumentale della conformità dello stato di fatto alle norme in vigore al momento dell'attivazione della procedura e -sinteticamente- l'ottenimento dei pareri degli specifici Enti di controllo, le eventuali varianti per adeguamento edilizio-urbanistico e agli standard urbanistici nonché per la prevenzione e sicurezza, gli adattamenti, aggiornamenti, rinnovi e riavvi impiantistici, certificati ed eseguiti da personale qualificato.

Per gli adeguamenti, aggiornamenti, rinnovi e riavvi, al momento non è determinabile un importo di costo di riferimento, sul punto rinvio alla valutazione di stima [cfr.: § "Difficoltà"] per l'applicazione ponderata di coefficienti di rettifica e di riduzione.

Per il corrispettivo del tecnico professionista per la redazione degli elaborati tecnici, posso prevedere un importo approssimativo di circa € 7.500 oltre oneri di legge.

DIMENSIONI

Il compendio costituito dai tre mappali accostati tra loro, confrontati i riscontri dimensionali del rilievo di massima e le dimensioni riportate nel progetto del 11/05/2001 di "ampliamento di un locale commerciale ad uso pizzeria ristorante", ha una superficie complessiva lorda di circa mq 194,86 (ml 16,43 x ml 11,86) disposta su un piano terra.

Alla superficie individuata ho applicato i rapporti mercantili di riferimento al fine di ragguagliare la superficie commerciale (con rif.: Min.LL.PP. circ.n.12480 del 1966 e n.2945 del 1993, L.392/1978, Codice delle Valutazioni Immobiliari) nello specifico alla età, qualità e stato dell'immobile, con riferimento al valore base 1,00 [per negozi recenti (1-9 anni), qualità 'signorile', stato dell'immobile 'ottimo'], un rapporto mercantile di 0,80 [per negozi meno recenti (10-40 anni), qualità 'signorile', stato dell'immobile 'discreto']:

Superficie	Rapporto mercantile	Superficie ragguagliata
------------	---------------------	-------------------------



negozio	194,86	0,80	155,89
---------	--------	------	--------

sup. mqv			155,89
-----------------	--	--	---------------

DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA’

Richiamato il Certificato di Destinazione Urbanistica (in fascicolo allegati) rilasciato dall’Ufficio Urbanistica del Comune di Tarzo, il mappale 276 ricade nel Piano degli Interventi in zona “B- zone residenziali consolidate, di integrazione e ristrutturazione”.

Tutta la documentazione pianificatoria è disponibile al sito istituzionale del Comune:

<https://www.comune.tarzo.tv.it/home/amministrazione/documenti/Documento-37.html>

Conformità edilizia

A seguito di richiesta di accesso atti e conseguentemente dalla documentazione ricevuta dall’ufficio Edilizia Privata del Comune di Tarzo, risultano – tra altre riguardanti il condominio e altre unità - le seguenti pratiche edilizie attinenti ai beni pignorati:

- C.E. 507 prot. 2565 del 04/04/1984.

- P.d.Agib. 28/11/1988 (sub.6), 30/06/1994 (sub.4), 30/06/1994 (sub.5),

- C.E. 66 prot. 4527 del 01/08/2001 (fusione di due negozi in uno esistente a pizzeria)

- D.I.A. prot. 4341 del 09/04/2008 (costruzione di una canna fumaria per esalatore cucina, esterna al fabbricato sul lato Sud-ovest) [non realizzata],

- Disposizione di decadenza prot. n. 9100 del 21/12/2023 dell’autorizzazione e del titolo abilitativo all’esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.

Difformità

Dal confronto tra quanto visibile in corso di sopralluogo e gli elaborati grafici progettuali -dove indicate le misure- del 01/08/2001, le opere edili appaiono corrispondenti sostanzialmente a quanto descritto in progetto, salvo irregolarità dimensionali che si possono verosimilmente considerare rientrare nelle tolleranze ammesse dalle norme



e dalla L.105/2024. Rispetto gli attuali parametri, alcune parti di controsoffittatura di mascheramento di macchinari di climatizzazione andrebbero rimossi per ripristinare altezze interne regolamentari (es. zona lavorazione pizze), andrebbe anche rimosso, salvo l'esistenza di altri accordi non formalizzati, l'armadio metallico posto (sub.10, altra proprietà) a mascheramento dell'impianto collocato sulla soprastante griglia di ventilazione al cavedio. Visto il lungo periodo di inutilizzo dei macchinari e il loro grado di obsolescenza e rispondenza all'attuale conformità tecnica al momento indeterminabile, l'assenza di libretti e registri d'impianto, nonché la decadenza del titolo abilitativo sopra indicata che richiede una diffusa verifica della rispondenza alle norme di sicurezza e accessibilità agli esercizi pubblici, lo stato delle cose induce a prevedere prudenzialmente un riavvio dell'attività dispendioso che può essere espresso nell'applicazione di un coefficiente di svalutazione aggiuntivo del **0,90** in analogia a un precoce invecchiamento secondo i rapporti mercantili di riferimento (manufatti di età oltre 60 anni).

Considerazioni in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità.

Quanto sopra esposto viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione, sulla base della documentazione proveniente dagli archivi degli uffici e dalle Norme previste nel Piano degli Interventi per la Zona Territoriale Omogenea nella quale è inserito il compendio e descritte nelle attuali N.T.O.; si declina ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa, dovuta anche a una disorganica archiviazione per effetto di plurimi consulti del fascicolo edilizio nel passato, senza un successivo riordino da parte dei consultanti o del personale preposto alla conservazione, nonché dall'individuazione degli immobili per numero civico poi modificatosi nel tempo.

Per un quadro dettagliato e definitivo, al momento indeterminabile, si rimanda agli esiti



di istruttorie conseguenti alla presentazione di una o più pratiche, complete di elaborati grafici, relazioni di dettaglio e di approfondimento, agli uffici competenti. I diritti, gli eventuali oneri, le sanzioni, le oblazioni, i tributi, quando dovuti, sono definiti dal Comune, sentito il Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata e/o dall'Istruttore tecnico-amministrativo della pratica, nonché dagli altri Enti di controllo. Gli adempimenti indicati come opportuni e/o necessari e i relativi costi esposti in detrazione hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, non assumono valore probatorio ai fini di una futura regolarizzazione edilizia e urbanistica. Al momento, non è quantificabile una specifica sanzione pecuniaria, da considerarsi genericamente non ricompresa nell'insieme della valutazione del più probabile valore di mercato.

E' 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, e dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Conformità catastale

Per quanto è stato osservato in corso di sopralluogo, gli elaborati catastali appaiono parzialmente corrispondenti a quanto realizzato, con esclusione, salvo altre e più precise:

- sub.4: da inserire l'ingombro della scala condominiale proveniente dall'autorimessa comune al piano interrato (sub.2) e i fori di aria e luce verso il cavedio retrostante;
- sub.5: da indicare i varchi di collegamento con l'adiacente sub.6;
- sub.6: da inserire i varchi di collegamento con l'adiacente sub.5.



Gli elaborati grafici, redatti nel 1991 con gli standard dell'epoca, appaiono da aggiornare, con il rilievo strumentale e l'aggiornamento delle planimetrie anche in funzione dei risultati della eventuale pratica di riavvio dell'attività commerciale che dovrebbe prevedere anche l'unificazione dei subalterni in unica unità catastale.

Per il corrispettivo del tecnico professionista per la redazione degli elaborati catastali, posso prevedere un importo approssimativo di circa € 1.500 oltre oneri di legge.

Nota: in generale, per il mn 276, evidenzio alcune incongruenze tra elaborato planimetrico (1992) elenco subalterni e alcune planimetrie delle unità immobiliari urbane vicine che andrebbero risolte a livello condominiale con una più esatta rappresentazione.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'attestazione dell'Agenzia delle Entrate in data 02/10/2025 riporta che, dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria (in riferimento alla Società esecutata, al titolare della Società esecutata, alla precedente proprietà degli immobili poi pignorati) richiamate le avvertenze dell'Agenzia circa i limiti tecnici e normativi dell'indagine, è stato possibile individuare n.2 contratti (locazione, affitto o comodato) con situazione apparente secondo i dati a sistema 'risolti/conclusi' relativi al Lotto 2 al quale si rinvia;

con successiva attestazione in data 02/12/2025, su supplemento mirato di ricerca, l'Agenzia delle Entrate attesta che è stato possibile individuare n.2 contratti relativi al Lotto 1 (locazione, affitto o comodato) con situazione apparente secondo i dati a sistema, uno 'in corso' (anno 2015, serie 1T, n.6111, registrato a Conegliano, cod.T5N) relativo ad affitti d'azienda e riguarda immobili di proprietà della Società esecutata dal 01/12/2000 con avente causa Soggetto "A" e uno 'non determinabile' (anno 2003, serie 2, n.2273, registrato a Montebelluna, cod.F91) che riguarda l'avente



causa Soggetto "CR" e che da visura camerale è relativo ad affitto di ramo d'azienda risolto in data 02/11/2015.

Da visura camerale in data 17/09/2025, l'attività del Soggetto "A" risulta sospesa (dal 01/1/2019) con ultima comunicazione del 09/05/2025 per avvio del procedimento finalizzato alla cancellazione. Richiamo comunque la Disposizione di decadenza del titolo abilitativo all'esercizio di somministrazione prot. n. 9100 del 21/12/2023 [cfr.: § "Difformità"].

DIVISIBILITA' DEL BENE

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche del bene e le funzionalità interconnesse tra i tre subalterni adiacenti tra loro, che costituiscono di fatto un'unica unità immobiliare e che non possono essere fisicamente separabili, ritengo che non sia possibile la vendita frazionata in più lotti.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'Amministrazione condominiale mi comunicava che la sua nomina era recente e che pertanto la presa in carico della gestione si era avviata da poco, conseguendo pertanto una contabilizzazione in parte da completare e da raccordare con gli anni precedenti.

In riferimento alla tabella millesimale, gli immobili staggiti indicati come interni A9, A10, A11, pesano per 72,285/1000 ciascuno, per complessivi 216,855/1000; il rendiconto al 31/12/2023 era di complessivi € **-505,06** (€ -179,61+70,79-60,01-198.51-60,01-77,71)

il rendiconto al 31/12/2024, comprensivo del saldo dell'anno precedente, era di complessivi € **-1.851,47** (-554,80-711,60-585,07),

il preventivo ordinario 2025 prevede per le unità staggite una spesa di € 427,88 a subalterno, con un saldo, comprensivo del rendiconto dell'anno precedente, previsto



al 31/12/2025 di € -1.635,11 (€ 482,68 + € 639,48 + € 512,95).

Ai sensi dell'art. 63 disp.att.c.p.c., che prevede solidarietà debitoria dell'acquirente con le spese condominiali per l'anno in corso (2026) stimabile in circa € 1.283,64 e quello precedente (2025), l'aggiudicatario dovrà sostenere, salvo aggiornamenti, verosimilmente un aggravio di spesa di attuali € 2.918,75;

- ai sensi dell'art. 173 bis disp.att.c.p.c., c.9, le spese condominiali ordinarie approvate a consuntivo e non pagate in quota negli ultimi due anni anteriori al corrente anno di gestione (2026), salvo assestamenti, risultano essere di € 1.635,11.

Dalla lettura della documentazione pervenuta posso evincere, quindi, che l'importo annuo medio delle spese condominiali ammonta approssimativamente a circa € 1.500.

Dalla documentazione ricevuta rilevo, inoltre, che

- in riferimento alle perdite d'acqua provenienti dal piano primo, è stata prevista a fine anno 2025 una spesa di € 1.750+iva per la riparazione del collegamento della tubazione principale all'acquedotto;

- sono previste delle ispezioni e controlli per il deflusso delle acque reflue condominiali all'allacciamento comunale;

- dal verbale di assemblea, un condòmino ha chiesto di verificare se la canna fumaria presente sul suo terrazzo (rif.: sub 10) sia a norma e in caso contrario chiede sia rimossa.

Per le parti comuni del condominio, si evidenziano alcune incongruenze tra elaborato planimetrico (1992), elenco subalterni e alcune planimetrie delle unità immobiliari urbane che andrebbero armonizzate a livello condominiale con una più esatta rappresentazione catastale complessiva.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO



Criteri di stima

Nel caso dei fabbricati a destinazione commerciale, ed in particolare per quelli appartenenti alla tipologia dei ristoranti e delle pizzerie, l'ubicazione può influire in maniera sensibile sulla formazione dei prezzi di vendita, quando la zona presenta particolari caratteristiche attrattive sia per il luogo che per l'attività esercitata, dovute anche alla specifica posizione su una via, come alla minore o maggiore prossimità con altri servizi presenti nella zona e nella via stessa.

Dalle analisi effettuate da primari istituti di statistica e dalla lettura di documentazione redatta da enti rappresentanti di categoria, l'andamento del mercato immobiliare in Veneto per il settore ristorazione (pizzerie e ristoranti) mostra una dinamica a due velocità: una crescita nei volumi di compravendita immobiliare e dei canoni, ma un'elevata rotazione delle gestioni. La ristorazione e il turismo rimangono i segmenti economici più dinamici, superando i livelli pre-pandemia grazie alla forte domanda internazionale, specialmente nelle città d'arte (Venezia, Verona). In regione, le quotazioni medie variano seguendo l'apprezzamento turistico della zona: punti di pregio a Venezia di 12.000 €/mq, nei centri storici di città capoluogo d'arte i prezzi oscillano tra 4.500 € e 7.500 €/mq, in provincia di Treviso le quotazioni medie sono più moderate, con valori inferiori intorno a 550 € e superiori intorno a 1.250 €/mq per i locali commerciali standard. Secondo rapporti specializzati, il settore mostra segnali di ripresa ma con ombre sulla stabilità delle imprese: a livello nazionale e regionale, la spesa nella ristorazione è in aumento, trainata dai consumi fuori casa che resistono all'inflazione, ma nonostante l'aumento dei consumi, il numero di sedi d'impresa è in calo. Per ogni nuova apertura si registrano mediamente tre chiusure e nel primo semestre 2025 il saldo restava negativo. Il comparto delle pizzerie appare più resiliente (2024-2025) rispetto alla ristorazione generica, prevedendo un trend di



aumento di fatturato e osservando una crescita della pizzeria 'gourmet' e delle attività che investono in digitalizzazione e sostenibilità.

Gli immobili commerciali in Veneto hanno visto generalmente un incremento dei prezzi di vendita (a fine 2024- inizi 2025), con una domanda in forte crescita; pur tuttavia continua la tendenza alla perdita di piccoli locali nei centri abitati minori a favore di zone ad alta densità turistica o poli commerciali. In sintesi il mercato si sta spostando dalle imprese individuali verso le società di capitale, segno di una crescente professionalizzazione e necessità di capitali maggiori per restare competitivi, premiando le attività più strutturate e capaci di gestire l'aumento dei costi operativi, mentre mette in difficoltà le piccole pizzerie tradizionali a gestione familiare.

In provincia di Treviso, il mercato della ristorazione e delle pizzerie riflette il modello generale veneto, con peculiarità legate alla forte vocazione industriale e al turismo di prossimità (Colline del Prosecco). I dati della Camera di Commercio di Treviso-Belluno e dell'Osservatorio Confcommercio Treviso evidenziano un quadro di "selezione naturale": nel 2024 si è registrata una contrazione del settore ristorazione, con un saldo negativo tra iscrizioni e cessazioni che rispecchia il dato regionale (3 chiusure per ogni apertura), una diminuzione specifica dei piccoli bar e delle pizzerie a gestione familiare, a favore di strutture più grandi o catene. Il mercato dei locali commerciali (C/1) in provincia mostra una stabilità nei prezzi di vendita, ma una forte variabilità territoriale: il prezzo medio provinciale si attesta a circa 1.254 €/mq per i locali commerciali, con una forbice che parte da circa 536 €/mq per le aree periferiche. A Tarzo, comune della zona pedemontana trevigiana noto per i suoi laghi e la vicinanza alle Colline del Prosecco, il mercato della ristorazione presenta dinamiche tipiche dei piccoli centri ad alta valenza paesaggistica, beneficiando indirettamente del flusso turistico esperienziale e outdoor.



Per l'acquisto di locali commerciali (categoria C/1) adatti a pizzeria o ristorante, i valori medi a Tarzo risultano leggermente inferiori rispetto alla vicina Vittorio Veneto, con picchi nelle frazioni più richieste: le quotazioni medie comunali oscillano tra **870 €/mq** e **1.050 €/mq** con un picco a 1.100 €/mq nella parte Sud del territorio comunale.

L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, oltre che dalla qualità intrinseca dell'immobile, dal contesto limitrofo in cui il bene si trova, dalla attrattiva del quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'edificio.

Il contesto consolidato e fronteggiante un ambito storico urbano in cui è inserito l'immobile, considerato l'affaccio su un'area che può essere utilizzata dagli avventori come spazio all'aperto, la prossimità a un interessante percorso naturalistico (Il Cammino delle Colline del Prosecco) la vicinanza di un percorso ciclopedonale di raccordo con i centri di interesse del paese e il parcheggio nella piazza pubblica nelle vicinanze, facilmente raggiungibile, avvantaggiano l'interesse all'acquisto orientando verso la migliore valutazione del valore.

Valutando, quindi, che come elementi incrementali di valore possono essere considerati: il taglio medio del locale (circa 70-80 posti), il design degli interni apprezzabile dagli utenti, le ampie vetrate disponibili sul fronte verso la via pubblica seppur secondaria, la facilità di connessione con le strade di collegamento del territorio, la possibile valenza turistica e del tempo libero, l'assenza di altre attività simili nelle vicinanze, mentre come elementi decrementali di valore possono essere considerati: la relativa età del condominio in cui è collocato, di circa anni 40 anni, i costi di ottenimento dell'autorizzazione amministrativa e igienico-sanitaria e di aggiornamento catastale, nonché di riavvio dell'attività con caratteristiche attrattive, 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.

Valutazione

La valutazione del bene è conseguenza di indagini di mercato e alla verifica dei prezzi applicati in zona ampia, 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 negozi in ottimo stato conservativo (Tarzo, 1° semestre 2025), che risulta sinteticamente rappresentativa delle quotazioni in generale per l'ambito commerciale nella fattispecie:

zona: centrale; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale;

Tipologia	stato conservativo	valore mercato (€/mq) min. - max
Negozi	ottimo	€/mq 890 - €/mq 1.050

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 locali di superficie, finitura e particolarità come quello oggetto di procedura esecutiva (evidenziato che comunque quanto pubblicato dagli operatori immobiliari è soggetto alla verifica del mercato) e alla valutazione dell'appetibilità all'acquisto.

Pertanto, presi in considerazione i valori tratti dalle pubblicazioni di settore precedentemente esposti, ritengo di applicare un valore di sintesi di **€/mq 1.050**.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore di vendita forzata esposto arrotondato a base d'asta tiene in considerazione le differenze dall'acquisto di un immobile operato nel libero mercato e le peculiarità della procedura esecutiva, tra le quali la vendita senza garanzia per vizi sul bene.

Il valore di sintesi di €/mq 1.050 sopra delineato, rapportato alla superficie



ragguagliata per età e qualità dell'immobile di **mqv 155,89** risulta:

superficie negozio mqv 155,89 x €/mq 1.050,00 163.684,50 €

a tale valore applico il coefficiente di svalutazione del **0,90** per ragguagliarlo alla condizione di stato funzionale attuale, visto il lungo periodo di inutilizzo dei macchinari e il loro grado di recupero dall'obsolescenza per attestare la rispondenza all'attuale conformità tecnica e alle norme di sicurezza e accessibilità:

valore 163.384,50 € x 0,90 147.316,05 €

al quale detraggo l'importo

per spese condominiali ordinarie pregresse (salvo aggiornamenti) -2.918,75 €

al quale applico i costi stimati per la regolarizzazione, quali

per pratica edilizia -7.500,00 €

per pratica catastale -1.500,00 €

ottenendo un valore di 135.397,30 €

al quale propongo di applicare un deprezzamento

per vendita all'asta del 15%, pari a -20.309,60 €

ottenendo un valore di 115.087,71 €

che arrotondato a base d'asta, risulta un prezzo di 115.000,00 €

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Lotto 1 di vendita – diritto 1/1 di piena proprietà

Prezzo proposto a base d'asta € 115.000,00 (euro centoquindicimila/00)

ooo

LOTTO 2

LOTTO 2

Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un immobile allestito a pizzeria, disposto al piano terra di un condominio con vani accessori al piano interrato, sito al perimetro Est del centro storico di Vittorio Veneto.



UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

31029 VITTORIO VENETO (TV) – via Vittorio Emanuele II°, 152

[coordinate geografiche: 45.991258, 12.304480]

All'immobile si accede pedonalmente dalla via pubblica attraverso una ampia area asfaltata a parcheggio con fascia di rispetto a marciapiede dalla quale si entra nella bussola d'ingresso, componente degli arredi. Il locale, articolandosi all'angolo Est del condominio, ha un secondo accesso/uscita, verso il lato corto dell'immobile, che consente di accedere ad una area esterna pavimentata in quadrotti di cemento granigliato lavato, definita da fioriere nei lati verso la viabilità stradale, area utile per allestire posti a tavola all'esterno. Il locale, considerando che è collocato al piano terra di un condominio, ha anche un accesso/uscita di servizio dall'adiacente vano scala condominiale, vano che consente di accedere con due rampe di scale, al piano interrato dove, raggiungibili attraverso un corridoio che serve magazzini e garage dei condomini, sono collocati lo spogliatoio e un vano con celle frigo. Esternamente, sul retro del condominio, attraverso una rampa carrabile discendente, si accede a una corte in ghiaio ribassata dal piano stradale che consente l'accesso ai garage dei condomini tra i quali è il vano dispensa/magazzino a servizio della pizzeria, con anteposto uno spazio filtro interno.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VITTORIO VENETO (codice M089) – SEZ. C – FOGLIO 10

Via Vittorio Emanuele II°, n. 152

Catasto fabbricati

p.	mn.	sub	cat.	cl.	cons.	sup.cat.	Rendita
S1-T	1781	21	C/1	4	176 mq	189 mq	€ 2.581,46

La proprietà comprende inoltre la proporzionale quota di comproprietà, ai sensi degli



art. 1117 e seguenti del C.C., delle parti ed impianti comuni dell'edificio, di cui

fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Nota: Il numero civico è 152 anziché il 150 come riportato in visura catastale.

CONFINI DEL LOTTO

Dall'elaborato planimetrico del 06/04/2001, il mn 1781 sub.21 confina in senso orario a partire da Nord con: area condominiale (parcheggio), corte comune su due lati, altra unità immobiliare, ingresso comune.

Nota: L'elaborato planimetrico con specifica indicazione grafica dei subalterni non è reperibile all'A.d.E. - Servizio telematico SISTer.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Società eseguita.

Gli immobili sono pervenuti con atto di compravendita notaio "RG" rep.39385 del 01/12/2000 e con TRASCRIZIONE del 21/12/2000 – R.P.33876 / R.G. 48544

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Pregiudizievoli

Dal Certificato notarile in data 09/10/2024 e dall'Elenco sintetico delle formalità al 09/07/2025:

ISCRIZIONE del 22/02/2010 – Reg. Part. 1329 / Reg. Gen. 6212

Pubblico ufficiale "FM" Rep. 135084/23594 del 15/02/2010, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; capitale € 900.000,00, totale € 1.800.000,00; a favore: Soggetto "4"; contro: Società eseguita, debitore non datore di ipoteca: Soggetto "5", immobile ipotecato: in Vittorio Veneto, N.C.E.U., sez.C, fg.10, mn.1481, sub.21; in Tarzo, N.C.E.U., sez.A, fg.4, mn.276, subb.4, 5, 6 [vedi Lotto 1].

ISCRIZIONE del 26/07/2010 – Reg. Part. 6130 / Reg. Gen. 27438



Pubblico ufficiale "FM" Rep. 135370/23781 del 16/07/2010, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Capitale € 2.500.000,00, Totale € 5.000.000,00; a favore: Soggetto "4"; contro: Società esecutata, debitore non datore di ipoteca: Soggetto "5", immobile ipotecato: in Vittorio Veneto, N.C.E.U., sez.C, fg.10, mn.1481, sub.21; in Tarzo, N.C.E.U., sez.A, fg.4, mn.276, subb.4, 5, 6 [vedi Lotto 1].

TRASCRIZIONE del 04/10/2024 – Reg. Part. 26079 / Reg. Gen. 35860

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI TREVISO Rep. 5967 del 23/08/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, richiedente Soggetto "6"; a favore: Soggetto "7"; contro Società esecutata, immobile ipotecato: in Vittorio Veneto, N.C.E.U., sez.C, fg.10, mn.1481, sub.21; in Tarzo, N.C.E.U., sez.A, fg.4, mn.276, subb.4, 5, 6 [vedi Lotto 1]. [Riguarda la presente procedura].

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO

Il compendio pignorato, costituito da un unico subalterno composto da locale pizzeria e sottostanti spogliatoio e celle frigo al piano interrato, dispensa / magazzino in corpetto basso di prolungamento dei garage al piano sottostrada (non comunicanti tra loro), si trova a Vittorio Veneto (TV), al termine dell'asse urbano di via Vittorio Emanuele, esteso dal nucleo di piazza del Popolo (Municipio, Stazione FS, giardini pubblici), attraverso il reticolo del centro, all'incrocio con via Carso-via Dalmazia, viabilità di collegamento con il territorio ampio.

Il contesto è caratterizzato da edifici residenziali per la maggior parte a condomini di varie dimensioni della seconda metà del '900, in parte ben mantenuti, in parte in degrado. Nelle immediate vicinanze è presente un centro scolastico professionale, un centro operativo regionale per l'Agricoltura, i resti di una villa padronale, numerosi



locali commerciali di media dimensione. Nei paraggi, il primo locale di ristorazione (etnica) si trova a 350 ml dal compendio pignorato.

E' posizionato a livello terra del Condominio "D" edificato negli anni '60 del secolo scorso, ai piani superiori (primo, secondo e terzo) residenze e nel piano interrato le cantine, i magazzini e la centrale termica.

Il compendio pignorato, catastalmente in categoria che identifica unità immobiliari destinate alla vendita al dettaglio di merci, prodotti o derrate, inclusi locali per la somministrazione di cibi e bevande (bar, ristoranti), ospita i locali di una pizzeria in attività da molti anni, originariamente come bar con cucina, con avvicendamento di gestioni.

PIZZERIA

I locali della pizzeria sono articolati in spazi per la consumazione dei pasti e spazi per la loro preparazione, definiti con arredi e serramenti, chiusure con pannelli e *boiserie*.

L'accesso dall'esterno avviene attraverso una bussola di ingresso vetrata, con struttura in legno e porte, che immette in una sala distribuita a "L" con al centro il banco bar (circa mq 48). Verso il retro, si sviluppa la sala principale dall'impianto rettangolare e in prossimità della lavorazione e cottura delle pizze (circa mq 84). Sul retro della zona pizze, è disposto il vano cucina (circa mq 15), il wc per il personale, il vano per la macchina impastatrice (attualmente totalmente ingombri di masserizie), complessivamente per mq 4-5. Al termine del lato lungo della zona a "L" si attestano i servizi igienici per gli avventori, con antibagno, differenziati per genere, uno dei quali è individuato anche per portatori di disabilità, per complessivi mq 10 circa e un ripostiglio utilizzato dal conduttore per la documentazione della gestione del locale (mq 4). All'interno del vano wc di maggiori dimensioni è collocata la caldaia a gas per l'acqua calda sanitaria (tipo Ecoflam bluettes, registrata al C.I.R.C.E., controllo di



efficienza energetica registrato nel 2023), che lavora in circuito coordinato con una pompa di calore, aria/acqua, posizionata esternamente in prossimità della dispensa/magazzino a livello sottostrada. Gli impianti di aerazione dei locali sono mascherati nel controsoffitto dal disegno classicheggiante e particolarmente decorativo, così anche gli impianti elettrici trovano alloggio e il quadro elettrico è mascherato nella *boiserie*. La sala principale è fornita di due riscaldatori a raggi infrarossi posizionati a soffitto per la climatizzazione invernale. Il rivestimento ligneo dal decoro classico ottocentesco con fregi architettonici, maschera tutte le parti edilizie verticali e incorpora in molti punti, armadi, cassetti e credenze con specchiature in vetro per contenere gli accessori per l'apparecchiatura dei tavoli. Serramenti esterni in legno, serramenti interni in legno con specchiature lavorate, porta verso l'atrio condominiale di tipo antincendio con apertura a maniglione di sicurezza.

Pavimentazione decorativa in marmo con inserto decorativo del logo dell'attività in zona ingresso, rivestimenti in piastrelle nei servizi e nelle zone di preparazione delle pietanze e delle pizze.

Al piano interrato, il vano a celle frigo (mq 11 circa) è rivestito, per quanto visibile, in piastrelle nel pavimento e nelle pareti, così lo spogliatoio (mq 5 circa) e il disimpegno nel quale è presente un lavabo e attrezzature idrauliche (salinatore). I vani esterni a livello sottostrada, a dispensa magazzino (mq 13-14) e area ingresso (mq 5 circa), per quanto visibile, sono rivestiti in piastrelle nel pavimento e nelle pareti.

La zona wc per il personale, il ripostiglio per l'impastatrice, lo spogliatoio, il magazzino e dispensa con vano di accesso, erano totalmente ingombri di masserizie e pertanto non erano completamente visitabili al momento del sopralluogo.

La pizzeria appare in generale in buone condizioni di conservazione e di manutenzione con un aspetto estetico di tipo classico e con un design articolato.



Note: 1.- superfici approssimate indicate come descrittori della consistenza, riscontrate a vista e/o per confronto con gli elaborati grafici tecnici del titolo edilizio di riferimento e gli elaborati catastali, il rilievo speditivo effettuato "a campione" in loco a mezzo distanziometro a laser è con riferimento ai paramenti, rivestimenti e controsoffitti di allestimento e arredo che non rendono direttamente rilevabile la sottostante struttura edilizia.

2.- In corso di sopralluogo non sono state svolte verifiche di funzionalità e di stato degli Impianti di climatizzazione e delle attrezzature per la lavorazione e la cottura dei cibi, che appaiono utilizzati correntemente. Non sono state svolte verifiche sulla qualità e idoneità dei materiali utilizzati per impianti, arredi, complementi e finiture. Non è stato possibile rinvenire documentazione tecnica aggiornata in merito agli impianti, se non il Libretto di Impianto citato. Da interrogazione al portale regionale Ve.Net.energia-edifici, l'immobile risulta privo di Attestazione di Prestazione Energetica.

3.- In relazione alla tecnica edilizia costruttiva e la tipologia dell'impianto termico, posso ritenere che l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile, in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, si attesti intorno alle classi energetiche basse.

AUTORIZZAZIONE ATTIVITA'

Dalla documentazione rinvenuta agli atti dell'Ufficio S.U.A.P. risultano:

- Licenza per l'esercizio di tipo 'A' n.693 del 20/04/2001 per una superficie di mq 84 (vendita e consumo sul posto di cibi e bevande, inclusi gli alcolici di qualsiasi gradazione),

- Licenza per l'esercizio di tipo 'B' n.694 del 20/04/2001 per una superficie di mq 48 (somministrazione secondaria e accessoria rispetto all'attività principale, che è



ricreativa, di intrattenimento o spettacolo);

- Autorizzazione Sanitaria, reg. ULSS n.1773B prot.188 del 24/04/2001.

DIMENSIONI

Considerate le difficoltà di misurazione dei vani (sia orizzontalmente che verticalmente) e dello spessore dei muri perimetrali per quanto sopra descritto, valutato che nello specifico caso i criteri di calcolo delle superfici catastali e quelli delle superfici commerciali posso considerarli, nella fattispecie, analoghi tra loro, ho ritenuto sufficiente individuare la superficie catastale dichiarata in visura di **mq 189** quale superficie complessiva lorda di riferimento.

Alla superficie individuata ho applicato i rapporti mercantili di rettifica al fine di raggugliare la superficie commerciale (con rif.: Min.LL.PP. circ.n.12480 del 1966 e n.2945 del 1993, L.392/1978, Codice delle Valutazioni Immobiliari) nello specifico alla età, qualità e stato dell'immobile, con riferimento al valore base 1,00 [per negozi recenti (1-9 anni), qualità 'signorile', stato dell'immobile 'ottimo'], un rapporto mercantile di 0,85 [per negozi meno recenti (10-40 anni), qualità 'signorile', stato dell'immobile 'buono']:

	Superficie	Rapporto mercantile	Superficie raggugliata
negozio	mq 189	0,85	160,65
		sup. mqv	160,65

DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Richiamato il Certificato di Destinazione Urbanistica (in fascicolo allegati) rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Vittorio Veneto in data 16/10/2025, il mappale 1781 ricade nel Piano degli Interventi:
- porzione in Zona di tipo B2 "Zone edificate sature", ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del vigente P.I. – P.R.G., nelle quali sono ammessi interventi di riassetto edilizio,



urbanistico e funzionale. Ove si proceda a lavori di ristrutturazione sono consentiti, ai

fini dell'adeguamento tecnologico e funzionale dell'edificio, i seguenti lavori:

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

b) [omissis];

- porzione in zona di tipo F3 "Viabilità esistente", ai sensi dell'art. 70 delle N.T.A. del vigente P.I. – P.R.G.;

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

Il mappale in parola è classificato nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), come segue:

- "Piano d'area Prealpi Vittoriesi e Alta Marca", di cui all'art. 15 delle N.T.A.;

- "Terreno buono - aree idonee a condizione tipo 01", di cui all'art. 31.2 delle N.T.A.;

- Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) 2 – "La città", di cui all'art. 35 delle N.T.A.;

- Ambiti di Urbanizzazione Consolidata – "Residenziale e servizi per la residenza", di cui all'art. 37 delle N.T.A..

Tutta la documentazione pianificatoria è disponibile al sito istituzionale del Comune:

<https://www.comune.vittorio-veneto.tv.it/home/vivere/Sezione-Territorio/Piano-degli-interventi.html>

Conformità edilizia

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

- L.E. del 14/08/1968 prot. 15175/595 (realizzazione di fabbricato ad appartamenti e negozi);

- Aut.E. in variante del 19/12/1968 prot. 23167 (realizzazione sbalzi del fabbricato est



e ovest, estensione pensilina a nord);

- Aut.E. in variante del 31/12/1969 prot. 21160 (realizzazione di due garage esterni nel piano sottostada e recinzione lungo via Dalmazia e lungo il bordo sud del terrapieno)

- Aut.E. in variante del 07/03/1970 prot. 4465 (realizzazione foro di vetrina per negozio e pensilina su prospetto est);

- A.d.Abitabilità del 15/07/1970;

- C.E. del 10/03/1972 n.22 (realizzazione di canna fumaria su prospetto Est);

- Istanza di Condono Edilizio (L. n. 47/1985) del 20/09/1986 prat.n.23333 (lievi modifiche al piano scantinato su prospetto ovest del Condominio "D") [cfr.: P.d.C. in Sanatoria, Provvedimento di rilascio n.66 del 15/06/2018; titolare: Condominio "D"];

- Aut.E. n.26204 del 19/11/1993 (lavori di manutenzione straordinaria per impermeabilizzazione del piano di copertura del piano garage);

- D.I.A. del 05/12/2000 prot.n.2000/50471 prat.n.8700 (modifica della recinzione interna con realizzazione di un tratto di muro in c.l.s. h. ml 0,75 e rifacimento canna fumaria esterna); presa d'atto del 19/12/2000 prot.n.52272 [titolare D.I.A.: Società "1"];

- C./Aut.E. n.42 del 08/02/2001 prot.n.2000/47086 prat.n.8633 (ristrutturazione all'unità immobiliare ad uso turistico, consistente nella realizzazione di modifiche distributive interne, adeguamento degli impianti tecnici, sostituzione dei serramenti esterni ed apertura di due nuovi accessi) [titolare C./A.E.: Società "1"];

- Abitabilità/Agibilità del 15/05/2001 prot. 21664 tacitamente assentita per scadenza dei termini -nelle more dell'esautività della documentazione presentata dal richiedente- su Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità del 20/03/2001 prot.n.12316 (lavori ultimati in data 19/03/2001) [richiedente Ab./Ag.: Società "1", conduttrice];



- P.d.C. in Sanatoria, Provvedimento di rilascio n.66 del 15/06/2018 in riferimento alla Istanza di Condono Edilizio (L. n. 47/1985) del 20/09/1986 prat.n.23333 [titolare: Condominio "D"].

Difformità

Dal confronto tra quanto visibile in corso di sopralluogo e gli elaborati grafici progettuali di data 08/02/2001, le opere edili di delineazione dei locali appaiono sostanzialmente corrispondenti a quanto descritto in progetto, salvo irregolarità dimensionali che si possono verosimilmente considerare rientrare nelle tolleranze ammesse dalle norme e dalla L.105/2024.

Rispetto agli attuali parametri, alcune parti di controsoffittatura di mascheramento dei macchinari di climatizzazione andrebbero ponderati per ripristinare altezze interne regolamentari (es. zona lavorazione pizze, bar); i servizi igienici minori, per il personale e il secondo servizio per gli avventori, risulterebbero di superficie inferiore al minimo. Eventuali deroghe per minori altezze o vincoli urbanistici e/o architettonici o tecnici (pareri di deroga su aspetti tecnico discrezionali) potrebbero essere valutate su parere favorevole del competente Servizio U.L.S.S. locale. Alla facciata Est è stata montata una pensilina leggera realizzata con struttura metallica, tipologicamente diversa da quelle realizzate sul lato Nord negli anni '70 durante la costruzione del fabbricato. La porta di accesso principale dall'esterno al locale, risulta arretrata rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato di progetto, i serramenti delle finestre a Sud e a Est (sala, cucina) hanno dimensione in altezza inferiore al foro architettonico con telai rialzati rispetto ai davanzali preesistenti.

La pratica di "Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità" del 20/03/2001 prot.n.12316 (con lavori ultimati in data 19/03/2001) risulta comprendere, tra le Comunicazioni, Certificazioni, Dichiarazioni del Direttore dei Lavori di conformità



al progetto approvato, anche le Dichiarazioni di conformità degli impianti - termoidraulico ed elettrico- alla regola dell'arte. In corso di sopralluogo non si è potuto riscontrare recente e organica documentazione in merito alla manutenzione degli impianti se non il sopracitato Libretto d'Impianto registrato al C.I.R.C.E. della Regione Veneto.

Per il corrispettivo dei tecnici professionisti specialistici per l'aggiornamento della documentazione tecnica (aeraulica, climatizzazione, idrotermica, gas, elettrica ed elettronica, frigorifera, fumi, ecc.), l'effettuazione di prove di funzionalità, test strumentali dei dispositivi di protezione, verifica dell'idoneità all'oggi, redazione di relazione tecnica delle verifiche effettuate e degli eventuali interventi necessari per mantenere o rendere gli impianti e gli ambienti di lavoro sicuri anche per il personale con conseguente verifica della compatibilità normativa, edilizia e dell'accessibilità, posso prevedere un importo approssimativo di circa € 10.000 oltre oneri di legge, escluse le opere di messa a norma al momento indeterminabili.

Considerazioni in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità.

Quanto sopra esposto viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione, sulla base della documentazione proveniente dagli archivi degli uffici e dalle Norme previste nel Piano degli Interventi per la Zona Territoriale Omogenea nella quale è inserito il compendio e descritte nelle attuali N.T.O.; si declina ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa.

Per un quadro dettagliato e definitivo, al momento indeterminabile, si rimanda agli esiti di istruttorie conseguenti alla presentazione di una o più pratiche, complete di elaborati grafici, relazioni di dettaglio e di approfondimento, agli uffici competenti. I diritti, gli eventuali oneri, le sanzioni, le oblazioni, i tributi, quando dovuti, sono definiti dal



Comune, sentito il Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata e/o dall'Istruttore tecnico-amministrativo della pratica, nonché dagli altri Enti di controllo. Gli adempimenti indicati come opportuni e/o necessari e i relativi costi esposti in detrazione hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, non assumono valore probatorio ai fini di una futura regolarizzazione edilizia e urbanistica. Al momento, non è quantificabile una specifica sanzione pecuniaria, da considerarsi genericamente non ricompresa nell'insieme della valutazione del più probabile valore di mercato.

E' 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, nel caso, 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.

Conformità catastale

Per quanto è stato osservato in corso di sopralluogo, gli elaborati catastali appaiono parzialmente corrispondenti a quanto realizzato, con esclusione, salvo altre e più precise, della posizione della vetrata con la porta di accesso al locale, arretrata rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico.

Gli elaborati grafici, redatti nel 2001 con gli standard dell'epoca, appaiono da aggiornare, con il rilievo strumentale e l'aggiornamento delle planimetrie anche in funzione dei risultati della eventuale pratica di adeguamento.

In visura sarà da aggiornare Il numero civico con n.152, anziché n.150.

Per il corrispettivo del tecnico professionista per la redazione dell'elaborato catastale posso prevedere un importo approssimativo di circa € 1.000 oltre oneri di legge.



DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'attestazione dell'Agenzia delle Entrate in data 02/10/2025 riporta che, dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria (in riferimento alla Società esecutata, al titolare della Società esecutata) richiamate le avvertenze dell'Agenzia circa i limiti tecnici e normativi dell'indagine, è stato possibile individuare n.2 contratti (locazione, affitto o comodato) con situazione apparente secondo i dati a sistema 'risolti/conclusi':

- anno 2006, serie 3T, n.890, registrato a Venezia, cod.848, risolto in data 12/10/2012;
- anno 2013, serie 3, n.144, registrato a Vittorio V.to, cod.T6M, con durata dal 01/11/2012 al 31/10/2018 e oggetto di proroga fino al 31/10/2024;
- i soggetti partecipanti ai contratti sono Società esecutata (dante causa) e Società "1" (avente causa).

Il Custode Giudiziario mi ha trasmesso la "comunicazione recesso" che la Società "1", conduttrice dell'immobile pignorato, ha inviato alla Società esecutata con raccomandata anticipata a mezzo p.e.c. quale formale recesso dal contratto di locazione (rif. art.2 Durata) indicando che l'immobile verrà rilasciato libero da persone e cose il 30/04/2025.

In corso di sopralluogo, l'immobile è risultato occupato dalla Società "1" con soci titolari Soggetto "1" e "2".

In riferimento all'art. 3 Canone, il contratto fissava il canone di locazione mensile in € 2.000.

Visto l'apparente responso dell'Agenzia delle Entrate (risolto/concluso), la data di temine della proroga del contratto (31/10/2024), il formale recesso con termine comunicato dalla conduttrice alla locatrice (30/04/2025), ritengo che il contratto di locazione appare, plausibilmente, non opponibile al creditore pignorante, salvo



diversa giusta valutazione che l'Ill.ma G.E. vorrà determinare.

Verifica congruità canone di locazione

Per calcolare il più probabile valore locativo ho proceduto col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie immobili ad uso ristorazione, che possano presentare presumibilmente analoghe caratteristiche del bene in oggetto. Per la verifica del canone di locazione del predetto immobile, oltre allo stato di conservazione che risulta buono, bisogna considerare la favorevole ubicazione dello stesso rispetto alle strade di collegamento e il contesto nel quale si trova inserito il bene.

a. Verifica rispetto valori OMI

Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su tipologia simile (Vittorio Veneto, 1° semestre 2025), che risulta sinteticamente rappresentativa delle quotazioni in generale per le locazioni in ambito commerciale come nella fattispecie, si hanno:

zona: centrale, prevalenza abitazioni civili, destinazione residenziale

tipologia	stato conservativo	valore mercato (€/mq x m) min. - max
negozi	ottimo	€/mq x m 5,8 - €/mq x m 8,8

da cui il canone di locazione rapportato alla superficie ragguagliata di mq 160,65 si colloca in un intervallo tra € x m 931,77 e tra € x m 1.413,72 con valore medio di € x m **1.172,75**;

b. Verifica rispetto valori Borsino immobiliare

I valori di riferimento del Borsino Immobiliare per le quotazioni in zona centrale varia tra €/mq x m 4,9 a €/mq x m 7,1 da cui il canone di locazione rapportato alla superficie ragguagliata di mq 160,65 si colloca in un intervallo tra € x m 787,19 e tra € x m 1.140,62 con valore medio di € x m **963,90**;



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 € 2.581,46 rivalutata al 5% € 2.710,63

Moltiplicatore catastale 40,8 - Valore catastale immobile € 110.589,75

10% del valore catastale = € 11.058,97 con un valore di € x m **921,58**.

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.

Dalle ricerche effettuate risultano proposte di locazioni (senza verifica di mercato) con in generale valori inversamente proporzionali se rapportati alla superficie, che oscillano tra 500 € e i 1.600 € al mese e/o tra €/mq x m 8 e €/mq x m 11, a seconda della metratura, della tipologia catastale e/o di attività, della completezza della struttura commerciale.

Verifica del giusto prezzo

La verifica della congruità del canone è effettuata sul confronto tra il canone di locazione convenuto e il valore minimo del prezzo medio locativo al mese; il valore minimo è individuato dal valore medio locativo mensile ridotto di 1/3; pertanto:

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

$$(\text{€ x m } 1.172,75 + \text{€ x m } 963,90 + \text{€ x m } 921,58) / 3 = \text{€ } 3.058,23 / 3 = \text{€ x m } 1.019,41 \text{ v.m.l. x m}$$

$$\text{€ x m } 1.019,41 - (\text{€ x m } 1.019,41 / 3) = \text{€ x m } 679,60 \text{ valore minimo del giusto prezzo medio.}$$

Ai fini e per gli effetti di cui all'art. 2923 comma 3 c.c. il canone di locazione convenuto di € 2.000,00 al mese appare congruo.



DIVISIBILITA' DEL BENE

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche del bene ritengo che non sia conveniente la vendita frazionata in più lotti.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'Amministrazione condominiale mi ha comunicato che:

- i millesimi relativi all'immobile staggito sono applicati nella misura di 128,903/1000 per spese generali, di 129,418/1000 per manutenzione e riparazione parti edilizie comuni, illuminazione, di 19,368 per ascensore.

- l'importo spese condominiali, anno 2024: quota Società esecutata € 777,57, quota conduttrice Società "1" € 1.530,17, per complessivi € 2.307,74;

- l'importo spese condominiali, anno 2025: quota Società esecutata € 643,99, quota conduttrice Società "1" € 2.115,11, per complessivi € 2.759,10;

L'importo annuo medio delle spese condominiali ammonta approssimativamente a € 2.500 (quota Società esecutata € 700, quota conduttrice Società "1" € 1.800).

Alla data del 30/09/2025 la conduttrice Società "1" aveva saldo pari a zero, avendo versato tutto il dovuto, mentre il debito della Società esecutata per le gestioni chiuse era di € 390,34 e di € 1.034,33 per il 2025, pertanto, ai sensi dell'art. 173 bis disp.att.c.p.c., c.9, le spese condominiali ordinarie approvate a consuntivo e non pagate in quota negli ultimi due anni anteriori al corrente anno di gestione (2026), salvo assestamenti, risultano essere di **€ 1.424,67**.

L'Amministrazione condominiale mi ha inoltre comunicato che verso la conclusione del 2025 il Condominio "D" era in attesa di preventivi per effettuare lavori straordinari di allacciamento alla fognatura comunale e quindi deliberare la ditta esecutrice e l'importo di spesa.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO



Criteri di stima

Nel caso dei fabbricati a destinazione commerciale, ed in particolare per quelli appartenenti alla tipologia dei ristoranti e delle pizzerie, l'ubicazione può influire in maniera sensibile sulla formazione dei prezzi di vendita, quando la zona presenta particolari caratteristiche attrattive sia per il luogo che per l'attività esercitata, dovute anche alla specifica posizione su una via, come alla minore o maggiore prossimità con altri servizi presenti nella zona e nella via stessa.

Dalle analisi effettuate da primari istituti di statistica e dalla lettura di documentazione redatta da enti rappresentanti di categoria, l'andamento del mercato immobiliare in Veneto per il settore ristorazione (pizzerie e ristoranti) mostra una dinamica a due velocità: una crescita nei volumi di compravendita immobiliare e dei canoni, ma un'elevata rotazione delle gestioni. La ristorazione e il turismo rimangono i segmenti economici più dinamici, superando i livelli pre-pandemia grazie alla forte domanda internazionale, specialmente nelle città d'arte (Venezia, Verona). In regione, le quotazioni medie variano seguendo l'apprezzamento turistico della zona: punti di pregio a Venezia di 12.000 €/mq, con picchi di 20.000 €/mq, nei centri storici di città capoluogo d'arte i prezzi oscillano tra 4.500 € e 7.500 €/mq, in provincia di Treviso le quotazioni medie sono più moderate, con valori inferiori intorno a 550 € e superiori intorno a 1.250 €/mq per i locali commerciali standard. Secondo rapporti specializzati, il settore mostra segnali di ripresa ma con ombre sulla stabilità delle imprese: a livello nazionale e regionale, la spesa nella ristorazione è in aumento trainata dai consumi fuori casa che resistono all'inflazione, ma nonostante l'aumento dei consumi, il numero di sedi d'impresa è in calo. Per ogni nuova apertura si registrano mediamente tre chiusure e nel primo semestre 2025 il saldo restava negativo. Il comparto delle pizzerie appare più resiliente (periodo 2024-2025) rispetto alla ristorazione generica,



prevedendo un trend di aumento di fatturato e osservando una crescita della pizzeria

'gourmet' e delle attività che investono in digitalizzazione e sostenibilità.

Gli immobili commerciali in Veneto hanno visto generalmente un incremento dei prezzi

di vendita (a fine 2024- inizi 2025), con una domanda in forte crescita; pur tuttavia

continua la tendenza alla perdita di piccoli locali nei centri abitati minori a favore di

zone ad alta densità turistica o poli commerciali. In sintesi il mercato si sta spostando

dalle imprese individuali verso le società di capitale, segno di una crescente

professionalizzazione e necessità di capitali maggiori per restare competitivi,

premiando le attività più strutturate e capaci di gestire l'aumento dei costi operativi,

mentre mette in difficoltà le piccole pizzerie tradizionali a gestione familiare.

In provincia di Treviso, il mercato della ristorazione e delle pizzerie riflette il modello

più generale veneto, ma con peculiarità legate alla forte vocazione industriale e al

turismo di prossimità (Colline del Prosecco). I dati della Camera di Commercio di

Treviso-Belluno e dell'Osservatorio Confcommercio Treviso evidenziano un quadro di

"selezione naturale": nel 2024 si è registrata una contrazione del settore ristorazione,

con un saldo negativo tra iscrizioni e cessazioni che rispecchia il dato regionale (3

chiusure per ogni apertura), una diminuzione specifica dei piccoli bar e delle pizzerie

a gestione familiare, a favore di strutture più grandi o catene. Il mercato dei locali

commerciali (C/1) in provincia mostra una stabilità nei prezzi di vendita, ma una forte

variabilità territoriale: il prezzo medio provinciale si attesta a circa 1.254 €/mq per i

locali commerciali, con una forbice che parte da circa 536 €/mq in aree periferiche.

Nell'area di Vittorio Veneto, le quotazioni medie attuali per i locali commerciali

oscillano in un intervallo, in relazione a più contesti urbani proposti, tra 550 €/mq e

1.250 €/mq; per le zone centrali o di passaggio le richieste possono avvicinarsi a **1.100**

€/mq - 1.300 €/mq con punte di **1.800 €/mq**.



L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, oltre che dalla qualità intrinseca dell'immobile, dal contesto limitrofo in cui il bene si trova, dalla attrattiva del quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'edificio. L'affaccio su un ampio viale alberato di ingresso al centro storico amministrativo della città, la prossimità alla viabilità territoriale, la *mixité* urbana del contesto in cui è collocata unita alla disponibilità di parcheggio, avvantaggiano l'interesse all'acquisto orientando verso la migliore valutazione del valore.

Valutando, quindi, che come elementi incrementali di valore possono essere considerati: il taglio medio del locale utilizzabile a zone (circa 70 posti dei quali 28 nella zona bar e 42 nella zona ristorazione), il design degli interni dal gusto decorativo apprezzabile dagli utenti, le ampie vetrate disponibili sul fronte verso la via pubblica, la facilità di connessione con le strade di collegamento del territorio che può favorire un turismo di passaggio, la possibilità di utilizzare spazi all'aperto, l'assenza di altre attività simili nelle immediate vicinanze, mentre come elementi decrementali di valore possono essere considerati: la relativa età del condominio in cui è collocato, di circa anni 55-60 anni, la variabilità dei costi delle opere di aggiornamento e messa a norma al momento indeterminabili, l'acquisizione e aggiornamento tecnico-specialistico del quadro documentale degli impianti, 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.

Valutazione

La valutazione del bene è conseguenza di indagini di mercato e alla verifica dei prezzi applicati in zona ampia, 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



aggiornamento catastale -1.000,00 €

spese condominiali ordinarie pregresse (salvo aggiornamenti) -1.424,67 €

ottenendo un valore di 244.615,33 €

al quale propongo di applicare un deprezzamento

per vendita all'asta del 25%, pari a -61.153,83 €

ottenendo un valore di 183.461,50 €

che arrotondato a base d'asta, risulta un prezzo di 183.000,00 €

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Lotto 2 di vendita – diritto 1/1 di piena proprietà

Prezzo proposto a base d'asta **€ 183.000,00** (euro centottantatremila/00)

ooo

SOMMARIO RIASSUNTIVO

LOTTO 1 – diritto 1/1 di piena proprietà

PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA € 115.000,00 (euro centoquindicimila/00)

LOTTO 2 – diritto 1/1 di piena proprietà

PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA € 183.000,00 (euro centottantatremila/00)

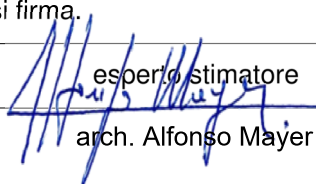
ooo

In data 09/02/2026 invio a mezzo Posta Elettronica Certificata la relazione preliminare di stima e la scheda di correlazione dei nominativi ai procuratori del creditore procedente e del debitore esecutato, al fine di formulare eventuali note ed osservazioni all'elaborato; con Posta Elettronica Ordinaria invio la relazione preliminare al Custode del compendio pignorato.

A far data 24/02/2026 non pervenivano note o osservazioni dalle parti.

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

Treviso, 25/02/2026


esperto stimatore
arch. Alfonso Mayer



ooo

ELENCO SOMMARIO ALLEGATI

LOTTO 1

L1. Agenzia del Entrate - Territorio – Servizi catastali

L2. Agenzia delle Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare

L3. Agenzia delle Entrate – Anagrafe Tributaria

L4. Ufficio Edilizia e Urbanistica

L5. Atti

L6. Documentazione sopralluogo

L7. Schede

LOTTO 2

L1. Agenzia del Entrate - Territorio – Servizi catastali

L2. Agenzia delle Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare

L3. Agenzia delle Entrate – Anagrafe Tributaria

L4. Ufficio Edilizia e Urbanistica

L5. Atti

L6. Documentazione sopralluogo

L7. Schede

