

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **453/2019 R.G.E.** promossa da

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A.
(quale mandataria di ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.)
con gli avvocati MARCO PESENTI e MARGHERITA DOMENEGOTTI

Contro



Intervenuti:

TREVIGEL s.r.l.
con l'avvocato ALESSANDRA PLATEO

AGENZIA DELLE ENTRATE

G.E. dottoressa FRANCESCA VORTALI

Udienza (art. 569 c.p.c.)

23 febbraio 2022

Treviso, li 24/01/2022

Esperto stimatore

geom. PIERGIORGIO GREGOLIN



ELENCO DEI CAPITOLI

1. DIVISIBILITA' ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI.....	4
2. QUESITO.....	5
RELAZIONE PERITALE.....	5
3. LOTTO 1.....	5
3.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	5
3.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	6
3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	6
3.4 SERVITU'.....	8
3.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	8
3.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	10
3.7 DATI URBANISTICI e CONFORMITA' EDILIZIA.....	11
3.8 CONFORMITA' CATASTALE.....	12
3.9 RAPPORTO DARE/ AVERE CONDOMINIO.....	13
3.10 PRESTAZIONE ENERGETICA.....	13
3.11 VALUTAZIONE.....	13
4. LOTTO 2.....	15
4.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	15
4.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	15
4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	16
4.4 SERVITU'.....	17
4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	17
4.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	19
4.7 DATI URBANISTICI.....	20
4.8 CONFORMITA' CATASTALE.....	21



4.9 RAPPORTO DARE/ AVERE CONDOMINIO.....	21
4.10 PRESTAZIONE ENERGETICA.....	21
4.11 VALUTAZIONE.....	22
5. TRASMISSIONE DELLA BOZZA.....	23
ELENCO ALLEGATI:.....	24
Lotto 1.....	24
Lotto 2.....	24



Con Verbale di Pignoramento Immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, Repertorio n. 7924 del 03 ottobre 2019 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 25 ottobre 2019 ai numeri 41346/28999 venivano pignorati i seguenti immobili:

per l'intero di proprietà (1/1) dell'Esecutato :

- unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra con due aree scoperte esclusive della superficie catastale di mq 12 e mq 49 ubicata in **Comune di Casale sul Sile (TV), Via Nuova Trevigiana Casale n. 57 (corretto 55).**
- unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terra e primo con area scoperta esclusiva della superficie catastale di mq 478 **ubicata in Comune di Casale sul Sile (TV), Via Nuova Trevigiana Casale n. 57.**

E' altresì compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 C.C.

1. DIVISIBILITA' ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente preso atto della reale consistenza, tipologia e caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento ed accertata la possibilità di una loro autonoma vendibilità, al fine della determinazione del più probabile valore di mercato ha ritenuto di suddividere i beni in 2 lotti convenzionalmente identificati come di seguito descritto.

Lotto 1 – piena proprietà (1/1)

di proprietà dell'Esecutato per l'intero di proprietà

Unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra con due aree scoperte esclusive della superficie catastale rispettivamente di mq 12 e di 49 mq ubicata in **Comune di Casale sul Sile (TV), Via Nuova Trevigiana Casale n. 55.**

E' altresì compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 C.C.



Lotto 2 - piena proprietà (1/1)

di proprietà dell'Esecutato per l'intero di proprietà

unità immobiliare a destinazione residenziale posta ai piani terra e primo con area scoperta esclusiva della superficie catastale di mq 478 ubicata in **Comune di Casale sul Sile (TV), Via Nuova Trevigiana Casale n. 57.**

E' altresì compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 C.C.

2. QUESITO

A seguito della nomina da parte del Giudice dell'esecuzione, dottoressa Alessandra Burra, ora sostituita con la dottoressa Francesca Vortali, in data 08 luglio 2021 notificata a mezzo di posta elettronica certificata (PEC) e successivo Verbale di Giuramento inviato in data 20 luglio 2021 veniva affidato il Quesito di cui all'art. 173 bis Disp. Att. C.P.C.

In data 20 settembre 2021 è stato compiuto il sopralluogo presso gli immobili in oggetto unitamente al custode designato durante il quale sono state effettuate le necessarie verifiche.

Sono stati eseguiti quindi i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Treviso e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale sul Sile.

RELAZIONE PERITALE

3. LOTTO 1

3.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Oggetto della presente è **un'unità immobiliare a destinazione commerciale, adibito a ristorante con due aree scoperte esclusive della superficie di mq 49 e di mq 12** posto al piano terra di un fabbricato composto da due unità in **Casale sul Sile, Via Nuova Trevigiana Casale n. 55** e così catastalmente individuato:

Catasto Fabbricati:



Comune di Casale sul Sile, Sezione C, Foglio 6

- Particella n. **116 sub 3**, Categoria C/1, classe 2, consistenza 131 mq, Rendita catastale Euro 1948,49 , Via Nuova Trevigiana Casale n. 55

E' altresì compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 C.C..

Svolte le necessarie verifiche, **si conferma la corrispondenza** fra i dati catastali attuali degli immobili e quanto contenuto nel Verbale di Pignoramento, segnalando unicamente che il numero civico corretto è il 55 in loco del n. 57 riportato nel Pignoramento.

L'area coperta e scoperta di cui fa parte l'immobile è altresì identificata al Catasto Terreni in Comune di Casale sul Sile, Foglio 18, mappale n. 116 Ente Urbano di mq 745.

Confini:

L'area dove è ubicato l'immobile confina con Via Nuova Trevigiana Casale, stesso Comune e foglio mappali n. 519, 103, 108, 22, 843, 842.

3.2 TITOLO DI PROVENIENZA

L'immobile in oggetto è stato acquistato dall'Esecutato per l'intero di proprietà in virtù dell'Atto di Compravendita rogato dal notaio Salvatore Maiello di Noale (VE) repertorio n. 17.162 del 28 marzo 2002, trascritto a Treviso in data 24 aprile 2002 ai numeri 16149/11508.

3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione allegata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. al fascicolo dell'Esecuzione, risultano le seguenti formalità contro afferenti i beni in oggetto:

ISCRIZIONI:

1. ISCRIZIONE in data 24/04/2002 ai numeri 16150/3255

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per la somma totale di € 570.000,00 di cui € 285.000,00 di capitale in virtù dell'atto a rogito del notaio



Salvatore Maiello di Noale in data 28 marzo 2002 repertorio n. 17163 a favore di Banca Antoniana – Popolare veneta Società Cooperativa per Azioni contro l'Esecutato per l'intera proprietà fra gli altri dell'immobile in oggetto.

2. ISCRIZIONE in data 03/10/2005 ai numeri 43852/10229
Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 e ss.mm.ii. a seguito dell'atto di Uniriscossioni S.p.A. con sede a Torino rep. n. 101922/113 del 23/09/2005 per l'importo totale di € 46.499,66 di cui € 23.249,83 di capitale contro l'Esecutato per l'intera proprietà fra gli altri dell'immobile in oggetto.

Si segnala che con Annotazione n. 6918 del 23/12/2019 l'ipoteca risulta cancellata.

3. ISCRIZIONE in data 13/06/2017 ai numeri 19935/3379
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per la somma totale di € 4.000,00 di cui € 757,66 di capitale a seguito del Decreto Ingiuntivo rep. n. 3694 emesso dall'Ufficio del Giudice di Pace di Treviso a favore di Trevigel s.r.l. con sede in Lovadina di Spresiano contro l'Esecutato per l'intera proprietà fra gli altri dell'immobile in oggetto.
4. ISCRIZIONE in data 18/09/2018 ai numeri 32327/5431
Ipoteca derivante da Avviso di addebito esecutivo per la somma totale di € 79.315,70 di cui € 39.657,85 di capitale a seguito dell'atto rep. n. 2359/11318 del 14/09/2019 dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede a Roma contro l'Esecutato per l'intera proprietà fra gli altri dell'immobile in oggetto.

TRASCRIZIONI:

5. TRASCRIZIONE in data 25/10/2019 ai numeri 41346/28999
Verbale di pignoramento immobili repertorio n. 7924/2019 del 03/10/2019 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, contro l'esecutato per fra gli altri l'intero di proprietà per i beni in oggetto.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono emerse un'ulteriore formalità che si ritengono rilevanti ai fini della presente.



3.4 SERVITU'

L'immobile verrà venduto nel suo attuale stato di fatto e di diritto, con accessori e pertinenze, oneri e diritti inerenti, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ove esistenti, anche condominiali, per tutti gli effetti utili ed onerosi.

3.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'edificio di cui fa parte l'unità in oggetto si sviluppa su due piani, il piano terra occupato dall'unità commerciale con una piccola porzione costituita dall'ingresso e vano scale dell'alloggio che occupa l'intero piano primo.

Il complesso, la cui costruzione risale agli Anni Sessanta, si affaccia sulla strada principale che attraversa Casale sul Sile, Via Nuova Trevigiana, in una zona densamente edificata a circa cinquecento metri dal centro del paese con costruzioni perlopiù residenziali mono e bifamiliari risalenti agli Anni Sessanta e Settanta in alcuni casi oggetto di ristrutturazione. Lungo tale asse viario sono altresì presenti alcune attività commerciali di vicinato, mentre a circa 150 m è presente una zona commerciale con un supermercato.

La costruzione presenta murature perimetrali in laterizio tipiche dell'epoca di costruzione, così come il solaio intermedio, mentre la copertura a due falde, secondo quanto riportato nella documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è costituita da orditura in legno portante, tavelloni in laterizio e manto di copertura in tegole in laterizio.

Il ristorante oggetto della presente si sviluppa al piano terra ed è costituito da una sala bar della superficie di 42,84 mq, due sale della superficie di mq 39,29 e mq 15,24, un servizio igienico con antibagno a servizio della clientela della superficie complessiva di mq 2,39, cucina di mq 17,66, oltre ad un magazzino sul retro di mq 6,55, disimpegno di 1,37 mq, servizio igienico e spogliatoio a servizio del personale per complessivi mq 7,50.

Sul fronte principale dove è presente l'ingresso del locale, è stato realizzato un portico con struttura portante in legno e tavolato di copertura, sopra il quale è stata stesa una guaina granigliata in poliestere con funzione di sgrondo delle acque meteoriche a preservazione del sottostante tavolato.



L'unità dispone altresì di due porzioni di area scoperta esclusiva, la prima sul fronte del fabbricato della superficie catastale di 49 mq delimitata dal prospiciente marciapiede con fioriere e la seconda sul retro della superficie catastale di 12 mq delimitata con rete metallica.

La **superficie utile calpestabile** dell'unità assomma a **132,84 mq**, oltre al portico di 40,16 mq e due aree scoperte della superficie catastale di 12 e 49 mq.

Come verrà di seguito riportato, l'unità è stata ceduta in locazione dal dicembre 2016.

Secondo le informazioni assunte durante il sopralluogo, le finestre esistenti sono state sostituite con nuove in PVC dotate di vetrocamera, mentre le due vetrate sul prospetto principale sono in alluminio anodizzato colorato sempre dotate di vetrocamera con serranda avvolgibile in metallo di vetusta installazione azionabile manualmente, così come risultano probabilmente originari gli avvolgibili alle finestre.

Inoltre, nei locali destinati alla ristorazione risulta posata una nuova pavimentazione in listoncini in legno (parquet) incollati sopra l'originaria. La cucina dispone ancora della pavimentazione originaria in graniglia di marmo, tipica dell'epoca di costruzione.

I servizi igienici hanno pavimentazioni e rivestimenti in ceramica realizzati in occasione della locazione, con l'installazione di nuove porte.

L'unità è dotata di riscaldamento autonomo, la cui caldaia dalle informazioni assunte è stata installata dall'odierno conduttore, mentre l'impianto ed i corpi riscaldanti risultano gli originari. Sono altresì presenti dei condizionatori per il periodo estivo.

Come appurabile dalle immagini fotografiche unite, su alcune pareti è stato applicato un rivestimento in legno, mentre le rimanenti sono state ridipinte con pittura idrolavabile o a calce.

Allo stato odierno e sulla scorta delle opere di miglioria descritte, si può affermare che l'unità si presenta in buon stato di conservazione, tenuto conto della vetustà della costruzione.

Si sottolinea quale aspetto negativo che allo stato odierno il ristorante non dispone di un proprio parcheggio ad uso degli avventori, in quanto l'aerea scoperta presente nel retro, ad esclusione di quella descritta, risulta di pertinenza di altra unità, né sono presenti nei pressi parcheggi pubblici.



Si precisa che nel progetto allegato alla denuncia di Inizio Attività prot. n. 3847 del 28 febbraio 2006 veniva indicato il ricavo di n. 9 posti auto a servizio dell'unità commerciale in parola. Tale indicazione, tuttavia non risponde all'attuale utilizzo dell'area, come assunto durante il sopralluogo, né vi sono indicazioni al riguardo nel contratto di locazione afferente l'unità.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come è possibile desumere dalla tabella allegata, la superficie commerciale dell'unità Immobiliare derivata dall'applicazione dei coefficienti convenzionali assomma a **161,72 mq.** Nel computo della superficie non viene compreso il portico, in quanto come appurabile nel paragrafo afferente la regolarità edilizia, risulta realizzato in difformità dal progetto e non sanabile.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
Immobile		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie ragguagliata
Ristorante	Locali commerciali	155,42	1,00	155,42
Aree scoperte (mq 12+49)		63,00	0,10	6,10
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE				161,52

3.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 20 settembre 2021 l'immobile risultava **occupato da terzi** in virtù del contratto di locazione ad uso commerciale registrato in data 18/01/2017 con **durata dal 15/12/2016 al 14/12/2022 con identificativo telematico T6D17T000518000DD** che risulta **opponibile** alla procedura.

Il contratto prevede la corresponsione di una canone annuo pari ad **€ 12.000,00** pari ad € 1.000,00 mensili che sulla scorta delle indagini effettuate, comparando unità simili, risulta congruo.



3.7 DATI URBANISTICI e CONFORMITÀ' EDILIZIA

L'edificio ove ricade l'unità in parola è classificato secondo il vigente Piano degli Interventi del Comune di Casale sul Sile in zona territoriale omogenea B "Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate", sottozona B.3 che prevede un indice di edificabilità fondiaria primario pari a 1,50 mc/mq.

Da una verifica di massima della volumetria del fabbricato esistente, il lotto risulta pressochè saturo.

L'attuale normativa comunale (art. 19 N.T.O.) prevede la possibilità di ampliamento una tantum per edificio nella misura di mc 150 per "*documentate esigenze igieniche e/o necessità abitative*".

L'edificio, di costruzione remota, è stato oggetto di ampliamento e sopraelevazione per ricavo dell'alloggio al piano primo e del corpo sul retro con **Licenza Edilizia n. 285 del 30.09.1960** con rilascio dell'agibilità in data 08 aprile 1961.

Successivamente con **Permesso di Costruire n. 34 del 09 marzo 2006** è stata autorizzata la costruzione del manufatto ligneo posto sul fronte principale come "**pensilina ombreggiante**". Si veda quanto in seguito riportato in merito alla conformità edilizia.

Infine con **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3847 del 28 febbraio 2006** è stato ricavato il magazzino posto sul retro con la creazione del servizio igienico e dello spogliatoio a servizio del personale.

CONFORMITA' EDILIZIA

Dal confronto fra lo stato di fatto rilevato e quanto riportato nei progetti depositati si riscontrano delle **difformità interne che risultano sanabili, mentre è necessaria la demolizione del portico antistante il ristorante.**

Analizzando la tavola allegata alla Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3847 del 28 febbraio 2006 che raffigura l'intera unità, senza tuttavia quotare le stanze non oggetto di intervento, si riscontrano alcune differenze interne rispetto al progetto originario, come la chiusura di una porta e la conseguente apertura del varco fra la sala bar e la sala a destra rispetto l'ingresso.



Al fine di sanare tali modifiche non risulta in atti alcuna sanatoria edilizia; inoltre rispetto al progetto approvato non risulta realizzata la parete a soffietto che divide lo spogliatoio del personale dall'antibagno, in quanto risulta un unico vano.

Inoltre nel progetto del 1960 viene indicata un'altezza del piano terra pari a m 3,00, mentre è stata rilevata un'altezza di m 3,40.

Al fine di sanare le difformità interne riscontrate dovrà essere presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria.

Inoltre, la prevista pensilina ombreggiante, quindi priva di copertura, risulta essere stata coperta con tavolato e guaina granigliata, creando di fatto un portico con dimensioni diverse (m 8,58 x 4,00 con altezza massima sottotavola di m 3,15 e minima di m 2,70) rispetto quanto approvato (m 9,30 x 3,20 con altezza di m 3,00 comprensiva delle travature).

Al fine della sanabilità di tale manufatto è stato effettuato uno specifico approfondimento con l'ufficio tecnico comunale, al seguito del quale è emerso che **il portico non risulta sanabile e quindi deve essere rimosso.**

Il costo per la presentazione della pratica edilizia sopra descritta e delle demolizioni indicate viene qui preventivato in complessivi € 7.000,00.

3.8 CONFORMITA' CATASTALE

L'unità immobiliare risulta attualmente accatastata in virtù della Denuncia di Variazione prot. n. TV0212441 del 22 ottobre 2015.

L'attuale planimetria presenta delle difformità rispetto allo stato di fatto rilevato per la demolizione del divisorio fra lo spogliatoio ed il disimpegno. Inoltre in una delle sale da pranzo è stata erroneamente indicata l'altezza di m 3,85 (che indica invece la larghezza del vano) in loco della misura corretta 3,40. Inoltre il portico sul prospetto principale viene indicato come pensilina, mentre si presenta con una struttura coperta che come riportato nel paragrafo afferente la conformità edilizia deve essere demolito.

Necessita pertanto l'aggiornamento della planimetria catastale per le modifiche prima citate.

Il costo l'aggiornamento descritto può essere qui preventivato in € 300,00.



3.9 RAPPORTO DARE/ AVERE CONDOMINIO

Poichè l'immobile risulta composto da due unità attualmente della stessa proprietà non risultano spese condominiali.

3.10 PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica n. 5432 redatto in data 21 gennaio 2016 nel quale l'unità viene classificata in classe energetica **E** con una prestazione energetica globale pari a **472,48 kWh/mq anno**.

3.11 VALUTAZIONE

Si fornisce ora la valutazione dell'immobile in oggetto, per la formulazione della quale si è tenuto conto sia dell'esame analitico compiuto, sulla base della sua reale consistenza, del suo stato, dell'ubicazione e della dotazione della zona di servizi e di vie di comunicazione che costituiscono fattore di buona appetibilità del bene.

Sono inoltre state considerate le migliorie apportate con la sostituzione dei serramenti e delle pavimentazioni.

Si è tenuto conto quale elemento di svalutazione della mancanza come detto di un parcheggio proprio ad uso della clientela e dell'esistenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura.

Si è anche tenuto conto di quanto dettato dalle normative comunali, con la considerazione delle destinazioni ammesse, delle possibilità edificatorie, dei vincoli imposti dalla vigente normativa comunale.

Tutti i valori dell'immobile oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale.

Tenuto conto quindi delle considerazioni sopra svolte, lo scrivente ritiene che il valore dell'immobile sia il seguente:

Superficie: 161,52 mq x 900,00 €/mq =	€ 145.368,00
Spese per regolarizzazione edilizia e demolizioni:	- € 7.000,00
Spese per regolarizzazione catastale	-€ 300,00
VALORE COMMERCIALE	€ 138.068,00



Al fine di determinare il valore dell'immobile per la vendita forzata, si applicherà al valore dell'immobile un coefficiente riduttivo del 20% in quanto la vendita avverrà senza le normali garanzie di un atto di compravendita, pertanto

€ 138.068,00 x 20% = - € 27.613,60

VALORE BASE

€ 110.454,40
arrotondato ad € 110.500,00 (Euro
centodiecimilacinquecento/00)



4. LOTTO 2

4.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Oggetto della presente è **un'unità immobiliare a destinazione residenziale** posta al piano primo con accesso esclusivo al piano terra e area scoperta esclusiva di mq 478 catastali (vedasi paragrafo afferente la regolarità catastale) parte di un fabbricato composto da due unità ubicato in Casale sul Sile, Via Nuova Trevigiana n. 57

Catasto Fabbricati:

Comune di Casale sul Sile, Sezione C, Foglio 6,

Particella n. **116 sub 4**, Categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, Rendita catastale Euro 570,68, Via Nuova Trevigiana Casale n. 57

E' altresì compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 C.C..

Svolte le necessarie verifiche, **si conferma la corrispondenza** fra i dati catastali attuali degli immobili e quanto contenuto nel Verbale di Pignoramento.

L'area coperta e scoperta di cui fa parte l'immobile è altresì identificata al Catasto Terreni in Comune di Casale sul Sile, Foglio 18, mappale n. 116 Ente Urbano di mq 745.

Confini:

L'area dove è ubicato l'immobile confina con Via Nuova Trevigiana Casale, stesso Comune e foglio mappali n. 519, 103, 108, 22, 843, 842.

4.2 TITOLO DI PROVENIENZA

L'immobile in oggetto è stato acquistato dall'Esecutato per l'intero di proprietà in virtù dell'Atto di Compravendita rogato dal notaio Salvatore Maiello di Noale (VE) repertorio n. 17.162 del 28 marzo 2002, trascritto a Treviso in data 24 aprile 2002 ai numeri 16149/11508.



4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione allegata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. al fascicolo dell'Esecuzione, risultano le seguenti formalità contro afferenti i beni in oggetto:

ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE in data 24/04/2002 ai numeri 16150/3255

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per la somma totale di € 570.000,00 di cui € 285.000,00 di capitale in virtù dell'atto a rogito del notaio Salvatore Maiello di Noale in data 28 marzo 2002 repertorio n. 17163 a favore di Banca Antoniana – Popolare veneta Società Cooperativa per Azioni contro l'Esecutato per l'intera proprietà fra gli altri dell'immobile in oggetto.

ISCRIZIONE in data 03/10/2005 ai numeri 43852/10229

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 e ss.mm.ii. a seguito dell'atto di Uniriscossioni S.p.A. con sede a Torino rep. n. 101922/113 del 23/09/2005 per l'importo totale di € 46.499,66 di cui € 23.249,83 di capitale contro l'Esecutato per l'intera proprietà fra gli altri dell'immobile in oggetto.

Si segnala che con Annotazione n. 6918 del 23/12/2019 **l'ipoteca risulta cancellata.**

ISCRIZIONE in data 13/06/2017 ai numeri 19935/3379

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per la somma totale di € 4.000,00 di cui € 757,66 di capitale a seguito del Decreto Ingiuntivo rep. n. 3694 emesso dall'Ufficio del Giudice di Pace di Treviso a favore di Trevigel s.r.l. con sede in Lovadina di Spresiano contro l'Esecutato per l'intera proprietà fra gli altri dell'immobile in oggetto.

ISCRIZIONE in data 18/09/2018 ai numeri 32327/5431

Ipoteca derivante da Avviso di addebito esecutivo per la somma totale di € 79.315,70 di cui € 39.657,85 di capitale a seguito dell'atto rep. n. 2359/11318 del 14/09/2019 dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede a Roma contro l'Esecutato per l'intera proprietà fra gli altri dell'immobile in oggetto.



TRASCRIZIONI:

TRASCRIZIONE in data 25/10/2019 ai numeri 41346/28999

Verbale di pignoramento immobili repertorio n. 7924/2019 del 03/10/2019 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, contro l'esecutato per fra gli altri l'intero di proprietà per i beni in oggetto.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono emerse un'ulteriore formalità che si ritengono rilevanti ai fini della presente.

4.4 SERVITU'

L'immobile verrà venduto nel suo attuale stato di fatto e di diritto, con accessori e pertinenze, oneri e diritti inerenti, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ove esistenti, anche condominiali, per tutti gli effetti utili ed onerosi.

4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'edificio di cui fa parte l'unità in oggetto si sviluppa su due piani, il piano terra occupato da un'unità commerciale con una piccola porzione costituita dall'ingresso e vano scale dell'alloggio in parola che occupa l'intero piano primo.

Il complesso si affaccia sulla strada principale che attraversa Casale sul Sile, Via Nuova Trevigiana, in una zona densamente edificata a circa cinquecento metri dal centro del paese con costruzioni perlopiù residenziali mono e bifamiliari risalenti agli Anni Sessanta e Settanta in alcuni casi oggetto di ristrutturazione. Lungo tale asse viario sono altresì presenti alcune attività commerciali di vicinato, mentre a circa 150 m è presente una zona commerciale con un supermercato.

La costruzione risale all'anno 1960 quale ampliamento e sopraelevazione della costruzione esistente costituita dal solo piano terra; presenta murature perimetrali in laterizio tipiche dell'epoca di costruzione, così come il solaio intermedio, mentre la copertura a due falde, secondo quanto riportato nella documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico



Comunale, è costituita da orditura in legno portante, tavelloni in laterizio e manto di copertura in tegole in laterizio.

L'abitazione, dotata come detto di accesso indipendente al piano terra della superficie di 4,05 mq e vano scale, è composta da tre camere della superficie rispettivamente di 20,36 mq, 14,07 mq, 17,88 mq, cucina della superficie di 15,95 mq, soggiorno (attualmente adibito a camera) della superficie di 27,53 mq, bagno della superficie di 7,07 mq, distributivo della superficie di 20,78 mq da cui si accede alla terrazza costituita dalla copertura piana del sottostante locale al piano terra di mq 5,88; ulteriore poggiolo di 1,05 mq è presente nel fronte principale con accesso dalla camera centrale. L'unità è completata da un magazzino di 5,16 mq con altezza di m 2,25 (catastalmente bagno) accessibile dal pianerottolo di arrivo della scala.

L'odierna proprietaria ha apportato alcuni interventi di miglioria secondo quanto assunto risalenti a una ventina d'anni fa, costituiti dalla posa di nuovi pavimenti sopra gli esistenti costituiti da parchetti in legno nelle camere e nel soggiorno, ceramica sul distributivo, sulla cucina e sul bagno, oltre alla terrazza esterna e ingresso al piano terra. Sono inoltre stati sostituiti i rivestimenti sui locali bagno e cucina.

L'unità dispone di riscaldamento autonomo a gas metano; sono stati sostituiti i corpi riscaldanti (radiatori in alluminio) e la relativa caldaia, collocata sul locale cucina.

Sono state sostituite due porte interne, mentre i rimanenti serramenti sono tuttora gli originali: le finestre sono in legno, probabilmente di abete, pitturate a smalto con vetro singolo, dotate delle tapparelle originali; anche le rimanenti porte interne sono in legno smaltato.

Le pareti ed i soffitti sono pitturate a latte di calce ad eccezione per la camera centrale che presenta su due pareti rasatura a calce.

I soffitti, per quanto descritto sulla parte introduttiva, sono costituiti con ogni probabilità da arelle intonacate, ancorate alla sovrastante struttura lignea, come era consuetudine all'epoca di costruzione.

Lo stato di conservazione e manutenzione, tenendo conto degli interventi effettuati circa venti anni fa, è normale; si fa presente che in una camera si nota una fessurazione continua sul soffitto, evidenziata con segno verde sul grafico qui unito sub 9.

Il fenomeno comporta un'indagine specifica per accertare se trattasi di un distacco di una parte del soffitto o di un cedimento di qualche elemento ligneo della struttura stessa.



L'unità abitativa presenta una **superficie utile calpestabile di mq 138,73**, oltre a due terrazze della superficie complessiva di 6,93 mq e area scoperta esclusiva della superficie di mq 478.

L'area di pertinenza esclusiva della superficie catastale di 478 mq (si veda quanto riportato nel paragrafo afferente la regolarità catastale) è costituita parte dall'accesso da Via Nuova Trevigiana con cancello carrabile a chiusura della rimanente porzione adibita a giardino e area di sosta. Si precisa che nel progetto allegato alla denuncia di Inizio Attività prot. n. 3847 del 28 febbraio 2006 veniva indicato il ricavo di n. 9 posti auto a servizio dell'unità commerciale (bar trattoria) posto al piano terra. Tale indicazione, tuttavia non risponde all'attuale utilizzo dell'area, come assunto durante il sopralluogo, né vi sono indicazioni al riguardo nel contratto di locazione afferente l'unità.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come è possibile desumere dalla tabella allegata, la superficie commerciale del compendio immobiliare derivata dall'applicazione dei coefficienti convenzionali assomma a **212,41 mq.**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
Immobile		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie ragguagliata
Abitazione	Locali abitativi	162,88	1,00	162,88
	Terrazze	6,93	0,25	1,73
Area esclusiva		478,00	0,10	47,80
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE				212,41

4.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo avvenuto come detto in data 20 settembre 2021 l'unità residenziale risultava occupata dall'Esecutato unitamente alla sua famiglia che ivi vi risiede.



Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto di locazione afferente l'unità in oggetto.

4.7 DATI URBANISTICI

L'edificio ove ricade l'unità in parola è classificato secondo il vigente Piano degli Interventi del Comune di Casale sul Sile in zona territoriale omogenea B "Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate", sottozona B.3 che prevede un indice di edificabilità fondiaria primario pari a 1,50 mc/mq.

Da una verifica di massima della volumetria del fabbricato esistente, il lotto risulta pressochè saturo.

L'attuale normativa comunale (art. 19 N.T.O.) prevede la possibilità di ampliamento una tantum per edificio nella misura di mc 150 per "*documentate esigenze igieniche e/o necessità abitative*".

L'edificio, di costruzione remota, è stato oggetto di ampliamento e sopraelevazione per ricavo dell'alloggio in parola e del corpo sul retro ove è ubicato l'ingresso con **Licenza Edilizia n. 285 del 30.09.1960 con rilascio dell'agibilità in data 08 aprile 1961.**

Successivamente con Permesso di Costruire n. 34 del 09 marzo 2006 è stata autorizzata la costruzione del manufatto ligneo posto sul fronte principale dell'unità commerciale.

Con **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3847 del 28 febbraio 2006** sono state apportate modifiche interne per il ricavo di un magazzino con la creazione del servizio igienico e dello spogliatoio ad uso del personale dell'unità commerciale. Inoltre è stato ricavato un servizio igienico al piano primo, attualmente allo stato grezzo e utilizzato come magazzino.

CONFORMITA' EDILIZIA

Dal confronto dallo stato di fatto con l'ultimo provvedimento edilizio (Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3847 del 28 febbraio 2006) l'unità presenta **difformità interne e prospettiche.**

Infatti, il previsto servizio igienico in progetto non risulta completato, in quanto mancanti i sanitari e le consuete finiture ed attualmente utilizzato come magazzino. Non risulta indicato il poggiatesta presente nel prospetto principale, né la portafinestra



per accedervi, indicata come finestra. Inoltre viene indicato di maggiori dimensioni il pilastro presente nel bagno esistente. Non risulta infine indicato il rientro di cm 30 circa presente al piano terra rispetto al piano primo in corrispondenza dell'ingresso.

Si segnala inoltre che la pianta dello stato di fatto non riporta le dimensioni dei diversi locali, ad eccezione di quelli interessati dall'intervento.

Esaminando la pianta allegata alla Licenza Edilizia n. 285 del 30.09.1960 si riscontrano delle difformità interne nelle dimensioni dei vani e prospettiche rispetto quanto indicato nell'ultimo progetto, senza che risulti mai presentata una sanatoria edilizia.

Pertanto al fine di **sanare le difformità rilevate** risulta necessario la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria il cui costo viene qui preventivato in € 3.000,00.

4.8 CONFORMITA' CATASTALE

L'unità immobiliare risulta attualmente accatastata in virtù della Denuncia di Variazione prot. n. TV0212441 del 22 ottobre 2015.

L'attuale planimetria presenta alcune difformità in quanto il magazzino al piano primo risulta indicato come bagno, coerentemente al progetto approvato ma non coerente con la realtà, in quanto mancanti i sanitari e le finiture.

Inoltre risulta erroneamente raffigurata la corte esclusiva in quanto viene compresa anche la superficie pari a mq 12 esclusiva dell'unità commerciale che andrà scorporata, comportando così una superficie esclusiva dell'unità pari a mq 490,00 – 12,00 = **478,00 mq.**

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate si rende necessaria la presentazione di una **Denuncia di Variazione catastale** il cui costo viene preventivato in € 300,00.

4.9 RAPPORTO DARE/AVERE CONDOMINIO

Poichè l'immobile risulta composto da due unità attualmente della stessa proprietà non risultano spese condominiali.

4.10 PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica .



4.11 VALUTAZIONE

Si fornisce ora la valutazione dell'immobile in oggetto, per la formulazione della quale si è tenuto conto sia dell'esame analitico compiuto, sulla base della sua reale consistenza, del suo stato, dell'ubicazione nei pressi del centro di Casale sul Sile e della dotazione della zona di servizi e di vie di comunicazione.

È stato inoltre compiuto un raffronto con beni di recente compravendita o oggetto di recenti trattative nel mercato immobiliare, tenendo anche conto dell'attuale momento economico.

Sono state considerate le migliorie descritte e la loro epoca di realizzazione.

Si è anche tenuto conto di quanto dettato dalle normative comunali, con la considerazione delle destinazioni ammesse, delle possibilità edificatorie, dei vincoli imposti dalla vigente normativa comunale.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato.

Tenuto conto quindi delle considerazioni sopra svolte, lo scrivente ritiene che il valore dell'unità immobiliare sia il seguente:

Superficie commerciale: 212,41 mq x 700,00 €/mq =	€ 148.687,00
Spese per regolarizzazione edilizia	- € 3.000,00
Spese per regolarizzazione catastale	-€ 300,00
VALORE COMMERCIALE =	€ 145.387,00

Al fine di determinare il valore dell'immobile per la vendita forzata, si applicherà al valore dell'immobile un coefficiente riduttivo del 20% in quanto la vendita avverrà senza le normali garanzie di un atto di compravendita, pertanto

€ 145.387,00 x 20% =	- € 29.077,40
----------------------	---------------

VALORE BASE DELL'IMMOBILE **€ 116.309,60**
arrotondato ad € 116.300,00
(Euro centosedicimilatrecento/00)



5. TRASMISSIONE DELLA BOZZA

Come di prassi, la bozza del presente elaborato è stata inviata in data 29 dicembre 2021 ai creditori ed al custode a mezzo posta elettronica certificata e a mezzo posta raccomandata all'esecutato, rispettando i termini fissati per la ricezione di eventuali osservazioni.

Entro il termine fissato (20 gennaio 2022) nessuna osservazione è pervenuta allo scrivente.

Treviso, li 24 gennaio 2022

L'Esperto stimatore

geom. Piergiorgio Gregolin



ELENCO ALLEGATI:

Lotto 1

1. Generalità del proprietario;
2. Allegato fotografico;
3. Estratto di mappa catastale;
4. Visure catastali;
5. Planimetrie catastali;
6. Atto notarile di provenienza;
7. Ispezione ipotecaria;
8. Provvedimenti urbanistici;
9. Pianta dello stato di fatto e comparativa;
10. Risultati verifiche locazioni presso Agenzia delle Entrate e Contratto di locazione;
11. Attestato di Certificazione Energetica
12. Scheda sintetica ordinanza di vendita;
13. Attestazioni di invio della bozza.

Lotto 2

1. Generalità del proprietario;
2. Allegato fotografico;
3. Estratto di mappa catastale;
4. Visure catastali;
5. Planimetrie catastali
6. Atto notarile di provenienza;
7. Ispezione ipotecaria
8. Provvedimenti urbanistici
9. Pianta dello stato di fatto e comparativa
10. Risultati verifica locazioni presso Agenzia delle Entrate
11. Scheda sintetica ordinanza di vendita;
12. Attestazioni di invio della bozza.

