

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione immobiliare N° 336/2022 R.G.E.**

promossa da

**FIDIS S.P.A.** rappresentata e difesa dagli Avv.ti Elena Manuela Manfredi  
([elena.manfredi@cnfpec.it](mailto:elena.manfredi@cnfpec.it)) e Giorgio Manfredi  
([avvgiorgiomanfredi@cnfpec.it](mailto:avvgiorgiomanfredi@cnfpec.it)) e con domicilio eletto presso il Loro studio  
a Torino (TO) in via della Misericordia, 3

contro

**ESECUTATO**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott. Leonardo Bianco**

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI  
TREVISO (TV) DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO**

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott. Leonardo Bianco in data 28/05/2023 per la stima di beni immobili in Comune di Treviso (TV) di proprietà dell'*Esecutato*, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Lanfranco con studio a Montebelluna in piazza G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale dei beni immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;



- la descrizione dei beni;
- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo all'*Esecutato*;
- la divisibilità dei beni;
- il valore commerciale attuale dei beni.

## **PREMESSE**

Con nota e-mail pec in data 30/05/2023 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in data 28/05/2023 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Leonardo Bianco.

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

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

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

Il sottoscritto effettuava quindi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso (TV) per prendere visione della situazione edilizia ed urbanistica relativa ai beni oggetto di pignoramento, per ottenere copia dei progetti assentiti, delle concessioni e/o dei permessi, dell'agibilità e dell'eventuale



attestato di prestazione energetica ed anche per richiedere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).

Con nota e-mail pec in data 14/06/2023 il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

In data 20/06/2023 il Comune di Treviso (TV) rilasciava il C.D.U. di cui al prot. 2023-0165.

Con nota e-mail pec in data 13/07/2023 lo scrivente provvedeva ad inviare all'Archivio Notarile di Stato la richiesta di ottenere copia dell'atto di mutamento denominazione in data 06/12/2018 rep. 282290 del Notaio Dott. Salvatore Romano.

Successivamente, e a seguito del pagamento richiesto, l'Archivio Notarile inviava copia dell'atto richiesto tramite raccomandata A.R.

Con nota e-mail pec in data 18/07/2023 l'Agenzia delle Entrate comunicava che, dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, era stato individuato *“un contratto di immobile registrato a Treviso riguardante gli immobili oggetto d'esecuzione”* e allegava detto contratto.

Veniva quindi contattato Aste33 s.r.l. di Treviso, custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo ai beni pignorati.

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava il sopralluogo ai beni pignorati per il giorno 26/09/2023.

Nel luogo, giorno e ora concordati, alla presenza continua del custode, il sottoscritto Esperto effettuava un'attenta ricognizione dei beni immobili oggetto di stima ed un rilievo metrico e fotografico degli stessi.



Successivamente, con provvedimento in data 27/10/2023 l'Ill.mo Signor Giudice disponeva “... *all'esperto stimatore di riferire, non appena possibile, con apposita relazione preliminare a quella di stima, quale sia, per il compendio immobiliare pignorato, la misura del canone di locazione da ritenersi congrua ai valori del 2018 (epoca di stipulazione del contratto di locazione regolarmente registrato), ai valori del 2021 (epoca della riduzione del canone locativo invocata dalla società conduttrice) e ai valori attuali*”.

Accertato che il contratto di locazione commerciale del 30/11/2018 registrato nel 2018 al N. 11214 Serie 3T, comprende, oltre alle U.I. pignorate, quella censita al C.F. – Comune di Treviso – Sez. D – Fg. 4 con il mappale N. 237 sub 4, lo scrivente ha provveduto ad effettuare le necessarie verifiche per accertare la consistenza di detto bene.

In particolare, lo scrivente Esperto Stimatore ha reperito la visura catastale e la relativa planimetria di detta U.I..

Dalla visura catastale è emerso che trattasi di magazzino / locale di deposito sito in Via Daniele Monterumici al piano 1, cat. C/2, cl. 7, cons. 40 m<sup>2</sup>, R.C. € 119,82. In detta visura viene precisato che si tratta di “*rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010*”.

La planimetria, che risulta presentata in data 09/12/2011 al N. TV0418843, riporta solo la dicitura “*planimetria assente – attribuzione di RC presunta*”.

La planimetria è assente in quanto per tale U.I. l'Agenzia del Territorio ha proceduto all'attribuzione della rendita presunta che è stata iscritta transitoriamente in Catasto sulla base di elementi tecnici forniti o dal Comune o da Organismi rappresentativi delle categorie professionali con cui



l'Agenzia del Territorio aveva stipulato apposite convenzioni.

Nel corso del sopralluogo svoltosi in data 26/09/2023, con la scorta della documentazione catastale ed edilizia, lo scrivente ha accertato che nel complesso insistono, oltre ai fabbricati rappresentati e assentiti, delle tettoie a struttura precaria e un soppalco all'interno dell'U.I. di cui al M.N. 237 sub 2 e, in particolare, nell'immobile identificato nella relativa planimetria di detta U.I. con il numero 2.

Nel corso dello stesso sopralluogo, inoltre, il sottoscritto Esperto Stimatore non ha comunque individuato U.I. ubicate al primo piano di per se stesse utili ed atte a produrre un reddito proprio, indipendentemente dalla presenza o meno delle altre.

Pertanto, al fine di ottenere delucidazioni e informazioni tecniche in merito all'U.I. di cui al M.N. 237 sub 4, richiamata nel contratto di locazione ma non oggetto di pignoramento, lo scrivente ha provveduto, anche con l'ausilio di un collaboratore, a contattare l'Agenzia del Territorio.

Considerato che a tutto il giorno 15/12/2023, l'Agenzia del Territorio non aveva ancora fornito alcuna risposta e che comunque l'U.I. di cui al M.N. 237 sub 4 non è oggetto di pignoramento, lo scrivente Esperto Stimatore in data 16/12/2023 provvedeva a depositare la relazione preliminare richiesta con le valutazioni del canone di locazione come richieste dall'Ill.mo Sig. Giudice e ciò non tenendo conto cautelativamente dell'U.I. di cui al M.N. 237 sub 4.

Considerato che alla data di invio della relazione, il Catasto non ha ancora fornito alcun riscontro, lo scrivente segnala che sarà eventuale onere dell'aggiudicatario provvedere ai necessari adempimenti per regolarizzare



quanto risulta in catasto con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 237 sub 4.

Ritenuto quindi di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, lo scrivente completava la bozza di perizia di stima dei beni che inviava in data 22/12/2023 a:

- Avv.ti Elena Manuela Manfredi e Giorgio Manfredi, legali di **FIDIS S.P.A.**, tramite comunicazione e-mail pec agli indirizzi:  
[elena.manfredi@cnfpec.it](mailto:elena.manfredi@cnfpec.it)  
[avvgiorgiomanfredi@cnfpec.it](mailto:avvgiorgiomanfredi@cnfpec.it)
- **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE – Agente della Riscossione per la Provincia di Treviso – intervenuta** – tramite raccomandata A.R. all'indirizzo presso il quale ha eletto domicilio nei ricorsi per intervento in data 14/02/2023 e 07/07/2023, nonché tramite e-mail pec all'indirizzo indicato nell'intestazione del detto ricorso:  
[ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it](mailto:ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it)
- **Aste33 s.r.l.**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo:  
[aste33@pec.it](mailto:aste33@pec.it)
- **Esecutato**, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo di posta elettronica certificata riportato nella visura camerale del 30/05/2023 allegata alla relazione periodica del Custode in data 28/09/2023 e che viene indicato nell'identificazione dell'*Esecutato* di cui all'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

assegnando a tutti tempo fino al giorno 10/01/2024 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa non perveniva alcuna osservazione.



Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

## **IDENTIFICAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA**

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

## **FORMAZIONE DEI LOTTI**

I beni pignorati costituiscono per l'intero:

- un edificio di tipo industriale/commerciale di cui al M.N. 212 sub 21 avente categoria catastale D/8 (fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) adibito a concessionaria auto, comprendente esposizione/vendita, uffici, servizi, officina, magazzino, laboratorio, ecc. con la relativa area scoperta pertinenziale di cui al M.N. 212 sub 20;
- un complesso di edifici di tipo industriale di cui al M.N. 237 sub 2 avente categoria catastale D/1 (opificio) con la relativa area scoperta pertinenziale di cui al M.N. 237 sub 1.

Gli edifici, nel loro complesso, sono utilizzati ed adibiti da tempo all'attività commerciale di concessionaria auto con rivendita, esposizione, uffici, officina e magazzini, e con le aree scoperte che tra loro sono collegate internamente senza soluzione di continuità, il tutto a formare un complesso avente maggior rilevanza e appetibilità se considerato nel suo insieme.

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

## **LOTTO UNICO**



Lo scrivente relaziona sui beni che formano il lotto unico.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

### **Per l'intero della piena proprietà**

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. D – Foglio 4

#### **BENE 1**

**M.N. 212 sub 20**, viale Monte Grappa, p. T, cat. F/1, cons. 1.233 m<sup>2</sup>

F/1 - area urbana

#### **BENE 2**

**M.N. 212 sub 21**, viale Monte Grappa, n. 27, p. S1-T-1, cat. D/8, R.C.  
23.448,00

D/8 - fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

con la precisazione che:

- nell'atto di pignoramento immobiliare viene riportato che *“dette unità immobiliari risultano esattamente identificate dalle planimetrie prott.nn. 7.278 (sub 20) e 7.279 (sub 21) allegata alla denuncia di variazione presentata il 26 marzo 1986 per fusione e variazione della destinazione d'uso di quanto già allibrato con il m.n. 212 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 per il sub 21 ulteriore variazione presentata il 7 agosto 2009 con prot. n. TV0266463 per diversa distribuzione degli spazi interni”*;
- nel detto atto di pignoramento immobiliare, viene riportato anche che è compresa *“... la proporzionale quota delle parti comuni, come per*



*destinazione e/o per legge”;*

- le U.I. sopra descritte insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Treviso nel Foglio 22 con il M.N. 212 di are 34.20, in forza di tipo mappale del 27/08/1985 pratica n. TV0065461 in atti dal 25/02/2005 (n. 46100.1/1985).

### **BENE 3**

**M.N. 237 sub 1**, via Daniele Monterumici, p. T, cat. F/1, cons. 1878 m<sup>2</sup>

F/1 - area urbana

### **BENE 4**

**M.N. 237 sub 2**, via Dante Monterumici, p. T, cat. D/1, R.C. € 4.286,59 (L. 8.300.000)

D/1 - opificio

con la precisazione che:

- nell'atto di pignoramento immobiliare viene riportato che *“dette unità immobiliari risultano esattamente identificate dalle planimetrie prot.n.7.284 (l'area scoperta) e prot.n.7.285 (il fabbricato) allegate alla denuncia di variazione presentata presso l'U.T.E. di Treviso in data 26 marzo 1986 per fusione e variazione della destinazione d'uso di quanto già allibrato con i mm.nn. 702, 703, 704, 705 e 706 (graffati)”;*
- nel detto atto di pignoramento immobiliare, viene riportato anche che è compresa *“... la proporzionale quota delle parti comuni, come per destinazione e/o per legge”;*
- tenuto conto di quanto riferito nella parte introduttiva della relazione con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 237 sub 4 citata nel contratto di



locazione commerciale del 30/11/2018 registrato nel 2018 al N. 11214 Serie 3T, e considerato che alla data di invio della relazione, il Catasto non ha ancora fornito alcun riscontro, **lo scrivente segnala che sarà eventuale onere dell'aggiudicatario provvedere ai necessari adempimenti per regolarizzare quanto risulta in catasto con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 237 sub 4;**

- le U.I. sopra descritte insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Treviso nel Foglio 22 con il M.N. 237 di are 27.54, in forza di frazionamento del 06/10/2016 pratica n. TV0126734 in atti dal 06/10/2016 presentato il 06/10/2016 (n. 126734.1/2016).

Le visure catastali al C.F., le planimetrie catastali, gli estratti di mappa e le visure al C.T. dei beni formanti il lotto unico sono allegati da **sub 2 a sub 12** alla presente perizia di stima.

## **CONFINI**

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 212 e N. 237 su cui insistono i beni oggetto di pignoramento formanti il lotto unico, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- pubblica via denominata viale Monte Grappa, mappali N. 243, N. 1101, N. 238, N. 242, N. 27, N. 336, N. 392, N. 393, N. 721, N. 1141, N. 1140, N. 1157, N. 715, N. 813, N. 812, N. 1096, N. 810, N. 1098, N. 808, N. 1155 e pubblica strada denominata via Daniele Monterumici, tutti salvo altri e/o più precisi.

## **SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà a corpo e non a misura, compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, le



servitù attive e passive afferenti, così come precedentemente pervenuti all'*Esecutato* e come dallo stesso si possiedono.

Il sottoscritto Esperto Stimatore segnala quanto segue per quanto è stato possibile desumere dalla documentazione reperita agli atti del Comune di Treviso:

- nell'atto di compravendita in data 04/01/1963 al rep. 63999 del Notaio Ciro Telese di Spresiano, con cui è stato compravenduto *“l'immobile sito in Comune di Treviso, Sez. D – foglio IV (quarto) mapp. 705 ... Trattasi di un immobile costituito da un appezzamento di terreno sito in Via Monterumici 22-Treviso, confina a nord mapp. 715, ad est. Mapp. 27-335-336 a sud mapp. 721-393-392, ad ovest mapp. 25; con sovrastante un capannone a quattro volte, altro capannone chiuso, una tettoia e fabbricato ad uso ufficio e alloggio custode, un ufficio e locali annessi”*, viene precisato nell'art. 2 *“... la specifica garanzia dell'esistenza pacifico uso della servitù di passaggio e di accesso per la strada oggi esistente, che immette nel fondo, racchiuso tra i due muretti, partendo da Via Monterumici. Per la detta strada garantisce la venditrice servitù di passaggio per carri, veicoli ,persone e cose e per la larghezza di ml 5, non soltanto a favore del fondo compravenduto oggi con il presente atto, ma anche a favore di ogni altro fondo di proprietà della Società ... (n.d.r.: acquirente), già a diritto della stessa Società nonché a favore di altri fondi che la stessa Società andasse ad acquistare da terzi nelle vicinanze, a condizione che i fondi stessi abbiano comunicazione con la detta strada (sia pure attraverso altri fondi*



*della stessa società ... (n.d.r.: acquirente)) e tal garanzia viene prestata anche in relazione a pretese di terzi che si opponessero per l'eventuale aggravamento della servitù per altro titolo”.*

## **DITTA INTESTATARIA DEI BENI**

Come risulta dal certificato notarile in data 25/10/2022 del Notaio Marco Cordero di Montezemolo di Torino in atti, in forza dell'atto di mutamento di denominazione in data 06/12/2018 al rep. 282290 del Notaio Romano Salvatore, registrato in data 17/12/2018 al N. 21423 Volume 1T e non trascritto (cfr. allegato **sub 13** alla presente perizia di stima), la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento risulta:

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

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE**

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 19/12/2023 è emerso che successivamente alla data del 01/09/2022, antecedente a quella del 24/10/2022 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Dott. Marco Cordero di Montezemolo, notaio in Torino (TV), depositato per l'esecuzione immobiliare N. 336/2019 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'*Esecutato* e sui beni pignorati non risultano ulteriori formalità contro (cfr. allegati **sub 14** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 19/12/2023, si evince che i beni pignorati, a tutto il giorno 18/12/2023 risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e



privilegi, ad eccezione delle seguenti:

### **TRASCRIZIONI**

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

Trascrizione N. 24820 del 08/09/2022 - N. generale 35418

**Verbale di pignoramento immobiliare** emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 5041 del 03/08/2022, a favore di “**FIDIS S.P.A.**” con sede in Torino, C.F. 04278900016 a carico dell'*Esecutato*.

### **ISCRIZIONI**

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

Iscrizione N. 5058 del 03/07/1999 - N. generale 24158 e rinnovata al N. 3730 del 17/06/2019 - N. generale 22936

**Ipoteca volontaria** in forza di atto del Notaio Salvatore Romano in data 02/07/1999 al rep. 151366, per la somma capitale di € 2.324.056,05 e per la somma complessiva di € 3.098.741,39, a favore di “**UNICREDIT S.P.A.**” con sede in Milano, C.F. 00348170101 a carico del *Soggetto 1*.

Nel certificato notarile viene indicato: “*annotata di cessione dell'ipoteca in data 4 luglio 2022 ai nn. 26524/3338 a favore della FASSINA IMMOBILIARE S.P.A. – VITTORIO VENETO, c.f. 00633710264*”.

#### **\* Seconda iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 3043 del 20/04/2010 - N. generale 13728

**Ipoteca volontaria** in forza di atto del Notaio Salvatore Romano in data 19/04/2010 al rep. 276103/9142, per la somma capitale di € 1.000.000,00 e per la somma complessiva di € 2.000.000,00 e durata 10 anni, a favore di “**UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A.**” con sede in Verona,



C.F. 03656179960, domicilio ipotecario eletto a Treviso in viale F.lli Bandiera n. 3, a carico del *Soggetto 1*.

Nel certificato notarile viene indicato: “*annotata di cessione dell’ipoteca in data 4 luglio 2022 ai nn. 26525/3339 a favore della FASSINA IMMOBILIARE S.P.A. – VITTORIO VENETO, c.f. 00633710264*”.

**\* Terza iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 1620 del 22/04/2013 - N. generale 13117

**Scrittura privata** con sottoscrizione autenticata dal Notaio Salvatore Romano in data 17/04/2013 al rep. 278799/9862, per la somma capitale di € 1.500.000,00 e per la somma complessiva di € 1.5400.000,00 e durata 10 anni, a favore di “**FIDIS S.P.A.**” con sede in Torino, C.F. 04278900016, domicilio ipotecario eletto a Torino in corso Giovanni Agnelli n. 200, a carico del *Soggetto 1*.

Nel certificato notarile viene identificato anche il debitore non datore d’ipoteca quale *Soggetto 2*.

**\* Quarta ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 2922 del 10/05/2022 - N. generale 17680

**Ipoteca conc. amministrativa - riscossione** con atto del 04/05/2022 rep. 3695/11322 per la somma capitale di € 342.614,44 e per la somma complessiva di € 685.228,88, a favore di “**AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE**” con sede in Roma, C.F. 13756881002, domicilio eletto ipotecario a Treviso in viale Montegrappa n. 34, a carico del *Soggetto 2*.

**INTERVENUTI NELL’ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Nell’esecuzione immobiliare N. 336/2022 R.G.E. risultano i seguenti intervenuti:



- ricorso per intervento depositato a *pct* in data 15/02/2023 dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione Agente della Riscossione per la Provincia di TREVISO - ente pubblico economico con sede in Via G. Grezar, 14 - 00142 Roma, C.F. 13756881002 rappresentata dal Sig. Maschera Simone, codice fiscale MSCSMN70H08D325M domiciliato per la carica presso gli Uffici di Agenzia delle entrate - Riscossione - Agente della Riscossione della Provincia di TREVISO - in Piazza delle Istituzioni - fabbricato G - 31100 (TV) – intervenuta *“per l'importo di **Euro 2.227.008,84** relativo a tributi iscritti a ruolo a nome di ... (n.d.r.: Esecutato) come da estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati alla presente”*, chiedendo *“di partecipare con i privilegi di legge, alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita per il suindicato credito, oltre agli interessi di mora maturandi, compensi, diritti e spese che saranno precisati in corso di giudizio”*;
- ricorso per intervento depositato a *pct* in data 07/07/2023 dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione Agente della Riscossione per la Provincia di TREVISO - ente pubblico economico con sede in Via G. Grezar, 14 - 00142 Roma, C.F. 13756881002 rappresentata dal Sig. Maschera Simone, codice fiscale MSCSMN70H08D325M domiciliato per la carica presso gli Uffici di Agenzia delle entrate - Riscossione - Agente della Riscossione della Provincia di TREVISO - in Piazza delle Istituzioni - fabbricato G - 31100 (TV) – intervenuta *“per l'importo di **Euro 1.724.288,82** relativo a tributi iscritti a ruolo a nome di ... (n.d.r.: Esecutato) come da estratti di ruolo con*



*attestazione di conformità allegati alla presente”, chiedendo “di partecipare con i privilegi di legge, alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita per il suindicato credito, oltre agli interessi di mora maturandi, compensi, diritti e spese che saranno precisati in corso di giudizio”.*

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 18/12/2023, non risultano depositati ulteriori atti di intervento.

### **DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Il lotto unico è formato per l'intero da:

- un edificio di tipo industriale/commerciale di cui al M.N. 212 sub 21 avente categoria catastale D/8 (fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) adibito a concessionaria auto, comprendente esposizione/vendita, uffici, servizi, officina, magazzino, laboratorio, ecc. con la relativa area scoperta pertinenziale di cui al M.N. 212 sub 20;
- un complesso di edifici di tipo industriale di cui al M.N. 237 sub 2 avente categoria catastale D/1 (opificio) con la relativa area scoperta pertinenziale di cui al M.N. 237 sub 1,

entrambi, nel loro complesso, utilizzati ed adibiti da tempo all'attività commerciale di concessionaria auto con rivendita, esposizione, uffici, officina e magazzini, e con le aree scoperte che tra loro sono collegate internamente senza soluzione di continuità, il tutto sito a Treviso in viale Monte Grappa e via Monterumici.

La descrizione dei beni costituenti il lotto unico oggetto di pignoramento,



oltre che al presente paragrafo, si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata **sub 15** alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

1) **Descrizione dell'U.I. di cui al M.N. 212 sub 21 dotato di area urbana di cui al M.N. 212 sub 20**

L'U.I. di cui al M.N. 212 sub 21 è costituita da un edificio di tipo industriale/commerciale dotato di area urbana di cui al M.N. 212 sub 20.

L'U.I. comprende due corpi di fabbrica e, in particolare:

- un corpo di fabbrica principale avente forma in pianta a L che si sviluppa principalmente su un unico livello fuori terra con un soppalco che si sviluppa sotto la prima volta nord del capannone e la porzione del fabbricato più a nord che si sviluppa sia al primo piano che al piano interrato;
- un corpo di fabbrica secondario avente forma in pianta rettangolare che si sviluppa al solo piano terra.

Per quanto è stato possibile desumere dalla documentazione reperita agli atti del Comune di Treviso, il fabbricato originario è stato realizzato al termine degli anni '50 e, seppur poi oggetto di interventi che hanno apportato anche modifiche, le sue strutture presentano tipologia edilizia propria dell'epoca di realizzazione.

Ai fabbricati si accede sia da viale Monte Grappa che da via Monterumici.

In particolare, l'ingresso principale è situato nel prospetto nord e affaccia su via Monte Grappa.

Il fabbricato è dotato di altri ingressi carrai che comunicano con l'area scoperta e/o con altre porzioni del fabbricato.



Esternamente, soprattutto nella parte adibita a esposizione e vendita di autovetture, l'U.I. presenta ampie vetrate.

Le pareti esterne sono in parte intonacate a civile con soprastante dipintura e in parte con mattoni faccia vista.

L'U.I. di cui al M.N. 212 sub 21 catastalmente comprende:

- al piano interrato: un locale magazzino, la c.t., altri locali e vano scale per accedere dal piano terra;
- al piano terra del corpo di fabbrica principale: l'ingresso, il locale esposizione autovetture con reception, il salottino attesa, vari box uffici chiusi, vari box uffici aperti, il vano scale per accedere al primo piano e il vano scale per accedere al piano interrato, il vano tecnico, il locale esposizione e deposito autovetture, alcuni servizi dotati di anti e di w.c., il parcheggio interno annesso all'officina, l'attesa officina, l'ufficio cassa, l'area officina, vari magazzini / depositi e spogliatoio con vari w.c.
- al piano terra si sviluppa anche il magazzino compreso in un corpo di fabbrica secondario realizzato sull'area interna;
- al piano primo: il salottino d'attesa, vari uffici, il locale amministrazione, la sala riunioni, il locale elaborazione dati, due servizi dotati di anti e w.c., la terrazza e il locale deposito e archivio.

L'area scoperta di cui al M.N. 212 sub 20 è quasi interamente pavimentata in sanpietrini.

Per la puntuale descrizione delle finiture dei vari ambienti si rimanda alla documentazione fotografica allegata **sub 15** alla presente perizia di stima.

## 2) Descrizione dell'U.I. di cui al M.N. 237 sub 2 dotato di area urbana



**di cui al M.N. 237 sub 1**

L'U.I. di cui al M.N. 237 sub 2 è costituita da un complesso di edifici di tipo industriale dotato di area urbana di cui al M.N. 237 sub 1.

L'U.I. comprende tre corpi di fabbrica e, in particolare:

- un corpo di fabbrica che si sviluppa a est di forma in pianta pressochè a L;
- un corpo di fabbrica che si sviluppa a ovest costituito da due edifici di forma rettangolare con larghezza differente ed edificati in aderenza tra loro;
- una tettoia che si sviluppa a sud.

Tra la documentazione fornita dal Comune di Treviso non è presente la pratica edilizia relativa all'originaria realizzazione dei detti fabbricati e si deve ritenere verosimile, pertanto, che essa risalga ad epoca antecedente al '42.

Al complesso di fabbricati si accede da via Monterumici attraverso una strada su cui, in forza della documentazione reperita agli atti del Comune di Treviso, è stata istituita servitù di passaggio con atto di compravendita in data 04/01/1963 al rep. 63999 del Notaio Ciro Telese di Spresiano.

L'area scoperta comunica anche con quella di cui al M.N. 212 sub 20.

I corpi di fabbrica a est e ad ovest hanno le pareti esterne intonacate a civile con dipintura bianca.

L'U.I. di cui al M.N. 237 sub 2 comprende:

- corpo di fabbrica a est: il locale magazzino annesso all'attività di concessionaria automobili e reparto ricambi, il magazzino, l'anti, il w.c., la tettoia e il cortile;



- corpo di fabbrica ovest: al piano terra due locali ad uso magazzino e un soppalco che si sviluppa su parte dell'edificio più a sud;
- tettoia a sud: tettoia

L'area scoperta di cui al M.N. 237 sub 1 è quasi interamente pavimentata in calcestruzzo liscio e/o asfalto.

Per la puntuale descrizione delle finiture dei vari ambienti si rimanda alla documentazione fotografica allegata **sub 15** alla presente perizia di stima.

### **3) Stato di conservazione e di manutenzione**

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

Lo scrivente, cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti i serramenti interni ed esterni, la ridipintura delle pareti interne, la verifica di tutte le coperture del fabbricato, la manutenzione ordinaria e/o straordinaria di tutti gli impianti e/o dotazioni dei beni oggetto di pignoramento.

### **4) Impianti**

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

- impianto idrico-sanitario per adduzione di acqua fredda e calda sanitaria;
- impianto elettrico in parte sotto traccia e/o del tipo blindo/sbarra;
- impianto di riscaldamento / condizionamento. Lo scrivente, ad ogni modo, segnala che non è stato possibile accedere ai locali tecnici;
- impianto telefonico;



- impianto fognario;
- altri impianti specifici per l'attività svolta.

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

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

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

##### **5) Superficie commerciali convenzionali dell'U.I. oggetto di stima**

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

M.N. 212 sub 21

p. interrato	m <sup>2</sup>	306,7 x 0,7	m <sup>2</sup>	214,7
p. terra (porzione ad uso commerciale – esposizione e vendita)	m <sup>2</sup>	927,6 x 1,0	m <sup>2</sup>	927,6
p. terra (officina e magazzini)	m <sup>2</sup>	1.317,7 x 0,9	m <sup>2</sup>	1.185,9
corpo di fabbrica secondario ad uso magazzino	m <sup>2</sup>	53,5 x 0,7	m <sup>2</sup>	37,5
p. primo (uffici)	m <sup>2</sup>	271,0 x 1,5	m <sup>2</sup>	406,5
p. primo (soppalco archivio)	m <sup>2</sup>	234,7 x 0,7	m <sup>2</sup>	164,3
p. primo (terrazza)	m <sup>2</sup>	19,1 x 0,3	m <sup>2</sup>	5,7



M.N. 212 sub 20

area scoperta	m <sup>2</sup> 1.233,0 x 0,1	m <sup>2</sup> 123,3
---------------	------------------------------	----------------------

M.N. 237 sub 2

corpo di fabbrica a est e

corpo di fabbrica a ovest	m <sup>2</sup> 847,1 x 0,8	m <sup>2</sup> 677,7
---------------------------	----------------------------	----------------------

tettoia	m <sup>2</sup> 160,4 x 0,7	m <sup>2</sup> 112,3
---------	----------------------------	----------------------

M.N. 237 sub 1

area scoperta	m <sup>2</sup> 1.878,0 x 0,1	<u>m<sup>2</sup> 187,8</u>
---------------	------------------------------	----------------------------

**Superficie lorda convenzionale commerciale complessiva m<sup>2</sup> 4.043,3**

## **6) Generalità**

Con nota e-mail pec in data 14/06/2023 il sottoscritto depositava presso l’Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l’esistenza di contratti di locazione e/o comodati d’uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 18/07/2023 l’Agenzia delle Entrate comunicava che, dalle informazioni in possesso dell’Anagrafe Tributaria, era stato individuato “*un contratto di immobile registrato a Treviso riguardante gli immobili oggetto d’esecuzione*” e allegava il contratto di locazione commerciale del 30/11/2018 registrato nel 2018 al N. 11214 Serie 3T (cfr. allegato **sub 16** alla presente perizia di stima).

L’identificazione del *Locatore* e del *Conduttore* è contenuta nell’allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.

Lo scrivente Esperto Stimatore riporta qui di seguito quanto già esposto nella relazione preliminare richiesta dall’Ill.mo Sig. Giudice per la valutazione del canone di locazione del compendio immobiliare pignorato,



depositata in data 16/12/2023:

- l'atto di pignoramento sottopone ad esecuzione forzata i beni immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Treviso – Sez. D – Fg. 4 – con i mappali **N. 237 sub 1** e **N. 237 sub 2** e con i mappali **N. 212 sub 20** e **N. 212 sub 21**;
- il contratto di locazione commerciale del 30/11/2018 registrato nel 2018 al N. 11214 Serie 3T, comprende, oltre alle U.I. pignorate, quella censita al C.F. – Comune di Treviso – Sez. D – Fg. 4 con il mappale **N. 237 sub 4** (cfr. allegato **sub 1** alla presente relazione preliminare);
- lo scrivente Esperto Stimatore ha reperito la visura catastale e la relativa planimetria di detta U.I.;
- dalla visura catastale è emerso che trattasi di magazzino / locale di deposito sito in Via Daniele Monterumici al piano 1, cat. C/2, cl. 7, cons. 40 m<sup>2</sup>, R.C. € 119,82. In detta visura viene precisato che si tratta di *“rendita presunta attribuita ai sensi dell’art. 19, comma 10, del dl 78/2010”* (cfr. allegato **sub 2** alla presente relazione preliminare);
- la planimetria, che risulta presentata in data 09/12/2011 al N. TV0418843, riporta solo la dicitura *“planimetria assente – attribuzione di RC presunta”* (cfr. allegato **sub 3** alla presente relazione preliminare). La planimetria è assente in quanto per tale U.I. l’Agenzia del Territorio ha proceduto all’attribuzione della rendita presunta che è stata iscritta transitoriamente in Catasto sulla base di elementi tecnici forniti o dal Comune o da Organismi



- rappresentativi delle categorie professionali con cui l'Agenzia del Territorio aveva stipulato apposite convenzioni;
- nel corso del sopralluogo svoltosi in data 26/09/2023, con la scorta della documentazione catastale ed edilizia, lo scrivente ha accertato che nel complesso insistono, oltre ai fabbricati rappresentati e assentiti, delle tettoie a struttura precaria e un soppalco all'interno dell'U.I. di cui al M.N. 237 sub 2 e, in particolare, nell'immobile identificato nella relativa planimetria di detta U.I. con il numero 2;
  - nel corso dello stesso sopralluogo, il sottoscritto Esperto Stimatore non ha comunque individuato U.I. ubicate al primo piano di per se stesse utili ed atte a produrre un reddito proprio, indipendentemente dalla presenza o meno delle altre;
  - pertanto, al fine di ottenere delucidazioni e informazioni tecniche in merito all'U.I. di cui al M.N. 237 sub 4, richiamata nel contratto di locazione ma non oggetto di pignoramento, lo scrivente ha provveduto, anche con l'ausilio di un collaboratore, a contattare l'Agenzia del Territorio per (cfr. allegato **sub 4** alla presente relazione preliminare);
  - a tutt'oggi, purtroppo, l'Agenzia del Territorio non ha ancora fornito alcuna risposta.

Tutto ciò considerato, lo scrivente Esperto Stimatore, considerato che l'U.I. di cui al M.N. 237 sub 4 non è oggetto di pignoramento e che finora, per tale U.I., non è riuscito ad ottenere dall'Agenzia del Territorio utili informazioni e/o indicazioni, non tiene conto cautelativamente di essa nella determinazione della misura del canone locativo da ritenersi congrua ai



valori degli anni indicati dall'Ill.mo Sig. G.E.

Le seguenti determinazioni riguardano le U.I. indicate nel contratto di locazione in data 30/11/2018 e registrato nel 2018 al N. 11214 Serie 3T in cui viene evidenziato che *“Gli immobili risultano meglio evidenziati nella pianta che viene allegata al presente contratto (all. 1), e si conferma che rimangono esclusi dalla locazione il piano seminterrato e i locali al primo piano evidenziati con il colore rosso nella pianta”* e con la precisazione che viene esclusa cautelativamente l'U.I. di cui al M.N. 237 sub 4 per i motivi più sopra esposti.

Lo scrivente ritiene anche utile evidenziare che la pianta allegata al contratto di locazione, relativamente all'ente urbano di cui al M.N. 237, non riporta alcuna porzione al primo piano tale da potersi presumibilmente ipotizzare come rappresentativa del M.N. 237 sub 4.

Sulla base di quanto sopra, lo scrivente precisa che il compendio immobiliare, per il quale viene calcolata la misura del canone di locazione da ritenersi congrua ai valori indicati dall'Ill.mo G.E., comprende:

*“- l'immobile sito in Treviso, Viale Monterumici con servizi e accessori, identificato con i seguenti dati catastali:*

*foglio D/4 mappale 237 subalterno 1 cat. catastale F/1*

*foglio D/4 mappale 237 subalterno 2 cat. catastale D/1 R.C. Euro  
4.286,59*

*- l'immobile sito in Treviso, Viale Montegrappa, 27 con servizi e accessori, identificato con i seguenti dati catastali:*

*foglio D/4 mappale 212 subalterno 20 cat. catastale F/1*

*foglio D/4 mappale 212 subalterno 21 cat. catastale D/8 R.C. Euro*



23.448,00.”

con la precisazione che nel contratto di locazione viene stabilito che *“Gli immobili risultano meglio evidenziati nella pianta che viene allegata al presente contratto (all. 1), e si conferma che rimangono esclusi dalla locazione il piano seminterrato e i locali al primo piano evidenziati con il colore rosso nella pianta”*.

La superficie lorda commerciale convenzionale del suddetto compendio immobiliare è pari a complessivi 3.711,0 m<sup>2</sup>.

Il sottoscritto Esperto Stimatore riporta qui di seguito le valutazioni che si trovano già contenute nella relazione preliminare redatta per dare risposta a quanto richiesto dall'Ill.mo Sig. Giudice con provvedimento in data 27/10/2023 (n.d.r.: si riporta il disposto dell'Ill.mo Sig. G.E. *“il Giudice dell'esecuzione ... richiede ... all'esperto stimatore di riferire ... quale sia, per il compendio immobiliare pignorato, la misura del canone di locazione da ritenersi congrua ai valori del 2018 (epoca di stipulazione del contratto di locazione regolarmente registrato), ai valori del 2021 (epoca della riduzione del canone locativo invocata dalla società conduttrice) e ai valori attuali e già depositata in data 16/12/2023”*) e già depositata a pct in data 16/12/2023.

CANONE DI LOCAZIONE DA RITENERSI CONGRUO AI VALORI DEL 2018 (EPOCA DI STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE REGOLARMENTE REGISTRATO)

Il sottoscritto Esperto Stimatore, considerate le condizioni del mercato immobiliare locativo del 2018, riferisce che il più probabile canone unitario mensile di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quelle che formano



il compendio immobiliare oggetto della presente relazione, poteva essere di 2,20 €/m<sup>2</sup> mensili.

Ed allora la più probabile misura mensile del canone di locazione relativo al compendio immobiliare pignorato, da ritenersi congrua ai valori del 2018 (epoca di stipulazione del contratto di locazione regolarmente registrato) risulta:

$3.711,0 \text{ m}^2 \times 2,20 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 8.164,20$  - che si arrotonda a € 8,200,00 (diconsi Euro ottomiladuecento / 00)

corrispondente ad un canone annuo di € 98.400,00 (diconsi Euro novantottomilaquattrocento / 00).

Al fine di fornire all'Ill.mo Sig. Giudice, ogni ulteriore elemento, lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che affinché il canone praticato non sia considerato vile, occorre che questo non sia inferiore di 1/3 al giusto prezzo, così da rispettare la seguente disequazione:

canone praticato > 66,6% del giusto prezzo del canone.

Nel caso in esame, il canone annuo praticato era pari a € 100.000,00 e quindi risultava superiore all'importo di € 64.944,00 (66,6% di € 98.400,00 quale più probabile misura annuale del canone di locazione relativo al compendio immobiliare pignorato) da ritenersi congruo ai valori del 2018.

La suddetta disequazione appare soddisfatta.

Ed allora il sottoscritto Esperto Stimatore conclude che il canone annuo previsto nel contratto di locazione in data 30/11/2018 (€ 100.000,00) non è da considerarsi vile.

**CANONE DI LOCAZIONE DA RITENERSI CONGRUO AI VALORI DEL 2021 (EPOCA DI RIDUZIONE DEL CANONE LOCATIVO**



INVOCATA DALLA SOCIETA' CONDUTTRICE)

All'istanza del Custode in data 20/10/2023, tra altri documenti, trovasi allegata la scrittura privata datata 16/12/2021 con cui la locatrice proponeva alla conduttrice *“una riduzione del canone di affitto di immobile, del 75%, a partire dall'anno in corso”*.

Detta proposta di riduzione derivava dalla nota in data 15/12/2021 con cui la conduttrice lamentava che *“visto il protrarsi dell'emergenza, scatenatasi con la pandemia ed aggravatasi con la conseguente crisi dovuta all'aumento delle materie prime, dell'energia, ed dalla irreperibilità dei cip e microcip, il settore automotive continua ad essere un settore in conclamata emergenza”*.

Tenuto conto che la valutazione del canone di locazione deve tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, il sottoscritto evidenzia che i beni pignorati sono adibiti e allestiti alla vendita, alla riparazione e, più in generale, alle varie attività commerciali legate alla vendita e all'assistenza delle autovetture nuove o usate.

Per questo motivo, oltre alle condizioni del mercato locativo immobiliare, appare utile considerare le condizioni del mercato dell'Automotive.

Il sottoscritto Esperto Stimatore evidenzia che, a causa delle misure emergenziali emanate dal Governo per far fronte all'emergenza pandemica che aveva colpito l'Italia e il resto del mondo a partire dai primi mesi del 2020, le attività commerciali e di fornitura di servizi avevano subito una notevole flessione del fatturato.

Riviste specializzate nel settore dell'Automotive e più in generale quelle economiche, confermano che a seguito della pandemia da Covid-19, il



mercato, nel 2021, aveva subito una contrazione delle immatricolazioni pari a circa il 25,5% a livello europeo e del 23,9% a livello nazionale.

Anche il mercato dell'usato aveva subito una contrazione.

Di conseguenza, tenuto conto delle condizioni del mercato verificatesi nel 2021, lo scrivente Esperto Stimatore ritiene congrua e giustificata l'introduzione di una riduzione del canone di locazione a causa della crisi che aveva colpito in particolar modo il settore dell'Automotive.

Lo scrivente valuta allora che per l'anno 2021 una congrua riduzione del canone di locazione possa essere stimata nella stessa misura percentuale della contrazione delle immatricolazioni che aveva subito il mercato delle immatricolazioni, ossia pari al 25%.

Tutto ciò considerato, la più probabile misura mensile del canone di locazione relativo al compendio immobiliare pignorato, da ritenersi congruo ai valori del 2021 (epoca di riduzione del canone locativo invocata dalla società conduttrice) risulta:

$3.711,0 \text{ m}^2 \times 2,20 \text{ €/m}^2 \times 75\% = \text{€ } 6,123,15$  - che si arrotonda a € 6.100,00 (diconsi Euro seimilacento / 00)

corrispondente ad un canone annuo di € 73.200,00 (diconsi Euro settantatremiladuecento / 00).

Al fine di fornire all'Ill.mo Sig. Giudice, ogni ulteriore elemento, lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che affinché il canone praticato non sia considerato vile, occorre che questo non sia inferiore di 1/3 al giusto prezzo, così da rispettare la seguente disequazione:

canone praticato > 66,6% del giusto prezzo del canone.

Nel caso in esame, il canone annuo praticato in forza della riduzione era pari



a € 25.000,00 e quindi risultava inferiore all'importo di € 48.312,00 (66,6% di € 73.200,00 quale più probabile misura annuale del canone di locazione relativo al compendio immobiliare pignorato) da ritenersi congruo ai valori del 2021.

La suddetta disequazione non appare soddisfatta.

Ed allora il sottoscritto Esperto Stimatore conclude che il canone annuo previsto nella scrittura privata in data 16/12/2021 (€ 25.000,00) è da considerarsi vile.

#### CANONE DI LOCAZIONE DA RITENERSI CONGRUO AI VALORI ATTUALI

Il sottoscritto Esperto Stimatore evidenzia che le riviste specializzate nel settore dell'Automotive e più in generale quelle di economia, confermano che il periodo di crisi del settore Automotive, iniziato con la crisi pandemica, non è mai terminato.

Si sono susseguite, infatti, una serie di circostanze che hanno influito negativamente sulla sua ripresa, quali la crisi nell'approvvigionamento dei componenti, la guerra in Ucraina e la conseguente crisi del gas, l'inflazione crescente, l'aumento dei prezzi delle materie prime, l'aumento dei tassi, ecc.

Considerata la persistenza delle condizioni di crisi nel settore, lo scrivente Esperto Stimatore valuta congruo che all'attualità il canone di locazione, possa essere ridotto della medesima percentuale del 25% indicata per l'anno 2021.

Tutto ciò considerato, la più probabile misura mensile del canone di locazione relativo al compendio immobiliare pignorato, da ritenersi congruo ai valori attuali risulta:



$3.711,0 \text{ m}^2 \times 2,20 \text{ €/m}^2 \times 75\% = \text{€ } 6,123,15$  - che si arrotonda a € 6.100,00 (diconsi Euro seimilacento / 00)

corrispondente ad un canone annuo di € 73.200,00 (diconsi Euro settantatremiladuecento / 00).

Al fine di fornire all'Ill.mo Sig. Giudice, ogni ulteriore elemento, lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che affinché il canone praticato non sia considerato vile, occorre che questo non sia inferiore di 1/3 al giusto prezzo, così da rispettare la seguente disequazione:

canone praticato > 66,6% del giusto prezzo del canone.

Nel caso in esame, il canone annuo praticato in forza della riduzione è pari a € 25.000,00 e quindi risulta inferiore all'importo di € 48.312,00 (66,6% di € 73.200,00 quale più probabile misura annuale del canone di locazione relativo al compendio immobiliare pignorato) da ritenersi congruo ai valori attuali.

La suddetta disequazione non appare soddisfatta.

Ed allora il sottoscritto Esperto Stimatore conclude che il canone annuo previsto all'attualità in forza della scrittura privata in data 16/12/2021 (€ 25.000,00) è da considerarsi vile.

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

Con riferimento ai beni costituenti il lotto 1 (uno) oggetto di stima, essi sono stati edificati in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Treviso (TV):

- nulla osta di cui al prot. 20, al Gen. N. 9720 e alla C.E. N. 20/14 in



- data 08/05/1958 per i lavori di “*nuova costruzione civile e industriale*” e relativi allegati (cfr. allegato **sub 17** alla presente perizia di stima);
- nulla osta di cui al prot. 24, al Gen. N. 33455 e alla C.E. N. 24/39 in data 11/11/1959 per i lavori di “*variante costruzione industriale*” e relativi allegati (cfr. allegato **sub 18** alla presente perizia di stima);
  - autorizzazione di abitabilità di cui al prot. 35718 in data 16/01/1960 e relativi allegati (cfr. allegato **sub 19** alla presente perizia di stima);
  - concessione edilizia N. 45/15-78 di cui al prot. Gen. 12193 in data 18/07/1978 per i lavori di “*sistemazione interna*” e relativi allegati (cfr. allegato **sub 20** alla presente perizia di stima);
  - concessione edilizia N. 66/1-79 di cui al prot. Gen. 30496 in data 06/02/1979 per i lavori di “*variante in corso d’opera e ristrutturazione fabbricato*” e relativi allegati (cfr. allegato **sub 21** alla presente perizia di stima);
  - autorizzazione di abitabilità di cui al prot. 6933 in data 07/04/1979 e relativi allegati (cfr. allegato **sub 22** alla presente perizia di stima);
  - pratica N. 98/25-80 per i lavori di “*ampliamento deposito olii minerali*” e relativi allegati. Lo scrivente Esperto Stimatore rileva che, seppur nella cartella vi sia il timbro del “*parere favorevole*” della Commissione Edilizia emesso nella seduta N. 25 del 26/09/1980 e il timbro “*visto, si autorizza il rilascio della concessione edilizia*” in data 11/10/1980, tra la documentazione fornita dal Comune di Treviso non è stata reperita la concessione edilizia (cfr. allegato **sub 23** alla presente perizia di stima);



- pratica N. 54/25-83 per i lavori di *“imp. distrib. carb. in V.le Montegrappa ditta SO.TRE.VA”* e relativi allegati. Lo scrivente Esperto Stimatore rileva che, seppur nella cartella vi sia il timbro del “parere favorevole” della Commissione Edilizia emesso nella seduta N. 25 del 11/11/1983, tra la documentazione fornita dal Comune di Treviso non è stata reperita la concessione edilizia (cfr. allegato **sub 24** alla presente perizia di stima);
- pratica N. 2/21-88 per i lavori di *“ristrutturazione facciata”* e relativi allegati. Lo scrivente Esperto Stimatore rileva che, seppur nella cartella vi sia il timbro del “parere favorevole” della Commissione Edilizia emesso nella seduta N. 21 del 02/09/1988, tra la documentazione fornita dal Comune di Treviso non è stata reperita la concessione edilizia (cfr. allegato **sub 25** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in sanatoria (L. 28/02/1985 N. 47 e successive modifiche) N. spec. 2696 di cui al prot. Gen. 12686-86 in data 18/05/1992 per la *“sanatoria delle opere abusive, individuate nella domanda stessa”* e relativi allegati (cfr. allegato **sub 26** alla presente perizia di stima);
- autorizzazione per l'esecuzione di opere edili di cui alla C.E. N. 30/36-90 di cui al prot. Gen. N. 38226 in data 29/12/1990 per i lavori di *“manutenzione straordinaria del tetto di un fabbricato adibito a magazzino”* e relativi allegati (cfr. allegato **sub 27** alla presente perizia di stima);
- pratica N. 130/2-95 per i lavori di *“ristrutturazione delle facciate in*



*viale Monte Grappa e via Monterumici al fabbricato ad uso commerciale con l'ampliamento di alcune vetrate” e relativi allegati. Lo scrivente Esperto Stimatore rileva che, seppur nella cartella vi sia il timbro del “parere favorevole” della Commissione Edilizia emesso nella seduta N. 2 del 02/02/1995, tra la documentazione fornita dal Comune di Treviso non è stata reperita la concessione edilizia (cfr. allegato sub 28 alla presente perizia di stima);*

- D.I.A. di cui all'identificativo 822/05/AE e al prot. 29771 del 21/04/2005 per i lavori di *“lavori di manutenzione straordinaria ...”* e relativi allegati (cfr. allegato **sub 29** alla presente perizia di stima);
- D.I.A. di cui all'identificativo 823/05/AE e al prot. 29891 del 21/04/2005 per i lavori di *“lavori di manutenzione straordinaria ...”* e relativi allegati (cfr. allegato **sub 30** alla presente perizia di stima);
- D.I.A. di cui all'identificativo 1751/05/AE e al prot. 74581 del 26/09/2005 per i lavori di *“lavori di manutenzione straordinaria in officina e piazzale interno ...”* e relativi allegati (cfr. allegato **sub 31** alla presente perizia di stima);
- D.I.A. di cui all'identificativo 1752/05/AE e al prot. 74579 del 26/09/2005 per i lavori di *“lavori in variante alla D.I.A. spec. 822/05/AE del 21/04/2005 ...”* e relativi allegati (cfr. allegato **sub 32** alla presente perizia di stima);
- D.I.A. di cui all'identificativo 1799/05/AE e al prot. 77130 del 04/10/2005 per i lavori di *“installazione di tensostrutture tipo gazebo a carattere provvisorio ... realizzazione di pensilina triangolare di collegamento ...”* e relativi allegati (cfr. allegato **sub 33** alla presente



- perizia di stima);
- D.I.A. di cui all'identificativo 52/06/AE e al prot. 3047 del 13/01/2006 per i lavori di *“variante alla D.I.A. spec. 822/05/AE del 21/04/2005, già oggetto di variante precedente alla presente, protocollata in data 26/09/2005...”* e relativi allegati (cfr. allegato **sub 34** alla presente perizia di stima);
  - domanda di autorizzazione apertura di nuovo esercizio di cui al N. 788/06/AE prot. 37130 del 17/05/2006 e relativi allegati. Lo scrivente segnala che all'interno della pratica consegnata è presente la nota del Comune di Treviso in data 05/06/2006 in cui è riportato che *“dalla verifica effettuata nell'attuale fase istruttoria risulta che quanto presentato come stato attuale nella documentazione allegata alla DIA prot. 29771 del 21/04/2005, spec. N. 822/05/AE, non è legittimato. La legittimazione di quanto rappresentato presuppone una sanatoria. ... Concludendo, per quanto di competenza dell'Ufficio Attività Edilizia, l'apertura di una media struttura di vendita è subordinata all'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01”* (cfr. allegato **sub 35** alla presente perizia di stima);
  - D.I.A. di cui all'identificativo 1843/07/AE e al prot. 97765 del 27/11/2007 per i lavori di *“installazione di tensostrutture tipo gazebo a carattere provvisorio ... realizzazione di pensilina triangolare di collegamento .....”* e relativi allegati. Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che all'interno della pratica consegnata è presente la nota del Comune di Treviso di cui al prot. 80416 in data 26/09/2007 in cui è



riportato che “*si riscontra la vs. richiesta del 10/08/05, relativa alla possibilità di rinnovo di installazione copertura provvisoria ... Si fa presente che esiste agli atti una DIA spec. N. 94/07/AE ... che, in corrispondenza dell’area richiesta per l’installazione del gazebo protettivo per le autovetture in pre-consegna, prevede un’area destinata al parcheggio di standard relativo all’attività commerciale. Il parcheggio pertanto non può essere utilizzato come superficie di vendita / esposizione. Alla luce delle considerazioni sopra esposte non si ritiene sussistano i presupposti per il rinnovo dell’installazione richiesta*” (cfr. allegato **sub 36** alla presente perizia di stima);

- D.I.A. in sanatoria di cui all’identificativo 94/07/AE e al prot. 4824 del 22/01/2007 per i lavori di “*mutamento di destinazione d’uso di immobile senza opere a ciò preordinate da industriale a commerciale*” e relativi allegati (cfr. allegato **sub 37** alla presente perizia di stima);
- D.I.A. in sanatoria di cui all’identificativo 1844/07/AE e al prot. 97762 del 27/11/2007 per i lavori di “*adeguamento a parcheggi effettivamente realizzati rif. spec. N. 94/07/AE del 22/01/07 ...*” e relativi allegati (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima);
- certificato di agibilità di cui al prot. 69107 del 26/09/2011 e relativi allegati (cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima).

La documentazione sopra citata e che viene allegata alla presente perizia di stima è tutta e la sola inoltrata allo scrivente da parte dell’ufficio tecnico del Comune di Treviso.



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

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

Con riferimento al fabbricato di cui al M.N. 212 sub 21

Lo scrivente Esperto Stimatore precisa che l'ultimo stato assentito è rappresentato nei progetti allegati alle seguenti pratiche edilizie rinvenute nell'archivio del Comune di Treviso (TV):

a. per quanto riguarda la porzione che si sviluppa al piano interrato

Il sottoscritto Esperto Stimatore segnala che tra la documentazione rilasciata dal Comune di Treviso, non sono presenti i progetti allegati alle originarie pratiche edilizie per cui risulta rilasciato il nulla osta di cui al prot. 20, al Gen. N. 9720 e alla C.E. N. 20/14 in data 08/05/1958 e di cui al prot. 24, al Gen. N. 33455 e alla C.E. N. 24/39 in data 11/11/1959.

Risulta, inoltre, che le pratiche edilizie successive non hanno avuto ad oggetto la porzione di fabbricato che si sviluppa al piano interrato.

Non sono disponibili, pertanto, grafici progettuali rappresentanti lo stato assentito di detta porzione.

b. per quanto riguarda la porzione che si sviluppa al piano terra

- D.I.A. di cui all'identificativo 1751/05/AE e al prot. 74581 del 26/09/2005 – porzione sud del fabbricato principale;
- D.I.A. in sanatoria di cui all'identificativo 94/07/AE e al prot. 4824 del 22/01/2007 – porzione nord del fabbricato principale;



- D.I.A. in sanatoria di cui all'identificativo 1844/07/AE e al prot. 97762 del 27/11/2007 – parcheggi e area scoperta;
  - concessione edilizia in sanatoria (L. 28/02/1985 N. 47 e successive modifiche) N. spec. 2696 di cui al prot. Gen. 12686-86 in data 18/05/1992 – corpo di fabbrica secondario di forma trapezoidale ad uso magazzino.
- c. per quanto riguarda il soppalco realizzato sotto la prima volta a nord del capannone
- concessione edilizia N. 45/15-78 di cui al prot. Gen. 12193 in data 18/07/1978
- d. per quanto riguarda la porzione che si sviluppa al primo piano della porzione nord
- concessione edilizia in sanatoria (L. 28/02/1985 N. 47 e successive modifiche) N. spec. 2696 di cui al prot. Gen. 12686-86 in data 18/05/1992

Tutto ciò considerato, facendo riferimento ai grafici progettuali allegati alle pratiche edilizie sopra elencate, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- al piano interrato

Il sottoscritto ribadisce che, tra la documentazione rilasciata dal Comune di Treviso, non sono presenti i progetti allegati alle originarie pratiche edilizie per cui è stato rilasciato il nulla osta di cui al prot. 20, al Gen. N. 9720 e alla C.E. N. 20/14 in data 08/05/1958 e di cui al prot. 24, al Gen.



N. 33455 e alla C.E. N. 24/39 in data 11/11/1959. Risulta, inoltre, che le pratiche edilizie successive non hanno avuto ad oggetto la porzione di fabbricato che si sviluppa al piano interrato. Non sono disponibili, pertanto, grafici progettuali rappresentanti lo stato assentito di detta porzione. Lo scrivente segnala che, allegata alla pratica di cui alla concessione edilizia in sanatoria (L. 28/02/1985 N. 47 e successive modifiche) N. spec. 2696 di cui al prot. Gen. 12686-86 in data 18/05/1992, tra le planimetrie catastali allegate vi è quella di cui al M.N. 212 scheda N. 2 del 16/01/1986 a firma dell'Arch. Giorgio Gazzola ove viene rappresentato anche il piano interrato.

Innanzitutto, il sottoscritto evidenzia che in detta planimetria, il piano interrato è rappresentato in modo parzialmente difforme rispetto a quanto raffigurato nella planimetria attuale di cui al prot. TV0266463 del 07/08/2009 redatta dal Geom. Visentin Maurizio.

Inoltre, lo scrivente ha accertato che quanto realizzato risulta parzialmente difforme anche alla rappresentazione planimetrica attuale e, in particolare:

- risulta realizzato un divisorio in cartongesso che divide il locale magazzino in due ambienti;
- risultano realizzate contropareti e/o dei rivestimenti di elementi architettonici e/o strutturali e/o dei controsoffitti in cartongesso;
- uno dei pilastri è stato realizzato di forma circolare;
- le dimensioni e la disposizione dei divisori e/o dei vari ambienti e delle aperture interne e/o esterne sono lievemente differenti rispetto a quelle rappresentate;



- l'altezza del piano interrato non è uniforme come indicato nella planimetria.

Il sottoscritto precisa che non è stato possibile accedere al locale c.t.

- al piano terra – porzione sud del fabbricato principale
  - su parte del locale area officina risulta realizzato un soppalco con struttura portante e scale metallici;
  - nel locale area officina risulta realizzato un serramento con ampie specchiature in vetro tra la parete perimetrale sud e il primo pilastro sud-est;
  - non sono presenti divisori tra i locali attesa officina e ufficio cassa;
  - parte della corsia di accesso da via Monterumici risulta in pendenza;
  - risulta realizzata una parete in cartongesso con portone e vetrate tra la porzione più a sud dell'area officina e il deposito;
  - le dimensioni e la disposizione dei divisori e/o dei vari ambienti e delle aperture interne e/o esterne sono lievemente differenti rispetto a quelle rappresentate.
- al piano terra – porzione nord del fabbricato principale
  - nel salottino di attesa, a est rispetto al vano ascensore, è stata realizzata una porta che comunica con una scala metallica che permette di accedere al sottotetto ricavato con soppalco sotto la prima volta;
  - risultano realizzati dei controsoffitti su parte dei locali a rendere non uniforme le altezze degli stessi;
  - sono presenti elementi architettonici e/o strutturali non rappresentati nei grafici progettuali, quali inspessimenti di alcune pareti e/o



- ringrossi;
- le dimensioni e la disposizione dei divisori e/o dei vari ambienti e delle aperture interne e/o esterne sono lievemente differenti rispetto a quelle rappresentate.
- al piano terra – parcheggi e area scoperta
- nell'area scoperta risultano realizzate delle strutture a carattere provvisorie quali tensostrutture tipo gazebo e una tettoia per il lavaggio delle autovetture. Con particolare riguardo alla tensostruttura tipo gazebo realizzata a est rispetto al corpo di fabbrica principale, lo scrivente segnala che all'interno della pratica consegnata è presente la nota del Comune di Treviso di cui al prot. 80416 in data 26/09/2007 in cui è riportato che *“si riscontra la vs. richiesta del 10/08/05, relativa alla possibilità di rinnovo di installazione copertura provvisoria ... Si fa presente che esiste agli atti una DIA spec. N. 94/07/AE ... che, in corrispondenza dell'area richiesta per l'installazione del gazebo protettivo per le autovetture in pre-consegna, prevede un'area destinata al parcheggio di standard relativo all'attività commerciale. Il parcheggio pertanto non può essere utilizzato come superficie di vendita / esposizione. Alla luce delle considerazioni sopra esposte non si ritiene sussistano i presupposti per il rinnovo dell'installazione richiesta”*. Con riguardo alla tettoia per il lavaggio delle autovetture presente a est del magazzino, lo scrivente segnala che seppur detta struttura è rappresentata nei grafici di cui alla D.I.A. in sanatoria di cui all'identificativo 1844/07/AE e al prot. 97762 del 27/11/2007 ed è



- anche visibile in alcune fotografie allegate alla concessione edilizia in sanatoria (L. 28/02/1985 N. 47 e successive modifiche) N. spec. 2696 di cui al prot. Gen. 12686-86 in data 18/05/1992, non è stata reperita alcuna pratica con cui è stata autorizzata la sua realizzazione.
- al piano terra – corpo di fabbrica secondario di forma trapezoidale ad uso magazzino
    - o a nord-ovest è stata realizzata una finestra anziché una porta.
  - al primo piano – soppalco realizzato sotto la prima volta a nord del capannone
    - o per accedere al soppalco è stata realizzata una scala metallica che comunica con il salottino di attesa, a est rispetto al vano ascensore;
    - o a est il soppalco non è realizzato risultando un vuoto verso il piano terra che, allo stato attuale, risulta comunque tamponato.
  - al primo piano – porzione che si sviluppa al primo piano della porzione nord
    - o la sala riunioni a sud è stata realizzata di lunghezza maggiore;
    - o non risultano realizzati alcuni divisori tra gli uffici a nord;
    - o le dimensioni e la disposizione dei divisori e/o dei vari ambienti e delle aperture interne e/o esterne sono lievemente differenti rispetto a quelle rappresentate.

Con riferimento al fabbricato di cui al M.N. 237 sub 2

Lo scrivente Esperto Stimatore precisa che l'ultimo stato assentito è rappresentato nei progetti allegati alle seguenti pratiche edilizie rinvenute nell'archivio del Comune di Treviso (TV):

- a. per quanto riguarda il fabbricato a est



- D.I.A. di cui all'identificativo 823/05/AE e al prot. 29891 del 21/04/2005
- b. per quanto riguarda il fabbricato a ovest
  - concessione edilizia in sanatoria (L. 28/02/1985 N. 47 e successive modifiche) N. spec. 2696 di cui al prot. Gen. 12686-86 in data 18/05/1992
- c. per quanto riguarda la tettoia a sud
  - autorizzazione per l'esecuzione di opere edili di cui alla C.E. N. 30/36-90 di cui al prot. Gen. N. 38226 in data 29/12/1990

Tutto ciò considerato, facendo riferimento ai grafici progettuali allegati alle pratiche edilizie sopra elencate, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- per quanto riguarda il fabbricato a est
  - all'interno dell'area principale, in prossimità dell'apertura lato ovest a nord, sono state realizzate delle pareti in cartongesso per il ricavo di un locale;
  - è stata ricavata una seconda apertura nella parete perimetrale ovest;
  - le dimensioni e la disposizione dei divisori e/o dei vari ambienti e delle aperture interne e/o esterne sono lievemente differenti rispetto a quelle rappresentate.

Lo scrivente precisa che non è stato possibile accedere ad una delle porzioni del magazzino a est del fabbricato principale e al cortile

- per quanto riguarda il fabbricato a ovest



- nella porzione sud risulta realizzato un soppalco, in parte con solaio in latero-cemento e in parte con struttura metallica, raggiungibile con scala metallica;
  - non risultano realizzate pareti divisorie interne nella porzione nord;
  - le dimensioni e la disposizione dei divisori e/o dei vari ambienti e delle aperture interne e/o esterne sono lievemente differenti rispetto a quelle rappresentate.
- per quanto riguarda la tettoia a sud
- non risulta realizzata alcuna struttura interna alla tettoia;
  - la parete perimetrale sud risulta tamponata con muratura;

Lo scrivente Esperto Stimatore, inoltre, segnala la presenza di una copertura in plexiglas tra la tettoia a sud e il fabbricato a ovest.

#### Considerazioni conclusive

Lo scrivente ha verificato la conformità edilizia dei fabbricati sulla base di un complesso di pratiche edilizie sviluppatesi in un ampio arco temporale.

Le pratiche sono risultate non sempre corredate da grafici progettuali puntualmente quotati e tra loro non sempre coerenti.

Ciò premesso, e considerato quanto accertato, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene opportuna e necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria che riguardi nel loro complesso tutti i fabbricati compresi nelle U.I. oggetto di pignoramento per dare lo stato assentito pienamente conforme a quanto realizzato.

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore, inoltre, terrà conto anche dei più probabili costi per la demolizione delle tettoie e/o delle altre opere non autorizzate e/o



non sanabili.

### **Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali**

Con riferimento alle U.I. di cui ai mappali N. 212 sub 20 e N. 212 sub 21

Le rappresentazioni planimetriche delle U.I. di cui ai mappali N. 212 sub 20 e N. 212 sub 21 sono pressoché conformi a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive, a meno di alcune differenze, corrispondono a quelle già descritte nel precedente paragrafo “Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato”.

Con riferimento alle U.I. di cui ai mappali N. 237 sub 1 e N. 237 sub 2

La rappresentazione planimetrica delle U.I. di cui ai mappali N. 237 sub 1 e N. 237 sub 2 sono pressoché conformi a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive, a meno di alcune differenze, corrispondono a quelle già descritte nel precedente paragrafo “Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato”.

### **Considerazioni conclusive**

Lo scrivente in via cautelativa valuta opportuna, una volta perfezionata la pratica edilizia in sanatoria, la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare tutte le planimetrie delle U.I. oggetto di pignoramento pienamente conformi allo stato realizzato e a quello assentito.

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

### **Considerazioni dell’Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli



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

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

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

### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI**

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili costituenti il lotto unico, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 19/06/2023 al prot. 2023-0165 (cfr. allegato **sub 40** alla presente perizia di stima).

### **PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO**

Dal certificato notarile in data 25/10/2022 del Notaio Marco Cordero di Montezemolo di Torino in atti si ricava che al ventennio:

- 1) in forza dell'atto di mutamento di denominazione rogito Notaio Luigi



- di Francia del 23/12/1976 rep. 82751 trascritto presso la Conservatoria dei RR.11. di Treviso in data 22/01/1977 ai nn. 1667/1502, il **Proprietario 1** ha mutato la denominazione in **Proprietario 2**;
- 2) in forza dell'atto di trasformazione di società rogito Notaio Luigi di Francia del 14/02/1991 rep. n. 222251 il **Proprietario 2** è stato trasformata in società a responsabilità limitata assumendo la denominazione di **Proprietario 3**;
- 3) in forza dell'atto di mutamento di denominazione rogito Notaio Luigi di Francia del 10/01/1992 rep. 223012 trascritto presso la Conservatoria dei RR.11. di Treviso in data 30/04/1992 ai nn. 13271/10293, il **Proprietario 3** ha mutato la denominazione in **Proprietario 4**;
- 4) in forza di atto di fusione rogito Notaio Salvatore Romano del 24/12/2013 rep. 279140/9978 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 30/12/2013 ai nn. 38630/27027, il **Proprietario 4** si è fusa per incorporazione nella **Proprietario 5**;
- 5) in forza di atto di mutamento di denominazione rogito Notaio Salvatore Romano del 06/12/2018 rep. 282290 reg. volume 1T N. 21423 registrato il 17/12/2018 e non trascritto, il **Proprietario 5** ha modificato la denominazione in **Esecutato**.

Nel certificato notarile in atti viene menzionato: “atto di vendita rogito Notaio Salvatore Romano del 21 ottobre 2013 rep.n. 279041/9930 trascritto presso la Conservatoria dei RR.11. di Treviso in data 6 novembre 2013 ai nn. 32255/22163 con il quale la società ... (n.d.r.: **Proprietario 5**) ha venduto al signor ... (n.d.r.: **Altro proprietario**) gli immobili siti in **TREVISO**



*Via Daniele Monterumici n.52 censiti presso il Catasto Fabbricati sezione urbana D Foglio 4 n. 212 sub. 4 - cat. A/10 p.2 vani 4.5 e Foglio 4 n.212 sub. 5 cat. A/3 p.2 vani 5.5”.*

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

### **VALORE ATTUALE DEI BENI PIGNORATI**

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto unico formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

#### **Per l'intero della piena proprietà**

COMUNE DI TREVISO

CATASTO FABBRICATI – Sez. D – Foglio 4

#### **BENE 1**

**M.N. 212 sub 20**, viale Monte Grappa, p. T, cat. F/1, cons. 1.233 m<sup>2</sup>

F/1 - area urbana

#### **BENE 2**

**M.N. 212 sub 21**, viale Monte Grappa, n. 27, p. S1-T-1, cat. D/8, R.C.

23.448,00

D/8 - fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni



con la precisazione che:

- nell'atto di pignoramento immobiliare viene riportato che *“dette unità immobiliari risultano esattamente identificate dalle planimetrie prott.nn. 7.278 (sub 20) e 7.279 (sub 21) allegate alla denuncia di variazione presentata il 26 marzo 1986 per fusione e variazione della destinazione d'uso di quanto già allibrato con il m.n. 212 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 per il sub 21 ulteriore variazione presentata il 7 agosto 2009 con prot. n. TV0266463 per diversa distribuzione degli spazi interni”*;
- nel detto atto di pignoramento immobiliare, viene riportato anche che è compresa *“... la proporzionale quota delle parti comuni, come per destinazione e/o per legge”*;
- le U.I. sopra descritte insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Treviso nel Foglio 22 con il M.N. 212 di are 34.20, in forza di tipo mappale del 27/08/1985 pratica n. TV0065461 in atti dal 25/02/2005 (n. 46100.1/1985).

### **BENE 3**

**M.N. 237 sub 1**, via Daniele Monterumici, p. T, cat. F/1, cons. 1878 m<sup>2</sup>

F/1 - area urbana

### **BENE 4**

**M.N. 237 sub 2**, via Dante Monterumici, p. T, cat. D/1, R.C. € 4.286,59 (L. 8.300.000)

D/1 - opificio

con la precisazione che:

- nell'atto di pignoramento immobiliare viene riportato che *“dette*



*unità immobiliari risultano esattamente identificate dalle planimetrie prot.n.7.284 (l'area scoperta) e prot.n.7.285 (il fabbricato) allegata alla denuncia di variazione presentata presso l'U.T.E. di Treviso in data 26 marzo 1986 per fusione e variazione della destinazione d'uso di quanto già allibrato con i mm.nn. 702, 703, 704, 705 e 706 (graffati)";*

- nel detto atto di pignoramento immobiliare, viene riportato anche che è compresa “... *la proporzionale quota delle parti comuni, come per destinazione e/o per legge*”;
- tenuto conto di quanto riferito nella parte introduttiva della relazione con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 237 sub 4 citata nel contratto di locazione commerciale del 30/11/2018 registrato nel 2018 al N. 11214 Serie 3T, e considerato che alla data di invio della relazione, il Catasto non ha ancora fornito alcun riscontro, **lo scrivente segnala che sarà eventuale onere dell'aggiudicatario provvedere ai necessari adempimenti per regolarizzare quanto risulta in catasto con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 237 sub 4;**
- le U.I. sopra descritte insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Treviso nel Foglio 22 con il M.N. 237 di are 27.54, in forza di frazionamento del 06/10/2016 pratica n. TV0126734 in atti dal 06/10/2016 presentato il 06/10/2016 (n. 126734.1/2016).

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m<sup>2</sup> 4.043,3:**

Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima destinazione d'uso principale e tipologia edilizia e stato conservativo ottimo è pari a €/m<sup>2</sup>



900,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà -  $k_1 = 0,80$
- coefficiente per contesto ambientale in cui sorge il fabbricato -  $k_2 = 1,10$ ;
- coefficiente per stato di conservazione -  $k_3 = 0,90$ ;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico -  $k_4 = 0,90$ .

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 900,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = \text{€/m}^2 900,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 900,00 \text{ €/m}^2 \times (0,80 \times 1,10 \times 0,90 \times 0,90) = \\ & = 900,00 \text{ €/m}^2 \times (0,71) = 641,52 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a  $650,00 \text{ €/m}^2$

$$4.043,3 \text{ m}^2 \times 650,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 2.628.145,00$$

A detrarre:

- più probabili costi per la demolizione delle tettoie e/o delle altre opere non autorizzate e/o non sanabili, relative ai beni oggetto di pignoramento compresi gli oneri di carico, di trasporto e di conferimento dei materiali di risulta nelle pubbliche discariche, per presunti € -30.000,00
- più probabili costi per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito dei beni pignorati conforme allo stato



realizzato, compresi imprevisti, spese tecniche e oneri, per presunti	€ - 25.000,00
- più probabili costi per la presentazione delle planimetrie delle U.I. oggetto di pignoramento in variazione al fine di rendere conforme la documentazione catastale allo stato realizzato e comunque allo stato assentito, compresi imprevisti, spese tecniche e oneri, per presunti	€ - 5.000,00
- più probabili costi per l'eventuale necessità di un ripristino ambientale da agenti inquinanti stante l'attività che viene svolta all'interno del complesso (anche officina meccanica con utilizzo di materiali inquinanti) non essendo state eseguite le caratterizzazioni del terreno (l'eventuale acquirente dovrà dichiarare di essere a conoscenza che non è stata effettuata la caratterizzazione dell'area e dovrà rinunciare a qualsiasi pretesa nei confronti della procedura esecutiva e dell'Esperto Stimatore”), per l'eventuale presenza di amianto nelle strutture considerata l'epoca di edificazione originaria e per eventuali interventi edilizi derivanti dalla procedura di sanatoria, per presunti	<u>€ - 100.000,00</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO	€ 2.468.145,00
Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del	



lotto, si considera un abbattimento standard del 20%

rispetto al valore di mercato stimato: € - 493.629,00

**VALORE BASE DEL LOTTO UNICO** € 1.974.516,00

**che si arrotonda a** € **1.970.000,00**

diconsi euro unmilionenovecentosettantamila / 00.

### ALLEGATI

- 1) identificazione dell'*Esecutato* e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) visura catastale al C.F. Comune di Treviso (TV) - Sez. D - F° 4 - per il M.N. 212 sub 20;
- 3) visura catastale al C.F. Comune di Treviso (TV) - Sez. D - F° 4 - per il M.N. 212 sub 21;
- 4) visura catastale al C.F. Comune di Treviso (TV) - Sez. D - F° 4 - per il M.N. 237 sub 1;
- 5) visura catastale al C.F. Comune di Treviso (TV) - Sez. D - F° 4 - per il M.N. 237 sub 2;
- 6) planimetria catastale al C.F. Comune di Treviso (TV) - Sez. D - Foglio 4 - per il M.N. 212 sub 20;
- 7) planimetria catastale al C.F. Comune di Treviso (TV) - Sez. D - Foglio 4 - per il M.N. 212 sub 21;
- 8) planimetria catastale al C.F. Comune di Treviso (TV) - Sez. D - F° 4 - per il M.N. 237 sub 1;
- 9) planimetria catastale al C.F. Comune di Treviso (TV) - Sez. D - F° 4 - per il M.N. 237 sub 2;



- 10) estratto di mappa al C.T. Comune di Treviso (TV) - F° 22;
- 11) visura catastale al C.T. Comune di Treviso (TV) - F° 22 - per il M.N. 212;
- 12) visura catastale al C.T. Comune di Treviso (TV) - F° 22 - per il M.N. 237;
- 13) atto di mutamento di denominazione in data 06/12/2018 al rep. 282290 del Notaio Romano Salvatore;
- 14) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 19/12/2023 a carico dell'*Esecutato*;
- 15) documentazione fotografica dei beni oggetto di pignoramento;
- 16) nota e-mail pec in data 18/07/2023 di riscontro dell'Ag. Entrate con allegato contratto di locazione
- 17) nulla osta di cui al prot. 20, al Gen. N. 9720 e alla C.E. N. 20/14 in data 08/05/1958;
- 18) nulla osta di cui al prot. 24, al Gen. N. 33455 e alla C.E. N. 24/39 in data 11/11/1959;
- 19) autorizzazione di abitabilità di cui al prot. 35718 in data 16/01/1960;
- 20) concessione edilizia N. 45/15-78 di cui al prot. Gen. 12193 in data 18/07/1978;
- 21) concessione edilizia N. 66/1-79 di cui al prot. Gen. 30496 in data 06/02/1979;
- 22) autorizzazione di abitabilità di cui al prot. 6933 in data 07/04/1979;
- 23) pratica N. 98/25-80;
- 24) pratica N. 54/25-83;
- 25) pratica N. 2/21-88;



- 26) concessione edilizia in sanatoria (L. 28/02/1985 N. 47 e successive modifiche) N. spec. 2696 di cui al prot. Gen. 12686-86 in data 18/05/1992;
- 27) autorizzazione per l'esecuzione di opere edili di cui alla C.E. N. 30/36-90 di cui al prot. Gen. N. 38226 in data 29/12/1990;
- 28) pratica N. 130/2-95;
- 29) D.I.A. di cui all'identificativo 822/05/AE e al prot. 29771 del 21/04/2005;
- 30) D.I.A. di cui all'identificativo 823/05/AE e al prot. 29891 del 21/04/2005;
- 31) D.I.A. di cui all'identificativo 1751/05/AE e al prot. 74581 del 26/09/2005;
- 32) D.I.A. di cui all'identificativo 1752/05/AE e al prot. 74579 del 26/09/2005;
- 33) D.I.A. di cui all'identificativo 1799/05/AE e al prot. 77130 del 04/10/2005;
- 34) D.I.A. di cui all'identificativo 52/06/AE e al prot. 3047 del 13/01/2006;
- 35) domanda di autorizzazione apertura di nuovo esercizio di cui al N. 788/06/AE prot. 37130 del 17/05/2006;
- 36) D.I.A. di cui all'identificativo 1843/07/AE e al prot. 97765 del 27/11/2007;
- 37) D.I.A. in sanatoria di cui all'identificativo 94/07/AE e al prot. 4824 del 22/01/2007;
- 38) D.I.A. in sanatoria di cui all'identificativo 1844/07/AE e al prot. 97762



del 27/11/2007;

- 39) certificato di agibilità di cui al prot. 69107 del 26/09/2011;
- 40) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) in data 19/06/2023 al prot. 2023-0165.

Montebelluna, 11 gennaio 2024

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Lanfranco Tesser

