

	TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SA PAOLA TORRESAN	
	* * *	N. 189/2024
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	Promosso da: Banca Credito Attivo S.p.A.	<u>Udienza 24/09/2025</u>
	BANCA CREDITO ATTIVO S.p.A.	<u>Ore 10.20</u>
	(avv.ti Benedetto Gargani e Guido Maccarone)	
	contro	
	ESECUTATA	
	* * *	
	PREMESSA	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data 31/01/2025,	
	nominava lo scrivente arch. Alessandro Caronia, con recapito professionale in	
	Treviso, via Zermanese n. 44/c, Esperto Stimatore.	
	Il giorno 5 febbraio 2025, il sottoscritto arch. Alessandro Caronia depositava	
	con modalità telematica in cancelleria l'atto di accettazione della nomina e la	
	dichiarazione di giuramento. Sono stati contestualmente allegati al	
	provvedimento di nomina, e inviati al sottoscritto, i chiarimenti relativi all'art.	
	173 bis disp. att. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.	
	- Dati di pignoramento: Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in	
	data 30/05/2024, Reg. Part. 14370, Reg. Gen. 19825, n.° rep. 3364/2024 del	
	24/04/2024, sono state pignorate le seguenti quote di proprietà sul bene	
	immobile sottoindicato, a favore del precedente BANCA CREDITO ATTIVO	
	S.p.A.:	
	- 1/1 del diritto di proprietà dei seguenti immobili:	

Catasto Fabbricati del Comune di Salgareda (TV), beni intestati a:
Esecutata – proprietà per 1/1
Catasto Fabbricati del Comune di Salgareda (TV) – Sezione Urbana B, Foglio
4

- Particella 207 Sub 32, piazza Abate Michele Colombo;
(vano scale e disimpegno comune al piano terra, al primo piano e al secondo piano di edificio a destinazione commerciale e residenziale)
- Particella 207 Sub 33, piazza Abate Michele Colombo;
(locale centrale termica comune al piano terra di edificio a destinazione commerciale e residenziale)
- Particella 207 Sub 34, piazza Abate Michele Colombo;
(disimpegno comune al secondo piano di edificio a destinazione commerciale e residenziale)
- Particella 207 Sub 42, Categoria C/1, 238 mq, piazza Abate Michele Colombo n. 12;
(ristorante – pizzeria – bar al piano terra e al primo piano di edificio a destinazione commerciale e residenziale)
- Particella 207 Sub 36, Categoria A/2, 6,5 vani, piazza Abate Michele Colombo;
(appartamento al primo piano di edificio a destinazione commerciale e residenziale)
- Particella 207 Sub 37, Categoria A/2, 3 vani, piazza Abate Michele Colombo;
(appartamento al secondo piano di edificio a destinazione commerciale e residenziale)

o Particella 207 Sub 38, Categoria A/2, 5 vani, piazza Abate Michele Colombo;

(appartamento al secondo piano di edificio a destinazione commerciale e residenziale)

- Verifica della documentazione: In base all'esame della documentazione in atti, si è verificata la sua idoneità secondo quanto previsto dall'ex art. 567 cod. proc. civ.

- Verifica della corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato: si riscontra la corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale (come da visure per immobile in data 20/02/2025) e l'identificazione catastale dell'immobile riportata nell'Atto di Pignoramento Immobiliare.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, e dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Salgareda e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, espone quanto segue.

* * *

FORMAZIONE DEI LOTTI

L'Esperto Stimatore, in seguito all'esame dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, ha ritenuto conveniente, al fine di favorire la vendibilità dei beni, la formazione di Quattro Lotti, così composti:

LOTTO 1

Intera proprietà di unità immobiliare ad uso ristorante – pizzeria - bar al piano terra e al primo piano di edificio a destinazione commerciale e residenziale (Catasto Fabbricati di Salgareda, Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 207 Sub 42).

Superficie commerciale dell'unità immobiliare ad uso ristorante – pizzeria - bar (Particella 207 Sub 42) di ca. mq 340,65.

LOTTO 2

Intera proprietà di appartamento al primo piano di edificio a destinazione commerciale e residenziale (Catasto Fabbricati di Salgareda, Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 207 Sub 36).

Superficie commerciale dell'appartamento (Particella 207 Sub 36) di ca. mq 114,70.

LOTTO 3

Intera proprietà di appartamento al secondo piano di edificio a destinazione commerciale e residenziale (Catasto Fabbricati di Salgareda, Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 207 Sub 37).

Superficie commerciale dell'appartamento (Particella 207 Sub 37) di ca. mq 64,30.

LOTTO 4

Intera proprietà di appartamento al secondo piano di edificio a a destinazione commerciale e residenziale (Catasto Fabbricati di Salgareda, Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 207 Sub 38).

Superficie commerciale dell'appartamento (Particella 207 Sub 38) di ca. mq 92,00.

N.B.: Le porzioni immobiliari di cui sopra hanno diritto ai seguenti beni comuni non censibili, oggetto anch'essi di pignoramento:

- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 207 Sub 34, bene comune non censibile;

(disimpegno comune al secondo piano dell'edificio, che consente l'accesso

all'appartamento identificato al Sub 37 -Lotto 3- e all'appartamento identificato al Sub 38 -Lotto 4-)

- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 207 Sub 33, bene comune non censibile;

(centrale termica comune al piano terra);

- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 207 Sub 32, bene comune non censibile.

(ingresso – vano scale – disimpegno comune che consente l'accesso

all'appartamento al primo piano identificato al Sub 36 -Lotto 2-,

all'appartamento al secondo piano identificato al Sub 37 -Lotto 3-, e

all'appartamento al secondo piano identificato al Sub 38 -Lotto 4-).

1.1 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

LOTTO 1

Unità immobiliare ad uso ristorante - pizzeria - bar al piano terra e al primo piano di edificio a destinazione commerciale e residenziale, in piazza Abate Michele Colombo n. 12, frazione di Campodipietra, nel Comune di Salgareda (TV).

LOTTO 2

Appartamento al primo piano di edificio a destinazione commerciale e residenziale, in piazza Abate Michele Colombo, frazione di Campodipietra, nel Comune di Salgareda (TV);

LOTTO 3

Appartamento al secondo piano di edificio a destinazione commerciale e residenziale, in piazza Abate Michele Colombo, frazione di Campodipietra,

nel Comune di Salgareda (TV);

LOTTO 4

Appartamento al secondo piano di edificio a destinazione commerciale e residenziale, in piazza Abate Michele Colombo, frazione di Campodipietra, nel Comune di Salgareda (TV).

N.B.: Le porzioni immobiliari di cui sopra hanno diritto ai seguenti beni comuni non censibili, oggetto anch'essi di pignoramento:

- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 207 Sub 34, bene comune non censibile;

(disimpegno comune al secondo piano dell'edificio, che consente l'accesso all'appartamento identificato al Sub 37 -Lotto 3- e all'appartamento identificato al Sub 38 -Lotto 4-)

- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 207 Sub 33, bene comune non censibile;

(centrale termica comune al piano terra);

- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 207 Sub 32, bene comune non censibile.

(ingresso – vano scale – disimpegno comune che consente l'accesso all'appartamento al primo piano identificato al Sub 36 -Lotto 2-, all'appartamento al secondo piano identificato al Sub 37 -Lotto 3-, e all'appartamento al secondo piano identificato al Sub 38 -Lotto 4-).

1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

LOTTO 1

Catasto Fabbricati del Comune di Salgareda (TV), beni intestati a:

Esecutata – proprietà per 1/1

Foglio 4

- Particella 207 Sub 42, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 238 mq,
Rendita Euro 2.341,56, piazza A. M. Colombo n. 12, Piano T-1;
superficie totale 258 mq.

(unità immobiliare ad uso ristorante - pizzeria - bar al piano terra e al primo piano di edificio a destinazione commerciale e residenziale)

LOTTO 2

Catasto Fabbricati del Comune di Salgareda (TV), beni intestati a:

Esecutata – proprietà per 1/1

Foglio 4

- Particella 207 Sub 36, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani,
Rendita Euro 428,01, piazza A. M. Colombo, Piano 1; superficie totale
112 mq; superficie totale escluse aree scoperte 103 mq.

(appartamento al primo piano di edificio a destinazione commerciale e residenziale)

LOTTO 3

Catasto Fabbricati del Comune di Salgareda (TV), beni intestati a:

Esecutata – proprietà per 1/1

Foglio 4

- Particella 207 Sub 37, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani,
Rendita Euro 197,54, piazza A. M. Colombo, Piano 2; superficie totale
63 mq; superficie totale escluse aree scoperte 63 mq.

(appartamento al secondo piano di edificio a destinazione commerciale e

residenziale)

LOTTO 4

Catasto Fabbricati del Comune di Salgareda (TV), beni intestati a:

Esecutata – proprietà per 1/1

Foglio 4

○ Particella 207 Sub 38, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani,
Rendita Euro 329,24, piazza A. M. Colombo, Piano 2; superficie totale
89 mq; superficie totale escluse aree scoperte 81 mq.

(appartamento al secondo piano di edificio a destinazione commerciale e
residenziale)

N.B.: Le porzioni immobiliari di cui sopra hanno diritto ai seguenti beni
comuni non censibili, oggetto anch'essi di pignoramento:

- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 207 Sub 34, bene
comune non censibile;

(disimpegno comune al secondo piano dell'edificio, che consente l'accesso
all'appartamento identificato al Sub 37 -Lotto 3- e all'appartamento
identificato al Sub 38 -Lotto 4-)

- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 207 Sub 33, bene
comune non censibile;

(centrale termica comune al piano terra);

- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 207 Sub 32, bene
comune non censibile.

(ingresso – vano scale – disimpegno comune che consente l'accesso
all'appartamento al primo piano identificato al Sub 36 -Lotto 2-,
all'appartamento al secondo piano identificato al Sub 37 -Lotto 3-, e

all'appartamento al secondo piano identificato al Sub 38 -Lotto 4-).

1-3 - CONFINI

LOTTO 1

Unità immobiliare ad uso ristorante - pizzeria - bar al piano terra e al primo piano di edificio a destinazione commerciale e residenziale: (Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 207 Sub 42): da Nord in senso orario: piano terra: Particella 207 Sub 1 (area scoperta comune); Particella 207 Sub 33 (centrale termica comune); Particella 207 Sub 32 (vano scale - disimpegno comune); Particella 207 Sub 1 (area scoperta comune); Particella 207 Sub 39; Particella 207 Sub 6; Particella 207 Sub 43; Particella 207 Sub 13; Particella 207 Sub 1 (area scoperta comune); primo piano: da Nord in senso orario: Particella 207 Sub 36 (Lotto 2); Particella 207 Sub 32 (vano scale - disimpegno comune); Particella 207 Sub 13; vuoto sulla Particella 207 Sub 1 (area scoperta comune).

LOTTO 2

Appartamento al primo piano di edificio a destinazione commerciale e residenziale: (Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 207 Sub 36): da Nord in senso orario: primo piano: Vuoto sulla Particella 207 Sub 1 (area scoperta comune); Particella 207 Sub 32 (vano scale - disimpegno comune); Particella 207 Sub 42 (Lotto 1); Vuoto sulla Particella 207 Sub 1 (area scoperta comune).

LOTTO 3

Appartamento al secondo piano di edificio a destinazione commerciale e residenziale: (Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 207 Sub 37): da Nord in senso orario: Particella 207 Sub 38 (Lotto 4); Particella 207 Sub 34 (disimpegno comune); Particella 207 Sub 32 (vano scale – disimpegno

comune).

LOTTO 4

Appartamento al secondo piano di edificio a destinazione commerciale e residenziale: (Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 207 Sub 38): da Nord in senso orario: vuoto sulla Particella 207 Sub 1 (area scoperta comune); Particella 207 Sub 32 (vano scale – disimpegno comune); Particella 207 Sub 34 (disimpegno comune); Particella 207 Sub 37 (Lotto 3).

1-4 - SERVITU' ATTIVE O PASSIVE

Nell'atto di compravendita degli immobili oggetto di esecuzione, Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, Repertorio n. 166802/22991 del 18/04/2007, trascritto a Treviso in data 26/04/2007, Reg. Part. n.° 11505, Reg. Gen. n° 20027, viene dichiarato che la compravendita "...intendesi effettuata come la proprietà immobiliare attualmente si trova, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù attive e passive inerenti...".

Vedere Allegato 09 – Copia Atto di Provenienza.

1.5 – DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

LOTTI 1, 2, 3, 4

- Ditta intestataria:

Esecutata – proprietà per 1/1.

- Titoli di provenienza:

Con atto di compravendita Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, Repertorio n. 166802/22991 del 18/04/2007, trascritto a Treviso in data 26/04/2007, Reg. Part. n.° 11505, Reg. Gen. n° 20027, l'Esecutata acquistava la quota di 1/1 del

diritto di proprietà degli immobili oggetto di perizia nel Comune di Salgareda (TV).

Vedere Allegato 09 – Copia Atto di Provenienza.

1.6 – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

LOTTI 1, 2, 3, 4

La Relazione Notarile in merito all’immobile pignorato è stata redatta sino a tutto il 30/05/2024. In base alle visure per soggetto effettuate presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 24-04-2025 (vedere Allegato 08-Visure Conservatoria), si riscontrano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili oggetto di esecuzione:

- Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario) atto Notaio Giovanni Battista Dall’Armi di Treviso del 26/02/2009 rep. n. 172737/25296, iscritta a Treviso in data 27/02/2009, N. Gen. 6982, N. Part. 1296;
Immobili: Catasto Fabbricati di Salgareda (TV) – Sezione Urbana B - Foglio 4 – Particella 207 Sub 32 (bene comune non censibile), Sub 33 (bene comune non censibile), Sub 34 (bene comune non censibile), Sub 42 (cat. C/1), Sub 36 (cat. A/2), Sub 37 (cat. A/2), Sub 38 (cat. A/2);

Soggetto a favore: BANCA POPOLARE FRIULADRIA SOCIETA’ PER AZIONI con sede in Pordenone, cod. fisc. 01369030935, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Per complessivi Euro 2.910.000,00, capitale di Euro 1.940.000,00;

Soggetti contro: Esecutata per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

- Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale UNEP Tribunale di Treviso

del 24/04/2024 rep. n. 3364, trascritto a Treviso in data 30/05/2024, N. Gen.

19825, N. Part. 14370;

Immobili: Catasto Fabbricati di Salgareda (TV) – Sezione Urbana B - Foglio

4 – Particella 207 Sub 32 (bene comune non censibile), Sub 33 (bene comune

non censibile), Sub 34 (bene comune non censibile), Sub 42 (cat. C/1), Sub 36

(cat. A/2), Sub 37 (cat. A/2), Sub 38 (cat. A/2);

Soggetto a favore: BANCA DI CREDITO ATTIVO S.P.A. con sede in Roma,

cod. fisc. 00095310611, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Soggetti contro: Esecutata per 1/1 del diritto di proprietà.

1.7 – DESCRIZIONE GENERALE DEI LOTTI E PARTICOLARE DI

CIASCUN BENE CHE LI COMPONE

DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO

Il compendio oggetto di esecuzione, in piazza Abate M. Colombo, frazione di

Campodipietra, nel Comune di Salgareda, è costituito da un'unità immobiliare

ad uso ristorante - pizzeria – bar al piano terra e al primo piano di edificio a

destinazione commerciale e residenziale (Lotto 1), da un appartamento al

primo piano dello stesso edificio (Lotto 2), e da due appartamenti al secondo

piano dello stesso edificio (Lotto 3 e Lotto 4), compreso alcuni beni comuni

non censibili: la centrale termica comune al piano terra, il vano scale –

disimpegno comune che consente l'accesso agli appartamenti ai piani

superiori, e un disimpegno comune al secondo piano (che consente l'accesso

agli appartamenti di cui al Lotto 3 e al Lotto 4) del corpo di fabbrica nel quale

sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

In base alla documentazione acquisita e alle verifiche effettuate presso il

Comune di Salgareda, l'edificio, nel suo nucleo originale, è stato costruito in data anteriore al 1967, con successive opere di ristrutturazione e ampliamento, le ultime delle quali, che hanno portato alla sua configurazione attuale, sono state eseguite nel periodo 2007-2010.

L'edificio, che sorge su un'area a giacitura pianeggiante, ha una localizzazione che consente l'accesso ai servizi e alle attrezzature della frazione di Campodipietra, e si trova a una distanza di ca. 3,6 Km dal centro del capoluogo comunale.

Il fabbricato presenta sagoma planimetrica irregolare con corte interna, ed è costituito da un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo piano e secondo piano), nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto d'esecuzione), e da una porzione a due elevazioni fuori terra. Il corpo di fabbrica nel quale sono localizzate le unità immobiliari oggetto di perizia, ha forma prismatica, e quattro esposizioni (Nord, Sud, Est e Ovest). Un ingresso-vano scale comune, con accesso esterno dal prospetto Est su corte comune, consente l'accesso agli appartamenti ai piani superiori; il ristorante – pizzeria – bar ha invece accesso esterno pubblico dal prospetto Ovest e dal prospetto Sud del corpo di fabbrica, con scala interna di collegamento col soppalco al primo piano, e un accesso per il personale dal prospetto Nord sulla corte comune.

Il complesso è dotato di un'area scoperta comune, costituita da un'area perimetrale all'edificio pavimentata in pietra e acciottolato con un'aiuola con un'alberatura, e da una corte comune pavimentata in calcestruzzo ghiaia a vista, con un'aiuola con degli arbusti. L'area scoperta comune presenta una recinzione esterna sul lato di confine Nord con un muretto in calcestruzzo a

faccia vista e siepe; sugli altri lati non vi sono recinzioni.

Come detto, l'accesso esterno all'appartamento al primo piano e ai due

appartamenti al secondo piano oggetto di perizia avviene dal prospetto Est del

corpo di fabbrica, mediante ingresso con vano scale - disimpegni comune

senza ascensore, con vano scale pavimentato in marmo, e disimpegni

pavimentati in ceramica.

I prospetti dell'edificio presentano impaginati semplici, con aperture disposte

secondo assi verticali, e sono caratterizzati da ampie terrazze, sia al primo

piano che al secondo piano, e dalle vetrate del ristorante – pizzeria – bar, una

delle quali, su due livelli, mette in evidenza all'esterno la doppia altezza

interna del bar.

La struttura portante dell'edificio è mista, in calcestruzzo armato e muratura,

con orizzontamenti lignei con travi lamellari, con porzioni dei prospetti in

mattoni a faccia vista, e altre finite con intonaco esterno. Gli infissi esterni

sono in alluminio anodizzato con vetrocamere, e veneziane metalliche esterne.

La copertura dell'edificio è a falde inclinate, con manto in coppi.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'area scoperta

comune dell'edificio sono buone; le condizioni generali di conservazione e

manutenzione delle altre parti comuni dell'edificio sono buone. Le condizioni

generali di manutenzione e conservazione delle parti esterne del fabbricato

sono discrete; si rileva in particolare la presenza di macchie di umidità con

formazioni di muffa su porzioni intonacate dei prospetti Nord ed Est.

LOTTO 1

Il ristorante – pizzeria - bar al piano terra e al primo piano ha accesso pubblico

dal prospetto Sud e dal prospetto Ovest dell'edificio, e accesso di servizio dal

prospetto Nord provenendo dalla corte comune. Il ristorante – pizzeria - bar

presenta un buono stato generale di manutenzione e conservazione delle

finiture interne. L'unità immobiliare è così composta: piano terra: sala

ristorante dalla superficie utile di ca. 52,80 mq; sala ristorante dalla superficie

utile di ca. 31,70 mq; sala ristorante dalla superficie utile di ca. 21,40 mq; bar

dalla superficie utile di ca. 35,80 mq; ripostiglio dalla superficie utile di ca.

7,75 mq; lavorazione pizze dalla superficie utile di ca. 7,35 mq; forno dalla

superficie utile di ca. 4,40 mq; disimpegno dalla superficie utile di ca. 2,80

mq; antibagno dalla superficie utile di ca. 3,15 mq; bagno dalla superficie utile

di ca. 3,15 mq; cucina dalla superficie utile di ca. 22,65 mq; zona lavaggio

dalla superficie utile di ca. 10,20 mq; dispensa dalla superficie utile di ca. 7,20

mq; disimpegno dalla superficie utile di ca. 2,70 mq; antibagno dalla

superficie utile di ca. 1,45 mq; bagno dalla superficie utile di ca. 1,30 mq;

spogliatoio dalla superficie utile di ca. 7,60 mq; portico dalla superficie

calpestabile di ca. 8,50 mq; primo piano, collegato al piano terra mediante

scala interna: soppalco dalla superficie utile di ca. 26,80 mq, che si affaccia

sulla doppia altezza del bar; antibagno dalla superficie utile di ca. 2,00 mq;

bagno dalla superficie utile di ca. 1,60 mq; ripostiglio dalla superficie utile di

ca. 3,95 mq; terrazza dalla superficie calpestabile di ca. 31,10 mq, una cui

porzione presenta una struttura ombreggiante metallica. La superficie

commerciale del ristorante - pizzeria - bar è di ca. 340,65 mq.

La qualità generale delle finiture interne del ristorante – pizzeria - bar è media;

lo stato generale di conservazione e manutenzione delle finiture interne è

buono. Segue una descrizione sintetica delle finiture interne e degli impianti

del ristorante – pizzeria - bar oggetto di esecuzione al piano terra e al primo

piano.

- Le pareti della cucina, della zona lavaggio, dei disimpegni, dei bagni e degli antibagni, della dispensa e della lavorazione pizze presentano rivestimenti in piastrelle ceramiche; la parete divisoria tra il bar e la scala di accesso al primo piano è finita con una rasatura a stucco; tutte le altre pareti sono intonacate e tinteggiate.
- Al piano terra nella sala ristorante principale e nel bar soffitti piani con travi in legno lamellare a vista, e rivestimenti in pannelli di isolamento acustico tipo “Celenit” tinteggiati; negli altri locali soffitti piani intonacati e tinteggiati.
- I pavimenti dei locali aperti al pubblico al piano terra sono in ceramica di grande formato; i pavimenti del soppalco al primo piano sono in parquet in legno; i pavimenti degli altri locali sono in ceramica; le pavimentazioni del portico al piano terra e della terrazza al primo piano sono in ceramica.
- Le porte interne sono in legno laccato.
- I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato, con vetrocamera, con tende ombreggianti, e veneziane metalliche esterne nelle finestre.
- I bagni sono dotati di sanitari, con rubinetterie.
- Impianto centralizzato di riscaldamento, raffrescamento, e per la produzione di acqua calda sanitaria, con centrale termica comune con pompa di calore geotermica ubicata al piano terra; in base alle informazioni acquisite, l’impianto geotermico, allo stato attuale, non funziona, e due pompe di calore idroniche installate nella corte comune fungono attualmente da generatori; risultano inoltre esservi

attualmente problemi di funzionamento del raffrescamento; l'impianto dell'unità immobiliare risulta essere dotato di unità di trattamento aria per la gestione dell'umidità e ricambio d'aria.

- Unità di condizionamento a "split" a parete.
- Impianto elettrico sottotraccia.

LOTTO 2

Come detto, l'appartamento al primo piano oggetto di perizia è accessibile dal prospetto Est dell'edificio, mediante ingresso e vano scala comune senza ascensore, e disimpegno comune. L'appartamento presenta un buono stato generale di manutenzione e conservazione delle finiture interne.

L'unità immobiliare è così composta: primo piano: soggiorno-pranzo dalla superficie utile di ca. 27,25 mq; cucina dalla superficie utile di ca. 6,40 mq; disimpegno dalla superficie utile di ca. 6,45 mq; camera dalla superficie utile di ca. 9,40 mq; camera dalla superficie utile di ca. 10,70 mq; camera dalla superficie utile di ca. 14,05 mq; bagno dalla superficie utile di ca. 6,45 mq; lavanderia dalla superficie utile di ca. 2,55 mq; terrazza dalla superficie calpestabile di ca. 33,60 mq, una cui porzione presenta una struttura metallica ombreggiante. La superficie commerciale dell'appartamento è di ca. 114,70 mq.

La qualità generale delle finiture interne dell'appartamento è media; lo stato generale di conservazione e manutenzione delle finiture interne è buono.

Segue una descrizione sintetica delle finiture interne e degli impianti dell'appartamento oggetto di esecuzione al primo piano.

- Le pareti attrezzate della cucina presentano rivestimenti in piastrelle

ceramiche; le pareti del bagno presentano rivestimenti in piastrelle

ceramiche e a mosaico; le pareti della lavanderia presentano dei

rivestimenti in piastrelle ceramiche; tutte le altre pareti sono intonacate

e tinteggiate.

- I soffitti sono piani, intonacati e tinteggiati.

- I pavimenti del soggiorno-pranzo e della cucina sono in piastrelle

ceramiche, con battiscopa in legno laccato; i pavimenti delle camere e

del disimpegno sono in parquet in legno, con battiscopa in legno

laccato; i pavimenti del bagno e della lavanderia sono in piastrelle

ceramiche; la pavimentazione della terrazza è in piastrelle ceramiche.

- Porta d'ingresso blindata, con finitura laccata.

- Le porte interne sono in legno laccato.

- I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato, con vetrocamera, e

veneziane metalliche esterne.

- Bagno con vasca e sanitari con rubinetterie.

- Impianto centralizzato di riscaldamento, raffrescamento, e per la

produzione di acqua calda sanitaria, con centrale termica comune con

pompa di calore geotermica ubicata al piano terra; in base alle

informazioni acquisite, l'impianto geotermico, allo stato attuale, non

funziona, e due pompe di calore idroniche installate nella corte

comune fungono attualmente da generatori; risultano inoltre esservi

attualmente problemi di funzionamento del raffrescamento.

- Impianto elettrico sottotraccia.

- Impianto videocitofonico.

LOTTO 3

Come detto, l'appartamento al secondo piano oggetto di perizia è accessibile

dal prospetto Est dell'edificio, mediante ingresso e vano scala comune senza

ascensore, e disimpegno comune. L'appartamento presenta un buono stato

generale di manutenzione e conservazione delle finiture interne.

L'unità immobiliare è così composta: secondo piano: ingresso-soggiorno-

pranzo-cottura dalla superficie utile complessiva di ca. 24,15 mq; disimpegno

dalla superficie utile di ca. 6,05 mq; camera dalla superficie utile di ca. 15,05

mq; bagno dalla superficie utile di ca. 5,05 mq. La superficie commerciale

dell'appartamento è di ca. 64,30 mq.

La qualità generale delle finiture interne dell'appartamento è media; lo stato

generale di conservazione e manutenzione delle finiture interne è buono.

Segue una descrizione sintetica delle finiture interne e degli impianti

dell'appartamento oggetto di esecuzione al secondo piano.

○ Le pareti attrezzate dell'angolo cottura presentano rivestimenti in

piastrelle ceramiche; le pareti del bagno presentano rivestimenti a

mosaico; una parete del disimpegno presenta un rivestimento a

mosaico; tutte le altre pareti sono intonacate e tinteggiate.

○ I soffitti sono a falde inclinate, con intradosso in legno lamellare a

vista, e profili di rinforzo in acciaio verniciato; il soffitto dell'ingresso-

soggiorno-pranzo-cottura presenta un lucernario ("velux").

○ Il pavimento dell'ingresso-soggiorno-pranzo-cottura è in parquet in

legno, con battiscopa in legno laccato; i pavimenti del disimpegno e

della camera sono in parquet in legno, con battiscopa in legno laccato;

il pavimento del bagno è in piastrelle ceramiche a mosaico.

○ Porta d'ingresso blindata, con finitura laccata.

○ Le porte interne sono in legno laccato.

○ I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato, con vetrocamera, e veneziane metalliche esterne.

○ Bagno con doccia e sanitari con rubinetterie.

○ Impianto centralizzato di riscaldamento, raffrescamento, e per la produzione di acqua calda sanitaria, con centrale termica comune con pompa di calore geotermica ubicata al piano terra; in base alle informazioni acquisite, l'impianto geotermico, allo stato attuale, non funziona, e due pompe di calore idroniche installate nella corte comune fungono attualmente da generatori; risultano inoltre esservi attualmente problemi di funzionamento del raffrescamento.

○ Impianto elettrico sottotraccia.

○ Impianto videocitofonico.

LOTTO 4

Come detto, l'appartamento al secondo piano oggetto di perizia è accessibile dal prospetto Est dell'edificio, mediante ingresso e vano scala comune senza ascensore, e disimpegno comune. L'appartamento presenta un buono stato generale di manutenzione e conservazione delle finiture interne.

L'unità immobiliare è così composta: secondo piano: soggiorno-pranzo-cottura dalla superficie utile complessiva di ca. 23,70 mq; disimpegno dalla superficie utile di ca. 4,35 mq; camera dalla superficie utile di ca. 14,90 mq; camera dalla superficie utile di ca. 9,05 mq; bagno dalla superficie utile di ca. 6,85 mq; lavanderia dalla superficie utile di ca. 2,55 mq; ripostiglio dalla

superficie utile di ca. 5,20 mq; terrazza dalla superficie calpestabile di ca.

26,20 mq. La superficie commerciale dell'appartamento è di ca. 92,00 mq.

La qualità generale delle finiture interne dell'appartamento è media; lo stato

generale di conservazione e manutenzione delle finiture interne è buono.

Segue una descrizione sintetica delle finiture interne e degli impianti

dell'appartamento oggetto di esecuzione al secondo piano.

- Le pareti attrezzate dell'angolo cottura presentano rivestimenti in piastrelle ceramiche; le pareti del bagno presentano rivestimenti in piastrelle ceramiche; le pareti della lavanderia presentano dei rivestimenti in piastrelle ceramiche; tutte le altre pareti sono intonacate e tinteggiate.

- I soffitti sono a falde inclinate, con intradosso in legno lamellare a vista, e profili di rinforzo in acciaio verniciato; il soffitto del soggiorno-pranzo-cottura presenta un lucernario ("velux"); è presente un lucernario ("velux") anche nel soffitto del bagno.

- Il pavimento del soggiorno-pranzo-cottura è in piastrelle ceramiche, con battiscopa in legno laccato; i pavimenti delle camere e del disimpegno sono in parquet in legno, con battiscopa in legno laccato; i pavimenti del bagno e della lavanderia sono in piastrelle ceramiche; la pavimentazione della terrazza è in piastrelle ceramiche.

- Porta d'ingresso blindata, con finitura laccata.

- Le porte interne sono in legno laccato.

- I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato, con vetrocamera, e veneziane metalliche esterne.

- Bagno con vasca e doccia, e sanitari con rubinetterie.

○ Impianto centralizzato di riscaldamento, raffrescamento, e per la produzione di acqua calda sanitaria, con centrale termica comune con pompa di calore geotermica ubicata al piano terra; in base alle informazioni acquisite, l'impianto geotermico, allo stato attuale, non funziona, e due pompe di calore idroniche installate nella corte comune fungono attualmente da generatori; risultano inoltre esservi attualmente problemi di funzionamento del raffrescamento.

○ Impianto elettrico sottotraccia.

○ Impianto videocitofonico.

- Riepilogo consistenza commerciale del Lotto 1:

La superficie commerciale del ristorante – pizzeria – bar al piano terra e al primo piano (Particella 207 Sub 42), puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Superficie commerciale del ristorante – pizzeria – bar al piano terra e al primo piano (Particella 207 Sub 42), di ca. mq 340,65.

- Riepilogo consistenza commerciale del Lotto 2:

La superficie commerciale dell'appartamento al primo piano (Particella 207 Sub 36), puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Superficie commerciale dell'appartamento al primo piano (Particella 207 Sub 36), di ca. mq 114,70.

- Riepilogo consistenza commerciale del Lotto 3:

La superficie commerciale dell'appartamento al secondo piano (Particella 207 Sub 37), puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Superficie commerciale dell'appartamento al secondo piano (Particella 207 Sub 37), di ca. mq 64,30.

- Riepilogo consistenza commerciale del Lotto 4:

La superficie commerciale dell'appartamento al secondo piano (Particella 207

Sub 38), puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Superficie commerciale dell'appartamento al secondo piano (Particella 207

Sub 38), di ca. mq 92,00.

- Verifica esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (a carico dell'acquirente, da cancellarsi o non opponibili all'acquirente), informazioni di cui all'art. 173 bis punto 9 disp. att. C.P.C.:

In base alla documentazione acquisita e al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono ubicate in un fabbricato che risulta privo di amministrazione condominiale.

1.8 - DESTINAZIONE URBANISTICA

LOTTI 1, 2, 3, 4

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato all'Esperto Stimatore dal Comune di Salgareda in data 05/03/2025, l'area sulla quale sorge il fabbricato nel quale si trovano le unità immobiliari oggetto di perizia, identificata al Catasto Terreni del Comune di Salgareda al Foglio 17 M.N. 207, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) vigente:

TAV. 1 – CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE:

- area a rischio idrogeologico moderato P1 in riferimento al PAI e vincolo sismico;

TAV. 2 – CARTA DELLE INVARIANTI:

- nessuna invariante;

TAV. 3 – CARTA DELLE FRAGILITA’:

- terreni idonei a condizione tipo B;

TAV. 4 – CARTA DELLE TRASFORMABILITA’:

- ATO 6 e area di urbanizzazione consolidata;

Seconda variante al P.A.T. approvata con deliberazione di Consiglio

Comunale n. 35 del 18.12.2019:

- area ricadente all’interno dell’ambito di urbanizzazione consolidata;

Piano di gestione del rischio di alluvioni dell’Autorità di bacino distrettuale

delle Alpi Orientali adottato con Delibera n. 3 del 21.12.2021:

- area ricadente in Zona P2 – pericolosità media, in zona R2 – rischio medio e

in minima parte in zona R3 - rischio elevato;

Nona variante al Piano degli Interventi approvata con deliberazione di

Consiglio Comunale n. 1 del 10.01.2024:

- ATO 6, Tessuto Insediativo (T.I.) 2.8 a prevalente destinazione residenziale

e Z.T.O. B “zone residenziali consolidate, di integrazione e di ristrutturazione”.

Vedere Allegato 06 – C.D.U.

- Verifica esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o

indivisibilità, diritti demaniali o usi civici:

In base ai contatti avuti con il Comune di Salgareda, e al C.D.U. di cui sopra,

non si riscontrano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o

indivisibilità, diritti demaniali o usi civici inerenti il compendio oggetto di

esecuzione.

1.9 – CONFORMITA' EDILIZIA

LOTTE 1, 2, 3, 4

In base alla documentazione acquisita ed all'ispezione effettuata presso il

Comune di Salgareda, l'edificio nel quale sono ubicate le unità immobiliari

oggetto di esecuzione è stato edificato in data anteriore al 1967; in base

all'accesso atti effettuato presso il Comune di Salgareda, risultano le seguenti

pratiche edilizie in merito al fabbricato:

- Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili in data 30/06/1966 per la

costruzione di “servizi igienico-sanitari per un locale pubblico”;

- Licenza di Esecuzione di Lavori Edili Pratica N. 761 in data 29-09-1972 per

“l'ampliamento di fabbricato ad uso magazzino”;

- Licenza di Costruzione in data 01-03-1973 Pratica N. 761 per

l'“ampliamento del fabbricato ad uso negozio ed appartamenti (2° stralcio)”;

- Licenza di Costruzione in data 20-04-1974 N. 847 per “variante interna di

fabbricato ad uso negozio ed appartamenti”;

- Licenza di Esecuzione di Lavori Edili in data N. 08-08-1973 Pratica N. 847

per “sopraelevazione di fabbricato a n. 2 appartamenti”;

- Concessione per l'Esecuzione di Opere in data 29/07/1977 per “variante

interna di bar e costruzione di porticato”;

- Certificato di Agibilità n. 2007/024 del 30/10/2008 relativo a “progetto di

ristrutturazione edilizia fabbricato adibito a bar/pizzeria – residenziale –

Foglio 4 – Mappale 207 – Sub 36-37-38, piazza A. M. Colombo n. 16/A-16/B-

16/C;

- Certificato di Agibilità n. 2007/024 del 23/12/2008 relativo a “progetto di

ristrutturazione edilizia fabbricato adibito a bar/pizzeria – residenziale –

Foglio 4 – Mappale 207 – Sub 35, piazza A. M. Colombo n. 12;

- Denuncia di Inizio Lavori – Pratica Edilizia Permesso di Costruire n.

2007/024 in data 02/07/2007 per “ristrutturazione edilizia fabbricato adibito a

bar/pizzeria/ristorante – residenziale”;

- Permesso di Costruire Oneroso n. 2007/024 del 02/07/2007 per “progetto di

ristrutturazione edilizia fabbricato adibito a bar/pizzeria – residenziale”

- Autorizzazione demolizione e ricostruzione fabbricato di cui al Permesso di

Costruire n. 24/2007 del 02/07/2007, in data 14/09/2007;

- Denuncia di Inizio Lavori in data 21/09/2007 per Demolizione di Fabbricato;

- Pratica Edilizia Permesso di Costruire n. 2007/024 in data 02/07/2007;

- Denuncia di Inizio Attività n. 58 in data 28/10/2008 per Variante a Permesso

di Costruire del 02/07/2007 n. 2007/024;

- Denuncia di Inizio Attività n. 37 in data 04/09/2009 per l’intervento di

“tamponamento portico esistente con vetrate apribili”;

- Certificato di Agibilità n. 2009/037 del 24/05/2010 relativo a

“tamponamento portico esistente con vetrate per ampliamento bar e sala

ristorante”.

Vedere Allegato 05-Concessioni-Abitabilità.

In base al sopralluogo effettuato, ed al confronto tra lo stato di fatto rilevato

delle unità immobiliari oggetto di perizia, i grafici di progetto approvato agli

atti, e le planimetrie catastali, si riscontra in generale la corrispondenza tra lo

stato di fatto, le opere descritte negli elaborati di progetto approvato, e le

planimetrie catastali.

1.10 – DISPONIBILITA' DEGL'IMMOBILI

LOTTO 1

Si è trasmessa, in data 22-04-2025, a mezzo P.E.C., richiesta all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Treviso, di verifica e copia di eventuali contratti di locazione dell'immobile pignorato. L'Agenzia delle Entrate della Provincia di Treviso ha risposto a detta richiesta, comunicando che risultano i seguenti contratti di locazione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione:

Contratto di affitto di ramo d'azienda Serie 1T N. 12267 registrato in data 25/10/2019, relativo all'unità immobiliare ad uso bar, ristorante e pizzeria, identificata al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 207 Sub 42, piazza A. M. Colombo n. 12, piano T-1. Nel contratto viene specificato che il suo oggetto sono i seguenti beni materiali e immateriali: locali di proprietà dell'Esecutata; i beni immateriali costituiti dall'avviamento commerciale; i beni materiali costituiti dagli impianti, macchine, mobili, attrezzature, arredi. Il contratto ha la durata di quattro anni, con decorrenza dal 22/10/2019 e scadenza il 21/10/2023; viene specificato che il contratto non si rinnoverà automaticamente, "... e pertanto alla scadenza le parti rinegozieranno eventualmente le relative condizioni economiche ovvero rinunceranno al rinnovo senza spese per alcuno." Il canone di affitto è stato così determinato: nei primi sei mesi del primo anno contrattuale non viene corrisposto alcun canone; nei restanti sei mesi del primo anno contrattuale Euro 500 al mese oltre IVA di legge; nel secondo anno contrattuale Euro 800 al mese oltre IVA di legge; nel terzo anno contrattuale Euro 1.000 al mese oltre IVA di legge; nel quarto anno contrattuale Euro 1.300 al mese oltre IVA di legge. Vedere Allegato 11 – Verifica Locazioni.

In base al sopralluogo congiunto dell'immobile pignorato, effettuato assieme al Custode in data 13/06/2025, l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta libera.

LOTTO 2

Si è trasmessa, in data 22-04-2025, a mezzo P.E.C., richiesta all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Treviso di verifica e copia di eventuali contratti di locazione dell'immobile pignorato. In base alla risposta dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Treviso a detta richiesta, non risultano contratti di locazione in atto dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

In base al sopralluogo congiunto dell'immobile pignorato, effettuato assieme al Custode in data 13/06/2025, l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta libera.

LOTTO 3

Si è trasmessa, in data 22-04-2025, a mezzo P.E.C., richiesta all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Treviso di verifica e copia di eventuali contratti di locazione dell'immobile pignorato. L'Agenzia delle Entrate della Provincia di Treviso ha risposto a detta richiesta, comunicando che risultano i seguenti contratti di locazione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Contratto di locazione per uso abitativo in data 01/07/2020, col quale l'appartamento identificato al Catasto Fabbricati Foglio 4 Particella 207 Sub 37 viene concesso in locazione a OMESSO per anni quattro con decorrenza dal 01/07/2020 e scadenza al 30/06/2024, e la locazione si intende rinnovata per altri quattro anni "nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della Legge 9-12-1998 n. 431..."

Il canone di locazione pattuito è pari a Euro 4.200 annui; nel contratto viene

inoltre specificato che “il canone inizialmente pattuito verrà aggiornato

annualmente dall’inizio del secondo anno di locazione nella misura del 100%

della variazione, accertata dall’ISTAT, dell’indice dei prezzi al consumo per

le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell’anno precedente...La

variazione ISTAT verrà determinata utilizzando l’indice mensile del secondo

mese anteriore a quello dell’inizio della locazione.”

Contratto di locazione N. 4834 Serie 3T registrato telematicamente in data

13/07/2020 presso l’Ufficio di DPTV UT di Treviso, relativo alla locazione

dell’immobile ad uso abitativo identificato al Catasto Fabbricati Sezione

Urbana B Foglio 4 Particella 207 Sub 37. Durata della locazione dal

01/07/2020 al 30/06/2024; viene specificato che il contratto è oggetto di

proroga fino al 30/06/2028. Il corrispettivo annuo è pari a Euro 4.200.

Vedere Allegato 11 – Verifica Locazioni.

In base al sopralluogo congiunto dell’immobile pignorato, effettuato assieme

al Custode in data 13/06/2025, l’unità immobiliare oggetto di perizia risulta

occupata dal conduttore OMESSO e dal suo nucleo familiare.

LOTTO 4

Si è trasmessa, in data 22-04-2025, a mezzo P.E.C., richiesta all’Agenzia delle

Entrate della Provincia di Treviso di verifica e copia di eventuali contratti di

locazione dell’immobile pignorato. In base alla risposta dell’Agenzia delle

Entrate della Provincia di Treviso a detta richiesta, non risultano contratti di

locazione in atto dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione.

In base al sopralluogo congiunto dell’immobile pignorato, effettuato assieme

al Custode in data 13/06/2025, l’unità immobiliare oggetto di perizia risulta

libera.

Vedere Allegato 11 – Verifica Locazioni.

1.11 – VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI

LOCAZIONE

LOTTO 3

Come detto, l'immobile oggetto di esecuzione risulta attualmente locato con canone annuale di locazione pari a € 4.200 corrisposti in dodici rate mensili di € 350 ciascuna. La verifica di congruità di detto canone è stata effettuata come segue. Come esposto nel successivo capitolo STIMA DEI BENI, il valore stimato dell'immobile oggetto di esecuzione è pari a € 68.000; il canone ordinario di un immobile in questo segmento di mercato e stato manutentivo può essere calcolato moltiplicando detto valore di mercato per un saggio di capitalizzazione ordinario pari al 4%, che fornisce il reddito netto di € 2.743 annui. Poiché il reddito lordo è dato dal reddito netto maggiorato della percentuale di spese di parte padronale attribuibile a questo immobile, e questa percentuale è pari mediamente al 40% del reddito lordo, il reddito lordo risulta pari a € 3.840 annui, corrispondenti a un canone mensile di € 320, che può essere considerato congruo con quello attualmente pagato, stante la fisiologica eterogeneità degli immobili appartenenti a questo segmento.

In base alla verifica di cui sopra, il canone annuale della locazione dell'immobile, pari a € 4.200 annui corrisposti in dodici rate mensili di € 350 ciascuna, è da considerarsi congruo.

1.12 – DIVISIBILITA'**LOTTO 1**

In base all'esame del lotto, costituito da un'unità immobiliare ad uso ristorante - pizzeria - bar al piano terra e al primo piano di edificio a destinazione commerciale e residenziale, si ritiene che detto lotto non sia comodamente divisibile.

LOTTO 2

In base all'esame del lotto, costituito da un appartamento al primo piano di edificio a destinazione commerciale e residenziale, si ritiene che detto lotto non sia comodamente divisibile.

LOTTO 3

In base all'esame del lotto, costituito da un appartamento al secondo piano di edificio a destinazione commerciale e residenziale, si ritiene che detto lotto non sia comodamente divisibile.

LOTTO 4

In base all'esame del lotto, costituito da un appartamento al secondo piano di edificio a destinazione commerciale e residenziale, si ritiene che detto lotto non sia comodamente divisibile.

1.13 – STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**LOTTO 1**

Il valore commerciale del bene, ossia il più probabile valore di mercato, è stato determinato mediante procedimento sintetico pluriparametrico, considerando, quali caratteri significativi, le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche tecnologiche e le

caratteristiche qualitativo - architettoniche. È stata effettuata un'indagine di mercato avente come oggetto un campione di immobili simili a quello da stimare, e si è ricavato un prezzo unitario per l'immobile oggetto di perizia pari a 1.045 €/mq. L'immobile si colloca nella fascia inferiore del campione, i cui prezzi unitari oscillano da 944 €/mq a 1.581 €/mq, con un valore medio di 1.286 €/mq. Il prezzo unitario di 1.045 €/mq, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione, fornisce il valore di € 355.979,25.

Per quanto concerne l'adeguamento correttivo per lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di stima, si precisa che il procedimento di stima sintetica pluriparametrica applicato tiene conto dello stato di manutenzione confrontando direttamente il bene da stimare con i beni di confronto a mezzo degli adeguati prezzi parametrici, come già indicato nella descrizione del procedimento, in cui tra le caratteristiche prese in considerazione compaiono quelle tecnologiche, che includono lo stato manutentivo.

Il valore di stima del Lotto oggetto di perizia è dunque pari a € 355.979,25.

LOTTO 2

Il valore commerciale del bene, ossia il più probabile valore di mercato, è stato determinato mediante procedimento sintetico pluriparametrico, considerando, quali caratteri significativi, le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche tecnologiche e le caratteristiche qualitativo - architettoniche. È stata effettuata un'indagine di mercato avente come oggetto un campione di immobili simili a quello da stimare, e si è ricavato un prezzo unitario per l'immobile oggetto di perizia pari a 1.247 €/mq. L'immobile si colloca nella fascia inferiore del campione,

i cui prezzi unitari oscillano da 1.158 €/mq a 1.727 €/mq, con un valore medio di 1.356 €/mq. Il prezzo unitario di 1.247 €/mq, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione, fornisce il valore di € 143.030,90.

Per quanto concerne l'adeguamento correttivo per lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di stima, si precisa che il procedimento di stima sintetica pluriparametrica applicato tiene conto dello stato di manutenzione confrontando direttamente il bene da stimare con i beni di confronto a mezzo degli adeguati prezzi parametrici, come già indicato nella descrizione del procedimento, in cui tra le caratteristiche prese in considerazione compaiono quelle tecnologiche, che includono lo stato manutentivo.

Il valore di stima del Lotto oggetto di perizia è dunque pari a € 143.030,90.

LOTTO 3

Il valore commerciale del bene, ossia il più probabile valore di mercato, è stato determinato mediante procedimento sintetico pluriparametrico, considerando, quali caratteri significativi, le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche tecnologiche e le caratteristiche qualitativo - architettoniche. È stata effettuata un'indagine di mercato avente come oggetto un campione di immobili simili a quello da stimare, e si è ricavato un prezzo unitario per l'immobile oggetto di perizia pari a 1.252 €/mq. L'immobile si colloca nella fascia inferiore del campione, i cui prezzi unitari oscillano da 1.158 €/mq a 1.727 €/mq, con un valore medio di 1.356 €/mq. Il prezzo unitario di 1.252 €/mq, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione, fornisce il valore di € 80.503,60.

Per quanto concerne l'adeguamento correttivo per lo stato di manutenzione

dell'immobile oggetto di stima, si precisa che il procedimento di stima

sintetica pluriparametrica applicato tiene conto dello stato di manutenzione

confrontando direttamente il bene da stimare con i beni di confronto a mezzo

degli adeguati prezzi parametrici, come già indicato nella descrizione del

procedimento, in cui tra le caratteristiche prese in considerazione compaiono

quelle tecnologiche, che includono lo stato manutentivo.

Il valore di stima del Lotto oggetto di perizia è dunque pari a € 80.503,60.

LOTTO 4

Il valore commerciale del bene, ossia il più probabile valore di mercato, è stato

determinato mediante procedimento sintetico pluriparametrico, considerando,

quali caratteri significativi, le caratteristiche posizionali estrinseche, le

caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche tecnologiche e le

caratteristiche qualitativo - architettoniche. È stata effettuata un'indagine di

mercato avente come oggetto un campione di immobili simili a quello da

stimare, e si è ricavato un prezzo unitario per l'immobile oggetto di perizia

pari a 1.225 €/mq. L'immobile si colloca nella fascia inferiore del campione,

i cui prezzi unitari oscillano da 1.158 €/mq a 1.727 €/mq, con un valore medio

di 1.356 €/mq. Il prezzo unitario di 1.225 €/mq, moltiplicato per la superficie

commerciale dell'immobile oggetto di valutazione, fornisce il valore di

€ 112.700,00.

Per quanto concerne l'adeguamento correttivo per lo stato di manutenzione

dell'immobile oggetto di stima, si precisa che il procedimento di stima

sintetica pluriparametrica applicato tiene conto dello stato di manutenzione

confrontando direttamente il bene da stimare con i beni di confronto a mezzo

degli adeguati prezzi parametrici, come già indicato nella descrizione del procedimento, in cui tra le caratteristiche prese in considerazione compaiono quelle tecnologiche, che includono lo stato manutentivo.

Il valore di stima del Lotto oggetto di perizia è dunque pari a € 112.700,00.

1.14 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

LOTTO 1

Il valore di stima dell'immobile oggetto di perizia è pari a € 355.979,25.

Trattandosi di bene sottoposto a vendita forzata, su tale valore si è applicata la seguente riduzione:

- Riduzione del 15%, trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva:

€ 355.979,25 x 0,15 = € 53.396,88.

Il prezzo dell'immobile così determinato è pari a € 355.979,25 - € 53.396,88 = € 302.582,37 = € 303.000,00 in cifra tonda.

LOTTO 2

Il valore di stima dell'immobile oggetto di perizia è pari a € 143.030,90.

Trattandosi di bene sottoposto a vendita forzata, su tale valore si è applicata la seguente riduzione:

- Riduzione del 15%, trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva:

€ 143.030,90 x 0,15 = € 21.454,63.

Il prezzo dell'immobile così determinato è pari a € 143.030,90 - € 21.454,63 = € 121.576,27 = € 122.000,00 in cifra tonda.

LOTTO 3

Il valore di stima dell'immobile oggetto di perizia è pari a € 80.503,60.

Trattandosi di bene sottoposto a vendita forzata, su tale valore si è applicata la

seguinte riduzione:

- Riduzione del 15%, trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva:

€ 80.503,60 x 0,15 = € 12.075,54.

Il prezzo dell'immobile così determinato è pari a € 80.503,60 - € 12.075,54 =

€ 68.428,06 = € 68.000,00 in cifra tonda.

LOTTO 4

Il valore di stima dell'immobile oggetto di perizia è pari a € 112.700,00.

Trattandosi di bene sottoposto a vendita forzata, su tale valore si è applicata la

seguinte riduzione:

- Riduzione del 15%, trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva:

€ 112.700,00 x 0,15 = € 16.905,00.

Il prezzo dell'immobile così determinato è pari a € 112.700,00 - € 16.905,00

= € 95.795,00 = € 96.000,00 in cifra tonda.

1.15 - RIEPILOGO

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in quattro lotti.

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di:

Lotto 1: intera proprietà di unità immobiliare ad uso ristorante - pizzeria - bar

al piano terra e al primo piano di edificio a destinazione commerciale e

residenziale, in piazza Abate Michele Colombo n. 12, frazione di

Campodipietra, nel Comune di Salgareda (TV).

Lotto 2: intera proprietà di appartamento al primo piano di edificio a

destinazione commerciale e residenziale, in piazza Abate Michele Colombo,

frazione di Campodipietra, nel Comune di Salgareda (TV);

Lotto 3: intera proprietà di appartamento al secondo piano di edificio a

destinazione commerciale e residenziale, in piazza Abate Michele Colombo,
frazione di Campodipietra, nel Comune di Salgareda (TV);

Lotto 4: intera proprietà di appartamento al secondo piano di edificio a
destinazione commerciale e residenziale, in piazza Abate Michele Colombo,
frazione di Campodipietra, nel Comune di Salgareda (TV).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni,
della loro destinazione, delle caratteristiche posizionali intrinseche ed
estrinseche, delle caratteristiche tecnologiche e qualitativo - architettoniche,
e delle risultanze delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene di
poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di perizia,
nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che
trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva:

VALORE DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO BENE (LOTTO 1)

€ 303.000,00 (euro trecentotremila/00)

VALORE DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO BENE (LOTTO 2)

€ 122.000,00 (euro centoventiduemila/00)

VALORE DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO BENE (LOTTO 3)

€ 68.000,00 (euro sessantottomila/00)

VALORE DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO BENE (LOTTO 4)

€ 96.000,00 (euro novantaseimila/00)

* * *

1.15 – ELENCO ALLEGATI

Elenco Allegati:

- 02 – Foto
- 03a-1 - Piante - Planimetrie Catastali Lotto 1
- 03a-2 - Piante - Planimetrie Catastali Lotto 2
- 03a-3 - Piante - Planimetrie Catastali Lotto 3
- 03a-4 - Piante - Planimetrie Catastali Lotto 4
- 03b-1 - Piante - Rilievo Stato di Fatto Lotto 1
- 03b-2 - Piante - Rilievo Stato di Fatto Lotto 2
- 03b-3-4 - Piante - Rilievo Stato di Fatto Lotto 3 – Lotto 4
- 04 - Scheda Sintetica
- 05 - Concessioni Comunali - Abitabilità
- 06 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- 07 - Mappa - Visure Catastali
- 08 - Visura Conservatoria
- 09 - Copia Atto di Provenienza
- 10 - Verbale del Sopralluogo
- 11- Verifica Locazioni

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l’incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento che fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Treviso, 27/07/2025

L'ESPERTO STIMATORE

Alessandro Caronia architetto

