

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 32/2025 R.G.

promossa da

[REDACTED] e per essa quale mandataria
[REDACTED] con sede a Milano in via
Valtellina n. 15/17, C.F. e P.I. [REDACTED] rappresentata e difesa
dall'Avv. Aldo Bulgarelli e con domicilio eletto presso il Suo studio a
Verona in Piazza Bra n. 26/B

avvaldobulgarelli@cnfpec.it

contro

SOCIETÀ ESECUTATA

alla quale è riunita l'Esecuzione immobiliare N. 383/2025 R.G.

promossa da

[REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Aldo
Bulgarelli e con domicilio eletto presso il Suo studio a Verona in Piazza Bra
n. 26/B

avvaldobulgarelli@cnfpec.it

contro

SOCIETÀ ESECUTATA rappresentata e difesa dagli Avv.ti [REDACTED]
[REDACTED] e con domicilio telematico eletto presso gli indirizzi
pec

[REDACTED]
[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Leonardo Bianco



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI TREVISO (TV) DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ ESECUTATA

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott. Leonardo Bianco in data 25/09/2025 per la stima di beni immobili in Treviso (TV) di proprietà della *Società Esecutata*, 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:

- l'identificazione della *Società Esecutata*;
- 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 alla *Società Esecutata*;
- la divisibilità dei beni;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 25/09/2025 la Cancelleria delle Esecuzioni



Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in pari data da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Leonardo Bianco.

In data 26/09/2025 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 la documentazione catastale del compendio immobiliare pignorato.

Lo scrivente effettuava quindi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso 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 e-mail in data 10/10/2025 lo scrivente chiedeva allo Studio del Notaio Bianconi copia dell'atto di compravendita al rep. 102653/29914 del 28/09/2011 con il quale la *Società Esecutata* aveva acquisito i beni oggetto di pignoramento.

Con pec in data 11/10/2025 il sottoscritto depositata presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

A seguito delle verifiche svolte, sempre in data 11/10/2025 lo scrivente



depositava tramite *pct* la segnalazione riguardo la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., che era infatti incompleta in quanto non comprendeva il bene censito al Catasto Terreni – Foglio 13 con il mappale N. 642, trasferito come “... *costituente strada di accesso alla suddetta porzione immobiliare e pertanto strettamente pertinenziale alla medesima ...*”.

In data 13/10/2025 lo studio notarile inoltrava copia dell'atto richiesto.

In data 21/10/2025 l'Ill.mo Signor Giudice disponeva che il creditore procedente estendesse il pignoramento al bene immobile censito al Catasto Terreni – Foglio 13 con il mappale N. 642, chiedendo poi la riunione della nuova procedura esecutiva.

Con pec in data 23/10/2025 l'Agenzia delle Entrate comunicava che “... *in base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sul soggetto da lei indicato ... non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tale soggetto che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione*”.

In data 28/10/2025 il Comune di Treviso rilasciava il C.D.U. di cui al prot. 2025-0241.

A seguito del deposito dell'atto di pignoramento del terreno censito al Catasto Terreni – Foglio 13 con il mappale N. 642, la cui procedura assumeva R.G.E. N. 383/2025, con provvedimento in data 24/12/2025 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Paola Torresan disponeva la riunione del detto nuovo procedimento a quello portante di cui al R.G.E. N. 32/2025.

Veniva quindi contattato l'I.V.G. di Treviso, custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo ai beni.



Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava il sopralluogo per il giorno 23/02/2025.

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.

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 23/03/2026 a:

- **Avv. Aldo Bulgarelli**, legale di [REDACTED] E
PER ESSA QUALE MANDATARIA [REDACTED]

[REDACTED] – *creditrice procedente di entrambi i
procedimenti esecutivi riuniti* - tramite comunicazione pec
all'indirizzo:

avvaldobulgarelli@cnfpec.it

- **I.V.G. di Treviso**, custode nominato del compendio immobiliare,
tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo:

ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it

- [REDACTED] e [REDACTED], legali della *Società
Esecutata* - tramite comunicazione e-mail pec agli indirizzi

[REDACTED]

[REDACTED]

assegnando a tutti tempo fino al giorno 07/04/2026 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 della *Società Esecutata*, oltre che degli altri soggetti citati all'interno della presente relazione, è contenuta nell'allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono:

- per l'intero un'U.I. censita al C.F. – Comune di Treviso – sez. C – fg. 3 con il **M.N. 548 sub 15**;
- per l'intero un'U.I. censita al C.F. – Comune di Treviso – sez. C – fg. 3 con il **M.N. 548 sub 16**;
- per l'intero un'U.I. censita al C.F. – Comune di Treviso – sez. C – fg. 3 con il **M.N. 548 sub 17**;
- per l'intero un'U.I. censita al C.F. – Comune di Treviso – sez. C – fg. 3 con il **M.N. 548 sub 18**,
- per l'intero un terreno censito al C.T. – Comune di Treviso – fg. 13 con il **M.N. 642**,

oltre la proporzionale comproprietà delle parti comuni di cui ai mappali N. 548 sub 12, N. 548 sub 13 e N. 548 sub 14, espressamente richiamati nell'atto di pignoramento, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di N. 4 (quattro) lotti distinti.



PER TUTTI I LOTTI

Lo scrivente Esperto Stimatore, a favore di sintesi e per facilitare la lettura complessiva della perizia di stima, preliminarmente all'analisi dei distinti **lotti da 1 (uno) a 4 (quattro)**, riporta i paragrafi che si possono considerare identicamente riportati per tutti i citati lotti.

CONFINI DEL BENE

Con riferimento al lotto costituito dall'ente urbano di cui al M.N. 548, su parte del quale sono eretti i beni oggetto di pignoramento costituenti i **lotti da 1 (uno) a 4 (quattro)**, e al terreno di cui al M.N. 642, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- pubblica strada denominata via Marco Pellicciaio e/o mappali N. 140, N. 133 e N. 643, mappali N. 552, N. 551, pubblica strada denominata via Francesco Erizzo e/o M.N. 553 e M.N. 142, tutti del foglio 13 e tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti i **lotti da 1 (uno) a 4 (quattro)** avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno in detto momento, con gli annessi, le pertinenze, gli enti e gli spazi comuni come per legge, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto legalmente costituite, così come sono del resto pervenuti alla *Società Esecutata* con atto di compravendita in data 28/09/2011 al rep. 102653 racc. 29914 del notaio Dott. Maurizio Bianconi di Treviso, ivi registrato in data 30/09/2011 al N. 16606 serie 1T e ivi trascritto in data 03/10/2011 ai nn. 33237/21390 (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima).

In particolare lo scrivente rileva che in detto atto viene precisato quanto



segue:

Art. 3 - *“La presente vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano con gli annessi, le pertinenze, gli enti e gli spazi in comunione come per legge, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto legalmente costituite, in particolare con le servitù non aedificandi di cui atti trascritti a Treviso in data 15 gennaio 1976 ai nn. 1095/967 e in data 24 novembre 1978 ai nn. 22543/19015 e con le servitù di passaggio di cui atti trascritti a Treviso in data 27 novembre 1975 ai nn. 16693/14337 e in data 12 agosto 1977 ai nn. 15165/12844.*

Le parti si anno atto che il mapp. 642 compravenduto è gravato da servitù di passaggio di strada”.

Inoltre, nell’atto di compravendita viene riportato che:

Art. 2 - *“Con riferimento alla normativa urbanistica ed edilizia vigente il signor ..., nella veste di procuratore della parte venditrice dichiara:*

- a) da me Notaio ammonita sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, che i lavori di costruzione dell'originario fabbricato oggetto del presente atto sono iniziati anteriormente al 1 ° settembre 1967;*
- b) che il medesimo fabbricato è stato demolito è ricostruito in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Treviso in data 22 gennaio 1976 n. 11/41-75, successiva variante in data 1° luglio 1976 n. 1 12/21-76, licenza edilizia in data 1° marzo 1979 n. 41/26-78 e D.I.A. in data 30 novembre 1995;*



c) che a carico dell'immobile medesimo non sono state adottate sanzioni ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche.

La parte alienante garantisce la conformità degli impianti alla normativa sulla sicurezza ...”;

Art. 6 - *“garantisce inoltre la parte venditrice la libertà degli immobili da pesi, vincoli, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità:*

- *ipoteca volontaria iscritta a Treviso in data 5 gennaio 1999 ai nn. 189/37, a favore della “ [REDACTED] ” con sede in Milano, per debito estinto ed a fronte del quale l’ente creditore ha rilasciato apposita quietanza in data 26 settembre 2008;*
- *ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 22 aprile 2006 ai nn. 19659/4917, a favore del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] e di cui al suddetto accollo;*
- *ipoteca volontaria iscritta a Treviso in data 30 settembre 2008 ai nn. 37417/8276, a favore della [REDACTED] con sede in Matera;*
- *ipoteca volontaria iscritta a Treviso in data 29 marzo 2010 ai nn. 10167/2206, a favore della [REDACTED] con sede in Udine.*

Tutte ben note alla parte acquirente ...”.

DITTA INTESTATARIA

In forza dell’atto di compravendita in data 28/09/2011 al rep. 102653 racc. 29914 del notaio Dott. Maurizio Bianconi di Treviso, ivi registrato in data 30/09/2011 al N. 16606 serie 1T e ivi trascritto in data 03/10/2011 ai nn. 33237/21390, la Ditta intestataria dei beni costituenti i **lotti da 1 (uno) a 4**



(quattro) risulta:

- **Società esegutata**, per l'intero della piena proprietà.

In detto atto è intervenuto il *Soggetto 1* “nella sua qualità di Amministratore Unico, legale rappresentante” della *Società esegutata*.

L'identificazione della *Società esegutata* e del *Soggetto 1* è contenuta nell'allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 31/12/2025 è emerso che, successivamente alla data del 01/02/2025, antecedente a quella del 17/02/2025 alla quale è aggiornata la certificazione notarile in data depositata per l'esecuzione immobiliare di cui al N. 32/2025 R.G.E., e comunque antecedente a quella del 12/12/2025 alla quale è aggiornata la certificazione notarile depositata per l'esecuzione immobiliare riunita N. 383/2025 R.G., a carico della *Società esegutata* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nei detti certificati notarili (cfr. allegato **sub 4** alla presente perizia di stima).

Dai certificati notarili in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 31/12/2025, si evince che i beni pignorati risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima trascrizione (da entrambe le certificazioni notarili depositate per le procedure esecutive riunite)**



Trascrizione N. 11899 del 17/06/2015 - N. generale 16505

“VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/05/2015 Numero di repertorio 4870 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TREVISO Sede TREVISO

A favore di [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale

[REDACTED]

contro ... (n.d.r.: Società esecutata)

*Grava su Treviso Sezione Urbana C Foglio 3 Particella 548 Subalterno 9
graffate Foglio 3 Particella 548 Subalterno 10,
Treviso Foglio 13 Particella 642”*

*** Seconda trascrizione (da entrambe le certificazioni notarili depositate per le procedure esecutive riunite)**

Trascrizione N. 25890 del 22/10/2018 - N. generale 36870

“VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/08/2018 Numero di repertorio 7009 emesso da UNEP DEL TRIBUNALE DI TREVISO Sede TREVISO

A favore di [REDACTED]

[REDACTED] Sede ALTAMURA (BA) Codice fiscale

[REDACTED]

contro ... (n.d.r.: Società esecutata)

*Grava su Treviso Foglio 3 Particella 548 Sub. 12 Particella 548 Sub. 13
Particella 548 Sub. 14 Particella 548 Sub. 15
Particella 548 Sub. 16 Particella 548 Sub. 17 Particella 548 Sub. 18,*



Treviso Foglio 13 Particella 642”

*** Terza trascrizione (dalla certificazione notarile depositata per l'E.I. 32/2025 R.G.E.)**

Trascrizione N. 9217 del 09/04/2021 - N. generale 13588

“VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22/03/2021 Numero di repertorio 1337 emesso da U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI TREVISO Sede TREVISO

A favore di

Sede ALTAMURA (BA) Codice fiscale

contro ... (n.d.r.: Società esecutata)

Grava su Treviso sezione Urbana C Foglio 3 Particella 548 Sub. 12 Particella 548 Sub. 13 Particella 548 Sub. 14 Particella 548 Sub. 15 Particella 548 Sub. 16 Particella 548 Sub. 17 Particella 548 Sub. 18”

*** Quarta trascrizione (dalla certificazione notarile depositata per l'E.I. 32/2025 R.G.E.)**

Trascrizione N. 3651 del 17/02/2025 - N. generale 5252

“VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/01/2025 Numero di repertorio 261 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO Sede TREVISO

A favore di

Sede CONEGLIANO (TV)

Codice fiscale (Richiedente: AVV. ALDO BULGARELLI PIAZZA BRA N.26/D VERONA),

contro ... (n.d.r.: Società esecutata)

Grava su Treviso sezione Urbana C Foglio 3 Particella 548 Sub. 15 Particella 548 Sub. 17 Particella 548 Sub. 16 Particella 548 Sub. 18



Particella 548 Sub. 12 Particella 548 Sub. 13 Particella 548 Sub. 14”

*** Quinta ed ultima trascrizione (da entrambe le certificazioni notarili depositate per le procedure esecutive riunite)**

Trascrizione N. 34371 del 12/12/2025 - N. generale 48119

“Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Treviso del 18 novembre 2025 repertorio n. 8527 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 12 dicembre 2025 al numero generale 48119 e al numero particolare 34371 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) C.F. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Avv. Aldo Bulgarelli Piazza Bra N.26/d Verona, a carico di ... (n.d.r.: Società esecutata) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Foglio 13 Particella 642”.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dalla certificazione notarile depositata per l'E.I. 32/2025 R.G.E.)**

Iscrizione N. 4917 del 22/04/2006 - N. generale 19659

“IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 27/03/2006 Numero di repertorio 2286 emesso da TRIBUNALE DI TREVISO Sede TREVISO A favore di [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] contro ... (n.d.r.: Soggetto 2)

capitale € 458.877,66 Totale € 490.000,00

Grava su Treviso Sezione Urbana C Foglio 3 Particella 548 Subalterno 9 graffate Foglio 3 Particella 548 Subalterno 10”

Nella certificazione notarile viene riportato: *“N.B. A margine risultano:*



* *ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 6762/1021 DEL 25/02/2010 derivante da riduzione di somma del 29/06/2009 emesso da TRIBUNALE DI TREVISO Sede TREVISO Numero di repertorio 4270/2006"*

* **Seconda iscrizione (da entrambe le certificazioni notarili depositate per le procedure esecutive riunite)**

Iscrizione N. 8276 del 30/09/2008 - N. generale 37417

"IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 26/09/2008 Numero di repertorio 96138/25624

Notaio BIANCONI MAURIZIO Sede TREVISO

A favore di [REDACTED]

[REDACTED] *Sede MATERA Codice fiscale* [REDACTED]

(Domicilio ipotecario eletto DIPENDENZA DI TREVISO),

contro ... (n.d.r.: Soggetto 2)

... (n.d.r.: Soggetto 3) quale debitore non datore di ipoteca

Capitale € 300.000,00 Totale € 600.000,00 Durata 15 anni

*Grava su Treviso Sezione Urbana C Foglio 3 Particella 548 Subalterno 9
graffate Foglio 3 Particella 548 Subalterno 10, Treviso Foglio 13 Particella
642"*

* **Terza iscrizione (dalla certificazione notarile depositata per l'E.I. 32/2025 R.G.E.)**

Iscrizione N. 2206 del 29/03/2010 - N. generale 10167

"IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 01/03/2010 Numero di repertorio 113218/35895

Notaio FERRETTO GIUSEPPE Sede CONEGLIANO (TV)

A favore di [REDACTED] *Sede UDINE Codice fiscale*



██████████ (Domicilio ipotecario eletto UDINE VIALE VENEZIA 6/8),

contro ... (n.d.r.: Soggetto 1)

... (n.d.r.: Soggetto 4) quale debitore non datore di ipoteca

Capitale € 450.000,00 Totale € 900.000,00 Durata 15 anni 1 mesi

Grava su Treviso Sezione Urbana C Foglio 3 Particella 548 Subalterno 9
graffate Foglio 3 Particella 548 Subalterno 10”

*** Quarta ed ultima iscrizione (dalla certificazione notarile depositata
per l'E.I. 32/2025 R.G.E.)**

Iscrizione N. 5006 del 06/09/2024 - N. generale 32511

“IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da AVVISO DI
ACCERTAMENTO ESECUTIVO del 16/07/2024 Numero di repertorio
513915 emesso da ██████████ Sede MONDOVÌ (CN)

A favore di ██████████ Sede MONDOVÌ (CN) Codice fiscale
██████████ (Domicilio ipotecario eletto MONDOVÌ (CN) VIA TORINO
N.10/B),

contro ... (n.d.r.: Società eseguita)

capitale € 52.090,65 Totale € 104.181,30

Grava su Treviso sezione Urbana C Foglio 3 Particella 548 Sub. 15”

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 19/03/2026, non
risultano depositati atti di intervento.

ELENCO PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE IN COPIA DAL COMUNE DI TREVISO (TV)

Con riferimento al fabbricato industriale comprendente anche le U.I. oggetto
di pignoramento, sulla base di quanto è possibile desumere dall'atto di



provenienza e della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Treviso, risulta che “*i lavori di costruzione dell’originario fabbricato ... sono iniziati anteriormente al 1° settembre 1967*” e che successivamente il medesimo fabbricato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti:

- concessione edilizia N. 11/41-75 del 22/01/1976 per i lavori di “*demolizione fabbricato esistente e nuova costruzione ad uso laboratorio artigianale*” (cfr. cartella denominata *01_1975_SPEC_11_41_75* contenuta nell’allegato **sub 7** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 14/6-76 in data 09/03/1976 per i lavori di “*demolizione fabbricato*” (cfr. cartella denominata *02_1976_SPEC_14_6_76* contenuta nell’allegato **sub 7** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 26/20-76 in data 15/06/1976 per i lavori di “*recinzione*” (cfr. cartella denominata *03_1976_SPEC_26_20_76* contenuta nell’allegato **sub 7** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 12/21-76 in data 01/07/1976 per i lavori di “*variante a progetto di nuova costruzione industriale*” (cfr. cartella denominata *04_1976_SPEC_12_21_76* contenuta nell’allegato **sub 7** alla presente perizia di stima);
- certificato di agibilità prot. 20252 in data 27/12/1976 (cfr. cartella denominata *05_1976_AGIB_167_76* contenuta nell’allegato **sub 7** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 41/26-78 in data 01/03/1978 per i lavori di “*ampliamento fabbricato artigianale*” (cfr. cartella denominata *06_1978_SPEC_41_26_78* contenuta nell’allegato **sub 7** alla presente



perizia di stima);

- concessione edilizia N. 28/15-79 in data 28/07/1979 per i lavori di “recinzione” (cfr. cartella denominata 07_1979_SPEC_28_15_79 contenuta nell'allegato **sub 7** alla presente perizia di stima);
- D.I.A. prot. 57722 del 01/12/1995 per i lavori di “variante alla Concessione Edilizia N. 41-26 del 01 marzo 1979” (cfr. cartella denominata 08_1995_DIA prot. 57722 contenuta nell'allegato **sub 7** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 32/14-97 prot. 54857/96 in data 10/07/1998 per i lavori di “ristrutturazione e ricavo soppalco” (cfr. cartella denominata 09_1996_SPEC_32_14_97 contenuta nell'allegato **sub 7** alla presente perizia di stima);
- S.C.I.A. - Pratica N. [REDACTED]-13052014-1305 per i lavori di “ristrutturazione con parziale cambio di destinazione d'uso” (cfr. cartella denominata 10_2014_[REDACTED]-13052014-1305.SUAP contenuta nell'allegato **sub 7** alla presente perizia di stima);
- Dichiarazione di fine lavori con attestazione di agibilità - pratica di cui al N. [REDACTED]-04082014-1623 per i lavori di “ristrutturazione con parziale cambio di destinazione d'uso” (cfr. cartella denominata 11_2014_[REDACTED]-04082014-1623.SUAP contenuta nell'allegato **sub 7** alla presente perizia di stima);
- C.I.L.A. – Pratica N. [REDACTED]-25112016-0916 per i lavori di “manutenzione straordinaria unità 'C' e unità 'D' per adeguamento impianto elettrico e lievi spostamenti dei terminali di erogazione del calore per esigenze di carattere organizzativo interno” (cfr. cartella



denominata 12_2016_ [REDACTED]-25112016-0916.SUAP contenuta nell'allegato **sub 7** alla presente perizia di stima);

- comunicazione di fine lavori – Pratica N. [REDACTED]-22122016-1054 per i lavori di “*manutenzione straordinaria unità ‘C’ e unità ‘D’ per adeguamento impianto elettrico e lievi spostamenti dei terminali di erogazione del calore per esigenze di carattere organizzativo interno*” (cfr. cartella denominata 13_2016_ [REDACTED]-22122016-1054.SUAP contenuta nell'allegato **sub 7** alla presente perizia di stima).

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Treviso.

Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità derivante dall'esistenza di eventuale ulteriore e diversa documentazione autorizzativa in atti del Comune di Treviso.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili pignorati costituenti i **lotti da 1 (uno) a 4 (quattro)**, 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) al N. 2025-0241 prot. GE/2025/0159797 in data 28/10/2025 (cfr. allegato **sub 8** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dalla certificazione notarile del Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) depositata per l'esecuzione immobiliare di cui al N. 32/2025 R.G.E., si ricava la seguente provenienza al ventennio dei beni costituenti i **lotti da 1**



(uno) a 4 (quattro).

- 1) *“A ... (n.d.r.: Società esecutata), l'intera piena proprietà dell'immobile Treviso Sezione Urbana C Foglio 3 Particella 548 Subalterno 9 graffate Foglio 3 Particella 548 Subalterno 10 dal quale derivano gli attuali sub. oggetto di pignoramento, è pervenuta per atto di compravendita del 28/09/2011 Numero di repertorio 102653/29914 Notaio BIANCONI MAURIZIO Sede TREVISO trascritto il 03/10/2011 nn. 33237/21390 da potere di ... (n.d.r.: Soggetto 2)”*
- 2) *“A ... (n.d.r.: Soggetto 2), l'intera piena proprietà del suddetto bene (già sub. 5 graffato sub. 6) è pervenuta per atto di compravendita del 29/12/1995 Numero di repertorio 37324 Notaio UCCI ROBERTO trascritto il 05/01/1996 nn. 503/425 da potere di ... (n.d.r.: Soggetto 7), ... (n.d.r.: Soggetto 8)”*

Nella certificazione notarile viene precisato *“Si segnala locazione ultranovennale del 17.09.2003 Numero di repertorio 132160 Notaio DALL'ARMI GIOVANNI BATTISTA Sede TREVISO trascritto il 10/10/2003 ai ml. 42932/28866 a favore di ... (n.d.r.: Soggetto 9), avente ad oggetto piena proprietà dell'immobile Treviso Sezione Urbana C Foglio 3 Particella 548 Subalterno 9 graffate Foglio 3 Particella 548 Subalterno 10 contro ... (n.d.r.: Soggetto 2)”*.

Nella certificazione notarile del Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) depositata per l'esecuzione immobiliare riunita di cui al N. 383/2025 R.G.E., si ricava la medesima provenienza al ventennio anche per il bene censito con il M.N. 642 e viene pure segnalato che:

“A ... (n.d.r.: Soggetto 6) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime



di separazione dei beni gli immobili NCEU Sezione Urbana C Foglio 3 Particella 548 Subalterno 9, graffato con Foglio 3 Particella 548 Subalterno 10 , NCT Foglio 13 Particella 642 sono pervenuti per atto di atto tra vivi promessa di vendita del Notaio Bianconi Maurizio del 26 settembre 2008 repertorio n. 96140/25626 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 30 settembre 2008 al numero di registro generale 37418 e numero di registro particolare 23237 da ... (n.d.r.: Soggetto 2) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nei comuni di Treviso, Treviso

Il "Quadro D" riporta quanto segue: Si precisava che il mapp. 642 costituiva strada di accesso alla porzione immobiliare promessa in vendita. la verrà fatta nello stato di fatto e di diritto in cui il descritto immobile si trova, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, gli enti e gli spazi in comunione come per legge, i diritti, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive esistenti, ed in particolare con le servitù non aedificandi di cui atti trascritti a treviso in data 15 gennaio 1976 ai nn. 1095/967 ed in data 24 novembre 1978 ai nn. 22543/19015 e con le servitù di passaggio di cui gli atti trascritti a treviso in data 27 novembre 1975 ai nn. 16693/14337 ed in data 12 agosto 1977 ai nn. 15165/12844".

L'identificazione della Società eseguita e degli altri Soggetti citati è contenuta nell'allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.



LOTTO 1 (UNO)

Lo scrivente relaziona sul bene che forma il **lotto 1 (uno)**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Treviso – Sez. C – Foglio 3

BENE UNICO

M.N. 548 sub 15 - Via Marco Pellicciaio n. 3, p. T, cat. D/1, R.C. € 3.362,00

cat. D/1 - opifici

con ultimi dati derivanti da “*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2024 Pratica n. TV0066938 in atti dal 15/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 66938.1/2024)*”

descritta nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico con “*magazzino-deposito*”

e con le seguenti precisazioni:

- è compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni ai sensi del C.C. ed in particolare dei seguenti mappali:
 - M.N. 548 sub 12 (bene pignorato) – B.C.N.C. – area scoperta di m² 1973 – comune ai mappali N. 548 sub 15, N. 548 sub 16, N. 548 sub 17 e N. 548 sub 18;
 - M.N. 548 sub 13 (bene pignorato) – B.C.N.C. – centrale termica – comune ai mappali N. 548 sub 15, N. 548 sub 16 e N. 548 sub 17;
- è compresa la proporzionale comproprietà del terreno di cui al M.N. 642 (bene pignorato nella procedura di cui al N. 383/25 R.G.E.) - che costituisce strada di accesso al fabbricato industriale comprendente anche



il bene oggetto di pignoramento;

- detto bene è compreso, con altri, in un fabbricato ad uso industriale che insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 13 con il M.N. 548 ente urbano di are 69.50, in forza di tipo mappale del 24/03/2017 protocollo n. TV0034730 in atti dal 24/03/2017 (n. 34730.1/2017).

La documentazione catastale dei beni compresi nel **lotto 1 (uno)** formato viene allegata **sub 2** alla presente perizia di stima.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 1 (uno)** è formato per l'intero da un opificio (categoria catastale D/1) di cui al M.N. 548 sub 15 compreso in un fabbricato di tipo industriale sito a Treviso in via Marco Pellicciaio al civico N. 3.

La descrizione del bene costituente il **lotto 1 (uno)**, del fabbricato che lo comprende nonché delle sue parti comuni, oltre che alla presente perizia, si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata **sub 5** alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Descrizione del fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento

Il fabbricato di tipo industriale che comprende anche il bene di cui al presente lotto, presenta forma in pianta rettangolare e si sviluppa su due livelli fuori terra.

La porzione del fabbricato che comprende i beni oggetto di pignoramento è quella che si sviluppa ad est.

Dal certificato di collaudo del Dott. Ing. [REDACTED] datato 21/07/1976, reperito presso il Comune di Treviso si ricava che, con riguardo all'intero fabbricato:



“... il fabbricato ha una lunghezza di 62,77 m e una larghezza di 23,80 mt.

Altezza libera interna 7.00 mt ...

Le strutture sono costituite di:

- *Fondazioni: plinti in cemento armato.*
- *Pilastri in cemento armato.*
- *Muratura di tamponamento in calcestruzzo armato.*
- *Copertura: Tipo Vecoper realizzata con travi a Y in c.a.p. poste in opera su mt 2.50 di interasse.*

L'interspazio tra le travi viene coperto da cupolini in cemento amianto.

Soffittatura con pannelli in cemento amianto

- *Architravi in cemento armato a sostegno del tetto continue su sei campate di luce mt. 5,67.*
- *Vie di corsa per gru a ponte in profilato d'acciaio, montato sulle mensole delle colonne”.*

Successivamente il fabbricato, e più in particolare la porzione comprendente i beni oggetto di pignoramento, è stato oggetto di ulteriori interventi che hanno riguardato perlopiù modifiche interne.

All'esterno le pareti di tamponamento risultano dipinte di colore bianco con qualche elemento e/o fascia di colore giallo / blu.

Il prospetto sud presenta pure una fascia ondulata sui toni dell'azzurro che parte dall'ingresso comune e prosegue verso est per tutta la lunghezza dello stabile.

I serramenti sono principalmente di tipo metallico portanti specchiature in vetro.

Il fabbricato è dotato di parti comuni, ed in particolare:



- M.N. 548 sub 12 – B.C.N.C. – area scoperta di m² 1973 – comune ai mappali N. 548 sub 15, N. 548 sub 16, N. 548 sub 17 e N. 548 sub 18;
- M.N. 548 sub 13 – B.C.N.C. – centrale termica – comune ai mappali N. 548 sub 15, N. 548 sub 16 e N. 548 sub 17;
- M.N. 548 sub 14 – B.C.N.C. – ingresso – comuni ai mappali N. 548 sub 16 e N. 548 sub 17.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che i beni comuni non censibili sopracitati sono espressamente richiamati nell'atto di pignoramento.

All'area scoperta del fabbricato di cui al M.N. 548 sub 12 si accede da via Marco Pellicciaio attraverso il terreno di cui al M.N. 642, bene sottoposto a pignoramento nella procedura integrativa di cui al R.G.E N. 383/2025.

Lo scrivente evidenzia che detto bene è gravato da servitù di passaggio di strada, così come risulta nell'art. 3 dell'atto di compravendita con cui i beni sono pervenuti in ditta alla *Società eseguita*.

L'area scoperta di cui al M.N. 548 sub 12 è pressoché interamente pavimentata in calcestruzzo ed è adibita ad area di manovra e/o parcheggio e/o comunque ad area a servizio delle U.I. comprese nella porzione est del fabbricato industriale.

Il terreno di cui al M.N. 642 costituisce, di fatto, strada.

L'area scoperta è interamente recintata anche nei confronti di quella di cui al M.N. 548 sub 22 ad ovest e di proprietà di terzi.

La centrale termica di cui al M.N. 548 sub 13 si sviluppa in una posizione pressoché centrale della porzione di fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento e presenta accesso dal fronte sud.

Ad essa si accede per mezzo di un portoncino avente telaio metallico dotata



di lamelle per la ventilazione.

La centrale termica ha pavimento di tipo industriale in calcestruzzo liscio.

Anche l'ingresso di cui al M.N. 548 sub 14 si sviluppa in una posizione pressoché centrale della porzione di fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento e presenta accesso dal fronte sud.

In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che non risulta realizzata la divisione tra l'ingresso comune di cui al M.N. 548 sub 14 e la porzione sud del locale negozio-ufficio commerciale dell'U.I. di cui al M.N. 548 sub 16 a partire dalla posizione in cui il locale presenta una riduzione di larghezza.

Nella medesima posizione risulta, pure, realizzato un tamponamento a chiusura dell'apertura tra l'originaria porzione con larghezza ridotta e quella con larghezza maggiore.

Ad ogni modo, all'ingresso si accede per mezzo di una porta avente telaio metallico con specchiatura in vetro.

L'ingresso è pavimentato in piastrelle di ceramica quadrate con posa diagonale.

Descrizione dell'U.I. di cui al M.N. 548 sub 15

Il magazzino di cui al M.N. 548 sub 15 si sviluppa nella parte est della porzione di fabbricato industriale pignorata.

Esso si sviluppa su un unico livello.

All'opificio si accede dall'area scoperta di cui al M.N. 548 sub 12 per mezzo di due portoni metallici dotati di apertura scorrevole e porta pedonale.

L'U.I. è dotata di serramenti da finestre a nastro con apertura a vasistas presenti lungo tutti i suoi lati perimetrali esterni.

Le pareti interne sono dipinte di tonalità gialla e/o bianca.



L'U.I. comprende il locale deposito / magazzino, lo spogliatoio, l'anti e due w.c.

Il locale deposito / magazzino ha pavimento di tipo industriale in calcestruzzo lisciato.

Lo spogliatoio, l'anti e i due w.c. sono pavimentati con piastrelle di ceramica rettangolari.

Le pareti dell'anti e dei w.c. sono quasi interamente rivestite con piastrelle di ceramica.

L'anti comprende due lavandini lunghi aventi ciascuno due rubinetti e i due w.c. comprendono rispettivamente un water e una turca e un doccino.

Nell'anti è posizionato anche lo scaldabagno elettrico.

Stato di conservazione e di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'U.I. di cui al M.N. 548 sub 15 presentava sufficienti condizioni conservative e manutentive.

Il sottoscritto Esperto Stimatore segnala la presenza di tracce di infiltrazioni nella parete nord del locale spogliatoio e il danneggiamento / lievo di alcune piastrelle di uno dei w.c.

Il sottoscritto, cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria / straordinaria dei serramenti interni ed esterni, la ridipintura dei locali previo risanamento delle porzioni eventualmente ammalorate e/o degradate, la manutenzione della copertura e, più in generale di tutti gli impianti e/o dotazioni e/o finiture.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare e/o è desumibile dalla documentazione



in atti del Comune, l'U.I. di cui al M.N. 548 sub 15 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario per adduzione di acqua fredda e calda sanitaria prodotta con scaldabagno elettrico e con acqua prelevata da pozzo autonomo;
- impianto di riscaldamento con caldaia comune a gas metano e con elementi radianti presenti nel solo spogliatoio e nell'anti. In sede di sopralluogo il *Soggetto 6* ha comunicato che la caldaia non è in uso;
- impianto di aerazione meccanica;
- impianto elettrico;
- impianto fognario con recapito su corpo idrico superficiale previo trattamento in vasche.

Lo scrivente, in via cautelativa, valuta che tutti gli impianti richiedano approfonditi controlli e accertamenti per verificare la loro funzionalità, sicurezza e comunque conformità alle vigenti disposizioni di legge.

Controlli e accertamenti da cui non si esclude che possa derivare la necessità di interventi di ripristino e/o riparazione e/o adeguamento.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto rileva che agli atti del Comune è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 27/09/2014 dal quale si ricava che l'U.I. di cui al M.N. 548 sub 15 appartiene alla classe energetica G (ad oggi risulta comunque scaduto).

Superficie commerciali convenzionali dell'U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

complessiva	m ²	551,1 x 1,0	m ²	<u>551,1</u>
-------------	----------------	-------------	----------------	--------------

Superficie lorda convenzionale commerciale complessiva m² 551,1



Generalità

Con pec in data 11/10/2025 il sottoscritto depositata presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con pec in data 23/10/2025 l'Agenzia delle Entrate comunicava che “... *in base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sul soggetto da lei indicato ... non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tale soggetto che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione*”. (cfr. allegato **sub 6** alla presente perizia di stima).

Così come riportato nel verbale redatto dal Custode in occasione del sopralluogo svolto in data 23/02/2026, “... *L'immobile risulta occupato con contratto di comodato da ... (n.d.r.: Soggetto 5) di cui il sig. ... (n.d.r.: Soggetto 6) non trasmette copia, essendone sprovvisto al momento del presente sopralluogo ...*”.

Ad ogni modo, rimettendo comunque la questione alla più ampia valutazione dell'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto evidenzia, innanzitutto, che il contratto di comodato non risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate e che comunque, di regola, tali tipi di contratto non sono opponibili alla procedura esecutiva.

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

Per la verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto



autorizzato si farà espresso riferimento alle pratiche edilizie elencate nel capitolo denominato “*PER TUTTI I LOTTI*” analizzando, in particolare, le pratiche pertinenti al lotto in questione.

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

Con la scorta degli allegati grafici di progetto, allegati alla S.C.I.A. - Pratica N. [REDACTED]-13052014-1305, il sottoscritto ha accertato che quanto realizzato è pressoché conforme a quanto assentito, a meno di lievi differenze che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Verifica di conformità fra stato di fatto e documentazione catastale

La rappresentazione planimetrica dell’U.I. di cui al M.N. 548 sub 15 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Considerazioni dell’Esperto Stimatore in merito alle verifiche svolte

In relazione a quanto sopra esposto, 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.

Verifiche, 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 eventuali 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.

DIVISIBILITÀ

In via del tutto generale, la divisione di un bene o di più beni dovrebbe concretizzarsi con la formazione di immobili e/o di porzioni di essi autonomi e funzionali evitando di attribuire porzioni inidonee alla loro funzione economica e non eccessivamente gravate da pesi e servitù che potrebbero ridurre il loro valore.

Nel caso in esame, il **lotto 1 (uno)** è formato per l'intero della piena proprietà da un magazzino-deposito.

L'eventuale divisione dell'U.I. costituente il **lotto 1 (uno)** comporterebbe importanti interventi per realizzare nuovi accessi alle unità costituite, la suddivisione delle reti impiantistiche, la costituzione di eventuali servitù e quant'altro necessario al fine di rendere autonome e funzionali le diverse porzioni, il tutto con costi e oneri notevolissimi che inciderebbero negativamente sul valore di ciascuna porzione.

In ogni caso le diverse unità potrebbero risultare sacrificate e non più altrettanto funzionali rispetto all'attuale consistenza e destinazione d'uso attuali.

Bisogna tenere in considerazione, inoltre, che gli interventi necessari a dividere in natura i vari beni, nonché la loro stessa divisione, dovrebbero comunque essere valutati e approvati dal Comune di Treviso a seguito del



deposito di specifiche pratiche edilizie.

E l'esito di dette valutazioni non può essere allo stato previsto e comunque considerato a priori positivo.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che il bene oggetto di pignoramento costituente il **lotto 1 (uno)** formato, non è comodamente divisibile.

VALORE ATTUALE DEL LOTTO 1 (UNO)

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, della vetustà, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 1 (uno)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Treviso – Sez. C – Foglio 3

BENE UNICO

M.N. 548 sub 15 - Via Marco Pellicciaio n. 3, p. T, cat. D/1, R.C. € 3.362,00
cat. D/1 - opifici

con ultimi dati derivanti da “*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2024 Pratica n. TV0066938 in atti dal 15/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 66938.1/2024)*”

descritta nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico con “*magazzino-deposito*”



e con le seguenti precisazioni:

- è compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni ai sensi del C.C. ed in particolare dei seguenti mappali:
 - o M.N. 548 sub 12 (bene pignorato) – B.C.N.C. – area scoperta di m² 1973 – comune ai mappali N. 548 sub 15, N. 548 sub 16, N. 548 sub 17 e N. 548 sub 18;
 - o M.N. 548 sub 13 (bene pignorato) – B.C.N.C. – centrale termica – comune ai mappali N. 548 sub 15, N. 548 sub 16 e N. 548 sub 17;
- è compresa la proporzionale comproprietà del terreno di cui al M.N. 642 (bene pignorato nella procedura di cui al N. 383/25 R.G.E.) - che costituisce strada di accesso al fabbricato industriale comprendente anche il bene oggetto di pignoramento;
- detto bene è compreso, con altri, in un fabbricato ad uso industriale che insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 13 con il M.N. 548 ente urbano di are 69.50, in forza di tipo mappale del 24/03/2017 protocollo n. TV0034730 in atti dal 24/03/2017 (n. 34730.1/2017),

avente la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 551,1**.

Sulla base di ricerche di mercato effettuate, lo scrivente valuta che il valore unitario applicabile, tenuto conto della vetustà, del contesto ambientale e urbanistico su cui sorge il fabbricato, dello stato di conservazione e manutenzione e dello stato tecnologico e impiantistico, è pari a circa €/m² 350,00

551,1 m² x 350,00 €/m² = € 192.885,00



VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 (UNO) € 192.885,00

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, e le relative indeterminatezze a cui va incontro l'aggiudicatario quali la difficoltà a visionare l'immobile, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso degli immobili, la vendita senza la garanzia per i vizi sul bene, l'eventuale necessità di liberare l'immobile da beni mobili presenti all'interno, ecc., si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

€ - 38.577,00

VALORE BASE DEL LOTTO 1 (UNO)

€ 154.308,00

che si arrotonda a

€ **154.300,00**

diconsi euro centocinquantaquattromilatrecento / 00.



LOTTO 2 (DUE)

Lo scrivente relaziona sul bene che forma il **lotto 2 (due)**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Treviso – Sez. C – Foglio 3

BENE UNICO

M.N. 548 sub 16 - Via Marco Pellicciaio n. 3, p. T, cat. C/1, cl. 7, cons. m² 41, sup. catastale m² 45, R.C. € 440,43

cat. C/1 - negozi e botteghe

con ultimi dati derivanti da “*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2024 Pratica n. TV0066944 in atti dal 15/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 66944.1/2024)*”

descritta nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico con “*negozio*”

con le seguenti precisazioni:

- è compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni ai sensi del C.C. ed in particolare dei seguenti mappali:
 - M.N. 548 sub 12 (bene pignorato) – B.C.N.C. – area scoperta di m² 1973 – comune ai mappali N. 548 sub 15, N. 548 sub 16, N. 548 sub 17 e N. 548 sub 18;
 - M.N. 548 sub 13 (bene pignorato) – B.C.N.C. – centrale termica – comune ai mappali N. 548 sub 15, N. 548 sub 16 e N. 548 sub 17;
- è compresa la proporzionale comproprietà del terreno di cui al M.N. 642 (bene pignorato nella procedura di cui al N. 383/25 R.G.E.) - che costituisce strada di accesso al fabbricato industriale comprendente anche



il bene oggetto di pignoramento;

- detto bene è compreso, con altri, in un fabbricato ad uso industriale che insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 13 con il M.N. 548 ente urbano di are 69.50, in forza di tipo mappale del 24/03/2017 protocollo n. TV0034730 in atti dal 24/03/2017 (n. 34730.1/2017).

La documentazione catastale dei beni compresi nel **lotto 2 (due)** formato viene allegata **sub 9** alla presente perizia di stima.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 2 (due)** è formato per l'intero da un negozio (categoria catastale C/1) di cui al M.N. 548 sub 16 compreso in un fabbricato di tipo industriale sito a Treviso in via Marco Pellicciaio al civico N. 3.

La descrizione del bene costituente il **lotto 2 (due)**, del fabbricato che lo comprende nonché delle sue parti comuni, oltre che alla presente perizia, si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata **sub 10** alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Descrizione del fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento

Il fabbricato di tipo industriale che comprende anche il bene di cui al presente lotto, presenta forma in pianta rettangolare e si sviluppa su due livelli fuori terra.

La porzione del fabbricato che comprende i beni oggetto di pignoramento è quella che si sviluppa ad est.

Dal certificato di collaudo del Dott. Ing. [REDACTED] datato 21/07/1976, reperito presso il Comune di Treviso si ricava che, con riguardo all'intero fabbricato:



“... il fabbricato ha una lunghezza di 62,77 m e una larghezza di 23,80 mt.

Altezza libera interna 7.00 mt ...

Le strutture sono costituite di:

- *Fondazioni: plinti in cemento armato.*
- *Pilastri in cemento armato.*
- *Muratura di tamponamento in calcestruzzo armato.*
- *Copertura: Tipo Vecoper realizzata con travi a Y in c.a.p. poste in opera su mt 2.50 di interasse.*

L'interspazio tra le travi viene coperto da cupolini in cemento amianto.

Soffittatura con pannelli in cemento amianto

- *Architravi in cemento armato a sostegno del tetto continue su sei campate di luce mt. 5,67.*
- *Vie di corsa per gru a ponte in profilato d'acciaio, montato sulle mensole delle colonne”.*

Successivamente il fabbricato, e più in particolare la porzione comprendente i beni oggetto di pignoramento, è stato oggetto di ulteriori interventi che hanno riguardato perlopiù modifiche interne.

All'esterno le pareti di tamponamento risultano dipinte di colore bianco con qualche elemento e/o fascia di colore giallo / blu.

Il prospetto sud presenta pure una fascia ondulata sui toni dell'azzurro che parte dall'ingresso comune e prosegue verso est per tutta la lunghezza dello stabile.

I serramenti sono principalmente di tipo metallico portanti specchiature in vetro.

Il fabbricato è dotato di parti comuni, ed in particolare:



- M.N. 548 sub 12 – B.C.N.C. – area scoperta di m² 1973 – comune ai mappali N. 548 sub 15, N. 548 sub 16, N. 548 sub 17 e N. 548 sub 18;
- M.N. 548 sub 13 – B.C.N.C. – centrale termica – comune ai mappali N. 548 sub 15, N. 548 sub 16 e N. 548 sub 17;
- M.N. 548 sub 14 – B.C.N.C. – ingresso – comuni ai mappali N. 548 sub 16 e N. 548 sub 17.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che i beni comuni non censibili sopracitati sono espressamente richiamati nell'atto di pignoramento.

All'area scoperta del fabbricato di cui al M.N. 548 sub 12 si accede da via Marco Pellicciaio attraverso il terreno di cui al M.N. 642, bene sottoposto a pignoramento nella procedura integrativa di cui al R.G.E N. 383/2025.

Lo scrivente evidenzia che detto bene è gravato da servitù di passaggio di strada, così come risulta nell'art. 3 dell'atto di compravendita con cui i beni sono pervenuti in ditta alla *Società eseguita*.

L'area scoperta di cui al M.N. 548 sub 12 è pressoché interamente pavimentata in calcestruzzo ed è adibita ad area di manovra e/o parcheggio e/o comunque ad area a servizio delle U.I. comprese nella porzione est del fabbricato industriale.

Il terreno di cui al M.N. 642 costituisce, di fatto, strada.

L'area scoperta è interamente recintata anche nei confronti di quella di cui al M.N. 548 sub 22 ad ovest e di proprietà di terzi.

La centrale termica di cui al M.N. 548 sub 13 si sviluppa in una posizione pressoché centrale della porzione di fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento e presenta accesso dal fronte sud.

Ad essa si accede per mezzo di un portoncino avente telaio metallico dotata



di lamelle per la ventilazione.

La centrale termica ha pavimento di tipo industriale in calcestruzzo liscio.

Anche l'ingresso di cui al M.N. 548 sub 14 si sviluppa in una posizione pressoché centrale della porzione di fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento e presenta accesso dal fronte sud.

In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che non risulta realizzata la divisione tra l'ingresso comune di cui al M.N. 548 sub 14 e la porzione sud del locale negozio-ufficio commerciale dell'U.I. di cui al M.N. 548 sub 16 a partire dalla posizione in cui il locale presenta una riduzione di larghezza.

Nella medesima posizione risulta, pure, realizzato un tamponamento a chiusura dell'apertura tra l'originaria porzione con larghezza ridotta e quella con larghezza maggiore.

Ad ogni modo, all'ingresso si accede per mezzo di una porta avente telaio metallico con specchiatura in vetro.

L'ingresso è pavimentato in piastrelle di ceramica quadrate con posa diagonale.

Descrizione dell'U.I. di cui al M.N. 548 sub 16

Il negozio di cui al M.N. 548 sub 16 si sviluppa nella parte pressoché centrale della porzione di fabbricato industriale pignorata.

Esso si sviluppa su un unico livello.

Al negozio si accede dall'ingresso ad uso comune di cui al M.N. 548 sub 14 per mezzo di una porta avente telaio metallico e portante specchiature in vetro.

L'U.I. dovrebbe comprendere il negozio – ufficio commerciale, l'archivio, l'anti e il w.c.



Si è utilizzato il condizionale in quanto, durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che non risulta realizzata la prevista separazione tra l'ingresso comune di cui al M.N. 548 sub 14 e la porzione sud del locale negozio-ufficio commerciale dell'U.I. di cui al M.N. 548 sub 16 a partire dal punto in cui il locale presenta una riduzione di larghezza.

Nella medesima posizione risulta, pure, realizzato un tamponamento che chiude l'apertura tra l'originaria porzione con larghezza ridotta e quella con larghezza maggiore.

La porzione dell'unità immobiliare che risulta ancora separata dal corridoio presenta, quale elemento divisorio, un muretto sormontato da finestrature modulari metalliche con specchiature in vetro.

L'U.I. è anche dotata di finestre aventi telaio metallico portante specchiature in vetro presenti nel divisorio interno est verso l'U.I. di cui al M.N. 548 sub 15 (costituente il lotto 1).

I locali sono pavimentati in piastrelle di ceramica.

L'anti e il w.c. comprendono i sanitari.

Stato di conservazione e di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'U.I. di cui al M.N. 548 sub 16 presentava sufficienti condizioni conservative e manutentive.

Il sottoscritto, cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria / straordinaria dei serramenti interni ed esterni, la ridipintura dei locali previo risanamento delle porzioni eventualmente ammalorate e/o degradate, la manutenzione della copertura e, più in generale di tutti gli impianti e/o dotazioni e/o finiture.



Impianti

Per quanto è stato possibile accertare e/o è desumibile dalla documentazione in atti del Comune, l'U.I. di cui al M.N. 548 sub 16 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario con acqua prelevata da pozzo autonomo;
- impianto di riscaldamento con caldaia comune a gas metano e con elementi radianti. In sede di sopralluogo il *Soggetto 6* ha comunicato che la caldaia non è in uso e che il riscaldamento / raffrescamento avviene attualmente con split in pompa di calore di cui presumibilmente resterà in opera al momento della vendita la sola predisposizione;
- impianto elettrico;
- impianto fognario con recapito su corpo idrico superficiale previo trattamento in vasche.

Lo scrivente, in via cautelativa, valuta che tutti gli impianti richiedano approfonditi controlli e accertamenti per verificare la loro funzionalità, sicurezza e comunque conformità alle vigenti disposizioni di legge.

Controlli e accertamenti da cui non si esclude che possa derivare la necessità di interventi di ripristino e/o riparazione e/o adeguamento.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto rileva che agli atti del Comune è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 27/09/2014 dal quale si ricava che l'U.I. di cui al M.N. 548 sub 16 appartiene alla classe energetica G (ad oggi risulta comunque scaduto).

Superficie commerciali convenzionali dell'U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

complessiva	m ²	49,3 x 1,0	<u>m²</u>	<u>49,3</u>
-------------	----------------	------------	----------------------	-------------



Superficie lorda convenzionale commerciale complessiva m² 49,3

Generalità

Con pec in data 11/10/2025 il sottoscritto depositata presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con pec in data 23/10/2025 l'Agenzia delle Entrate comunicava che “... *in base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sul soggetto da lei indicato ... non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tale soggetto che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione*”. (cfr. allegato **sub 6** alla presente perizia di stima).

Così come riportato nel verbale redatto dal Custode in occasione del sopralluogo svolto in data 23/02/2026, “... *L'immobile risulta occupato con contratto di comodato da ... (n.d.r.: Soggetto 5) di cui il sig. ... (n.d.r.: Soggetto 6) non trasmette copia, essendone sprovvisto al momento del presente sopralluogo ...*”.

Ad ogni modo, rimettendo comunque la questione alla più ampia valutazione dell'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto evidenzia, innanzitutto, che il contratto di comodato non risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate e che comunque, di regola, tali tipi di contratto non sono opponibili alla procedura esecutiva.

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



Per la verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato si farà espresso riferimento alle pratiche edilizie elencate nel capitolo denominato “*PER TUTTI I LOTTI*” analizzando, in particolare, le pratiche pertinenti al lotto in questione.

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

Con la scorta degli allegati grafici di progetto, allegati alla S.C.I.A. - Pratica N. [REDACTED]-13052014-1305, il sottoscritto ha accertato che quanto realizzato è pressoché conforme a quanto assentito, a meno di lievi differenze che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- non risulta realizzata la prevista separazione tra l'ingresso comune di cui al M.N. 548 sub 14 e la porzione sud del locale negozio-ufficio commerciale dell'U.I. di cui al M.N. 548 sub 16 a partire dal punto in cui il locale presenta una riduzione di larghezza. Nella medesima posizione risulta, pure, realizzato un tamponamento che chiude l'apertura tra l'originaria porzione con larghezza ridotta e quella con larghezza maggiore;
- non risulta realizzata la parete divisoria prevista con altezza di 2,4 m tra l'archivio commerciale e l'ufficio commerciale.

Considerazioni conclusive

Con riguardo alle difformità accertate lo scrivente ritiene necessaria:

- per le difformità che riguardano la modifica delle partizioni interne dell'U.I. di cui al M.N. 548 sub 16, la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme a quello



realizzato;

- per la difformità che riguarda l'unione di fatto, di parte dell'U.I. al corridoio comune di cui al M.N. 548 sub 14, il ripristino della partizione tra i due ambienti.

I più probabili costi e oneri relativi agli adempimenti ritenuti necessari e/o opportuni verranno esposti in detrazione nella stima dei beni costituenti il presente **lotto 2 (due)**.

Verifica di conformità fra stato di fatto e documentazione catastale

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 548 sub 16 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle medesime descritte nel precedente paragrafo "*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*".

Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. oggetto di pignoramento pienamente conformi allo stato realizzato e comunque allo stato assentito una volta che sarà ottenuta la sanatoria edilizia di cui al paragrafo precedente.

Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche svolte

In relazione a quanto sopra esposto, 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.

Verifiche, 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 eventuali 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.

DIVISIBILITÀ

In via del tutto generale, la divisione di un bene o di più beni dovrebbe concretizzarsi con la formazione di immobili e/o di porzioni di essi autonomi e funzionali evitando di attribuire porzioni inidonee alla loro funzione economica e non eccessivamente gravate da pesi e servitù che potrebbero ridurre il loro valore.

Nel caso in esame, il **lotto 2 (due)** è formato per l'intero della piena proprietà da un negozio.

L'eventuale divisione dell'U.I. costituente il **lotto 2 (due)** comporterebbe importanti interventi per realizzare nuovi accessi alle unità costituite, la suddivisione delle reti impiantistiche, la costituzione di eventuali servitù e quant'altro necessario al fine di rendere autonome e funzionali le diverse porzioni, il tutto con costi e oneri notevolissimi che inciderebbero negativamente sul valore di ciascuna porzione.

In ogni caso le diverse unità potrebbero risultare sacrificate e non più



altrettanto funzionali rispetto all'attuale consistenza e destinazione d'uso attuali.

Bisogna tenere in considerazione, inoltre, che gli interventi necessari a dividere in natura i vari beni, nonché la loro stessa divisione, dovrebbero comunque essere valutati e approvati dal Comune di Treviso a seguito del deposito di specifiche pratiche edilizie.

E l'esito di dette valutazioni non può essere allo stato previsto e comunque considerato a priori positivo.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che il bene oggetto di pignoramento costituente il **lotto 2 (due)** formato, non è comodamente divisibile.

VALORE ATTUALE DEL LOTTO 2 (DUE)

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, della vetustà, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 2 (due)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Treviso – Sez. C – Foglio 3

BENE UNICO

M.N. 548 sub 16 - Via Marco Pellicciaio n. 3, p. T, cat. C/1, cl. 7, cons. m² 41, sup. catastale m² 45, R.C. € 440,43



cat. C/1 - negozi e botteghe

con ultimi dati derivanti da “*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2024 Pratica n. TV0066944 in atti dal 15/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 66944.1/2024)*”

descritta nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico con “*negozio*”

con le seguenti precisazioni:

- è compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni ai sensi del C.C. ed in particolare dei seguenti mappali:
 - M.N. 548 sub 12 (bene pignorato) – B.C.N.C. – area scoperta di m² 1973 – comune ai mappali N. 548 sub 15, N. 548 sub 16, N. 548 sub 17 e N. 548 sub 18;
 - M.N. 548 sub 13 (bene pignorato) – B.C.N.C. – centrale termica – comune ai mappali N. 548 sub 15, N. 548 sub 16 e N. 548 sub 17;
- è compresa la proporzionale comproprietà del terreno di cui al M.N. 642 (bene pignorato nella procedura di cui al N. 383/25 R.G.E.) - che costituisce strada di accesso al fabbricato industriale comprendente anche il bene oggetto di pignoramento;
- detto bene è compreso, con altri, in un fabbricato ad uso industriale che insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 13 con il M.N. 548 ente urbano di are 69.50, in forza di tipo mappale del 24/03/2017 protocollo n. TV0034730 in atti dal 24/03/2017 (n. 34730.1/2017).

avente la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 49,3**.

Sulla base di ricerche di mercato effettuate, lo scrivente valuta che il valore unitario applicabile, tenuto conto



della vetustà, del contesto ambientale e urbanistico su cui sorge il fabbricato, dello stato di conservazione e manutenzione e dello stato tecnologico e impiantistico, è pari a circa €/m² 725,00

49,3 m² x 725,00 €/m² = € 35.742,50

A detrarre:

- più probabili costi per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le difformità edilizie riscontrate e per le pratiche catastali necessarie a dare la planimetria pienamente conforme a quanto realizzato e a quanto verrà assentito a seguito della pratica edilizia in sanatoria, compresi oneri, diritti e quant'altro necessario € - 7.500,00
- più probabili costi per gli interventi necessari al ripristino della separazione tra la porzione sud dell'U.I. identificata con il M.N. 548 sub 16 e il corridoio comune di cui al M.N. 548 sub 14, al fine di riportare lo stato dei luoghi alla configurazione assentita e, in ogni caso, di garantire il rispetto della divisione tra le distinte unità immobiliari, ogni altro onere compreso per dare l'opera finita a regola d'arte e comunque conforme a quanto previsto progettualmente € - 5.000,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2 (DUE) € 23.242,50



Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, e le relative indeterminatezze a cui va incontro l'aggiudicatario quali la difficoltà a visionare l'immobile, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso degli immobili, la vendita senza la garanzia per i vizi sul bene, l'eventuale necessità di liberare l'immobile da beni mobili presenti all'interno, ecc., si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

€ - 4.648,50

VALORE BASE DEL LOTTO 2 (DUE)

€ 18.594,00

che si arrotonda a

€ **18.600,00**

diconsi euro diciottomilaseicento / 00.



LOTTO 3 (TRE)

Lo scrivente relaziona sul bene che forma il **lotto 3 (tre)**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Treviso – Sez. C – Foglio 3

BENE UNICO

M.N. 548 sub 17 - Via Marco Pellicciaio n. 3, p. T-1, cat. C/3, cl. 5, cons.

m² 374, sup. catastale m² 432, R.C. € 1.603,18

cat. C/3 - laboratori per arti e mestieri

con ultimi dati derivanti da “*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2024 Pratica n. TV0066942 in atti dal 15/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 66942.1/2024)*”

descritta nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico con “*laboratorio*” e con le seguenti precisazioni:

- è compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni ai sensi del C.C. ed in particolare dei seguenti mappali:
 - M.N. 548 sub 12 (bene pignorato) – B.C.N.C. – area scoperta di m² 1973 – comune ai mappali N. 548 sub 15, N. 548 sub 16, N. 548 sub 17 e N. 548 sub 18;
 - M.N. 548 sub 13 (bene pignorato) – B.C.N.C. – centrale termica – comune ai mappali N. 548 sub 15, N. 548 sub 16 e N. 548 sub 17;
- è compresa la proporzionale comproprietà del terreno di cui al M.N. 642 (bene pignorato nella procedura di cui al N. 383/25 R.G.E.) - che costituisce strada di accesso al fabbricato industriale comprendente anche



il bene oggetto di pignoramento;

- detto bene è compreso, con altri, in un fabbricato ad uso industriale che insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 13 con il M.N. 548 ente urbano di are 69.50, in forza di tipo mappale del 24/03/2017 protocollo n. TV0034730 in atti dal 24/03/2017 (n. 34730.1/2017).

La documentazione catastale dei beni compresi nel **lotto 3 (tre)** formato viene allegata **sub 11** alla presente perizia di stima.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 3 (tre)** è formato per l'intero da un laboratorio di cui al M.N. 548 sub 17 compreso in un fabbricato di tipo industriale sito a Treviso in via Marco Pellicciaio al civico N. 3.

La descrizione del bene costituente il **lotto 3 (tre)**, del fabbricato che lo comprende nonché delle sue parti comuni, oltre che alla presente perizia, si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata **sub 12** alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Descrizione del fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento

Il fabbricato di tipo industriale che comprende anche il bene di cui al presente lotto, presenta forma in pianta rettangolare e si sviluppa su due livelli fuori terra.

La porzione del fabbricato che comprende i beni oggetto di pignoramento è quella che si sviluppa ad est.

Dal certificato di collaudo del Dott. Ing. [REDACTED] datato 21/07/1976, reperito presso il Comune di Treviso si ricava che, con riguardo all'intero fabbricato:



“... il fabbricato ha una lunghezza di 62,77 m e una larghezza di 23,80 mt.

Altezza libera interna 7.00 mt ...

Le strutture sono costituite di:

- *Fondazioni: plinti in cemento armato.*
- *Pilastri in cemento armato.*
- *Muratura di tamponamento in calcestruzzo armato.*
- *Copertura: Tipo Vecoper realizzata con travi a Y in c.a.p. poste in opera su mt 2.50 di interasse.*

L'interspazio tra le travi viene coperto da cupolini in cemento amianto.

Soffittatura con pannelli in cemento amianto

- *Architravi in cemento armato a sostegno del tetto continue su sei campate di luce mt. 5,67.*
- *Vie di corsa per gru a ponte in profilato d'acciaio, montato sulle mensole delle colonne”.*

Successivamente il fabbricato, e più in particolare la porzione comprendente i beni oggetto di pignoramento, è stato oggetto di ulteriori interventi che hanno riguardato perlopiù modifiche interne.

All'esterno le pareti di tamponamento risultano dipinte di colore bianco con qualche elemento e/o fascia di colore giallo / blu.

Il prospetto sud presenta pure una fascia ondulata sui toni dell'azzurro che parte dall'ingresso comune e prosegue verso est per tutta la lunghezza dello stabile.

I serramenti sono principalmente di tipo metallico portanti specchiature in vetro.

Il fabbricato è dotato di parti comuni, ed in particolare:



- M.N. 548 sub 12 – B.C.N.C. – area scoperta di m² 1973 – comune ai mappali N. 548 sub 15, N. 548 sub 16, N. 548 sub 17 e N. 548 sub 18;
- M.N. 548 sub 13 – B.C.N.C. – centrale termica – comune ai mappali N. 548 sub 15, N. 548 sub 16 e N. 548 sub 17;
- M.N. 548 sub 14 – B.C.N.C. – ingresso – comuni ai mappali N. 548 sub 16 e N. 548 sub 17.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che i beni comuni non censibili sopracitati sono espressamente richiamati nell'atto di pignoramento.

All'area scoperta del fabbricato di cui al M.N. 548 sub 12 si accede da via Marco Pellicciaio attraverso il terreno di cui al M.N. 642, bene sottoposto a pignoramento nella procedura integrativa di cui al R.G.E N. 383/2025.

Lo scrivente evidenzia che detto bene è gravato da servitù di passaggio di strada, così come risulta nell'art. 3 dell'atto di compravendita con cui i beni sono pervenuti in ditta alla *Società eseguita*.

L'area scoperta di cui al M.N. 548 sub 12 è pressoché interamente pavimentata in calcestruzzo ed è adibita ad area di manovra e/o parcheggio e/o comunque ad area a servizio delle U.I. comprese nella porzione est del fabbricato industriale.

Il terreno di cui al M.N. 642 costituisce, di fatto, strada.

L'area scoperta è interamente recintata anche nei confronti di quella di cui al M.N. 548 sub 22 ad ovest e di proprietà di terzi.

La centrale termica di cui al M.N. 548 sub 13 si sviluppa in una posizione pressoché centrale della porzione di fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento e presenta accesso dal fronte sud.

Ad essa si accede per mezzo di un portoncino avente telaio metallico dotata



di lamelle per la ventilazione.

La centrale termica ha pavimento di tipo industriale in calcestruzzo liscio.

Anche l'ingresso di cui al M.N. 548 sub 14 si sviluppa in una posizione pressoché centrale della porzione di fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento e presenta accesso dal fronte sud.

In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che non risulta realizzata la divisione tra l'ingresso comune di cui al M.N. 548 sub 14 e la porzione sud del locale negozio-ufficio commerciale dell'U.I. di cui al M.N. 548 sub 16 a partire dalla posizione in cui il locale presenta una riduzione di larghezza.

Nella medesima posizione risulta, pure, realizzato un tamponamento a chiusura dell'apertura tra l'originaria porzione con larghezza ridotta e quella con larghezza maggiore.

Ad ogni modo, all'ingresso si accede per mezzo di una porta avente telaio metallico con specchiatura in vetro.

L'ingresso è pavimentato in piastrelle di ceramica quadrate con posa diagonale.

Descrizione dell'U.I. di cui al M.N. 548 sub 17

Il laboratorio di cui al M.N. 548 sub 17 si sviluppa nella parte centrale della porzione di fabbricato industriale pignorata.

Esso si sviluppa principalmente al primo piano con l'ingresso e il vano scale al piano terra.

Detti ingresso e vano scale sono accessibili dall'ingresso comune di cui al M.N. 548 sub 14 per mezzo di una porta avente telaio di tipo metallico portante specchiature in vetro.

L'U.I. comprende, oltre al detto vano scale, due magazzini, il laboratorio, lo



spogliatoio, l'anti, il w.c., l'archivio e il disimpegno.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha accertato che alcuni locali venivano utilizzati in modo difforme rispetto alla loro destinazione d'uso, ed in particolare:

- nel laboratorio è presente una cucina;
- lo spogliatoio, il magazzino est e l'archivio sono utilizzati come uffici.

Nel locale laboratorio è presente un ulteriore vano scale che collega l'U.I. di cui al M.N. 458 sub 17 con l'U.I. di cui al M.N. 458 sub 18 che si sviluppa al piano terra.

Alla base della scala di collegamento, a livello del piano terra, è presente una porta avente telaio metallico portante specchiature in vetro.

Le scale accessibili dall'ingresso comune di cui al M.N. 458 sub 14 hanno struttura metallica portante gradini in legno e parapetti e/o corrimani di tipo metallico.

I locali del primo piano sono tutti pavimentati con piastrelle di tipo ceramico e/o in laminato e/o in moquette di varia forma e tonalità.

L'anti e il w.c. hanno le pareti quasi interamente rivestite con piastrelle di ceramica. L'anti comprende un lavandino e il w.c. comprende un ulteriore lavandino, il water e il bidè.

Lungo le pareti perimetrali sud e nord sono presenti finestre a nastro con telaio metallico portante specchiature in vetro con apertura a vasistas.

Il w.c. è dotato di una finestra con telaio metallico che affaccia sull'U.I. di cui al M.N. 548 sub 15 (U.I. costituente il lotto 1).

Il magazzino ovest è dotato lucernari a soffitto, fissi e/o apribili.

Stato di conservazione e di manutenzione



Alla data del sopralluogo l'U.I. di cui al M.N. 548 sub 16 presentava sufficienti condizioni conservative e manutentive.

Il sottoscritto, cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria / straordinaria dei serramenti interni ed esterni, la ridipintura dei locali previo risanamento delle porzioni eventualmente ammalorate e/o degradate, la manutenzione della copertura e, più in generale di tutti gli impianti e/o dotazioni e/o finiture.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare e/o è desumibile dalla documentazione in atti del Comune, l'U.I. di cui al M.N. 548 sub 17 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario per adduzione di acqua fredda e calda sanitaria prodotta con scaldabagno elettrico e con acqua prelevata da pozzo autonomo;
- impianto di riscaldamento con caldaia comune a gas metano e con elementi radianti e/o ventilconvettori presenti negli ambienti. In sede di sopralluogo il *Soggetto 6* ha comunicato che la caldaia non è in uso e che il riscaldamento / raffrescamento avviene attualmente con split in pompa di calore di cui presumibilmente resterà in opera al momento della vendita la sola predisposizione;
- impianto di aerazione meccanica;
- impianto elettrico;
- impianto fognario con recapito su corpo idrico superficiale previo trattamento in vasche.



Lo scrivente, in via cautelativa, valuta che tutti gli impianti richiedano approfonditi controlli e accertamenti per verificare la loro funzionalità, sicurezza e comunque conformità alle vigenti disposizioni di legge.

Controlli e accertamenti da cui non si esclude che possa derivare la necessità di interventi di ripristino e/o riparazione e/o adeguamento.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto rileva che agli atti del Comune non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'U.I. di cui al M.N. 548 sub 17.

Superficie commerciali convenzionali dell'U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

complessiva	m ²	430,2 x 1,0	m ²	<u>430,2</u>
-------------	----------------	-------------	----------------	--------------

Superficie lorda convenzionale commerciale complessiva m² 430,2

Generalità

Con pec in data 11/10/2025 il sottoscritto depositata presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con pec in data 23/10/2025 l'Agenzia delle Entrate comunicava che “... *in base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sul soggetto da lei indicato ... non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tale soggetto che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione*”. (cfr. allegato **sub 6** alla presente perizia di stima).

Così come riportato nel verbale redatto dal Custode in occasione del sopralluogo svolto in data 23/02/2026, “... *L'immobile risulta occupato con*



contratto di comodato da ... (n.d.r.: Soggetto 5) di cui il sig. ... (n.d.r.: Soggetto 6) non trasmette copia, essendone sprovvisto al momento del presente sopralluogo ...”.

Ad ogni modo, rimettendo comunque la questione alla più ampia valutazione dell'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto evidenzia, innanzitutto, che il contratto di comodato non risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate e che comunque, di regola, tali tipi di contratto non sono opponibili alla procedura esecutiva.

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

Per la verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato si farà espresso riferimento alle pratiche edilizie elencate nel capitolo denominato “*PER TUTTI I LOTTI*” analizzando, in particolare, le pratiche pertinenti al lotto in questione.

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

Con la scorta degli allegati grafici di progetto, allegati alla C.I.L.A. – Pratica N. [REDACTED]-25112016-0916, il sottoscritto ha accertato che quanto realizzato è pressoché conforme a quanto assentito, a meno di lievi differenze che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- tra il magazzino e il laboratorio è presente uno scalino;
- i locali archivio, magazzino est, spogliatoio e laboratorio presentano dei lucernari in copertura che non vengono rappresentati e che comunque



- comportano altezze variabili nei detti locali;
- alcuni locali risultano essere utilizzati in modo difforme rispetto alla destinazione d'uso autorizzata. Una volta liberati i locali dagli arredi oggi presenti, lo scrivente ritiene che non siano necessari ulteriori interventi.

Considerazioni conclusive

Con riguardo alle difformità accertate lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme a quello realizzato.

I più probabili costi e oneri relativi agli adempimenti ritenuti necessari e/o opportuni verranno esposti in detrazione nella stima dei beni costituenti il presente **lotto 3 (tre)**.

Verifica di conformità fra stato di fatto e documentazione catastale

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 548 sub 17 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle medesime descritte nel precedente paragrafo “*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*”.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. oggetto di pignoramento pienamente conformi allo stato realizzato e comunque allo stato assentito una volta che sarà ottenuta la sanatoria edilizia di cui al paragrafo precedente.

Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche svolte



In relazione a quanto sopra esposto, 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.

Verifiche, 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 eventuali 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.

DIVISIBILITÀ

In via del tutto generale, la divisione di un bene o di più beni dovrebbe concretizzarsi con la formazione di immobili e/o di porzioni di essi autonomi e funzionali evitando di attribuire porzioni inidonee alla loro funzione economica e non eccessivamente gravate da pesi e servitù che potrebbero ridurre il loro valore.

Nel caso in esame, il **lotto 3 (tre)** è formato per l'intero della piena proprietà da un laboratorio.

L'eventuale divisione dell'U.I. costituente il **lotto 3 (tre)** comporterebbe importanti interventi per realizzare nuovi accessi alle unità costituite, la suddivisione delle reti impiantistiche, la costituzione di eventuali servitù e



quant'altro necessario al fine di rendere autonome e funzionali le diverse porzioni, il tutto con costi e oneri notevolissimi che inciderebbero negativamente sul valore di ciascuna porzione.

In ogni caso le diverse unità potrebbero risultare sacrificate e non più altrettanto funzionali rispetto all'attuale consistenza e destinazione d'uso attuali.

Bisogna tenere in considerazione, inoltre, che gli interventi necessari a dividere in natura i vari beni, nonché la loro stessa divisione, dovrebbero comunque essere valutati e approvati dal Comune di Treviso a seguito del deposito di specifiche pratiche edilizie.

E l'esito di dette valutazioni non può essere allo stato previsto e comunque considerato a priori positivo.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che il bene oggetto di pignoramento costituente il **lotto 3 (tre)** formato, non è comodamente divisibile.

VALORE ATTUALE DEL LOTTO 3 (TRE)

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, della vetustà, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 3 (tre)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI



BENE UNICO

M.N. 548 sub 17 - Via Marco Pellicciaio n. 3, p. T-1, cat. C/3, cl. 5, cons. m² 374, sup. catastale m² 432, R.C. € 1.603,18

cat. C/3 - laboratori per arti e mestieri

con ultimi dati derivanti da “*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2024 Pratica n. TV0066942 in atti dal 15/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 66942.1/2024)*”

descritta nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico con “*laboratorio*” e con le seguenti precisazioni:

- è compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni ai sensi del C.C. ed in particolare dei seguenti mappali:
 - M.N. 548 sub 12 (bene pignorato) – B.C.N.C. – area scoperta di m² 1973 – comune ai mappali N. 548 sub 15, N. 548 sub 16, N. 548 sub 17 e N. 548 sub 18;
 - M.N. 548 sub 13 (bene pignorato) – B.C.N.C. – centrale termica – comune ai mappali N. 548 sub 15, N. 548 sub 16 e N. 548 sub 17;
- è compresa la proporzionale comproprietà del terreno di cui al M.N. 642 (bene pignorato nella procedura di cui al N. 383/25 R.G.E.) - che costituisce strada di accesso al fabbricato industriale comprendente anche il bene oggetto di pignoramento;
- detto bene è compreso, con altri, in un fabbricato ad uso industriale che insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 13 con il M.N. 548 ente urbano di are 69.50, in forza di tipo mappale del 24/03/2017 protocollo n. TV0034730 in atti dal 24/03/2017 (n.



34730.1/2017)

avente la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 430,2**.

Sulla base di ricerche di mercato effettuate, lo scrivente valuta che il valore unitario applicabile, tenuto conto della vetustà, del contesto ambientale e urbanistico su cui sorge il fabbricato, dello stato di conservazione e manutenzione e dello stato tecnologico e impiantistico, è pari a circa €/m² 350,00 €/m²

430,2 m² x 350,00 €/m² = € 150.570,00

A detrarre:

- più probabili costi per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le difformità edilizie riscontrate e per le pratiche catastali necessarie a dare la planimetria pienamente conforme a quanto realizzato e a quanto verrà assentito a seguito della pratica edilizia in sanatoria, compresi oneri, diritti e quant'altro necessario
- € - 10.000,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3 (TRE) € 140.570,00

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, e le relative indeterminatezze a cui va incontro l'aggiudicatario quali la difficoltà a visionare l'immobile, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso degli immobili,



la vendita senza la garanzia per i vizi sul bene,
l'eventuale necessità di liberare l'immobile da beni
mobili presenti all'interno, ecc., si considera un
abbattimento standard del 20% rispetto al valore di
mercato stimato:

€ - 28.114,00

VALORE BASE DEL LOTTO 3 (TRE)

€ 112.456,00

che si arrotonda a

€ **112.500,00**

diconsi euro centododicimilacinquecento / 00.



LOTTO 4 (QUATTRO)

Lo scrivente relaziona sul bene che forma il **lotto 4 (quattro)**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Treviso – Sez. C – Foglio 3

BENE UNICO

M.N. 548 sub 18 - Via Marco Pellicciaio n. 3, p. T, cat. D/1, R.C. € 5.042,00

cat. D/1 - opifici

con ultimi dati derivanti da “*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2024 Pratica n. TV0066940 in atti dal 15/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 66940.1/2024)*”

descritta nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico con “*magazzino-deposito*”

e con le seguenti precisazioni:

- è compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni ai sensi del C.C. ed in particolare dei seguenti mappali:
 - M.N. 548 sub 12 (bene pignorato) – B.C.N.C. – area scoperta di m² 1973 – comune ai mappali N. 548 sub 15, N. 548 sub 16, N. 548 sub 17 e N. 548 sub 18;
 - M.N. 548 sub 13 (bene pignorato) – B.C.N.C. – centrale termica – comune ai mappali N. 548 sub 15, N. 548 sub 16 e N. 548 sub 17;
- è compresa la proporzionale comproprietà del terreno di cui al M.N. 642 (bene pignorato nella procedura di cui al N. 383/25 R.G.E.) - che costituisce strada di accesso al fabbricato industriale comprendente anche



il bene oggetto di pignoramento;

- detto bene è compreso, con altri, in un fabbricato ad uso industriale che insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 13 con il M.N. 548 ente urbano di are 69.50, in forza di tipo mappale del 24/03/2017 protocollo n. TV0034730 in atti dal 24/03/2017 (n. 34730.1/2017).

La documentazione catastale dei beni compresi nel **lotto 4 (quattro)** formato viene allegata **sub 13** alla presente perizia di stima.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 4 (quattro)** è formato per l'intero da un magazzino-deposito di cui al M.N. 548 sub 18 compreso in un fabbricato di tipo industriale sito a Treviso in via Marco Pellicciaio al civico N. 3.

La descrizione del bene costituente il **lotto 4 (quattro)**, del fabbricato che lo comprende nonché delle sue parti comuni, oltre che alla presente perizia, si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata **sub 14** alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Descrizione del fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento

Il fabbricato di tipo industriale che comprende anche il bene di cui al presente lotto, presenta forma in pianta rettangolare e si sviluppa su due livelli fuori terra.

La porzione del fabbricato che comprende i beni oggetto di pignoramento è quella che si sviluppa ad est.

Dal certificato di collaudo del Dott. Ing. [REDACTED] datato 21/07/1976, reperito presso il Comune di Treviso si ricava che, con riguardo all'intero fabbricato:



“... il fabbricato ha una lunghezza di 62,77 m e una larghezza di 23,80 mt.

Altezza libera interna 7.00 mt ...

Le strutture sono costituite di:

- *Fondazioni: plinti in cemento armato.*
- *Pilastri in cemento armato.*
- *Muratura di tamponamento in calcestruzzo armato.*
- *Copertura: Tipo Vecoper realizzata con travi a Y in c.a.p. poste in opera su mt 2.50 di interasse.*

L'interspazio tra le travi viene coperto da cupolini in cemento amianto.

Soffittatura con pannelli in cemento amianto

- *Architravi in cemento armato a sostegno del tetto continue su sei campate di luce mt. 5,67.*
- *Vie di corsa per gru a ponte in profilato d'acciaio, montato sulle mensole delle colonne”.*

Successivamente il fabbricato, e più in particolare la porzione comprendente i beni oggetto di pignoramento, è stato oggetto di ulteriori interventi che hanno riguardato perlopiù modifiche interne.

All'esterno le pareti di tamponamento risultano dipinte di colore bianco con qualche elemento e/o fascia di colore giallo / blu.

Il prospetto sud presenta pure una fascia ondulata sui toni dell'azzurro che parte dall'ingresso comune e prosegue verso est per tutta la lunghezza dello stabile.

I serramenti sono principalmente di tipo metallico portanti specchiature in vetro.

Il fabbricato è dotato di parti comuni, ed in particolare:



- M.N. 548 sub 12 – B.C.N.C. – area scoperta di m² 1973 – comune ai mappali N. 548 sub 15, N. 548 sub 16, N. 548 sub 17 e N. 548 sub 18;
- M.N. 548 sub 13 – B.C.N.C. – centrale termica – comune ai mappali N. 548 sub 15, N. 548 sub 16 e N. 548 sub 17;
- M.N. 548 sub 14 – B.C.N.C. – ingresso – comuni ai mappali N. 548 sub 16 e N. 548 sub 17.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che i beni comuni non censibili sopracitati sono espressamente richiamati nell'atto di pignoramento.

All'area scoperta del fabbricato di cui al M.N. 548 sub 12 si accede da via Marco Pellicciaio attraverso il terreno di cui al M.N. 642, bene sottoposto a pignoramento nella procedura integrativa di cui al R.G.E N. 383/2025.

Lo scrivente evidenzia che detto bene è gravato da servitù di passaggio di strada, così come risulta nell'art. 3 dell'atto di compravendita con cui i beni sono pervenuti in ditta alla *Società eseguita*.

L'area scoperta di cui al M.N. 548 sub 12 è pressoché interamente pavimentata in calcestruzzo ed è adibita ad area di manovra e/o parcheggio e/o comunque ad area a servizio delle U.I. comprese nella porzione est del fabbricato industriale.

Il terreno di cui al M.N. 642 costituisce, di fatto, strada.

L'area scoperta è interamente recintata anche nei confronti di quella di cui al M.N. 548 sub 22 ad ovest e di proprietà di terzi.

La centrale termica di cui al M.N. 548 sub 13 si sviluppa in una posizione pressoché centrale della porzione di fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento e presenta accesso dal fronte sud.

Ad essa si accede per mezzo di un portoncino avente telaio metallico dotata



di lamelle per la ventilazione.

La centrale termica ha pavimento di tipo industriale in calcestruzzo liscio.

Anche l'ingresso di cui al M.N. 548 sub 14 si sviluppa in una posizione pressoché centrale della porzione di fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento e presenta accesso dal fronte sud.

In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che non risulta realizzata la divisione tra l'ingresso comune di cui al M.N. 548 sub 14 e la porzione sud del locale negozio-ufficio commerciale dell'U.I. di cui al M.N. 548 sub 16 a partire dalla posizione in cui il locale presenta una riduzione di larghezza.

Nella medesima posizione risulta, pure, realizzato un tamponamento a chiusura dell'apertura tra l'originaria porzione con larghezza ridotta e quella con larghezza maggiore.

Ad ogni modo, all'ingresso si accede per mezzo di una porta avente telaio metallico con specchiatura in vetro.

L'ingresso è pavimentato in piastrelle di ceramica quadrate con posa diagonale.

Descrizione dell'U.I. di cui al M.N. 548 sub 18

L'opificio di cui al M.N. 548 sub 18 si sviluppa nella parte ovest della porzione di fabbricato industriale pignorata.

Esso si sviluppa al piano terra.

All'U.I. si accede dall'area scoperta comune di cui al M.N. 458 sub 12 da sud per mezzo di portoni con apertura a doppia anta e/o scorrevoli e da nord per mezzo di due porte, di cui una che comunica con il locale ingresso e l'altra con il deposito-magazzino.

L'U.I. comprende due grandi locali ad uso deposito e/o magazzino, un



ulteriore magazzino di dimensioni ridotte, l'ingresso, il disimpegno, il sottoscala, due anti e quattro w.c.

Nel disimpegno è presente una porta che permette di accedere al vano scale che collega l'U.I. di cui al M.N. 458 sub 18 con l'U.I. di cui al M.N. 458 sub 17 che si sviluppa al primo piano.

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha pure accertato che risultano realizzate due aperture comunicanti con l'ingresso comune di cui al M.N. 458 sub 14, di cui una tamponata con lastra in cartongesso lato corridoio.

I due grandi locali ad uso magazzino e/o deposito hanno pavimento di tipo industriale in calcestruzzo lisciato.

I restanti locali hanno pavimento rivestito con piastrelle di ceramica.

I locali anti comprendono i lavandini e i w.c. comprendono io water e/o le turche con doccini.

Lungo le pareti perimetrali sud e nord sono presenti finestre a nastro e/o singole con telaio metallico portante specchiature in vetro con apertura a vasistas.

Stato di conservazione e di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'U.I. di cui al M.N. 548 sub 16 presentava sufficienti condizioni conservative e manutentive.

Lo scrivente segnala, in particolare, che il pavimento di alcuni locali presenta segni di usura e/o tracce gommose dovute alle lavorazioni eseguite in detti locali e che nelle pareti di alcuni servizi igienici e/o dell'anti si riscontrano tracce di infiltrazioni sulle murature.

Il sottoscritto, cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, ritiene quantomeno necessaria la



manutenzione ordinaria / straordinaria dei serramenti interni ed esterni, la ridipintura dei locali previo risanamento delle porzioni eventualmente ammalorate e/o degradate, la manutenzione della copertura e, più in generale di tutti gli impianti e/o dotazioni e/o finiture.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare e/o è desumibile dalla documentazione in atti del Comune, l'U.I. di cui al M.N. 548 sub 18 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario per adduzione di acqua fredda e calda sanitaria prodotta con scaldabagno elettrico e con acqua prelevata da pozzo autonomo;
- impianto di riscaldamento con caldaia comune a gas metano e con elementi radianti presenti nei locali di servizio. In sede di sopralluogo il *Soggetto 6* ha comunicato che la caldaia non è in uso;
- impianto elettrico;
- impianto fognario con recapito su corpo idrico superficiale previo trattamento in vasche.

Lo scrivente, in via cautelativa, valuta che tutti gli impianti richiedano approfonditi controlli e accertamenti per verificare la loro funzionalità, sicurezza e comunque conformità alle vigenti disposizioni di legge.

Controlli e accertamenti da cui non si esclude che possa derivare la necessità di interventi di ripristino e/o riparazione e/o adeguamento.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto rileva che agli atti del Comune non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'U.I. di cui al M.N. 548 sub 18.



Superficie commerciali convenzionali dell'U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

complessiva	m ²	827,7 x 1,0	m ²	<u>827,7</u>
-------------	----------------	-------------	----------------	--------------

Superficie lorda convenzionale commerciale complessiva m² 827,7

Generalità

Con pec in data 11/10/2025 il sottoscritto depositata presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con pec in data 23/10/2025 l'Agenzia delle Entrate comunicava che “... *in base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sul soggetto da lei indicato ... non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tale soggetto che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione*”. (cfr. allegato **sub 6** alla presente perizia di stima).

Così come riportato nel verbale redatto dal Custode in occasione del sopralluogo svolto in data 23/02/2026, “... *L'immobile risulta occupato con contratto di comodato da ... (n.d.r.: Soggetto 5) di cui il sig. ... (n.d.r.: Soggetto 6) non trasmette copia, essendone sprovvisto al momento del presente sopralluogo ...*”.

Ad ogni modo, rimettendo comunque la questione alla più ampia valutazione dell'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto evidenzia, innanzitutto, che il contratto di comodato non risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate e che comunque, di regola, tali tipi di contratto non sono opponibili alla procedura esecutiva.



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

Per la verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato si farà espresso riferimento alle pratiche edilizie elencate nel capitolo denominato “*PER TUTTI I LOTTI*” analizzando, in particolare, le pratiche pertinenti al lotto in questione.

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

Con la scorta degli allegati grafici di progetto, allegati alla C.I.L.A. – Pratica N. [REDACTED]-25112016-0916, il sottoscritto ha accertato che quanto realizzato è pressoché conforme a quanto assentito, a meno di lievi differenze che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- risultano presenti due porte lungo la parete est del locale deposito al piano terra che confina con l'ingresso comune di cui al M.N. 548 sub 14. Il varco più a nord risulta già essere stato tamponato con cartongesso lungo il lato della parete che affaccia sull'ingresso comune;
- risulta realizzato un basamento in calcestruzzo nella porzione sud-est del deposito-magazzino per l'alloggiamento di un macchinario;
- il piano di calpestio del laboratorio è rialzato rispetto a quello del deposito-magazzino;
- la parete del sottoscala risulta realizzata spostata verso est riducendo la sua superficie.

Considerazioni conclusive



Con riguardo alle difformità accertate lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme a quello realizzato.

I più probabili costi e oneri relativi agli adempimenti ritenuti necessari e/o opportuni verranno esposti in detrazione nella stima dei beni costituenti il presente **lotto 4 (quattro)**.

Verifica di conformità fra stato di fatto e documentazione catastale

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 548 sub 18 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle medesime descritte nel precedente paragrafo "*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*".

Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. oggetto di pignoramento pienamente conformi allo stato realizzato e comunque allo stato assentito una volta che sarà ottenuta la sanatoria edilizia di cui al paragrafo precedente.

Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche svolte

In relazione a quanto sopra esposto, 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.

Verifiche, 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 eventuali 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.

DIVISIBILITÀ

In via del tutto generale, la divisione di un bene o di più beni dovrebbe concretizzarsi con la formazione di immobili e/o di porzioni di essi autonomi e funzionali evitando di attribuire porzioni inidonee alla loro funzione economica e non eccessivamente gravate da pesi e servitù che potrebbero ridurre il loro valore.

Nel caso in esame, il **lotto 4 (quattro)** è formato per l'intero della piena proprietà da un magazzino-deposito.

L'eventuale divisione dell'U.I. costituente il **lotto 4 (quattro)** comporterebbe importanti interventi per realizzare nuovi accessi alle unità costituite, la suddivisione delle reti impiantistiche, la costituzione di eventuali servitù e quant'altro necessario al fine di rendere autonome e funzionali le diverse porzioni, il tutto con costi e oneri notevolissimi che inciderebbero negativamente sul valore di ciascuna porzione.

In ogni caso le diverse unità potrebbero risultare sacrificate e non più altrettanto funzionali rispetto all'attuale consistenza e destinazione d'uso



attuali.

Bisogna tenere in considerazione, inoltre, che gli interventi necessari a dividere in natura i vari beni, nonché la loro stessa divisione, dovrebbero comunque essere valutati e approvati dal Comune di Treviso a seguito del deposito di specifiche pratiche edilizie.

E l'esito di dette valutazioni non può essere allo stato previsto e comunque considerato a priori positivo.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che il bene oggetto di pignoramento costituente il **lotto 4 (quattro)** formato, non è comodamente divisibile.

VALORE ATTUALE DEL LOTTO 4 (QUATTRO)

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, della vetustà, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 4 (quattro)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Treviso – Sez. C – Foglio 3

BENE UNICO

M.N. 548 sub 18 - Via Marco Pellicciaio n. 3, p. T, cat. D/1, R.C. € 5.042,00
cat. D/1 - opifici

con ultimi dati derivanti da “*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del*



15/03/2024 Pratica n. TV0066940 in atti dal 15/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 66940.1/2024)”

descritta nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico con “*magazzino-deposito*”

e con le seguenti precisazioni:

- è compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni ai sensi del C.C. ed in particolare dei seguenti mappali:
 - M.N. 548 sub 12 (bene pignorato) – B.C.N.C. – area scoperta di m² 1973 – comune ai mappali N. 548 sub 15, N. 548 sub 16, N. 548 sub 17 e N. 548 sub 18;
 - M.N. 548 sub 13 (bene pignorato) – B.C.N.C. – centrale termica – comune ai mappali N. 548 sub 15, N. 548 sub 16 e N. 548 sub 17;
- è compresa la proporzionale comproprietà del terreno di cui al M.N. 642 (bene pignorato nella procedura di cui al N. 383/25 R.G.E.) - che costituisce strada di accesso al fabbricato industriale comprendente anche il bene oggetto di pignoramento;
- detto bene è compreso, con altri, in un fabbricato ad uso industriale che insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Treviso (TV) nel F° 13 con il M.N. 548 ente urbano di are 69.50, in forza di tipo mappale del 24/03/2017 protocollo n. TV0034730 in atti dal 24/03/2017 (n. 34730.1/2017)

avente la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 827,7**.

Sulla base di ricerche di mercato effettuate, lo scrivente valuta che il valore unitario applicabile, tenuto conto della vetustà, del contesto ambientale e urbanistico su



cui sorge il fabbricato, dello stato di conservazione e manutenzione e dello stato tecnologico e impiantistico, è pari a circa €/m² 350,00 €/m²

827,7 m² x 350,00 €/m² = € 289.695,00

- più probabili costi per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le difformità edilizie riscontrate e per le pratiche catastali necessarie a dare la planimetria pienamente conforme a quanto realizzato e a quanto verrà assentito a seguito della pratica edilizia in sanatoria, compresi oneri, diritti e quant'altro necessario € - 10.000,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 4 (QUATTRO) € 279.695,00

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, e le relative indeterminatezze a cui va incontro l'aggiudicatario quali la difficoltà a visionare l'immobile, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso degli immobili, la vendita senza la garanzia per i vizi sul bene, l'eventuale necessità di liberare l'immobile da beni mobili presenti all'interno, ecc., si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato: € - 55.939,00

VALORE BASE DEL LOTTO 4 (QUATTRO) € 223.756,00



che si arrotonda a

€ 223.750,00

diconsi euro duecentoventitremilasettecentocinquanta / 00.



ALLEGATI

- 1) identificazione dell'esecutato e degli altri proprietari;
- 2) documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)**;
- 3) atto di compravendita in data 28/09/2011 al rep. 102653 racc. 29914 del notaio Dott. Maurizio Bianconi;
- 4) ispezione ipotecaria ordinaria;
- 5) documentazione fotografica del bene costituente il **lotto 1 (uno)**;
- 6) riscontro Agenzia delle Entrate;
- 7) documentazione edilizia ricevuta in copia dal Comune di Treviso;
- 8) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso (TV) al N. 2025-0241 prot. GE/2025/0159797 in data 28/10/2025;
- 9) documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 2 (due)**;
- 10) documentazione fotografica del bene costituente il **lotto 2 (due)**;
- 11) documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 3 (tre)**;
- 12) documentazione fotografica del bene costituente il **lotto 3 (tre)**;
- 13) documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 4 (quattro)**;
- 14) documentazione fotografica del bene costituente il **lotto 4 (quattro)**.

Montebelluna, 08 aprile 2026

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Lanfranco Tesser

