

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare n. **124/2022**

p r o m o s s a

████████████████████  
con sede in CIVIDALE DEL FRIULI, via Guglielmo Pelizzo 8-1.

Giudice Esecutore: **Dott. Leonardo BIANCO**

**RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE**

**PREMESSA**

Il sottoscritto SOLDAN geom. Ennio domiciliato in Vittorio Veneto, viale Dante Alighieri, 67, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 1310, nonché all'albo dei consulenti del Tribunale di Treviso al n. 229, veniva nominato estimatore con provvedimento datato 01.04.2023 del Giudice Esecutore del Tribunale di Treviso. La notifica della nomina avveniva in data 03.04.2023 tramite posta elettronica certificata da parte della cancelleria del Tribunale di Treviso, alla quale il consulente inoltrava la lettera di accettazione dell'incarico in data 04.04.2023, sempre tramite posta certificata e successivamente acquisiva la documentazione agli atti. Considerato, che nel provvedimento emesso dal signor Giudice è stabilito che la consulenza debba essere trasmessa ai creditori ed all'esecutato almeno 30 giorni prima dell'udienza, già fissata per il giorno 13.12.2023, risulta che il termine per l'invio scade il 12.11.2023, mentre il deposito della consulenza dovrà avvenire almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata dal Giudice.

Al fine di predisporre la consulenza in conformità al quesito assegnato dal Giudice, l'esperto ha eseguito accesso presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso, per eseguire le visure catastali, ottenere l'estratto di mappa e la planimetria catastali dell'unità immobiliare;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- Ufficio Tecnico del Comune di COLLE UMBERTO, per accertare la regolarità



urbanistica degli immobili, richiedere ed ottenere il Permesso di Costruire in sanatoria rilasciato, con i relativi grafici progettuali del fabbricato, nonché accertare la destinazione urbanistica della zona di ubicazione dell'immobile secondo il vigente Piano di Assetto del Territorio ed il Piano degli Interventi;

- Amministratore del complesso immobiliare ove trovano sede le unità oggetto dell'esecuzione immobiliare, per acquisire eventuali spese "condominiali" arretrate non versate, nonché conoscere la spesa annua a carico delle stesse unità, sia da parte del proprietario, sia del conduttore.

### **SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI**

A seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice, lo scrivente, previo accordo con il Custode nominato, fissava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione per il giorno 21.06.2023 ore 15,00.

All'incontro risultavano presenti, oltre all'esperto estimatore, un incaricato del Custode e l'affittuario; veniva quindi dato inizio alle operazioni peritali mediante ricognizione delle due unità e dell'area scoperta di pertinenza; constatata la necessità di rilevare le unità a causa delle difformità tra stato di fatto ed il progetto approvato, le operazioni di rilievo venivano sospese; al termine veniva redatto il verbale del sopralluogo, sottoscritto da tutti i presenti. Successivamente, previo accordo con l'affittuario venivano eseguiti ulteriori sopralluoghi nei giorni 06.09.2023 e 27.09.2023, al fine controllare e rilevare le difformità per poter redigere una tavola grafica dello stato rilevato e compararla con il progetto approvato; venivano inoltre effettuate le opportune riprese fotografiche interne ed esterne dell'edificio e redatti i verbali dei sopralluoghi, sottoscritti dall'affittuario.

### **DIVISIBILITA' ED EVENTUALE FORMAZIONE DI LOTTI**

Le due unità immobiliari risultano intestate alla sola ditta esecutata e non necessita di alcuna divisione. Relativamente all'eventuale formazione in più lotti, allo stato attuale, non risulta conveniente e possibile suddividere le due unità, considerato che risultano entrambi affittate alla stessa ditta con regolare contratto fino all'anno 2029; risulta quindi conveniente costituire UNICO LOTTO considerato che, alla luce dell'attuale situazione di mercato, l'unità destinata a negozio (mappale 141 sub 45) è poco appetibile per la vendita, mentre, unitamente al deposito (mappale 141 sub 46) risulta più appetibile il trasferimento.



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

**LOTTO UNICO**

AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO

**Comune di COLLE UMBERTO per L'INTERO**

CATASTO FABBRICATI

**Sezione B – Foglio 1**

**mappale 141 sub 45** – Via Vittorio Veneto, 29 - P.T - Cat. C/3 – Cl. 2° - Mq. 181

- R.C. 401,96;

**mappale 141 sub 46** – Via Vittorio Veneto, 29 - P.T - Cat. C/2 – Cl. 1° - Mq. 472

- R.C. 780,06;

**mappale 141 sub 49** – Via Vittorio Veneto - P.T – B.C.N.C. ai sub 46-46 - Area

Scoperta di mq. 701;

con le corrispondenti quote di comproprietà delle parti ed impianti comuni dell'intero complesso artigianale ed in particolare:

- la quota di 99/1000 indivisi dell'intero mappale 141 sub 6 – Via Vittorio Veneto - area scoperta di mq. 3.523 – bene comune non censibile - comune ai mappali 141 sub 19 – sub 20 – sub 21 – sub 24 – sub 27 – sub 28 – sub 30 – sub 32 – sub 38 – sub 40 – sub 41 – sub 45 – sub 46;

- nonché quant'altro previsto comune ed indivisibile agli art. 1117 e seguenti del Codice Civile o dalla Tabella Millesimale allegata sub lettera A) all'atto a' rogiti del notaio Alberta PIANCA di Vittorio Veneto del 16.04.1999 – rep. 9.102 registrato a Vittorio Veneto il 05.05.1999 al n. 543 – serie 1;

CATASTO TERRENI – Comune di Colle Umberto – Foglio 6

Mappale 252 - F.U d'acc. – area di mq. 404

Mappale 287 - F.U d'acc. – area di mq. 60;

viene precisato:

- che l'originario mappale 141 sub 44 (B.C.N.C. ai sub 45-46), erroneamente ancora riportato con lo stesso subalterno (sub 44) nell'elaborato planimetrico depositato ll'Agenzia delle Entrate, è stato invece oggetto di frazionamento per la parte occupata dalla sede stradale; al mappale 141 sub 44 è stato attribuito il mappale 141 sub 49 - Area Scoperta di mq. 701 - B.C.N.C. ai sub 45 – 46;

- che i mappali 252 e 287 sono occupati dalla sede stradale.

Vengono allegati: le visure catastali, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali delle due unità, corredate dell'elaborato planimetrico e dell'elenco dei



subalterni assegnati (**Allegato A**).

### CONFINI

Le due unità immobiliari ed il B.C.N.C. (area scoperta) confinano: a nord con i subalterni del mappale 141 sub 50 e sub 55, ad est e sud con la via pubblica, ad ovest con i mappali 141 sub 47 e sub 48.

### SERVITU' ESISTENTI

Nell'atto di acquisto, a' rogiti del notaio Roberto BLANDALEONE di Vittorio Veneto, stipulato in data 08.10.2001, vengono richiamate le servitù di cui all'atto del notaio Alberta PIANCA di Vittorio Veneto del 16.04.1999 – rep. 9.102 registrato a Vittorio Veneto il 05.05.1999 al n. 543 – serie 1 e sopra riportate.

Inoltre, la servitù di elettrodotto e di transito sul mappale 141 sub 6, per atto autenticato nelle firme del notaio Alberta PIANCA in data 30.10.2000 – rep. 15.514.

### PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla ditta esecutata, in forza dell'atto di compravendita del notaio Roberto BLANDALEONE di Vittorio Veneto, stipulato in data 08.01.2001 - rep. 105.941 - fascicolo 20.527, registrato a Vittorio Veneto il 29.10.2001 al n. 1437 – serie 1.V (**Allegato B**).

### ACCERTAMENTO A' SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. n. 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985)

Il fabbricato originario, secondo quanto è stato riportato nell'atto notarile di acquisto di cui sopra, è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967. Per i lavori eseguiti dopo tale data, dalle indagini svolte presso il Comune di Colle Umberto, risultano rilasciati dallo stesso Comune i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 1867 - prot. 4477/5396 dello 08.12.1981, per lavori di Ampliamento del complesso immobiliare;
- Agibilità rilasciata in data 24.02.1983;





- Concessione Edilizia n.1867/8/97 – prot. 3787 del 01.10.1997 per lavori di Ristrutturazione fabbricato [REDACTED] con ricavo di nuove unità;
- Variante alla Concessione Edilizia n. 1867/1997 rilasciata in data 15.07.1998 – prot. 3330 per Sistemazione esterna – varianti alle unità – finestrate ecc;
- Variante alla Concessione Edilizia n. 1867/1997 rilasciata in data 29.07.1998 – prot. 4102 per modifiche e prescrizioni agli accessi, all’area esterna e viabilità;
- Variante alla Concessione Edilizia n. 1867/1997 rilasciata in data 03.08.2000 – prot. 2204 per suddivisione dell’unità 11 in due unità indipendenti;
- Permesso di Agibilità rilasciato in data 30.10.200 – prot. 8265.

Vengono allegati i titoli abilitativi rilasciati dal Comune di COLLE UMBERTO; i permessi originari rilasciati negli anni 1981 e 1983 non risultano presenti all’interno dei fascicoli esaminati, forniti dall’Ufficio Comunale, pertanto non è stato possibile allegarli alla documentazione (**Allegato C**).

#### DIFFORMITA’ RISCONTRATE

Dal raffronto tra i grafici di progetto approvati, di cui alle Concessione Edilizia sopra elencate, e lo stato di fatto delle unità immobiliari rilevate ed oggetto di pignoramento, sono state riscontrate alcune difformità ed in particolare:

- è stata rilevata una porta di collegamento tra le due unità immobiliari;
- nell’unità di cui al mappale 141 sub 45 è stata rimossa una parete divisoria tra l’ingresso ed il locale destinato all’esposizione dei prodotti e la vendita;
- nell’unità di cui al mappale 141 sub 46 è stata demolita una parete divisoria del magazzino e spostata la parete divisoria tra i servizi igienici ed il ripostiglio.

Per meglio chiarire quanto realizzato in difformità dal progetto approvato, è stata redatta e viene allegata una Tavola Grafica con apportate le modifiche rilevate (**Allegato D**).

#### VERIFICA DELLA POSSIBILE SANATORIA EDILIZIA

Le modifiche eseguite nelle unità immobiliare, dovute alla demolizione delle pareti, lo spostamento di altra parete e l’apertura della porta di collegamento tra le unità, non hanno comportato alcun aumento di superficie e volume; è possibile quindi regolarizzarle in forza del **Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06.06.2001** che, **all’art. 37 (L)**, sancisce: – *Interventi eseguiti in assenza o in difformità della segnalazione certificata d’inizio attività e accertamento conformità – Comma 1 – “La realizzazione di interventi di cui all’articolo 22 - commi 1 e 2, in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio del valore venale*



dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro”.

La “Segnalazione Certificata in sanatoria” potrà essere inoltrata al Comune, in applicazione di quanto disposto dall’art. 46 - comma 5 – dello stesso D.P.R. 380/2001, che prevede la presentazione della denuncia da parte dell’aggiudicatario dell’immobile entro il termine di “.....centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall’autorità giudiziaria”.

#### SPESE DA SOSTENERE PER LA PRATICA DI SANATORIA EDILIZIA

- Sanzione Amministrativa da versare al Comune	€.	516,00
- Prestazioni tecniche per l’evasione della pratica amministrativa con deposito della S.C.I.A in Comune, compreso il versamento dei diritti di segreteria al Comune	a corpo	<u>€. 1.500,00</u>
		<u>Totale della spesa €. 2.016,00</u>

Dovrà inoltre essere presentata la variazione catastale all’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, mediante deposito di due planimetrie; la spesa complessiva, comprensiva dei diritti catastali, viene quantificata in €. 1.000,00.

Secondo il vigente **Piano Regolatore Comunale – Piano degli Interventi**, approvato con Delibera del C.C. n. 33. del 15.11.2012 il fabbricato e l’area di pertinenza oggetto di esecuzione ricadono all’interno della “**Z.T.O. Dc – Zone per insediamenti produttivi**”, regolamentata dall’art. 49 delle “Norme Tecniche Operative”.

#### PROCEDIMENTI SANZIONATORI

Dalle indagini svolte presso il Comune, non risulta siano in corso da parte dell’Amministrazione provvedimenti sanzionatori previsti dal D.P.R. 380/2001.

<p style="text-align: center;"><b>STATO DI OCCUPAZIONE E SPESE CONDOMINIALI A CARICO</b></p>
--

Nel sopralluogo eseguito dall’estimatore nell’immobile il giorno 21.06.2023, per l’inizio delle operazioni peritali, unitamente al custode ed all’affittuario è stato acquisito il **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE**, sottoscritto in data 18.09.2017 – registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso (Ufficio T5N) in data 29.09.2017 al 3814 – serie 3T, con il quale l’immobile è stato concesso in locazione per: “- la durata di anni 6 (sei) con inizio il 01.10.2017 e si intenderà tacitamente rinnovata per altri 6 anni a meno che non pervenga disdetta



... almeno 6 mesi prima della scadenza -". Non essendo stata trasmessa da alcuna delle parti lettera di disdetta entro la data di cui sopra, il contratto è da ritenersi prorogato fino alla data del 30.09.2029.

In relazione al canone corrisposto ed attualmente confermato in €. 2.000,00, è da ritenersi congruo rispetto all'entità e consistenza dell'immobile, nonché in rapporto al valore più sotto attribuito alle due unità.

Al fine di verificare le "spese condominiali" a carico delle due unità, essendo queste inserite all'interno del complesso immobiliare, è stata inoltrata richiesta all'amministratore, il quale, con nota del 22.09.2023, ha comunicato che risulta ancora a carico della parte proprietaria per arretrati insoluti la somma di circa €. 243,00. La spesa media annuale a carico della parte proprietaria è di circa €. 180,00 e quella a carico della parte affittuaria di circa €. 260,00.

Viene allegata copia del "contratto di locazione", per la conoscenza degli accordi sottoscritti tra le parti ed in particolare gli art. 3-7-15-22 (**Allegato E**).

**ATTESTAZIONE ENERGETICA D.M. 26.06.2009 E SUCCESSIVE  
INTEGRAZIONI E MODIFICHE**

L'unità immobiliare contraddistinta dal mappale 141 sub 46 è provvista del Certificato di Prestazione Energetica depositato in data 06.05.2014, documento previsto dall'attuazione delle Direttive Europee n. 2002/91/CE – EPBD e 2006/32/CE – dal D.Lgl 115 del 30.05.2008 - dalla Legge n. 113 del 06.08.2008 e successive modifiche; all'unità è stata attribuita la "**Classe Energetica G**". Il mappale 141 sub 45 risulta invece sprovvisto del certificato; in considerazione della struttura, del tipo dei materiali adottati ed impianto presente è ipotizzabile che possa essere attribuita la stessa "**Classe Energetica G**" (**Allegato F**).

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DETERMINAZIONE DEL VALORE**

Le due unità immobiliari oggetto di valutazione, risultano contigue e comunicanti tra loro; sono destinate a negozio e laboratorio-deposito, con area scoperta di pertinenza, site in Comune di **COLLE UMBERTO, via Vittorio Veneto, n. 31**, all'incrocio tra via Meschio e via Campion, fronte stante la Strada Provinciale 71, di collegamento tra Vittorio Veneto e Cordignano (**foto n. 1-2-3-4**).

Le due unità sono inserite all'interno di un complesso immobiliare,



presumibilmente realizzato tra gli anni 1955-60 ed un tempo sede del [REDACTED], che è stato è stato oggetto di ristrutturazione tra gli anni 1997-2000, con suddivisione in diverse unità ad uso industriale, artigianale e commerciale.

Le unità sono accessibili con qualsiasi mezzo ed automezzo, sia da via Vittorio Veneto (S.P. n. 71) ed utilizzato da tutte le unità del complesso, sia da via Meschio, per un più facile ed immediato collegamento.

L'unità destinata a magazzino-deposito, contraddistinta dal **mappale 141 sub 46**, è stata ricavata all'interno del vecchio capannone e presenta una struttura portante intelaiata in pilastri e travi in cemento armato, su cui appoggiano capriate in "*cemento armato vibrati reticolare*" di forma arcuata con catena in acciaio e micro coppelle, a sostegno del manto di copertura in "*tegole marsigliesi*"; nella parte interna del capannone, sprovvista di finestre, al fine illuminare direttamente i locali, sono stati ricavati dei lucernai sul tetto.

In prossimità del muro che suddivide il capannone dall'unità destinata alla vendita (mappale 141 sub 45), muro sul quale è stata aperta una porta di collegamento delle due unità catastali, è stato ricavato un ripostiglio ed a fianco e due servizi igienici con spogliatoio; il magazzino-deposito e servizi igienici presentano intonaci al grezzo e fino con pittura, le finiture presentano:

- pavimento in calcestruzzo liscio ricoperto di resina nel capannone, in piastrelle di ceramica nel ripostiglio e nei bagni;
- serramenti interni ed esterni in alluminio anodizzato e vetro, solo in parte provviste di vetro-camera, porte tamburate in legno nei servizi igienici, portone d'ingresso scorrevole in pannelli coibentati;
- impianto elettrico canalizzato, posto all'esterno delle murature;
- manca l'impianto di riscaldamento.

Lo stato di manutenzione della struttura e dello stato di consistenza risulta discreta, in rapporto all'epoca della costruzione e degli interventi realizzati; sono presenti alcune infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto e dalle converse di raccolta delle acque tra le due arcate di copertura (**foto n. 5-6-7-8-9-10-11**).

La superficie coperta del capannone è di circa mq. 485, con altezza variabile da ml. 4,10 nella più bassa e di ml. 6,10 in quella più alta.

L'unità contraddistinta dal **mappale 141 sub 45** - vendita ed ufficio, è situata ad est rispetto al capannone e prospetta sull'incrocio stradale. La struttura portante è autonoma rispetto alla precedente unità e presenta unico piano fuori terra in muratura ordinaria di pietra e mattoni, con soprastante solaio piano di copertura in



calcestruzzo e laterizio. L'unità comprende un locale per la mostra e la vendita con retrostante vano accessorio, un ufficio e due servizi igienici, di cui uno per il pubblico ed il secondo a servizio del personale completo di spogliatoio. Tutti i locali presentano intonaco al grezzo e fino, tinteggiati e le finiture presentano:

- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni in alluminio anodizzato provvisti di vetro-camera, con apposte delle griglie in acciaio su tutti i fori e porte esterne, porte interne tamburate;
- impianto elettrico d'illuminazione e forza motrice sottotraccia;
- impianto di riscaldamento, munito di autonomo locale accessibile dall'esterno, con caldaia a gas e piastre radianti di tipo lamellare; l'impianto non viene utilizzato dal conduttore e non è stato possibile verificarne la regolarità, stante anche la mancanza del libretto di verifica e manutenzione.

Lo stato di manutenzione della struttura e dello stato di consistenza risulta abbastanza buona; sono presenti lievi infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura (**foto n. 12-13-14-15**).

La superficie lorda dei locali è di circa mq. 195, con altezza di ml. 3,00.

L'area di pertinenza, contraddistinta dal **mappale 141 sub 49**, della superficie catastale di mq. 701, è situata sui lati sud ed est delle due unità ed è utilizzata, sia per l'accesso e recesso di automezzi dalla via pubblica, sia per la sosta di veicoli. Tutta l'area risulta pavimentata in conglomerato bituminoso e parzialmente recintata, mancano i cancelli di chiusura dell'area stessa ed è pertanto percorribile ed utilizzata per il passaggio anche dalle altre unità (**foto n. 16**).

Viene allegata la documentazione di riferimento delle fotografie sopra indicate (**Allegato G**).

## VALUTAZIONE

La valutazione richiesta dal Giudice ha lo scopo di stabilire il più probabile valore degli immobile al fine della vendita alla pubblica asta e, conseguentemente, della particolarità di questo tipo di vendita; questo valore è determinato dagli Standard Internazionali, chiamato "valore di liquidazione o di vendita forzata", e si ottiene mediante una riduzione percentuale sul valore di mercato a seguito delle differenti condizioni, come appunto nel caso in questione della vendita mediante Pubblica Asta, rispetto ad una libera compra-vendita.

In riferimento al criterio di misurazione degli immobili, viene adottato



quello della Superficie Esterna Lorda, in quanto normalmente applicato nel mercato immobiliare locale che, specificatamente, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprese le murature interne e perimetrali di proprietà esclusiva, nonché della metà delle murature poste a confine con proprietà di terzi.

Per quanto concerne la superficie commerciale, viene considerata quella che comprende la superficie principale (locale di vendita) e secondarie (magazzino-deposito) in ragione dei coefficienti di ragguaglio così come stabiliti dalla legge in materia di esecuzioni immobiliari, nonché dell'area esclusiva, ed in particolare:

- Capannone con magazzino (Mappale 141 sub 46) mq. 485 x 0,60 mq. 291,00
  - Locale esposizione vendita (Mappale 141 sub 45) mq. 195 x 1,00 mq. 195,00
  - Area Scoperta di pertinenza (Mappale 141 sub 49) mq. 701 x 0,03 mq. 21,00
- Totale mq. 507,00

#### **SUPERFICIE COMMERCIALE degli immobili mq. 507,00.**

Come già sopra riportato, l'immobile è costituito da due unità catastali contigue e complementari con area scoperta di pertinenza, che sono state ricavate a seguito della ristrutturazione di un fabbricato industriale, situato nel Comune di Colle Umberto, fronte stante la Strada Provinciale n. 71, servito da idonea viabilità principale e secondaria con collegamento diretto a Vittorio Veneto e Sacile. L'immobile comprende: - dei locali ad uso negozio, ufficio e servizi - di un magazzino-deposito con area scoperta di pertinenza collegata alla via pubblica.

La richiesta nel mercato immobiliare di questo tipo di immobili risulta appetibile, in considerazione di alcune caratteristiche positive, che sono: - l'ubicazione all'interno di una zona destinata ad uso commerciale ed artigianale collegata con le principali arterie stradali ed autostrada - il diretto collegamento fra le due unità pur avendo ingresso autonomo ed indipendente - la presenza di impianti e servizi principali - il discreto stato di manutenzione - la disponibilità di area esclusiva per il parcheggio di mezzi ed automezzi.

La mancanza o limitatissima presenza di riferimenti per unità immobiliari simili sul mercato immobiliare in simili zone, non consente l'acquisizione di "comparabili" validi da poter reperire ed utilizzare, ovvero non vi sono "comparabili" simili per questa tipologia, caratteristiche ed epoca di costruzione a quello oggetto di stima, al fine di poter applicare il metodo di confronto con modalità analitiche.

A seguito di quanto sopra, ai fini della valutazione risulta possibile utilizzare il metodo sintetico comparativo applicando un valore medio per l'unità



di superficie commerciale fra quelli di mercato e quelli recepiti da operatori immobiliari della zona e riferiti ad immobili consimili, anche in fase di trattativa per la compra-vendita, dovutamente corretti dall'esperto sulla base delle ulteriori indagini e caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari e dell'area di pertinenza oggetto di valutazione. Dalle indagini di mercato avviate e dalle correzioni apportate, lo scrivente ritiene equo che agli immobili possa essere applicato un valore di 600,00 €. /mq. di superficie commerciale. Sulla base di quanto sopra, il valore viene così determinato:

Superficie commerciale dell'immobile mq. 507 - Prezzo unitario €/mq.	600,00
- Valore dell'immobile mq. 507 x € 600,00	€ 304.200,00
- Spese da sostenere per la "Scia in sanatoria"	€ - 2.016,00
- Spese da sostenere per le variazioni catastali	€ - 1.000,00
- Spese condominiali insolute	€ - 243,00
<b>VALORE DI MERCATO dell'immobile</b>	<b>€ 300.941,00</b>

Considerato che trattasi di vendita forzata di un immobile e del fatto che deve essere tenuto conto della mancanza di garanzia per eventuali vizi, nonché della persistente restrizione nel mercato immobiliare per questo tipo di immobili, lo scrivente ritiene che possa essere applicato un **abbattimento del 20%** rispetto al valore di mercato e pertanto il

**VALORE DI VENDITA FORZATA dell'immobile risulta di**  
**€ 300.941,00 - 20% = arrotondati a € 240.000,00.(duecentoquarantamila/00).**

#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

accertate a carico dell'immobile alla data dell'04.04.2023 (**Allegato H**).

#### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – per atto del notaio Roberto BLANDALEONE di Vittorio Veneto in data 22.12.2005 - rep. 122971, per la somma di Euro 300.000,00 – capitale Euro 600.000,00 - a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], iscritta a Treviso il 28.12.2005 ai n. 59117/14289;
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI



- MUTUO FONDIARIO – per atto del notaio Roberto BLANDALEONE di Vittorio Veneto in data 07.12.2012 - rep. 131906/31539, per la somma di Euro 35.000,00 – capitale Euro 61.250,00 - a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], iscritta a Treviso il 02.01.2013 ai n. 58/7;
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – per atto del notaio Domenico MANUTI di Varazze in data 31.07.2013 - rep. 156932/29382, per la somma di Euro 250.000,00 – capitale Euro 500.000,00 - a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], iscritta a Treviso il 01.08.2013 ai n. 24336/3350;
  - IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO DI PAGAMENTO – emessa dal Tribunale di Genova – Sezione Lavoro - in data 26.05.2018 - rep. 500/2018, per la somma di Euro 45.817,17 – totale Euro 47.891,89 - a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], iscritta a Treviso il 11.06.2018 ai n. 20170/3172;
  - IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO DI PAGAMENTO – emessa dal Tribunale di Genova - in data 24.07.2018 - rep. 782/2018, per la somma di Euro 31.773,78 – totale Euro 33.968,96 - a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], iscritta a Treviso il 19.09.2018 ai n. 32399/5448;
  - IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO DI PAGAMENTO – emessa dal Tribunale di Genova - in data 24.07.2018 - rep. 783/2018, per la somma di Euro 25.970,43 – totale Euro 28.024,63 - a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], iscritta a Treviso il 19.09.2018 ai n. 32400/5449;
  - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO – emessa da [REDACTED] di [REDACTED] in data 03.05.2019 - rep. 2790/11319, per la somma di Euro 1.216.041,42 – totale Euro 2.522.082,84 - a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], iscritta a Treviso il 22.05.2019 ai n. 19169/2998;
  - IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO DI PAGAMENTO – emessa dal Tribunale di Asti - in data 27.02.2019 - rep. 226, per la somma di Euro 4.652,00 – totale Euro 10.000,00 - a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], iscritta a Treviso il 28.04.2020 ai n. 12286/1979.





## TRASCRIZIONI

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO del Tribunale di Treviso – rep. 1608 del 15.03.2022 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] – trascritto a Treviso in data 29.03.2022 ai n. 11540/8233.

Agli atti risulta allegata la documentazione di cui all'art. 567 – 2° comma C.P.C. .

Con ciò il sottoscritto perito ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli.

Vittorio Veneto lì 11 ottobre 2023

Il Perito Estimatore

- geom. Ennio SOLDAN



### ALLEGATI:

- SCHEDA SINTETICA CON TUTTI I DATI PER L'ORDINANZA DI VENDITA.  
A - VISURE CATASTALI , ESTRATTO DI MAPPA, 2 PLANIMETRIE CATASTALI, ELENCO DEI BUBALTERNI, ELABORATO PLANIMETRICO;  
B - Copia ATTO DI PROVENIENZA - NOTAIO BLANDALEONE di Vittorio Veneto;  
C - Copia delle CONCESSIONI EDILIZIE ED AGIBILITA';  
D – TAVOLA GRAFICA CON RIPORTATE LE DIFFORMITA' RISCONTRATE;  
E - Copia del CONTRATTO DI LOCAZIONE;  
F – Copia dell'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;  
G - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPOSTA DI N. SEDICI FOTO;  
H - ISPEZIONE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI in data 04.05.2023;  
I - NOTA DI TRASCRIZIONE COMPILATA NEI QUADRI B – C.

