

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **516/2016** promossa da

[REDACTED]

con l'avvocato Lorenzo Sternini

G.E. dott.ssa Clarice Di Tullio

UDIENZA (art. 569 c.p.c.):

29/06/2022

Treviso, 16 giugno 2022

lo stimatore
geom. Bruno Cisterna



Indice generale

01 PREMESSA.....	3
02 RELAZIONE PERITALE.....	3
2.1 COMPENDIO IMMOBILIARE.....	3
2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	3
Localizzazione.....	5
2.3 TITOLI DI PROVENIENZA.....	5
2.4 CRITICITÀ.....	6
Particolare area parcheggio.....	7
2.5 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	7
2.6 SERVITÙ.....	9
2.7 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	10
Determinazione della superficie lorda commerciale Bar – ristorante e pertinenze....	12
Determinazione della superficie lorda commerciale appartamento.....	13
2.8 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	13
2.9 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	13
Estratto di zona.....	14
2.10 CLASSE ENERGETICA.....	15
2.11 CONFORMITÀ URBANISTICA.....	15
2.12 CONFORMITÀ CATASTALE.....	17
2.13 DIVISIBILITÀ.....	17
2.14 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL’IMMOBILE.....	17
2.15 RISERVE.....	19
ALLEGATI.....	20



01 PREMESSA

Al sottoscritto stimatore, a seguito della nomina del G.E. veniva notificato via PEC il 27/09/2021 il quesito, con il giuramento in pari data.

Incarico:

"Quesiti di cui all'art. 173-bis disp. Att. c.p.c."

Eseguiti pertanto tutti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Treviso, presso l'Ufficio Tecnico Comunale del comune di Roncade, presso l'Archivio Notarile di Treviso, nonché i sopralluoghi presso gli immobili con le necessarie verifiche e misurazioni avvenuti in data 09/03/2022, il sottoscritto stimatore è in grado di redigere la seguente

02 RELAZIONE PERITALE

2.1 COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto unico

in capo all'esecutato n. 1 e all'esecutato n. 2 per quote diverse, come più avanti precisamente indicato, e comunque complessivamente per l'intero costituito da:

- A)** unità immobiliare ad uso bar-ristorante al piano terra, con pertinenze coperte e scoperte e abitazione al piani terra e primo, **ubicati in comune di Roncade, via Giuseppe Garibaldi n. 98** (SP 112), costituenti porzione di più ampio fabbricato;
- B)** area posta in posizione staccata e adibita a parcheggio del ristorante, ubicata su stradina privata (ad uso pubblico) che si incrocia con la SP112 proprio di fronte al ristorante. Anche tale stradina è denominata via G. Garibaldi.

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto risulta catastalmente individuato come di seguito indicato.

A)

Catasto Fabbricati



Comune di Roncade - Sez. C - Foglio 3

via Giuseppe Garibaldi 98

Part. 291 Sub 6 - P. T-1 - Rend. € 445,44 - Cat. A/3 Cl 2 - Cons. 7,5 vani

via Giuseppe Garibaldi

Part. 291 Sub 9 - P. T - Rend. € 36,88- Cat. C/6 Cl 6 - Cons. 14 m²

via Giuseppe Garibaldi 98

Part. 291 Sub 15 - P. T - Rend. € 5.220,76 - Cat. C/1 Cl 6 - Cons. 351 m²

via Giuseppe Garibaldi 98

Part. 291 Sub 16 - P. T - Rend. € 6,82 - Cat. C/2 Cl 6 - Cons. 4 m²

Nonché l'area scoperta Part. 291 Sub 11 di m² 333, bene comune non censibile ai sub. 6 e sub. 15.

Con la precisazione, inoltre, che l'area su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte le porzioni suddette è riportata al Catasto Terreni – Comune di Roncade – al Foglio 29 con la particella n. 291 – ente urbano di m² 846.

Confini dell'area:

In senso orario partendo da est, strada, mappali n. 292, 304 e 302.

B)

Catasto Terreni

Comune di Roncade - Foglio 29

- Part. 400 – Prato Arbor. cl. 1 Superf. m² 600 RD € 2,93 - RA € 1,86

Confini:

In senso orario partendo da ovest, strada, mappali n. 1399, 51, 1064, 1322 e 275.

Si fa riferimento all'immagine che segue per una visione d'insieme e una migliore esplicazione della situazione.

Sull'immagine stessa sono analogamente indicati con le lettere A e B le porzioni immobiliari in precedenza elencate.





Localizzazione

2.3 TITOLI DI PROVENIENZA

- Il lotto è intestato agli esecutati, le generalità complete dei quali sono rilevabili nell'Allegato n. 1, secondo le quote di seguito indicate.

Immobili di cui alla lettera A):

per l'intero all'esecutato n. 1, in forza dell'Atto Notarile di donazione (Allegato n. 7) a rogito del Notaio dr. Francesco Giopato in Treviso, rep. 2672 del 04/04/1980, trascritto a Treviso il 30/04/1980 ai n.ri 10202/8589, ivi registrato il 21/04/1980 al n. 3370 mod. 71M pubb. Con l'atto predetto l'esecutato n. 1 riceveva la nuda proprietà con riserva dell'usufrutto a favore del donante.

In data 21/03/2006, *mortis causa*, avveniva il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà.

Immobile di cui alla lettera B):



per la quota di ½ ciascuno all'esecutato n. 1 e all'esecutato n. 2 in regime di comunione legale, in forza dell'Atto Notarile di compravendita (Allegato n. 8) a rogito del Notaio dr. Raffaele Salonia in Treviso, rep. 40373 del 14/12/1979, trascritto a Treviso il 09/01/1980 ai n.ri 597/455, ivi registrato il 28/12/1979 al n. 9317 mod. 71M pubb.

2.4 CRITICITÀ

Occorre evidenziare che l'area adibita a parcheggio, oltre alla particella n. 400 di cui alla lettera B), comprende anche una seconda particella parimenti identificata al Catasto Terreni - Comune di Roncade - Foglio 29

- Part. 1322 – Semin. Arb. cl. 1 Superf. m² 403 RD € 4,04 - RA € 2,08.

Anch'essa è in ditta agli esecutati ed è pervenuta agli stessi, fra maggiore consistenza, con il medesimo atto riportato al precedente titolo 2.3 e costituisce una porzione della vecchia particella n. 401 inclusa nella "rinuncia parziale agli atti esecutivi" del settembre 2016.

La predetta particella n. 1322 deriva dal terreno di originari metri quadrati 1670 (milleseicentasettanta catastali) in Catasto Terreni al Foglio 29, particella n. 401, seminativo arborato 1, ha. 00.16.70, R.D. Euro 16,72, R.A. Euro 8,62; giusta tipo di frazionamento protocollo n. 2016/TV0130685, redatto sull'estratto di mappa n. 0122531 dell'anno 2016.

Nella successiva immagine viene evidenziato con linea rossa il perimetro catastale delle particelle che costituiscono l'area utilizzata come parcheggio. All'interno dell'area, con linea tratteggiata di colore blu, è indicato il confine catastale tra le due particelle. **Le particelle costituiscono un unico corpo recintato.**





Particolare area parcheggio

Da valutare, pertanto, l'opportunità di estendere la procedura anche alla predetta particella n. 1322.

Un'ulteriore criticità è stata rilevata nella nota di trascrizione del pignoramento ma, per lo specifico argomento, viene illustrata alla fine del prossimo titolo 2.5.

2.5 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 25/05/2022 risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 02/09/2016 ai n.ri 29055/19847.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 05/08/2016 n. 9030 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Monastier (TV), contro l'esecutato n. 1 e l'esecutato n. 2 - (nota già presente in fascicolo).

2) Trascrizione in data 15/11/2019 ai n.ri 44635/31302.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 05/08/2016 n. 9030 di rep. del



Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Monastier (TV), contro l'esecutato n. 1 e
l'esecutato n. 2 - (nota già presente in fascicolo).

**Trattasi di nota di trascrizione in rettifica della precedente del 02/09/2016 ai n.ri
29055/19847**

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 26/06/2009 ai n.ri 24662/5472

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data
17/06/2009 del notaio Giacomo Pecorelli in Treviso rep. 85397, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Monastier (TV), contro l'esecutato n. 1 sull'unità
immobiliare in Roncade – Sez. C Fog. 3 - particella 291 sub. 6 - (nota già presente in
fascicolo).

2) Iscrizione in data 14/01/2015 ai n.ri 898/97

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo in data 10/12/2014 rep. 584
del Giudice di Pace di San Donà di Piave a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Monastier (TV),
contro l'esecutato n. 1 e l'esecutato n. 2 - (nota già presente in fascicolo).

3) Iscrizione in data 01/10/2015 ai n.ri 27738/4691

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo in data 19/01/2015 rep. 204
del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Monastier (TV), contro
l'esecutato n. 1 e l'esecutato n. 2 - (nota già presente in fascicolo).

Si rappresenta che nei verbali di pignoramento, così come nelle relative note di
trascrizione, di alcune delle unità immobiliari di cui alla Sez. C – Fog. 3 - Particella



n. 291 sono riportati gli identificativi pregressi, ossia sub. 4 (attualmente identificato nel sub. 11) e sub. 5 (attualmente identificato nei sub. 15 e sub. 16) a seguito di Variazione catastale del 13/01/2021 Pratica n. 7743.

Pertanto, risalendo il pignoramento a data antecedente alla suddetta variazione catastale, i dati indicati nel pignoramento stesso, pur non corrispondendo a quelli attuali, individuavano esattamente quelli esistenti all'epoca.

Criticità pignoramento.

Come anticipato in precedenza, è stata rilevata un'imperfezione della nota di trascrizione del pignoramento, ossia quella in data 15/11/2019 ai n.ri 44635/31302 (rettificativa della precedente del 02/09/2016 ai n.ri 29055/19847).

Nella nota, alla Sezione B tutti gli immobili sono stati raggruppati in un'unica unità negoziale, attribuendone così indistintamente, alla Sezione C, la proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno in comunione legale all'esecutato n. 1 e all'esecutato n. 2.

In realtà, gli immobili del lotto di cui alla lettera A) , ossia i fabbricati e pertinenze, sono pervenuti in proprietà all'esecutato n. 1 per donazione (vedi atti di provenienza riportati al precedente titolo 2.3) e rappresentano, quindi, dei beni personali esclusi dalla comunione legale.

Si precisa che tale imperfezione riguarda la sola nota di trascrizione. L'atto di pignoramento è corretto.

2.6 SERVITÙ

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con accessioni aderenze, pertinenze, comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti.

Per quanto riguarda l'area scoperta di cui alla Sez. C- Fog. 3 – Particella n. 291 sub. 11, ancorché in proprietà esclusiva dell'esecutato n. 1, si rappresenta che la stessa è



gravata dalla servitù di passaggio a favore dei subalterni n. 13 e n. 14 (alloggi al piano primo) e del subalterno n. 10 (garage al piano terra), intestati ad altra ditta.

Tale servitù è stata costituita con atto del Notaio dr. Francesco Giopato in Treviso, rep. 2672 del 04/04/1980, trascritto a Treviso il 30/04/1980 ai n.ri 10202/8589, ivi registrato il 21/04/1980 al n. 3370 mod. 71M pubb.

Per quanto riguarda, infine, l'area di cui al Foglio 29 – Particella n. 400 (così come per la Particella n. 1322 con la quale forma un unico corpo), si richiama la servitù di passaggio esistente lungo il confine nord delle predette particelle costituita con atto in data 24/10/2003 del notaio Paolo Mammuccari di Mogliano Veneto, rep. n. 98406, trascritto a Treviso il 13/11/2003 ai n.ri 48529/32449.

2.7 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come precedentemente indicato, il lotto è costituito da:

A) unità immobiliare ad uso bar-ristorante al piano terra, con pertinenze coperte e scoperte e abitazione ai piani terra e primo, **ubicate in comune di Roncade, via Giuseppe Garibaldi 98 - (SP 112);**

B) area posta in posizione staccata e adibita a parcheggio del ristorante, ubicata su stradina privata (ad uso pubblico) che si incrocia con la SP112 proprio di fronte al ristorante. Anche tale stradina è denominata via G. Garibaldi.

Gli immobili sono ubicati in zona periferica D2 (fonte OMI)

%%%

A)- Bar – ristorante e pertinenze - Sez. C – Fog. 3 – Partic. n. 291 sub. 9-15-16.

Posizionato al piano terra del fabbricato, costruito a stralci a partire dall'anno 1957, completato per gran parte del volume nel 1967, ristrutturato con piccoli ampliamenti negli anni 1977-1978.



Il sub. 15 è composto da locale bar, sala da pranzo, cucina, due blocchi di servizi igienici, un locale adibito al lavaggio dei contenitori di trasporto, centrale termica, cantina e una tettoia-portico.

Altezza utile interna variabile. L'impianto termico é di tipo tradizionale alimentato a metano, con caldaia a basamento (apparentemente non funzionante) e termosifoni.

Impianto elettrico sottotraccia, apparentemente in sufficiente stato di manutenzione.

Pavimenti e rivestimenti di varia fattura (vedi documentazione fotografica).

Serramenti in legno e in metallo, senza vetrocamera, con avvolgibili in pvc.

Nel complesso l'unità si presenta in sufficiente stato di conservazione (vedi documentazione fotografica).

La superficie netta calpestabile dei locali principali e accessori circa m² 390.

Il sub. 9 è costituito da un garage con accesso dalla tettoia-porticato e chiusura con saracinesca metallica. Altezza utile interna mt 2.90.

Superficie netta mq 14 circa.

Il sub. 16 è costituito da un piccolo ripostiglio con unico accesso dall'area esterna (sub. 11), porta metallica, senza alcun tipo di finitura e impianto.

Superficie netta mq 3 circa.

%%%

A)- Abitazione - Sez. C – Fog. 3 – Partic. n. 291 sub. 6.

E' costituito da un appartamento al piano primo, raggiungibile attraverso una scala interna alla quale si accede, dal piano terra, attraverso un portoncino in alluminio prospettante sulla tettoia-porticato. Il vano scala è altresì collegato al locale disimpegno del piano terra che, pur collocato al centro del bar-ristorante, catastalmente fa parte dell'abitazione stessa (sub. 6).

La zona del piano primo è composta da disimpegno, soggiorno, tre camere, studio, bagno e poggiolo. Altezza utile interna mt 3.00.

Impianto termico tradizionale costituito da termosifoni e caldaia in comune con il



ristorante. Impianto elettrico sottotraccia, apparentemente in sufficiente stato di manutenzione. Pavimenti e rivestimenti di varia fattura (vedi documentazione fotografica).

Serramenti in legno, senza vetrocamera, con avvolgibili di colore verde.

Nel complesso l'unità si presenta in sufficiente stato di conservazione.

La superficie netta calpestabile al piano primo è circa m² 94 oltre al poggolo di m² 18 e gli accessori al piano terra di m² 16.

%%%

B) Area a parcheggio - Fog. 29 – Particella n. 400 di m² 600

Trattasi di area completamente recintata, parte con zoccolo in calcestruzzo e sovrastante rete metallica e parte con muratura in cemento armato.

E' munita di due accessi provvisti di cancelli metallici scorrevoli e motorizzati.

Pavimentazione parte in ghiaia e parte in calcestruzzo.

Presenza di alcuni manufatti prefabbricati da demolire in quanto costruiti in assenza di alcun provvedimento e non regolarizzabili.

Come precedentemente evidenziato, nell'area in esame, oltre alla particella n. 400 oggetto della procedura, è compresa anche una seconda particella (n. 1322 di m² 403) attualmente esclusa dalla procedura.

%%%

La superficie commerciale del lotto (escluso l'area distaccata a parcheggio) **ragguagliandone alla principale gli accessori è:**

- di m² 364 (arrot.) per il ristorante e pertinenze;
- di m² 151 (arrot.) per l'appartamento;

come si evince dalla seguenti tabelle.

Determinazione della superficie lorda commerciale Bar – ristorante e pertinenze
--



Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata
Bar - ristorante	Locali principali	274 m ²	1,00	274,00 m ²
Accessori diretti		73 m ²	0,50	36,50 m ²
Accessori indiretti		65 m ²	0,25	16,25 m ²
Tettoia - portico		39 m ²	0,10	3,90 m ²
Scoperto	½ dell'area scoperta di m ² 333	166 m ²	0,20	33,20 m ²
TOTALI				363,85 m²

Determinazione della superficie lorda commerciale appartamento				
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata
Appartamento	Locali principali	115 m ²	1,00	115,00 m ²
Poggiolo		18 m ²	0,25	4,50 m ²
Accessori	Piano terra	25 m ²	0,60	15,00 m ²
Scoperto	½ dell'area scoperta di m ² 333	166 m ²	0,10	16,60 m ²
TOTALI				151,10 m²

2.8 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo gli immobili erano occupati dagli esecutati, ancorché in sospensione dell'attività di bar e/o ristorazione.

E' stata effettuata una verifica presso l'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti gli immobili in esame, la quale ha avuto esito negativo (Allegato 11).

2.9 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

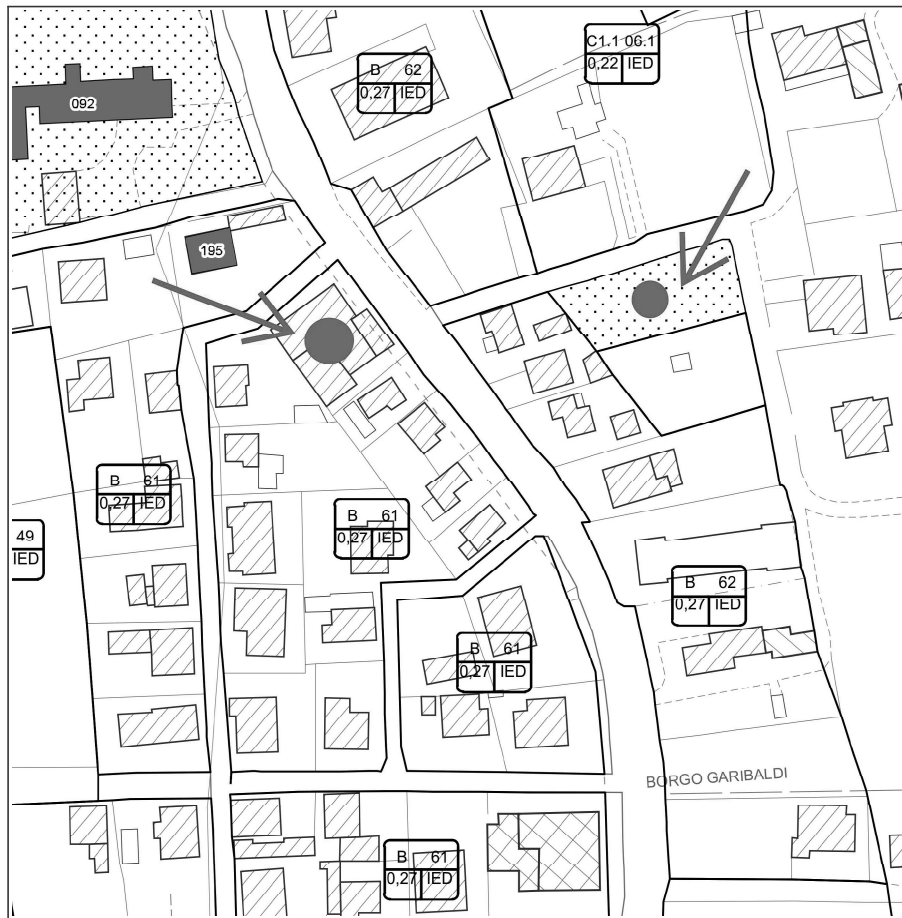
Il fabbricato ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in zona residenziale di completamento B/61 normata dall'articolo 27 delle Norme Tecniche Operative. Per l'entità del costruito e la carenza dei distacchi dai confini di proprietà non risulta



alcuna edificabilità residua.

Il parcheggio, invece, ricade in “aree a verde privato” di cui all’art. 67 delle predette

Norme. Segue estratto di zona.



Estratto di zona

Dagli accertamenti effettuati presso l’Ufficio Tecnico del Comune, relativamente agli immobili in oggetto, sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti:

- Nulla Osta per costruzioni edili n. 50 in data 30/12/1957 (costruzione del bar e alloggio al piano primo);
- Autorizzazione di Abitabilità n. 50/957 in data 21/11/1958;
- Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 27 in data 20/05/1961 (ampliamento per realizzazione del ristorante);
- Certificato di Abitabilità n. 27 in data 14/10/1961;
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 34 in data 28/04/1967 (ampliamento ristorante e costruzione di due alloggi attualmente di altra ditta);



- Autorizzazione di Abitabilità n. 11 in data 20/10/1967;
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 124 in data 27/11/1967 (costruzione di garage attualmente di altra ditta);
- Concessione Edilizia n. 15/11.77 in data 03/06/1977 (ristrutturazione);
- Permesso di Abitabilità n. 28/7.78 in data 14/07/1979;
- Concessione Edilizia n. 28/7.78 in data 01/07/1978 (ristrutturazione e ampliamento).

2.10 CLASSE ENERGETICA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale così come nell'archivio regionale non risulta alcuna certificazione energetica relativamente all'alloggio in esame.

Considerati comunque la consistenza, l'esposizione, i materiali e l'epoca di costruzione, si ritiene che allo stesso possa essere ragionevolmente attribuibile una classe energetica "G".

2.11 CONFORMITÀ URBANISTICA

- 1 -

A) unità immobiliare ad uso bar-ristorante al piano terra, con pertinenze coperte e scoperte e abitazione al piano terra e primo.

Con particolare riferimento agli allegati grafici dell'ultimo provvedimento rilasciato (Concessione Edilizia n. 28/7.78), la rappresentazione dei locali del piano terra é sostanzialmente conforme allo stato di fatto, salvo alcune lievi difformità nelle partizioni interne e la mancanza della tettoia esistente davanti all'ingresso.

Per quanto riguarda, invece, l'appartamento del piano primo, lo stesso é sostanzialmente conforme, per dimensioni, agli elaborati grafici del 1957 (Nulla Osta n. 50/1957), del 1961 (Autorizzazione n. 27/1961), del 1967 (Nulla Osta n. 34/1967)



e, per quanto riguarda la presenza del poggolo fronte strada, all'elaborato grafico del 1978 (Concessione Edilizia n. 28/7.78).

Manca però un'effettiva corrispondenza logica nell'evoluzione tra le rappresentazioni grafiche dei primi progetti (ante '67) e quelle degli anni 1977-1978, tale suscitare il dubbio che la documentazione urbanistica fornita dall'amministrazione, ancorché in assoluta buona fede, possa essere incompleta, magari per carenze d'archivio venutesi a creare nel corso degli anni.

Peraltro, sentita all'uopo la proprietà, la stessa afferma con sicurezza che la situazione attuale del fabbricato (pertinenze comprese), per quanto concerne dimensioni e ubicazione nel lotto, ovvero le caratteristiche che ne determinano i valori urbanistici rilevanti (quali superficie coperta, volume e distacchi) risale a data antecedente al 1 settembre 1967. Con tali premesse e con riferimento alle distanze dai confini inferiori a quelle minime di legge, si ritiene che possa dirsi ormai usucapito il diritto. Non è sanabile la realizzazione della tettoia a protezione dell'ingresso del ristorante in quanto in fregio alla via pubblica. Il manufatto andrà demolito. Costo previsto per demolizioni e smaltimento **Euro 1.500,00**.

Per le altre difformità occorrerà provvedere a una sanatoria edilizia. Con le riserve compiutamente riportate al successivo titolo 2.15, esaminata anche la richiesta di parziale sanatoria depositata dalla proprietà in data 18/01/2012 (ma mai definita) nella quale, comunque, erano stati già quantificati dall'amministrazione comunale i diritti e le sanzioni da corrispondere, necessitando evadere l'incarico ricevuto, ai fini della stima si considera, prudenzialmente, un costo per spese tecniche e sanzioni amministrative non inferiore a **Euro 5.000,00**.

- 2 -

B) area staccata adibita a parcheggio del ristorante.

Come già in precedenza indicato, sono presenti nell'area alcuni manufatti prefabbricati (baracche), installati senza alcun titolo edilizio, apparentemente di



epoca recente e a ridosso dei confini. Anche per la recinzione non risulta alcuna autorizzazione.

Stante la destinazione urbanistica dell'area (verde privato), non pare possibile provvedere a una sanatoria edilizia dei manufatti, che andranno demoliti. Costo previsto per demolizioni e smaltimento **Euro 2.000,00**.

La recinzione è invece regolarizzabile. Costo previsto per spese tecniche e sanzioni amministrative **Euro 1.500,00**.

2.12 CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto, a parte alcuni lievi difformità nella rappresentazione delle partizioni interne, comunque ininfluenti ai fini catastali.

L'intestazione catastale riportata in visura è corretta.

2.13 DIVISIBILITÀ

Ancorché articolato in numerosi subalterni catastali, per le particolari promiscuità esistenti tra il bar-ristorante e l'alloggio, non pare possibile né opportuno dividere quest'ultimo dal resto del lotto in quanto nato, e nel tempo sempre impiegato, quale abitazione dei gestori. Così dicasi per l'area staccata utilizzata come parcheggio poiché, se si escludono i pochi posti auto ricavati nello scoperto lungo la strada, il ristorante ne sarebbe altrimenti sprovvisto.

2.14 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il metodo di stima comparativo.

E' stata effettuata una ricerca presso alcuni operatori del settore presenti in zona e sui più importanti portali immobiliari quali, l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e il



Borsino Immobiliare. Infine su alcuni siti specializzati in annunci di agenzie e/o privati.

Sui valori opportunamente mediati così ottenuti sono stati applicati dei coefficienti di merito in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili quali la vetustà, l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo, la presenza o meno di impiantistica a norma, il grado di finitura, l'eventuale scoperto pertinenziale, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

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

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene che il valore del bene stimato sia pari a:

- Ristorante e pertinenze:

Superficie commerciale mq 364 x € 600/mq = € 218.400,00

- Alloggio:

Superficie commerciale mq 151 x € 700/mq = € 105.700,00

- Area parcheggio:

Superficie catastale mq 600 x € 20/mq = € 12.000,00

€ 336.100,00

A tale importo vanno detratti:

Sanzioni e oneri sanatoria edilizia ristorante - € 5.000,00

- Demolizione tettoia - € 1.500,00

Sanzioni e oneri sanatoria recinzione parcheggio - € 1.500,00



- Demolizione baracche parcheggio - € 2.000,00

VALORE DI MERCATO € 326.100,00

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, si applicherà un abbattimento del 15% sul valore di mercato.

Ossia € 326.100 x 0,15 = € 49.000 (arroton.) - € 49.000,00

VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI € 277.100,00

che si arrotondano a € 277.000,00 *

(*) Per l'economia della procedura, espletata ogni opportuna valutazione, nel caso in cui si dovesse ricomprendere, in futuro, tra gli immobili staggiti anche la porzione di parcheggio attualmente esclusa (Foglio 29 Particella n. 1322 di m² 403) il predetto valore a base l'asta di € 277.000,00 andrà maggiorato di € 8.000,00 e sarà, quindi, pari a € 285.000,00.

2.15 RISERVE

Con specifico riferimento alla possibilità di sanatoria edilizia delle difformità riscontrate, nonché alla quantificazione degli oneri e sanzioni preventivati per la loro regolarizzazione e indicati al precedente titolo 2.11, il sottoscritto stimatore evidenzia come lo stesso non possa espletare i compiti demandati, per legge, agli organismi pubblici preposti, i quali si esprimeranno compiutamente nel merito solamente a seguito dell'esame di specifici e completi elaborati progettuali. Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto riguarda gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto indicato potrà pertanto essere soggetto a possibili modificazioni.



Sarà onere della parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., compreso quello urbanistico.

Entro i termini previsti è stata inviata la bozza dell'elaborato peritale alle parti, alle quali è stato assegnato un termine non superiore a 15 giorni prima dell'udienza per formulare eventuali osservazioni. Nessuna osservazione è pervenuta.

Treviso, li 16 giugno 2022

lo stimatore
geom. Bruno Cisterna

ALLEGATI

- ALLEGATO 1 Generalità dei proprietari degli immobili;
- ALLEGATO 2 Relazione fotografica;
- ALLEGATO 3 Estratto di mappa catastale;
- ALLEGATO 4 Planimetrie catastali;
- ALLEGATO 5 Visure catastali;
- ALLEGATO 6 Piante stato di fatto;
- ALLEGATO 7 Copia atto notaio F. Giopato rep. 2672;
- ALLEGATO 8 Copia atto notaio R. Salonia rep. 40373;
- ALLEGATO 9 Elenco formalità pregiudizievoli;
- ALLEGATO 10 Certificati di abitabilità;
- ALLEGATO 11 Risultanze Agenzia Entrate

