

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 261/2024

Promossa da

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott.ssa Paola Torresan

Perito stimatore: ing. Eva Gatto

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI



Indice

Riassunto	3
Premessa	4
I beni	4
Identificazione catastale	9
Confini e servitù	9
Proprietà e provenienza.....	12
Iscrizioni e trascrizioni	12
Disponibilità	13
Pratiche edilizie e verifica conformità.....	13
Calcolo superfici.....	14
Stima	15
Indicazioni finali	16
Elenco allegati	16



Riassunto

Beni pignorati

Porzione immobiliare destinata ad ambulatorio e accessori facente parte del fabbricato condominiale denominato "*Centro direzionale e Commerciale Rondò*" - corpo A - composta da:

- piano terra: ingresso-attesa, ambulatorio medico, tre stanze, ripostiglio, archivio, wc non finestrato, disimpegno e vano scale;
- piano interrato: tre magazzini, spogliatoio, antibagno e wc non finestrati, disimpegno, ripostiglio e vano scala. Sono presenti bocche di lupo a servizio del piano.

Oltre a parti comuni.

Lotto Unico pignorato secondo i seguenti diritti reali:

- Esecutato: piena proprietà per 1/1

Ubicazione

via Treviso n. 63
31057 Silea (TV)

Dati catastali

Comune di Silea Catasto Fabbricati – Sezione A, Foglio 7:

- Mappale 855 sub 65: Via Treviso, piano S1-T, categoria A/10, classe U, consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 142 mq – Rendita € 1.970,28.

Stima

Presso a base d'asta proposto € 183.000,00,

Premessa

Con provvedimento del 04.04.2025 il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Paola Torresan del Tribunale di Treviso nominava la sottoscritta ing. Eva Gatto perito stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. dei beni indicati nell'atto di pignoramento promosso da [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Roma via Curtatone 3 contro l'Esecutato (Allegato 1 – Identificazione parti).

In data 08.04.2025 la sottoscritta prestava giuramento di rito e depositava telematicamente il Verbale di accettazione dell'incarico e giuramento; accedendo al fascicolo telematico reperiva la documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c.

* * *

In assolvimento dell'incarico conferito, la scrivente ha compiuto i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, l'Agenzia del Territorio, il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, l'Ufficio Tecnico del Comune di Silea (TV) e ha proceduto con il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento. Ha inoltre svolto le indagini relative alla commerciabilità dei beni e ai valori correnti espressi dal mercato.

Il creditore precedente ha depositato la Certificazione notarile con verifica a tutto il 19.06.2024.

Preso atto di quanto rilevato e assunte le necessarie informazioni la sottoscritta è in grado di esporre quanto segue.

I beni

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una porzione immobiliare destinata ad ambulatorio e accessori facente parte del fabbricato condominiale denominato “*Centro direzionale e Commerciale Rondò*” - corpo A. L'immobile è sito nel Comune di Silea (TV) in via Treviso n. 63 (Allegato 2 – Localizzazione del bene).

L'immobile costituisce lotto unico e risulta pignorato per l'intero secondo i seguenti diritti reali (Allegato 1 – Identificazione parti):

- Esecutato: piena proprietà per 1/1.

Nel prosieguo verrà descritto lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo.

Il bene pignorato è collocato nel capoluogo del territorio comunale di Silea a circa un chilometro dalla sede del Municipio e a circa cinque chilometri dal centro di Treviso. Il bene

è collocato in un contesto misto con prevalenza di destinazione produttiva-direzionale seguita da residenziale e servizi.

Dal punto di vista infrastrutturale e viabilistico via Treviso è una direttrice locale che connette Silea con la rete urbana di Treviso e le arterie verso l'autostrada. Il sito è prossimo alla SR 53 Postumia / Tangenziale di Treviso, a circa tre chilometri dal casello autostradale della A27 Treviso Sud, a circa sei chilometri dalla stazione ferroviaria di Treviso e a circa sette chilometri dall'Aeroporto di Treviso Antonio Canova.

La zona è ben servita da linee di trasporto pubblico che la collegano al centro cittadino.

Sono presenti nelle vicinanze un ampio polo commerciale, zone produttive, punti di ristorazione oltre ad altri servizi di prossimità.

Dal punto di vista urbanistico nel Comune di Silea è vigente il Piano di Assetto del Territorio approvato con la Delibera della Giunta Provinciale n. 160 dell'8 agosto 2016 entrato in vigore il 16 settembre 2016.

È altresì in vigore la Variante n. 10 del Piano degli Interventi approvata con Deliberazione Consiglio Comunale n. 35 del 16 ottobre 2024.

L'area su cui insiste l'immobile pignorato è attualmente classificata come:

- Tav. 1.2: Zonizzazione Territorio comunale Ovest:
 - * ZTO D5 produttiva di riconversione – art. 29 N.T.O.;
 - * Fascia di attenuazione dell'impatto della grande viabilità – art. 47 N.T.O.;
 - * Piano urbanistico attuativo (PUA) o Progetto Unitario (PU) confermato – art. 8 N.T.O.
- Tav. 2.2: Vincoli Territorio comunale Ovest:
 - * Perimetro Parco Naturale regionale Fiume Sile – art. 56 N.T.O.

Il territorio del Comune di Silea è classificato come Zona sismica 2 - pericolosità sismica media. La classificazione urbanistica riportata va in ogni caso confrontata con la fonte ufficiale agli atti del Comune di Silea (TV).

In data 04.09.2025, presente oltre alla sottoscritta il Custode nominato, è stato effettuato il sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento al fine di identificarli, stimarli e verificarne lo stato e la consistenza.

L'ampio complesso si sviluppa su tre piani fuori terra oltre al piano interrato. Si articola in due distinti corpi rettangolari collegati da un elemento di snodo che funge da

porticato a tutt'altezza delimitato da due tamponamenti con apertura ad arco (Allegato 3 – Documentazione fotografica, Allegato 4 – Documentazione catastale, Allegato 5 – Titoli abilitativi).

L'unità immobiliare pignorata presenta una pianta di forma rettangolare e un orientamento prevalente est - ovest. Al piano terra i due fronti principali contrapposti e liberi (est e ovest), sono caratterizzati da ampie superfici vetrate, ciascuna delle quali ospita un ingresso indipendente. I restanti due lati sono invece comuni con le unità contigue.

In occasione del sopralluogo l'unità pignorata è risultata essere così composta (Allegato 3 – Documentazione fotografica):

- piano terra: ingresso-attesa, ambulatorio medico, tre stanze, ripostiglio, archivio, wc non finestrato, disimpegno e vano scale;
- piano interrato: tre magazzini, spogliatoio, antibagno e wc non finestrati, disimpegno, ripostiglio e vano scala. Sono presenti bocche di lupo a servizio del piano.

Tra piano terra e interrato c'è collegamento diretto interno all'unità pignorata.

Vi è altresì la quota proporzionale di comproprietà degli enti e degli spazi comuni del fabbricato secondo legge, uso e destinazione come precisato nell'atto di provenienza del notaio Chiara Betteti di Preganziol (TV), rep. 1229/729 del 19.12.2014 richiamato nel capitolo *Confini e servitù* a cui, in ogni caso, si rimanda.

L'accesso al piano terra, per entrambi i fronti, avviene dall'area comune. Il piano interrato è raggiungibile mediante la scala e la rampa comuni; l'accesso a tale livello risulta tuttavia esclusivamente pedonale.

Da collaudo statico il fabbricato risulta realizzato secondo le seguenti modalità (Allegato 5 – Titoli abilitativi):

- fondazioni di tipo superficiale a platea perimetrata da muratura di sostegno in calcestruzzo armato;
- intelaiatura portante in calcestruzzo armato costituita da pilastri;
- impalcato di copertura del piano interrato in lastre predalles e travatura portanti in calcestruzzo armato;
- impalcati di calpestio di secondo, terzo solaio e copertura costituiti da solai in laterocemento prefabbricati e travature portanti in calcestruzzo armato;

- sopra il solaio di copertura, telai a due falde e orditura secondaria in carpenteria metallica, lastre in fibrocemento e manto di copertura in coppi;
- struttura del porticato, vano scale e vano ascensore in calcestruzzo armato.

I tamponamenti sono in laterizio. Per le murature perimetrali è stata realizzata una controparete interna con l'inserimento di coibente.

L'unità immobiliare pignorata ha caratteristiche costruttive, impiantistiche e di finitura di seguito descritte.

Piano terra:

- le tramezzature interne sono in cartongesso tinteggiato;
- i soffitti sono piani, alcuni hanno controsoffitto in quadrotti;
- i pavimenti sono in materiale ceramico così come i rivestimenti dei servizi;
- i serramenti sono in alluminio con vetrocamera;
- le soglie sono in marmo;
- le porte interne scorrevoli sono lisce, in laminato;
- la scala interna presenta struttura in carpenteria metallica e pedate in legno;
- impianto di climatizzazione ad aria autonomo con ventilconvettori oltre a un impianto di condizionamento con split;
- generatore di calore alimentato a gas che serve i due piani e utilizzato anche per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto elettrico sotto traccia o entro tramezze e controsoffitti;

Piano interrato:

- le pareti divisorie dell'unità sono in blocchi in calcestruzzo tinteggiati, i divisorii interni sono in cartongesso tinteggiato;
- il pavimento è in calcestruzzo lisciato attualmente coperto con linoleum;
- i serramenti sono in alluminio con vetro retinato singolo;
- le porte interne sono in laminato, quella verso l'autorimessa è tagliafuoco;
- corpi scaldanti a lamelle;
- impianto elettrico con canaline a vista a soffitto ed entro tramezze interne su pareti;
- bagno realizzato con sistema di trituratore sanitario;
- in uno degli ambienti è presente un boiler elettrico.

È plausibile che la maggior parte degli impianti risalga all'epoca della realizzazione dell'immobile. Non è risultata disponibile documentazione attestante lo stato di manutenzione della caldaia.

In occasione del sopralluogo, le utenze non sono risultate attive.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto, lo scarico delle acque reflue è su rete pubblica.

Nel complesso condominiale è presente un ascensore. L'autorimessa del piano interrato è dotata di Certificato di prevenzione incendi rinnovato in data 12.02.2024 (Allegato 9 - Documentazione amministratore).

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si rileva che l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) emesso in data 08.07.2010, allegato all'atto di compravendita del bene pignorato, attribuisce all'edificio la classe energetica G (Allegato 6 – Atto di provenienza). L'attestato, ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio, salvo l'esecuzione di interventi di ristrutturazione o riqualificazione che modifichino la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare e che, pertanto, ne rendano necessario l'aggiornamento.

Successivamente alla data di emissione non risultano documentati interventi di riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dalla consultazione del portale della Regione Veneto, non è stata reperita alcuna attestazione energetica successiva a quella sopra indicata.

Sulla base della documentazione trasmessa dall'Amministratore di Condominio la posizione debitoria dell'esecutato è la seguente (Allegato 9 - Documentazione amministratore):

- da bilancio consuntivo per l'anno 2023:
 - insolvenza per anno: € 585,50;
 - saldo complessivo insolvenza: € 8.822,03;
- da bilancio consuntivo per l'anno 2024:
 - insolvenza per anno: € 581,95;
 - saldo complessivo insolvenza: € 9.403,98;
- da bilancio preventivo 2025:
 - totale preventivo: € 837,95.

L'assemblea ha deliberato lo sviluppo di un progetto per l'applicazione sulle finestre di pellicole con funzione di filtro solare metallizzato volto alla riduzione dell'irraggiamento solare e quindi al contenimento del consumo energetico per il raffrescamento.

I beni pignorati presentano finiture di medio livello, coerenti con la tipologia edilizia rilevata e si trovano complessivamente in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

In considerazione di quanto sopra, si ritiene che l'immobile possa essere utilizzabile previo intervento di manutenzione generale degli ambienti e verifica degli impianti, ferme restando le attività di regolarizzazione delle difformità rilevate, come di seguito descritto (Allegato 3 – Documentazione fotografica).

Identificazione catastale

Gli immobili pignorati risultano attualmente identificati catastalmente al Comune di Silea Catasto Fabbricati – Sezione A, Foglio 7:

- Mappale 855 sub 65: Via Treviso, piano S1-T, categoria A/10, classe U, consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 142 mq – Rendita € 1.970,28.

Intestazione catastale (Allegato 1 – Identificazione parti):

- Esecutato: proprietà per 1/1.

I dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore corrispondono all'intestazione catastale.

Il mappale pignorato Catasto fabbricati sezione A Foglio 7 particella 855 sub 65 deriva dal mappale Catasto fabbricati sezione A Foglio 7 particella 855 sub 34 in base alla nota di variazione del 02.10.2000 pratica n. 124402 in atti al 02.10.2000 da negozio ad ambulatorio (n. 5621.1/2000).

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale (Allegato 4 – Documentazione catastale).

Confini e servitù

Si riportano di seguito i confini dei beni pignorati, confini in contorno partendo da nord in senso orario salvo altri o variati (Allegato 4 - Documentazione catastale):

- Mappale 855 sub 65 * **S1**: muro perimetrale, sub 33, 8, 35 del medesimo mappale;
- * **pT**: sub 2, sub 33, sub 3 sub 35 del medesimo mappale;

Nell'atto di provenienza del notaio Chiara Betteti di Paganziol (TV), rep. 1229/729 del 19.12.2014 a cui si rimanda, risulta annotato quanto di seguito riportato (Allegato 6 - Atti di provenienza):

- “art. 4) ... *Quanto sopra viene compravenduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con ogni parte comune, accessione, accessorio e*

pertinenza, e con ogni diritto, servitù attiva e passiva, uso, ragione ed azione inherente, con le servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite, con quelle derivanti dal condominio, e in particolare con quella di attraversamento, sulla proprietà condominiale ed in particolare con le servitù citate nell'atto di provenienza e nell'atto del 15 maggio 2000, rep. 108461 del Notaio Santomauro trascritto a Treviso ai n.n. Registro generale n. 21225 - in data 02/06/2000, il cui contenuto, ben noto alla parte acquirente, di intende qui riportato per intero. La parte acquirente dichiara di conoscerne il contenuto e di accettarlo senza alcuna riserva.

Nel quadro D - ulteriori informazioni della nota di trascrizione dell'atto di compravendita, a cui si rimanda, viene riportato (Allegato 7 – Ispezioni ipotecarie):

“È altresì trasferita alla parte acquirente, la proporzionale quota di comproprietà alle parti e servizi comuni tali per legge e per destinazione, tra cui, alcune parti comuni a tutte le unità e, altre parti, comuni solo ad alcune unità, e in particolare:

** per la quota di 30,20/1000 (trenta virgola venti millesimi): a) il vano autorimessa, al piano interrato, con vincolo di uso pubblico, identificato al catasto fabbricati del comune di Silea, sezione urbana a - foglio 7, mappale 855, subalterno 14, via Treviso, piano S1, categoria C/6, classe 1, metri quadri 391, r.c. euro 605,80. (comune ai sub dal 15 al 65) con i relativi spazi di manovra e di accesso, compresa la rampa, anche con vincolo di uso pubblico e di cui al mn. 855 sub. 6, bene comune non censibile, ai sub. dal 15 al 65, con gli impianti elettrico ed idraulico di pertinenza; b) il suolo; il sottosuolo; le fondazioni; le strutture in cemento armato ed i muri maestri; i muri di tamponamento delle facciate; le opere decorative e di pitturazione delle facciate; la rete complessiva degli scarichi pluviali verticali e orizzontali; la rete fognaria orizzontale fuori ambito del fabbricato ed entro le bocche di lupo; i tetti in genere sia piani che inclinati ed i sottotetti; la linea di acquedotto per usi condominiali; impianti elettrico, idraulico, di gas metano, televisivo e telefonico intesi come linee principali sino all'inizio delle diramazioni alle singole unità o gruppi di esse; c) l'area scoperta a verde, di mq. 1483 (millequattrocentottantatre') circa e, di cui al mn. 855 sub. 1 (bene comune non censibile ai sub dal 15 al 65); d) una porzione del piazzale asfaltato, il marciapiede perimetrale e di accesso al portico, la rampa al piano seminterrato, anche con vincolo di uso pubblico, e di cui al mn. 855 sub. 2, di mq. 1050 (millecinquanta) circa (bene comune non censibile ai sub dal 15 al 65); e) portico al piano terra, con vincolo di uso pubblico, e di cui al mn. 855 sub. 3, di mq. 116 (centosedici) (bene comune non censibile ai sub dal 15 al 65) con relativo impianto elettrico di pertinenza; f) il vano contatori al piano seminterrato, e di cui al mn. 855 sub. 4 (bene comune non censibile ai sub dal 15 al 65); e quant'altro previsto dalla legge anche se qui non specificato - tabella 1;*

** per la quota di 140,89/1000 (centoquaranta virgola ottantanove millesimi) (il magazzino): corridoio al piano seminterrato e di cui al mn. 855 sub. 8 (bene comune non*

censibile ai sub dal 30 al 35 e sub. 65) - tabella 10. Quanto sopra viene compravenduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con ogni parte comune, accessione, accessorio e pertinenza, e con ogni diritto, servitù attiva e passiva, uso, ragione ed azione inherente, con le servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite, con quelle derivanti dal condominio, e in particolare con quella di attraversamento, sulla proprietà condominiale ed in particolare con le servitù citate nell'atto di provenienza e nell'atto del 15 maggio 2000, rep. 108461 del notaio Santomauro trascritto a Treviso ai n.n. registro generale n. 21225 - in data 02/06/2000, il cui contenuto, ben noto alla parte acquirente, di intende qui riportato per intero. La parte acquirente dichiara di conoscerne il contenuto e di accettarlo senza alcuna riserva. Il fabbricato cui appartiene l'unità in oggetto è disciplinato da un "regolamento di condominio", con annesse "tabelle millesimali" allegati all'atto autenticato in data 9 dicembre 1998, rep. 99251, dal notaio P. Santomauro di Spresiano, registrato a Treviso il 29.12.1998 al n. 876 ed ivi trascritto il 16 dicembre 1998 ai n.n. 38405/26236, tabelle che, modificate per il frazionamento del mn. 855 sub 32 - sostituito dai mn. 855 sub 63 e sub 64 - trovasi indicate all'atto del notaio P. Santomauro di Oderzo, in data 30 luglio 1999, rep. 103314, registrato a Treviso il 5 agosto 1999 al n. 6025/v e alle quali si fa espresso riferimento anche per la ripartizione di tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei vari corpi di fabbricato e dei vari enti comuni. Si richiama inoltre la lottizzazione, ben nota alla parte acquirente, convenzionata con il comune di Silea giusta atti autenticati dal notaio Santomauro in data 15 gennaio 1996 rep. 83982 registrato a Treviso il 29 gennaio 1996 al n. 697 ed ivi trascritto il 13 febbraio 1996 ai n. 3883 / 3131 ed in data 18 giugno 1997 rep. 91493 registrato a Treviso il 7 luglio 1997 al n. 2402 ed ivi trascritto il giorno 11 luglio 1997 ai n. 21932/1568, convenzioni che la parte acquirente, per quanto di propria spettanza, accetta, obbligandosi ad osservarne tutte le pattuizioni, clausole e trascrizioni, precisando che gli oneri ed obblighi derivanti dalle convenzioni stesse, erano rimaste a carico della società allora venditrice... "

Nella documentazione allegata al Certificato di agibilità del fabbricato ad uso commerciale direzionale rilasciato in data 30.09.1998 con prot. 9455 è riportata una dichiarazione del notaio Santomauro datata 28.09.1998 la quale attesta che (Allegato 5 – Titoli abilitativi):

- *"la società proprietaria di un complesso immobiliare in Silea alla via Treviso in adempimento, altresì alle prescrizioni di cui alla concessione rilasciata dal Comune di Silea in data 16 luglio 1996 con. 87 prot. 6986 ha costituito in favore del Comune di Silea servitù di uso pubblico sugli immobili appresso descritti destinando, permanentemente, appunto ad uso pubblico, una parte dei parcheggi al piano interrato, comprensivi della rampa di accesso e dell'area di manovra e destinando permanentemente ugualmente ad uso pubblico il portico del piano terra con i relativi*

marciapiedi percorsi e area scoperta così individuati al N.C.E.U.:

Comune di Silea – sezione A- Foglio 7

MN 855 sub 14: via Treviso Piano S1 cat. C/6 Cl. 1 mq 391 RCL 1.173.000;

MN 855 sub 2: via Treviso Piano T (marciapiede perimetrale, rampa al piano S1 di mq 1050) – b.c.n.c. comune ai sub dal 15 al 62;

MN 855 sub 3: via Treviso Piano T (portico tra corpo A e corpo B di mq 116) – b.c.n.c. comune ai sub dal 15 al 62;

MN 855 sub 6: via Treviso Piano S1 (area di manovra, ingresso garages e autorimessa collettiva al piano seminterrato) - b.c.n.c. comune ai sub dal 15 al 62.

Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 1 – Identificazione parti, Allegato 6 – Atto di provenienza):

- Esecutato: piena proprietà per 1/1

Quanto sopra in forza dell'atto notarile di Compravendita del notaio Chiara Betteti di Preganziol (TV) , rep. 1229/729 del 19.12.2014 a cui si rimanda. È altresì ricompresa la sopra richiamata quota proporzionale di comproprietà alle parti e servizi comuni tali per legge e per destinazione.

Iscrizioni e trascrizioni

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, risultano pubblicate le seguenti formalità (Allegato 7 – Ispezioni ipotecarie):

- nota di iscrizione iscritta a Treviso R.G. 36047 e R.P. n. 5349 del 22.12.2014 per Ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo fondiario del Notaio Chiara Betteti di Preganziol (TV) del 19.12.2014 rep. 1230/730 per l'importo totale di € 288.000,00 di cui € 160.000,00 per capitale, della durata di 15 anni a favore di [REDACTED] con sede in Montebelluna (TV) (C.F. [REDACTED] e contro l'Esecutato in qualità di debitore ipotecario per il diritto di piena proprietà dell'intera proprietà del bene pignorato;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 22659 e R.P. n. 16452 presentazione n. 32 del 19.06.2024 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili derivante da [REDACTED] (C.F. [REDACTED], Rep. 4241 in data 30.05.2024 a favore di [REDACTED] con sede in Napoli (C.F. [REDACTED]) e contro [REDACTED]

l'Esecutato per il diritto di piena proprietà dell'intera proprietà del bene pignorato.

Disponibilità

L'immobile risulta attualmente non occupato. A seguito della verifica effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso ufficio territoriale di Treviso, a carico degli immobili pignorati, non risultano esserci contratti di locazione registrati in essere, o ulteriori atti registrati, al di fuori dell'atto di provenienza e delle formalità innanzi riportate, aventi rilevanza ai fini del possesso dei beni (Allegato 8 – Comunicazione Agenzia Entrate).

Pratiche edilizie e verifica conformità

L'immobile pignorato risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Silea (TV) (Allegato 5 – Titoli abilitativi):

- Concessione edilizia n. 87/96 prot. 6986 del 16.07.1996 per “*Concessione per l'esecuzione di opere o impianti non destinati a residenza – Nuova costruzione fabbricato commerciale - direzionale*”;
- Concessione edilizia n. 138/97 prot. 8559 del 20.11.1997 per “*Concessione per l'esecuzione di opere o impianti non destinati a residenza - Varianti interne alla concessione edilizia 87/96 del 16.07.1996*”;
- Certificato di agibilità del fabbricato ad uso commerciale direzionale realizzato con i summenzionati titoli rilasciato in data 30.09.1998 con prot. 9455;
- Concessione edilizia n. 95/00 prot. 7499 del 16.08.2000 per “*Concessione per l'esecuzione di opere o impianti non destinati a residenza – Cambio di destinazione d'uso con opere da commerciale a direzionale di unità immobiliare da adibirsi ad ambulatorio dermatologico nel complesso Rondò*”;
- D.I.A. C35/00 del 04.09.2000 – variante alle C.E. 95/00 del 16.08.2000;
- Certificato di agibilità del fabbricato ad uso direzionale rilasciato in data 27.10.2000 con prot. 15125.

L'intervento immobiliare è stato realizzato con Lottizzazione convenzionata con il Comune di Silea giusta atti autenticati dal Notaio Santomauro in data 15 gennaio 1996 rep. 83982 registrato a Treviso il 29 gennaio 1996 al n. 697 ed ivi trascritto il 13 febbraio 1996 ai n. 3883 / 3131 e in data 18 giugno 1997 rep. 91493 registrato a Treviso il 7 luglio 1997 al n. 2402 ed ivi trascritto il giorno 11 luglio 1997 ai n. 21932/1568.

Quanto sopra nei limiti della documentazione resa disponibile dall'Amministrazione, non essendo possibile verificare l'eventuale esistenza di ulteriori pratiche edilizie o urbanistiche oltre a quanto indicato nei titoli di provenienza e, comunque, oltre quanto effettivamente reso consultabile dalla stessa.

Per i beni pignorati, all'atto del sopralluogo, per quanto è risultato visibile e ispezionabile, considerando le tolleranze applicabili per il caso di specie rispetto allo stato autorizzato nonché le tolleranze del rilievo architettonico effettuato con metodo diretto, è stata riscontrata la situazione di seguito descritta:

- rispetto alla situazione assentita dai titoli edilizi rilasciati:

- piano interrato: la situazione è compatibile con lo stato autorizzato;
- piano terra: i locali ingresso/attesa e ripostiglio identificati rispettivamente con n. 1 e n. 2 nella D.I.A. C35/00 del 04.09.2000, sono stati uniti creando un unico ambiente;

- rispetto alla situazione catastale: ripropone lo stato autorizzato.

Le altezze interne rispecchiano quanto autorizzato.

A seguito di una verifica di massima, le difformità riscontrate risultano potenzialmente sanabili con la presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria. Tale valutazione ha carattere esclusivamente indicativo e non probatorio. Sarà in ogni caso l'Amministrazione a esprimersi in modo formale e definitivo soltanto a seguito della presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria che dovrà seguire l'iter previsto dalla normativa vigente al momento del loro deposito.

A seguito della regolarizzazione edilizia e urbanistica dovrà far seguito l'aggiornamento della situazione catastale.

Non risultano adottati, dalle competenti amministrazioni, provvedimenti sanzionatori di cui alla normativa Urbanistico-Edilizia al di fuori di quanto descritto nelle pratiche sopra riportate.

È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.

Calcolo superfici

Per i beni pignorati è stata determinata la superficie commerciale lorda sommando i

seguenti valori:

- superficie linda commerciale di vani principali e accessori diretti:
per il piano terra ragguagliata con rapporto mercantile 1,00;
per il piano interrato ragguagliata con rapporto mercantile 0,80.

I muri perimetrali liberi e quelli interni sono stati considerati per l'intero spessore, quelli in comunione con altre unità immobiliari nella misura del 50% dello spessore. Il vano scala è stato computato una sola volta in misura pari alla proiezione orizzontale.

La superficie immobiliare è stata desunta a partire dalla misura grafica degli elaborati di progetto depositati presso l'Amministrazione comunale, previa verifica a campione di alcune misurazioni reali degli ambienti che si possono ritenere dimensionalmente compatibili con quanto autorizzato:

- piano interrato: superficie linda stimata 60,15 mq x rapporto mercantile 0,80
48,12 mq di superficie commerciale;
- primo terra: superficie linda stimata 109,28 mq x rapporto mercantile 1,00
109,28 mq di superficie commerciale;

La superficie commerciale complessiva risulta pertanto di 157,41 mq arrotondata a **157,00** mq.

Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento la scrivente ha adottato il metodo di stima sintetico comparativa o di mercato di seguito riportato:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato tenendo in considerazione lo stato di conservazione e manutenzione, del livello qualitativo delle finiture e degli impianti, la consistenza, l'ubicazione del bene, il contesto su cui sorge, nonché l'andamento del mercato immobiliare;
- formulazione del giudizio di stima prudenziale attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq commerciali, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq (fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, stampa specializzata, ricerche in loco). Alla cifra stimata sono stati detratti i costi necessari alla regolarizzazione della posizione debitoria nei confronti del condominio per l'anno 2024 e, prudenzialmente, anche per l'anno 2025, nonché

i costi relativi alla regolarizzazione delle non conformità allo stato autorizzato, inclusi quelli per l'aggiornamento della documentazione catastale. È stata poi applicata una riduzione del valore del 15% in considerazione della vendita forzata del bene. L'importo ricavato costituisce il prezzo a base d'asta proposto per gli immobili oggetto di pignoramento.

Il più probabile valore unitario di mercato, rilevabile al momento della stima, può essere quantificato in € 1.400,00/mq.

Pertanto, il valore di mercato dei beni viene così stimato:

157,00 mq x € 1.400,00/mq = € 219.800,00

A detrarre:

- posizione debitoria verso il condominio € 1.419,90

- stima costi per la regolarizzazione delle non conformità - € 3.000,00

Restano € 215.380,10

Ritenendo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 15% risulta € 183.073,09.

Tale valore, arrotondato a **€ 183.000,00**, è da considerarsi prezzo a base d'asta proposto per l'immobile pignorato.

L'importo indicato tiene conto della quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni.

Indicazioni finali

Si precisa che tutti i conteggi riportati nella Relazione di stima sono propedeutici alla determinazione del prezzo a base d'asta proposto. Il valore finale attribuito agli immobili pignorati è da considerarsi in ogni caso a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i suddetti beni al momento della stima. Variazioni nel calcolo delle superfici, l'esistenza di eventuali vizi e/o difformità, la presenza di ulteriori non conformità allo stato autorizzato o degli impianti alla normativa vigente o ancora altri elementi non prevedibili e/o rilevabili non riportati nella relazione non modificano la valutazione finale dei beni.

Tutto quanto riportato nella presente relazione di stima rinvia ogni ulteriore e diversa valutazione alle decisioni dell'Illustrissimo Signor Giudice.

Elenco allegati

Allegato 1 – Identificazione parti;

Allegato 2 – Localizzazione del bene;

Allegato 3 – Documentazione fotografica;
Allegato 4 – Documentazione catastale;
Allegato 5 – Titoli abilitativi;
Allegato 6 – Atto di provenienza;
Allegato 7 – Ispezioni ipotecarie;
Allegato 8 – Comunicazione Agenzia Entrate;
Allegato 9 - Documentazione amministratore.

Quinto di Treviso, 11.10.2025

Il Perito stimatore
ing. Eva Gatto