

TRIBUNALE DI TREVISO

*_*_*

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG n. 204/2025

a carico di:

Esecutato n.1

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott. Leonardo Bianco di valutare i beni immobili di proprietà della ditta esecutata, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni con studio in Treviso – Viale Felissent civ.44-46, perito estimatore, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati nel Comune di Casale Sul Sile (Tv).

Successivamente ha effettuato le visure di aggiornamento catastale presso l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Ha quindi effettuato visure di controllo e di aggiornamento delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso - Servizi di Pubblicità Immobiliare, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Ha acquisito dall'archivio notarile di Milano copia dell'atto di provenienza originario dei beni, citato nella relazione notarile prodotta in atti e verificato il contenuto della stessa relazione notarile ventennale prodotta dal creditore procedente.

Ha svolto accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale Sul Sile (Tv), per le verifiche dei progetti del fabbricato e delle concessioni edilizie rilasciate, ciò ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica dell'immobile.

Ha svolto il sopralluogo presso l'immobile, unitamente al custode nominato, per verificare lo stato, caratteristiche e consistenza dei beni e redigendo all'uopo ampia documentazione fotografica nonchè svolgendo in loco delle misurazioni.

Ha trasmesso all'Agenzia delle Entrate di Treviso istanza per ottenere delle



informazioni riguardanti la presenza o meno di contratti di locazione sull'immobile pignorato.

Sulla base degli accertamenti svolti e della documentazione acquisita si espone la seguente relazione estimativa.

DESCRIZIONE CENSUARIA dei beni pignorati

I beni immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono così indicati:

per l'intero

Catasto Fabbricati

Comune di Casale Sul Sile

Sez. C – foglio 2

Part. 412 sub.11-12 categ. D/1 Piano T-1 rendita catastale € 2.588,00

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

La descrizione dei beni pignorati seppure in alcuni punti riportata in modo sintetico, risulta identificare con certezza i beni pignorati.

ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Per l'esecuzione immobiliare è stata depositata la certificazione notarile ventennale a firma del notaio dott. Vincenzo Calderini, notaio in Santa Maria Capua Vetere (Ce), riportante la data del 15.09.2025.

Dall'esame del contenuto della relazione notarile si evince che vengono riportate le provenienze ad oltre il ventennio ed appare quindi completa.



FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile è costituito da un'unica unità immobiliare – capannone ad uso deposito commerciale, dotato di palazzina uffici, con annesso terreno ed area scoperta di pertinenza.

Viene conseguente formato un unico lotto.

**

LOTTO UNICO – per l'intero in piena proprietà

DESCRIZIONE CATASTALE ed intestazione delle proprietà

Ditta intestata: Esecutato n.1 – pieno proprietario per la quota di 1/1

Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Casale Sul Sile (codice B879)

mapp. 412 sub.11 Via Masotti n.84 Piano T-1 categ. D/1 RC€ 2.588,00

mapp. 412 sub.12 – corte esclusiva del sub. 11 – di mq. 1487.

Il fabbricato sul quale sono in essere le unità immobiliari oggetto di stima è eretto sul mappale n. 412 – foglio 14 al catasto terreni, Ente Urbano di mq. 3.281.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto all' esecutata mediante:

- atto di compravendita del Notaio dott. Paoloantonio Michele, del 30 ottobre 2006, rep. 145292/11653.

CONFINI

L'unità immobiliare mapp. 412 sub.11-12 confina con mapp. 412 sub. 20, sub.19, mapp. 425, Via Masotti, Via Cà Polverin, salvo altri e/o variati.



DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

La proprietà si trova nel Comune di Casale Sul Sile con accesso da Via Masotti al civico n.84.

Il contesto nel quale è ubicato il fabbricato è con presenza sia di edifici ad uso industriale sia, ai margini, di fabbricati ad uso residenziale.

L'immobile è a destinazione deposito commerciale, con dotazione di corpo di fabbricato a destinazione uffici e di scoperto privato di pertinenza sistemato con aiuole a verde, parcheggi in grigliato erboso, marciapiedi in pavé e viabilità interna asfaltata.

L'ingresso alla proprietà è protetto da una sbarra automatica, le recinzioni sono realizzate con cordoli più o meno alti, sormontati da reti metalliche o grigliati in acciaio a seconda del tratto.

Gli esterni sono dotati di un impianto di illuminazione.

Nel dettaglio l'edificio è composto da due blocchi tra loro collegati: un blocco / palazzina ad uso uffici che si sviluppa su due piani fuori terra e l'altro, il corpo di edificio ad uso deposito.

La palazzina ad uso uffici è così composta: al piano terra si trovano l'ingresso e la zona attesa, un ampio ufficio open – space, un disimpegno, un piccolo ufficio, il w.c. con anti w.c.; al piano primo trovano posto tre uffici, una stanza archivio, un disimpegno, un piccolo poggiolo ed il bagno con relativo antibagno. I due livelli sono collegati da una scala interna.

Il capannone ad uso deposito è composto da unico ampio ambiente con bussola di ingresso interna posta tra la zona deposito e la zona uffici.

Entrambi i blocchi presentano una struttura prefabbricata di pilastri e travi rivestita esternamente con pannelli in cls; il blocco uffici, a differenza del deposito, è dotato di



solaio interpiano. Illuminazione ed aerazione sono assicurati agli uffici da tradizionali finestre perimetrali, mentre sono affidate ai lucernari in copertura per quanto concerne il deposito.

Le finiture interne del corpo uffici sono costituite da pavimenti in legno e piastrelle al piano terra così come al livello superiore. I muri interni sono rivestiti in cartongesso così come i soffitti. La scala presenta gradini rivestiti in legno. Alcune partizioni sono realizzate in vetrocemento. I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera adagiati su davanzali in marmo.

Per quanto concerne il deposito, esso presenta una pavimentazione in cemento liscio e pareti perimetrali tinteggiate.

Lo stato di conservazione delle finiture è buono, si segnala qualche segno di infiltrazione sui soffitti del primo piano del corpo uffici.

Per quanto riguarda la parte impiantistica, l'immobile è provvisto di tutti gli impianti atti a renderlo agibile; si segnala la presenza di alcuni condizionatori e di una colonnina Enel di ricarica elettrica di cui, per questa, non si conosce la proprietà.

Superfici:

- palazzina uffici: mq.105 per piano, per complessivi mq. 210 circa oltre a mq.3,30 circa di terrazzino.
- capannone/deposito: mq.400 circa.

L'area scoperta di proprietà ha superficie catastale di mq.1487

SERVITU'

Esaminato il contenuto della relazione notarile ventennale non si riscontrano descritte servitù.

Acquisito l'atto di provenienza originario dei beni, al riguardo delle servitù, così viene



riportato nel rogito:

“quanto in oggetto viene venduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui esso oggi si trova, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive inerenti, apparenti e non apparenti e legalmente preesistenti.

In particolare con la servitù passiva di passaggio con qualsiasi mezzo e per qualsiasi uso relativamente alla esistente strada privata che permette l'accesso da Via Masotti a favore degli adiacenti immobili ai nn.83/g-h-i-l-m-n-o di proprietà di terzi ed in parte della concedente.

Risultano quindi trascritte presso la Conservatoria dei Registri immobiliari le seguenti servitù:

- *costituzione di diritti reali a titolo oneroso: trascrizione del 14/06/2016 ai n.ri 19481/13341 – costituzione di servitù di elettrodotto linea MT a favore di Enel Distribuzione*
- *costituzione di diritti reali a titolo gratuito: trascrizione del 10.06.2022 ai n.ri 22785/16064 – costituzione di servitù di distanza a carico della proprietà mapp. 412 sub. 12 ed a favore di terzi*

^^

VINCOLI - CONVENZIONI

Per quanto riferito dalla P.A il compendio in esame è stato costruito in seno ad un intervento edilizio più ampio attuato all'interno del “Piano coordinato d'intervento dell'area ex Fornaci Schiavon”.

Oggi l'area è identificata dallo strumento urbanistico vigente come Z.T.O. D1 – Attività industriali, artigianali, direzionali totalmente o parzialmente edificate. Non risulta assoggettata a vincoli.



^^

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI / ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

Si è trasmessa alla P.A. di Casale Sul Sile istanza di accesso agli atti per la visione delle pratiche edilizie riguardanti il fabbricato in oggetto.

L'ufficio tecnico comunale ha sottoposto la documentazione e le concessioni edilizie che di seguito si richiamano:

- Concessione edilizia n. 37/5323 d.d. 05/04/1989, Pratica n. 5323/88 (concessione rilasciata per la realizzazione di opere di urbanizzazione nell'ambito del Piano coordinato di intervento nella zona ex Fornaci Schiavon);
- Concessione edilizia n. 3 d.d. 17/01/2000, Pratica n. 10400;
- Concessione edilizia n. 128 d.d. 26/06/2001, Pratica n. 11492;
- Concessione edilizia n. 123 d.d. 11/06/2002, Pratica 12.065;
- Agibilità n. 76 d.d. 06/09/2002, Pratica 12.065.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA'

Rispetto a quanto assentito, secondo quanto potuto accertare sulla base dei documenti forniti dall'amministrazione comunale, si sono rilevati lievi discostamenti dimensionali del sedime esterno della costruzione e qualche modifica interna quali rivestimenti aggiuntivi in cartongesso, il tamponamento (solo interno) di una finestra e la mancanza di un ulteriore foro finestra rivolto verso lo spazio deposito nonché l'apertura di un piccolo lucernario nella porzione in vetrocemento sul prospetto est.

SANABILITA' DEGLI ABUSI

Quanto sopra riportato risulta facilmente regolarizzabile, ovvero:



- Le lievi discrepanze dimensionali riscontrate sul sedime dell'edificio rientrano nelle tolleranze costruttive;
 - Il foro finestra al piano terra del corpo uffici è stato solamente coperto internamente con un pannello in legno – il serramento è al suo posto, pertanto basterà togliere il pannello per ripristinare la situazione agli atti;
 - Il foro finestra mancante al piano superiore del corpo uffici sembrerebbe – da quanto potuto esaminare in sede di sopralluogo – non essere mai esistito; essendo quest'ultimo un mero affaccio tra due ambienti interni e quindi influente dal punto di vista dei parametri aeroilluminanti, si reputa che la sua mancata esecuzione possa considerarsi come mero errore grafico e che pertanto rientri nelle casistiche di tolleranza previste;
 - I rivestimenti aggiuntivi potrebbero essere riconducibili a modifiche interne/irregolarità esecutive;
 - L'apertura del lucernario sulla copertura della porzione in vetrocemento sul prospetto est potrebbe configurarsi come modifica prospettica e andrebbe sanata.
- Si espongono in indicativi € 2.000,00 i possibili costi e sanzioni per la regolarizzazione delle difformità.

^^^

() Precisazione al riguardo della sanabilità delle opere ed alla quantificazione degli importi.*

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto,



non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Nel caso in questione poi vi sono delle situazioni ancora da definire per quanto concerne le preesistenze, da valutare all'atto della presentazione della pratica di sanatoria in Comune, che incidono in modo diverso sulla determinazione dei costi e delle sanzioni da versare.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico del Comune di Casale Sul Sile.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

Le schede catastali depositate presso gli Uffici del Catasto di Treviso risultano corrispondere allo stato di fatto (ad eccezione di una finestra interna, rappresentata nella scheda ma non esistente e di una finestrella/lucernaio a soffitto; difformità che non incidono sulla rendita dell'immobile).



CERTIFICAZIONI IMPIANTI

In atti presso la P.A. sono depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti termico, gas, idrosanitario ed elettrico.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale Sul Sile non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

^^^

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

La destinazione d'uso prevista dalla concessione edilizia rilasciata, così come anche catastalmente censito, è attualmente quella di capannone artigianale con dotazione di uffici.

La zona individuata dallo strumento urbanistico è la Z.T.O. D1 – Attività industriali, artigianali, direzionali totalmente o parzialmente edificate. Non risulta assoggettata a vincoli.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

L'immobile, all'atto dei sopralluoghi svolti con il custode giudiziale, risultava occupato.

Effettuata la richiesta all'Agenzia Delle Entrate di Treviso, si è avuta risposta con lettera prot. 16896/2026 che riferisce di aver rinvenuto contratto stipulato dal soggetto indicato.

Trattasi di contratto di locazione ad uso commerciale, con decorrenza 01.11.2013,



della durata di anni 6 e scadenza 30.10.2019 con rinnovo per ugual periodo salvo disdetta.

L'importo del canone è stato stabilito in contratto in € 1.500,00 + iva mensili (dall'anno 2014).

Il contratto è stato registrato in data 15.11.2013, in data quindi antecedente al pignoramento.

VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE

Premesse:

per immobili del tipo in questione, differente dal tipo a destinazione abitativa e/o unicamente direzionale, si possono reperire nel mercato offerte e richieste di contratti di locazione che possano fornire utili al fine di utilizzarli per la comparazione degli importi e quindi al fine di stabilire il congruo importo per la locazione del compendio immobiliare in oggetto.

Quindi:

considerando una redditività dell'immobile che di norma, nel mercato ed all'attualità, si può considerare nella percentuale variabile dal 5% al 12% del valore del bene, sulla base della stima operata, con applicazione di tali percentuali si determinerebbe un canone locativo compreso tra i € 1.350 agli € 3.180 mensili.

Lo scrivente, per l'immobile in questione, potrebbe ritenere applicabile una rendita del 9% e quindi:

€ 318.000,00 (valore circa del bene) x 9 %, pari a circa 28.620,00 circa annui, quindi corrispondente ad € 2.385,00 circa mensili.

Considerando i valori Omi – Agenzia delle Entrate (per capannoni) e le superfici dell'immobile, si potrebbe effettuare tale conteggio:



area deposito - capannone

mq. 400 circa x € 4,0/mq. = arrot. € 1.600,00 mensili

ai quali aggiungere poi la

palazzina uffici

mq. 210 circa x 7/mq. = arrot. € 1.470,00 mensili

TOTALE € 3.070,00 mensili

Dall'analisi del mercato immobiliare si riscontrano quindi affitti dei capannoni variabili da € 5 ad € 8 al mq.

Con applicazione di tali importi a mq. per i capannoni, considerando poi la dotazione di una ampia zona ad uffici, di ottimo pregio e rifiniture interne, secondo quanto appena esposto ed i conteggi sopra riportati, con valutazione di un possibile canone locativo dell'immobile in questione che si aggira sugli € 2.500/3.000 circa mensili, il canone concordato con il contratto di cui ai paragrafi precedenti, pari a 1.500,00 euro mensili, si ha ragione di ritenerlo significativamente basso rispetto a quello di mercato.

Nel caso di necessità di ulteriori approfondimenti e ricerche in riferimento alla valutazione di "canone vile", si resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice.

Al riguardo del conteggio va osservato che tale quantificazione risulta essere stata effettuata solamente per la verifica dell'importo del canone stabilito dal contratto, se da definire vile o meno e non già per una determinazione che una parte può utilizzare per far valere nei confronti di terzi.

SPESE CONDOMINIALI

Trattasi di immobile non rientrante in edificio del tipo condominiale.

Non è dato a sapere dello scrivente di oneri di spettanza, in quanto non riferito dalla



parte.

Al riguardo il rogito notarile di provenienza così riporta:

“la parte acquirente assume a proprio carico pro-quota l’onere di spesa per la manutenzione delle opere di urbanizzazione, onere da sostenere in proporzione alla superficie coperta di ciascun lotto. La parte acquirente usufruirà di tutte le opere di urbanizzazione inerenti al piano di intervento ed in particolare della viabilità al servizio dell’urbanizzazione”.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell’ubicazione dell’immobile, della sua destinazione d’uso, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, il contesto misto residenziale / industriale circondante il fabbricato.

Si è quindi considerata la distanza dalla viabilità principale della zona e la distanza dal casello autostradale vicino all’immobile.

Si è quindi considerata la destinazione d’uso prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Casale Sul Sile.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per valori di unità immobiliari similari e poste nelle vicinanze e con caratteristiche similari, l’attuale andamento del mercato immobiliare e quant’altro influente sul valore.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato



immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Valore di mercato:

determinato sulla base del valore di mercato di immobili consimili nella zona, considerato quindi lo stato e condizione d'uso sia dell'immobile che degli impianti (solo visivamente osservati quest'ultimi).

- deposito piano terra

mq. 400 x € 300,00	€	120.000,00
--------------------	---	------------

- uffici piano terra e primo

mq. 210 x € 550,00	€	115.500,00
--------------------	---	------------

terrazzino

mq. 3,30 x 0,25 x € 550,00	€	453,75
----------------------------	---	--------

area scoperta (sup. catastale)

mq. 1.487 x 0,10 x € 550,00	€	<u>81.785,00</u>
-----------------------------	---	------------------

Sommano	€	317.738,75
---------	---	------------

* riduzione al valore dell'immobile per assenza di garanzia

per vizi del bene venduto e secondo la vendita mediante asta

a detrarre dal 10 al 25% =	arrotondati	- €	<u>47.738,75</u>
----------------------------	-------------	-----	------------------

residuano	€	270.000,00
-----------	---	------------

A detrarre poi costi regolarizzazione pratica

edilizia - indicativi	€	<u>2.000,00</u>
-----------------------	---	-----------------

residuano	€	268.000,00
-----------	---	-------------------

(diconsi euro duecentosessantottomila/00)



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto a vagliare i contenuti della relazione notarile depositata e, in data 03.02.2026, ad effettuare un aggiornamento delle visure presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

In data 14 maggio 2026 si è effettuato ulteriore aggiornamento delle visure presso l'Agenzia Delle Entrate di Treviso – Servizi di pubblicità immobiliare.

Per l'immobile in questione si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per ipoteca volontaria del 30 aprile 2009, trascritta in data 19 maggio 2009 ai n.ri 18340 reg. gen. E 4113 reg. part., della durata di anni 15, a favore di Unicredit Banca spa con sede in Milano – CF 12931320159, per capitale di € 500.000,00, per totale di € 1.000.000,00.

Con la seguente annotazione a margine:

- in data 26 febbraio 2014 al n. 562 di annotazione ad iscrizione modifica delle modalità di rimborso capitale.

^^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- verbale di pignoramento immobiliare del 01.09.2025 trascrizione del 15/09/2025 ai n.ri 34403 di registro generale – n. 24580 di registro particolare, a favore di KRUK INVESTIMENTI S.R.L. con sede in Milano – CF 11759870964

^^^

COMUNICAZIONI EFFETTUATE ALLE PARTI

Rif. art.173 bis Disp. C.P.C.

Entro i termini fissati dal Giudice si è provveduto a trasmettere al creditore



procedente, ai creditori intervenuti, al custode nominato ed alla esecutata mediante invio a mezzo racc. RR, copia dell'elaborato peritale.

In data 30 maggio 2026 si è ricevuta dal legale del creditore procedente lettera con osservazioni alle quali si risponde in allegato separato.

Treviso, lì 8 giugno 2026

ALLEGATI:

- estratto mappa – *Allegato n. 1*
- visure catastali – *Allegato n. 2*
- schede catastali – *Allegato n. 3*
- documentazione fotografica – *Allegato n. 4*
- atto di provenienza – *Allegato n. 5*
- documentazione della P.A. - *Allegato n. 6*
- aggiornamenti Conservatoria – *Allegato n. 7*
- lettera Agenzia delle Entrate – contratto di locazione - *Allegato n. 8*
- osservazioni ricevute dal legale del procedente- *Allegato n. 9*
- risposte alle osservazioni - *Allegato a parte*
- foglio esecutato – *Allegato a parte*
- scheda sintetica necessaria per l'ordinanza di vendita – *Allegato a parte*

Il Perito Estimatore
(geom. Giovanni Simeoni)

