
TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA PAOLA TORRESAN

PROCEDIMENTO PER ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 461 / 2022

CON UDIENZA IN DATA 17.4.2024 ORE 10:30

ESECUTANTE:



Con l'Avv.to Isabella Melchiori

CREDITORE INTERVENUTO:



Con l'Avv.to Simone Maschera

ESECUTATO:

ESECUTATO N. 1

MEMORIA TECNICA RELATIVA ALLA STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Esperto Stimatore ing. Martino SCARAMEL



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Pag. 1 di pag. 58



INDICE

1. INCARICO	3
2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO E LIMITAZIONI.....	3
3. RISPOSTA AI CHIARIMENTI/QUESITI RELATIVI ALL'EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.....	7
IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO	8
Quesito 1) – 2a): COMPLETEZZA DOCUMENTALE	9
Quesito 2b): VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE ..	9
Quesito 2c): INDIVIDUAZIONE DEI BENI	14
Quesito 2d): PROVENIENZA DELL'IMMOBILE: ATTO DI COMPRAVENDITA	15
Quesito 2e): VISURE IPOCATASTALI	21
Quesito 3): DESCRIZIONE DEI BENI	22
Quesito 4): CONFORMITA'	44
Quesito 5): ALTRI PREGIUDIZI	44
Quesito 6) - 7) - 8): DESTINAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA	45
Quesito 9) -10): DIVISIBILITA' DEI LOTTI	48
Quesito 11): STATO DI POSSESSO	49
Quesito 12) – 13): VINCOLI	51
Quesito 14): VALUTAZIONE ESTIMATIVA IMMOBILIARE	52
Quesito 15) - 16): TRASMISSIONE ELABORATO E DEPOSITO	55
Quesito 17): DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA PERIZIA	56
Quesito 18) – 19): SEGNALAZIONI	57
4. ALLEGATI	58



1. INCARICO

Lo scrivente ing. Martino SCARAMEL, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° A1500, con studio professionale a Treviso in viale N. Bixio 95, veniva nominato, in data 7.11.2023, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del procedimento in oggetto ricevendo l'incarico di esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., tutto ciò sulla base delle istruzioni allegate al verbale d'incarico e con autorizzazione ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione ed a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utile allo svolgimento dell'incarico stesso, oltre ad esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

L'oggetto del presente elaborato peritale riguarda la valutazione estimativa di un compendio immobiliare, consistente in un'unità commerciale e le relative pertinenze coperte e scoperte (porzioni di complesso immobiliare), situati nel territorio comunale di Riese Pio X° (TV) in via Cendrole n. 52.

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO E LIMITAZIONI

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Esaminata la documentazione agli atti, acquisite le informazioni e i documenti utili per poter fornire una completa risposta al quesito posto, lo scrivente, a seguito di accordi intercorsi con il custode dei beni immobili nominato dalla procedura, conduceva in data 27.2.2024 alle ore 10:00, coadiuvato dal collaboratore di studio geom. Silvio Nena, un sopralluogo tecnico presso gli immobili oggetto di esecuzione.

Al momento del sopralluogo tecnico gli immobili risultavano occupati.

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili



all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, venivano inoltre effettuate le seguenti attività:

1. per quanto riguarda la provenienza degli immobili, veniva richiesta e fornita una copia, "in formato digitale", dal notaio rogante degli atti di provenienza relativi agli immobili. Le copie degli atti, corredate dalle relative note di trascrizione estratte dalla conservatoria dei pubblici registri, vengono allegate al presente elaborato peritale (vedi Allegato 1);
2. visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative all'immobile, in modo da poter verificare lo stato di aggiornamento della documentazione presente nel fascicolo (vedi Allegato 2);
3. visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso per la verifica e l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli (vedi Allegato 3). Nell'allegato proposto è stato riportato l'elenco note riferito all'esecutato con le note relative alle formalità pregiudizievoli sull'immobile pignorato;
4. richiesta e ottenimento, dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio di Treviso - della verifica e dei contratti di locazione e/o comodato stipulati relativi al bene oggetto di pignoramento (vedi Allegato 4);
5. accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Riese Pio X° (TV) per l'esame delle pratiche edilizie istruite e l'ottenimento di copia dei documenti tecnici a corredo (vedi Allegato 5);
6. richiesta, al competente ufficio urbanistica comunale, del certificato di destinazione urbanistica relativo ai mappali n. 978, 304 e 979 (vedi Allegato 9).



LIMITAZIONI DELL'INCARICO

Vengono di seguito riportate le limitazioni all'incarico commissionato dall'Illustrissimo Giudice suddivise per argomento:

Raffronto confine catastale/reale e agenti inquinanti:

sono escluse, dal presente incarico, verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento del lotto di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali; verifiche in genere inerenti l'ambito in cui gli immobili pignorati siano ubicati; analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono (tra cui verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.); nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

Nota bene: NON oggetto di verifica e pertanto non è esclusa la presenza, nel compendio immobiliare pignorato (in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra), di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc. oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

Regolarizzazione catastale:

il costo della regolarizzazione catastale, come riportato nello specifico paragrafo, è stato opportunamente stimato al fine dell'aggiornamento/correzione della sola documentazione catastale presente nella banca dati catastale, relativa all'unità immobiliare oggetto di perizia.



Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto i profili tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della/e pratica/he catastale/i di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale provinciale in corso di istruttoria e risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati/difformità di pregresse identificazioni/scaturenti da titoli qui non presi in esame/ecc.).

Pratiche edilizie:

lo scrivente, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso gli uffici comunali utilizzando come chiavi di ricerca: l'indirizzo degli immobili; i dati catastali degli stessi; i nominativi degli intestatari all'attualità e pregressi, ed alle successive pratiche edilizie trasmesse dall'amministrazione Comunale, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

Descrizione dei beni / sanabilità irregolarità amministrative:

Si precisa che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno su cui gli immobili pignorati insistono, né



dell'intero fabbricato.

In merito alla materializzazione esistente dei confini dei terreni e/o delle aree pertinenziali esterne, anche ove siano presenti elementi di recinzione, si precisa che non è stata rilevata la superficie reale dei lotti/aree scoperte in godimento dei beni. Dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di una azione di specifico riconfinamento, o a mezzo preciso rilievo strumentale-topografico, in loco, attività che non sono state eseguite, in quanto non precisamente richieste in quesito dal Giudice.

Eventuali ulteriori costi, diritti, sanzioni, competenze professionali, ecc. per eventuali dovuti, connessi ripristini e/o per pratiche edilizie/verifiche aggiuntive connesse con problematiche edilizio-urbanistiche riscontrabili solo in sede di accurato rilievo di precisione dei beni pignorati e/o richieste dalle P.A. competenti in sede di istruttoria, ecc. non risultano allo stato attuale tecnicamente quantificabili e valutabili dallo scrivente, oltre a quanto già menzionato.

Statica della struttura dell'immobile:

A vista e sempre per quanto è stato potuto e possibile visionare nel corso del sopralluogo effettuato, sia esternamente che internamente, non sono state riscontrate criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità. In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica per l'intero immobile oggetto di pignoramento.

Tutto ciò premesso, si dà nel seguito puntuale risposta ai quesiti posti.

3. RISPOSTA AI CHIARIMENTI/QUESITI RELATIVI ALL'EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

Viene nel seguito, prima di procedere alla risposta di ogni singola tematica posta dall'Illustrissimo Giudice, fornita l'identificazione del lotto oggetto di disamina:



IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, situato a **Riese Pio X° (TV) in via Cendrole n. 52** frazione di Spineda, è caratterizzato da un unico lotto immobiliare, come di seguito indicato:

- **Lotto “A”**: lotto immobiliare composto da:
 - un’unità commerciale (ristorante), porzione di un complesso immobiliare, (Sez. A – Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 26 – Cat. C/1) posta ai piani terra e primo sottostrada;
 - un magazzino (Sez. A – Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 10 – Cat. C/2) situato al piano primo sottostrada, all’interno del medesimo complesso immobiliare;
 - una tettoia (Sez. A – Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 27 – Cat. C/7) situata al piano terra, all’interno del medesimo complesso immobiliare;
 - un’area lastricata (Sez. A – Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 20 – Cat. F/5) situata al piano terra, all’interno del medesimo complesso immobiliare;
 - un’area urbana (Sez. A – Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 29 – Cat. F/1) limitrofa al complesso immobiliare summenzionato;
 - un’area urbana (Sez. A – Fg. 2 – Particella 1089 – Cat. F/1) limitrofa al complesso immobiliare summenzionato;
 - delle aree (Fg. 2 – Particelle 978, 304, 979), esterne al complesso immobiliare, destinate in parte a parcheggio/viabilità e in parte a giardino privato.

Si rimanda ai successivi punti del presente elaborato peritale dove viene fornita puntuale risposta ai singoli quesiti indicati nelle disposizioni (vedasi verbale di nomina dello scrivente) poste dall’ill.mo G.E. in sede di conferimento d’incarico dello scrivente.



Quesito 1) – 2a): COMPLETEZZA DOCUMENTALE

1) Ritirare la documentazione in Cancelleria.

La documentazione inerente all'oggetto è stata ritirata dallo scrivente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, per mezzo del sistema telematico. La stessa è caratterizzata dall'Atto di Pignoramento Immobiliare e da una relazione notarile redatta dal notaio dott. Niccolò Tiecco in data 20.12.2022 (vedi Allegato 6).

2a) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

I documenti presenti agli atti risultano completi ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

Quesito 2b): VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

2b) Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Alla data del 16.12.2022, relativa alla certificazione del notaio dott. Niccolò Tiecco (documento allegato agli atti – vedi Allegato 6), sono rilevabili i seguenti vincoli ed oneri gravanti sui beni oggetto di esecuzione:

ISCRIZIONI:

- **ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO** del 22.6.2017 al n. 2352 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Treviso in data 21.10.2019 con nota di iscrizione n. 40248



Reg. gen. e n. 6655 Reg. part.

Pubblico ufficiale Tribunale di Treviso

Sede: Treviso (TV)

Capitale: € 7.742,63

Totale: € 12.299,45

Immobili:

catasto fabbricati: Comune di Riese Pio X° (TV)

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 10 – Natura C2 – magazzini loc.
deposito;

A Favore:



Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 3

Diritto: Nuda proprietà

Quota: 2 / 3

Contro: ***ESECUTATO 1***

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 3

Diritto: Nuda proprietà

Quota: 2 / 3

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** del 3.5.2022
al n. 3693/11322 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Treviso in
data 10.5.2022 con nota di iscrizione n. 17679 Reg. gen. e n. 2921 Reg.
part.

Pubblico ufficiale:



Sede: Roma (RM)

Capitale: € 68.184,95

Totale: € 136.369,90

Immobili:

catasto fabbricati: Comune di Riese Pio X° (TV)

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 26 – Natura C1 – negozi - botteghe;

A Favore:

Roma (RM)

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 3

Diritto: Nuda proprietà

Quota: 2 / 3

Contro: ***ESECUTATO 1***

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 3

Diritto: Nuda proprietà

Quota: 2 / 3

TRASCRIZIONI:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 21.3.2017 al n. 2685 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 29.3.2017 con nota di trascrizione n. 10467 Reg. gen., n. 7369 Reg. part.

Autorità emittente: Ufficiale giudiziario

Sede: Treviso (TV)



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Immobili oltre ad altri:

catasto fabbricati: Comune di Riese Pio X° (TV)

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 22 – Natura E – ente comune;

A Favore:

Diritto: Proprietà

Contro: ***ESECUTATO 1***

Diritto: Proprietà

-ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI del 5.12.2022 al n. 8038 di repertorio,
trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 7.12.2022 con nota di
trascrizione n. 48747 Reg. gen., n. 33839 Reg. part.

Autorità emittente: Ufficiale giudiziario

Sede: Treviso (TV)

Immobili:

catasto fabbricati: Comune di Riese Pio X° (TV)

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 29 – Natura F1 – area urbana;

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 10 – Natura C2 – magazzini loc.
deposito;

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 20 – Natura F5 – lastrico solare;

Sez. A - Fg. 2 – Particella 1089 – Natura F1 – area urbana;

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 26 – Natura C1 – negozi - botteghe;

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 27 – Natura C7 – tettoie;



Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 22 – Natura E – ente comune;

catasto terreni: Comune di Riese Pio X° (TV)

Fg. 2 – Particella 304 – consistenza 184 mq;

Fg. 2 – Particella 978 – consistenza 6 mq;

Fg. 2 – Particella 979 – consistenza 79 mq;

A Favore:

Sulle particelle C.F. 1089 e 126 subb. 10, 20, 26, 27, 29

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: ***ESECUTATO 1***

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Sulla particella C.F. 126 sub. 22

Diritto: Proprietà (senza quota)

Contro: ***ESECUTATO 1***

Diritto: Proprietà (senza quota)

Sulle particelle C.T. 304, 978 e 979

Diritto: Proprietà

Quota: 12 / 30

Contro: ***ESECUTATO 1***

Diritto: Proprietà

Quota: 12 / 30



Ad integrazione delle note sopra riportate, lo scrivente, come richiesto dal quesito posto dall'Ill.mo Giudice al successivo punto 2e), procedeva a richiedere ed estrarre, per il soggetto esecutato, il relativo elenco note presso la conservatoria dei registri di Treviso con aggiornamento alla data del 9.2.2024. Da una comparazione degli elenchi aggiornati al 9.2.2024 rispetto alla relazione notarile, nei limiti del compendio immobiliare oggetto di disamina, non risultano presenti ulteriori note da segnalare. L'associazione della locuzione indicata, ovvero esecutato n. 1, è stata riportata all'interno di un allegato che viene depositato, come da indicazioni poste dal giudice, separatamente alla perizia di stima.

Quesito 2c): INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2c) Acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Per la corretta identificazione del bene e per verificare eventuali aggiornamenti e/o variazioni rispetto ai dati indicati all'interno del verbale di pignoramento dei beni immobili trascritto in data 7.12.2022 n. 48747 di reg. generale e n. 33839 di reg. particolare, venivano richieste ed estratte, presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Treviso, le mappe censuarie, le planimetrie catastali e le relative visure catastali per soggetto. Le visure catastali menzionate sono riportate nell'Allegato 2 della presente perizia.

Per la corretta definizione della destinazione urbanistica dei terreni del compendio immobiliare oggetto di disamina, veniva richiesto e ottenuto dall'ufficio urbanistica



del Comune di Riese Pio X°, il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni censiti con i mappali 978, 304 e 979 (vedi Allegato 9).

Quesito 2d): PROVENIENZA DELL'IMMOBILE: ATTO DI COMPRAVENDITA

2d) L'esperto inoltre allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati ...

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima è pervenuto all'ESECUTATO in virtù dei seguenti atti (vedi Allegato 1 – copia degli atti di donazione, di compravendita e di divisione):

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA relativa alla successione ereditaria apertasi ex lege il 22.10.1991 e trascritta presso la conservatoria di Treviso in data 26.10.2017 ai numeri 36704/25352 di registro generale e particolare con la quale l'ESECUTATO ereditava i 2/30 del diritto di piena proprietà degli immobili censiti al catasto di Treviso come di seguito riportato:

catasto fabbricati: Comune di Riese Pio X° (TV)

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 5 – Cat. C/3;

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 6 – Cat. C/1;

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 7 – Cat. A/3;

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 8 – Cat. C/6;

catasto terreni: Comune di Riese Pio X° (TV)

Fg. 2 – Particella 818 – consistenza 85 mq;

Fg. 2 – Particella 304 – consistenza 184 mq;

Fg. 2 – Particella 978 – consistenza 12 mq;

Fg. 2 – Particella 979 – consistenza 79 mq.



Annotazioni:

- a) lo scrivente rileva che i riferimenti catastali relativi alla particella 126 subb. 6, 7, 8 sono stati oggetto di denunce di variazione catastale mediante le quali sono stati sostituiti dalla particella 126 subb. 9 (graffato sub. 19), 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21 e relativi beni comuni non censibili subb. 11, 12, 22 sempre della particella 126;
- b) la particella 818 è stata soppressa e ha costituito la particella 1042.

ATTO DI DONAZIONE: attraverso l'atto notarile pubblico, rogitato dal notaio Dott. Antonio Gagliardi in data 15.6.2001 al n. 161701 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 3.7.2001 ai numeri 26118/18546 di registro generale e particolare, l'ESECUTATO riceveva in donazione i 2/15 del diritto di nuda proprietà degli immobili censiti al catasto di Treviso come di seguito riportato:

catasto fabbricati: Comune di Riese Pio X° (TV)

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 5 – Cat. C/3;

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 6 – Cat. C/1;

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 7 – Cat. A/3;

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 8 – Cat. C/6;

catasto terreni: Comune di Riese Pio X° (TV)

Fg. 2 – Particella 818 – consistenza 85 mq;

Fg. 2 – Particella 304 – consistenza 184 mq;

Fg. 2 – Particella 978 – consistenza 12 mq;

Fg. 2 – Particella 979 – consistenza 79 mq.

Annotazioni:

- a) lo scrivente rileva che i riferimenti catastali relativi alla particella 126



- subb. 6, 7, 8 sono stati oggetto di denunce di variazione catastale mediante le quali sono stati sostituiti dalla particella 126 subb. 9 (graffato sub. 19), 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21 e relativi beni comuni non censibili subb. 11, 12, 22 sempre della particella 126;
- b) la particella 818 è stata soppressa e ha costituito la particella 1042;
- c) si rileva catastalmente la riunione di usufrutto alla nuda proprietà a seguito di decesso in data 4.1.2013 di [REDACTED].

ATTO DI COMPRAVENDITA: attraverso l'atto notarile pubblico, rogitato dal notaio Dott. Antonio Gagliardi in data 15.6.2001 al n. 161702 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 3.7.2001 ai numeri 26119/18547 di registro generale e particolare, l'ESECUTATO acquistava 4/30 del diritto di nuda proprietà e i 2/30 del diritto di piena proprietà degli immobili censiti al catasto di Treviso come di seguito riportato:

catasto fabbricati: Comune di Riese Pio X° (TV)

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 5 – Cat. C/3;

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 6 – Cat. C/1;

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 7 – Cat. A/3;

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 8 – Cat. C/6;

catasto terreni: Comune di Riese Pio X° (TV)

Fg. 2 – Particella 818 – consistenza 85 mq;

Fg. 2 – Particella 304 – consistenza 184 mq;

Fg. 2 – Particella 978 – consistenza 12 mq;

Fg. 2 – Particella 979 – consistenza 79 mq.

Annotazioni:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



- a) lo scrivente rileva che i riferimenti catastali relativi alla particella 126 subb. 6, 7, 8 sono stati oggetto di denunce di variazione catastale mediante le quali sono stati sostituiti dalla particella 126 subb. 9 (graffato sub. 19), 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21 e relativi beni comuni non censibili subb. 11, 12, 22 sempre della particella 126;
- b) la particella 818 è stata soppressa e ha costituito la particella 1042;
- c) si rileva catastalmente la riunione di usufrutto alla nuda proprietà a seguito di decesso in data 4.1.2013 di [REDACTED].

ATTO DI DIVISIONE: attraverso la scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Dott. Antonio Gagliardi in data 28.6.2002 al n. 168071 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 11.7.2002 ai numeri 28452/19997 di registro generale e particolare, l'ESECUTATO acquisiva i 2/3 del diritto di nuda proprietà e 1/3 del diritto di piena proprietà degli immobili censiti al catasto di Treviso come di seguito riportato:

catasto fabbricati: Comune di Riese Pio X° (TV)

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 9 graffato con sub. 19 – Cat. C/1;

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 10 – Cat. C/2;

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 23 – Cat. F/3;

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 15 – Cat. Area urbana;

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 16 – Cat. C/7;

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 18 – Cat. Area urbana;

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 20 – Cat. Lastrico solare;

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 11 – Cat. Ente comune;

Annotazioni:

- a) lo scrivente rileva che a seguito di denuncia di variazione catastale il



- sub. 9 (graffato sub. 19), il sub 16 e il sub. 15 sono stati soppressi e sostituiti dal sub. 26; il sub. 18 è stato soppresso e sostituito dal sub. 27;
- b) si rileva catastalmente la riunione di usufrutto alla nuda proprietà a seguito di decesso in data 4.1.2013 di [REDACTED].

ATTO DI COMPRAVENDITA: attraverso la scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Dott. Antonio Gagliardi in data 8.9.2006 al n. 195822/18960 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 15.9.2006 ai numeri 46191/26365 di registro generale e particolare, l'ESECUTATO acquistava 2/3 del diritto di nuda proprietà e i 1/3 del diritto di piena proprietà degli immobili censiti al catasto di Treviso come di seguito riportato:

catasto fabbricati: Comune di Riese Pio X° (TV)

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 13 – Cat. A/3;

Sez. A - Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 21 – Cat. F/1;

inoltre con il medesimo atto l'ESECUTATO acquistava anche i 12/30 del diritto di nuda proprietà e i 6/30 del diritto di piena proprietà degli immobili censiti al catasto di Treviso come di seguito riportato:

catasto fabbricati: Comune di Riese Pio X° (TV)

Sez. A - Fg. 2 – Particella 1042 – Sub. 1 – Cat. F/1;

Annotazioni:

- a) lo scrivente rileva che i riferimenti catastali relativi alla particella 126 sub. 21 sono stati oggetto di denuncia di variazione catastale mediante la quale è stata sostituita dalla particella 126 sub. 29, mentre la particella 1042 sub. 1 è stata oggetto di frazionamento e ha costituito la particella 1089;



- b) tale atto non risulta essere citato nella relazione notarile redatta dal notaio dott. Niccolò Tiecco e allegata agli atti.

Nelle tabelle di seguito proposte vengono riassunti i titoli reali con le relative quote spettanti all'esecutato in base agli atti di provenienza summenzionati.

Per il mappale 126 subb. 26, 27, 20 e 10

Atto provenienza	Quota nuda proprietà (*)	Quota piena proprietà
Divisione del 28.6.2002	2 / 3	1 / 3
TOTALE di proprietà a seguito di riunione di usufrutto per il mappale 126 subb. 26, 27, 20 e 10		1 / 1

Per il mappale 126 sub. 29

Atto provenienza	Quota nuda proprietà (*)	Quota piena proprietà
Compravendita del 8.9.2006	2 / 3	1 / 3
TOTALE di proprietà a seguito di riunione di usufrutto per il mappale 126 sub. 29		1 / 1

Per il mappale 1089

Atto provenienza	Quota nuda proprietà (*)	Quota piena proprietà
Successione del 22.10.1991	=	2 / 30
Donazione del 15.6.2001	2 / 15 (4 / 30)	=
Compravendita del 15.6.2001	4 / 30	2 / 30
Compravendita del 8.9.2006	12 / 30	6 / 30
TOTALE	20 / 30	10 / 30
TOTALE di proprietà a seguito di riunione di usufrutto per il mappale 1089		1 / 1



Per i mappali 978, 304, 979

Atto provenienza	Quota nuda proprietà (*)	Quota piena proprietà
Successione del 22.10.1991	=	2 / 30
Donazione del 15.6.2001	2 / 15 (4 / 30)	=
Compravendita del 15.6.2001	4 / 30	2 / 30
TOTALE	8 / 30	4 / 30
TOTALE di proprietà a seguito di riunione di usufrutto per i mappali 978, 304, 979		12 / 30

(*) riunione di usufrutto alla nuda proprietà a seguito di decesso in data 4.1.2013 di ██████████

Quesito 2e): VISURE IPOCATASTALI

2e) ... e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc – e l'attualità;

Risulta disponibile in atti la “certificazione notarile prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c.” (vedi Allegato 6) redatta dallo studio notarile del dott. Niccolò Tiecco in data 20.12.2022. All'interno della stessa sono contenuti i seguenti riferimenti:

- descrizione catastale dei beni contenuti nell'atto di pignoramento;
- descrizione dell'atto di provenienza dell'immobile;
- descrizione dell'intestazione della proprietà;
- descrizione delle formalità pregiudizievoli iscritte in carico agli immobili di cui trattasi.

Si evidenzia, inoltre, che lo scrivente ha effettuato delle nuove visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso



al fine di verificare la presenza di eventuali variazioni rispetto a quanto riportato all'interno della relazione notarile presente agli atti. A seguito di tale verifica non sono emerse integrazioni da segnalare rispetto alla descrizione riportata nel certificato notarile.

L'elenco delle note gravanti sull'immobile è stato riportato al quesito 2b), al quale si rimanda.

Si rimanda inoltre all'Allegato 3 della presente, dove sono state riportate le visure ipotecarie presso la conservatoria aggiornate fino all'attualità ovvero fino alla data del 9.2.2024.

Quesito 3): DESCRIZIONE DEI BENI

3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, all'immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).

Nel prosieguo, al fine di fornire una puntuale risposta al quesito posto dall'Illustrissimo Giudice, verranno descritti, sulla base delle specifiche richieste, i seguenti aspetti:

- **Inquadramento territoriale e identificazione del lotto**
- **Identificazione catastale**
- **Descrizione degli immobili**
- **Dati dimensionali**

a) INQUADRAMENTO TERRITORIALE E IDENTIFICAZIONE DEL



LOTTO

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, situato a **Riese Pio X° (TV) in via Cendrole n. 52** frazione di Spineda, è caratterizzato da un unico lotto immobiliare, costituito da una porzione di un complesso immobiliare, con le relative pertinenze coperte e scoperte. Il complesso immobiliare ha accesso diretto da via Cendrole con cui confina sul lato sud.

Nel dettaglio, il lotto immobiliare in oggetto è caratterizzato dalle seguenti tipologie edilizie:

- un'unità commerciale (ristorante), porzione di un complesso immobiliare, posta ai piani terra e primo sottostrada;
- un magazzino situato al piano primo sottostrada, all'interno del medesimo complesso immobiliare;
- una tettoia situata al piano terra, all'interno del medesimo complesso immobiliare;
- un'area lastricata situata al piano terra, all'interno del medesimo complesso immobiliare;
- due aree urbane limitrofe al complesso immobiliare summenzionato;
- delle aree scoperte esterne al complesso immobiliare, destinate in parte a parcheggio/viabilità e in parte a giardino privato.

Nell'immagine che segue si riporta l'inquadramento territoriale del compendio immobiliare oggetto di pignoramento:



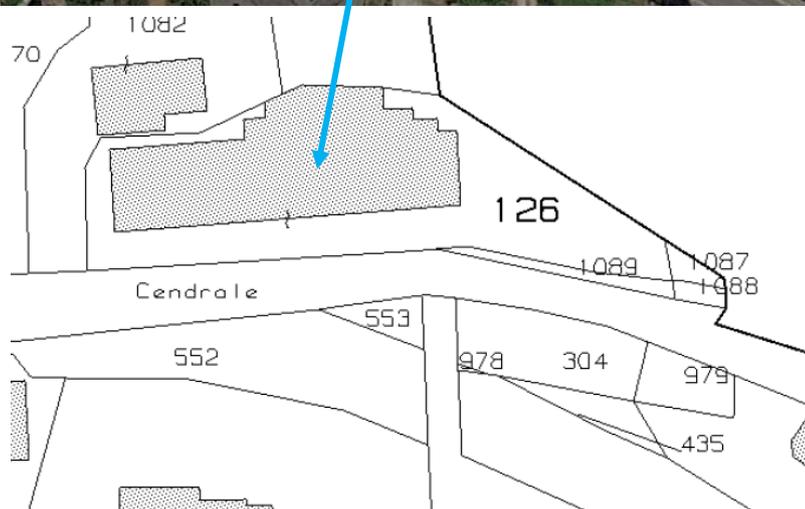
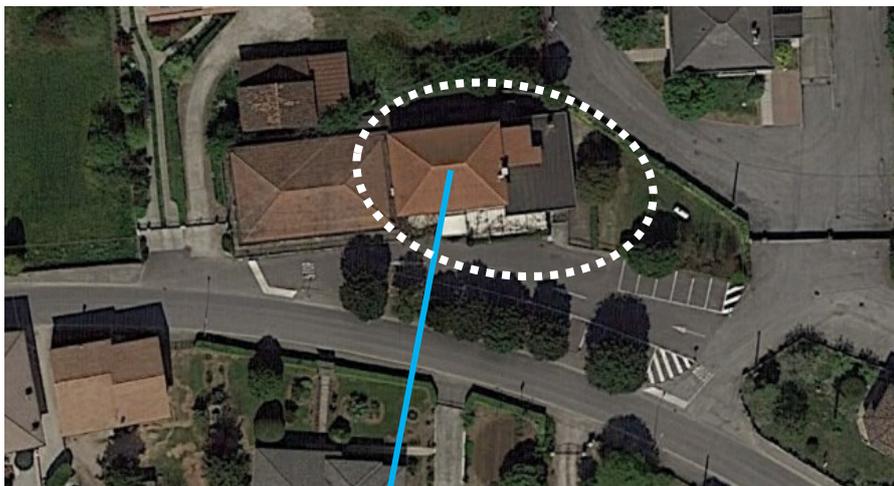


Fig. n. 1_ Inquadramento territoriale

Il compendio si trova nella frazione di Spineda, a circa quattro chilometri a nord/ovest dal centro del capoluogo comunale, in una zona sub/urbana a vocazione prevalentemente rurale/agricola, in prossimità del tracciato della Strada Pedemontana Veneta.

Il contesto urbanistico della zona è di tipo prevalentemente residenziale, con la presenza anche di alcune unità produttive/artigianali.

Sono presenti nelle vicinanze del bene pignorato aree a parcheggio e a verde pubbliche. Nella zona non sono disponibili, per quanto visionato dallo scrivente, i principali servizi di vicinato (ufficio postale, sportello bancario, farmacie, ecc.) e



altre attività commerciali, per i quali è necessario recarsi nel centro di Riese Pio X° a circa quattro chilometri di distanza. La zona è servita da servizio di trasporto pubblico mediante pullman.

b) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto immobiliare sopra citato è attualmente individuato all'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali come segue (vedi Allegato 2):

catasto fabbricati: Comune di Riese Pio X° (TV) – **via Cendrole, 52**

- Sez. A – Foglio 2 – Particella n. 126 – Sub. 26 – Categoria C/1 – Classe 3 – Consistenza 270 m² – Superficie catastale 313 m² – Rendita € 3.709,19 – Piano S1 - T;
- Sez. A – Foglio 2 – Particella n. 126 – Sub. 10 – Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 88 m² – Superficie catastale 81 m² – Rendita € 163,61 – Piano S1;
- Sez. A – Foglio 2 – Particella n. 126 – Sub. 27 – Categoria C/7 – Classe U – Consistenza 12 m² – Superficie catastale 12 m² – Rendita € 7,44 – Piano T;
- Sez. A – Foglio 2 – Particella n. 126 – Sub. 20 – Categoria F/5 Consistenza 30 m² – Piano T;
- Sez. A – Foglio 2 – Particella n. 126 – Sub. 29 – Categoria F/1 Consistenza 166 m² – Piano T;
- Sez. A – Foglio 2 – Particella n. 1089 – Categoria F/1 Consistenza 68 m² – Piano T;

Intestazione catastale:

ESECUTATO 1

Diritto: proprietà

Quota: 1 / 1

catasto terreni: Comune di Riese Pio X° (TV)



- Foglio 2 - Particella n. 304 - Qualità SEMINATIVO - Classe 3 – superficie mq 184 - R.D. € 1,33 R.A. € 0,90;
- Foglio 2 - Particella n. 978 - Qualità SEMINATIVO - Classe 3 – superficie mq 12 - R.D. € 0,09 R.A. € 0,06;
- Foglio 2 - Particella n. 979 - Qualità SEMINATIVO - Classe 3 – superficie mq 79 - R.D. € 0,57 R.A. € 0,39;

Intestazione catastale:

ESECUTATO 1

Diritto: proprietà

Quota: 12 / 30

COMPROPRIETARIO 1

Diritto: proprietà

Quota: 6 / 30

COMPROPRIETARIO 2

Diritto: proprietà

Quota: 6 / 30

COMPROPRIETARIO 3

Diritto: proprietà

Quota: 6 / 30

Confini:

Il compendio immobiliare confina a nord con il mappale 762, a est con altro foglio, a sud con via Cendrole, a ovest con il sub. 5 del mappale 126.

Si segnala inoltre che le aree esterne pertinenziali alle unità summenzionate, comprese nel lotto immobiliare oggetto di disamina, risultano censite al catasto fabbricati con i dati di seguito riportati, come bene comune non censibile e pertanto prive di intestazione catastale:



catasto fabbricati: Comune di Riese Pio X° (TV) – **via Cendrole**

- Sez. A – Foglio 2- Particella n. 126 – Sub. 22 - Bene comune non censibile – partita speciale A (area esterna comune).

- Sez. A – Foglio 2- Particella n. 126 – Sub. 28 - Bene comune non censibile – partita speciale A (rampa di accesso al piano primo sottostrada).

c) DESCRIZIONE IMMOBILI

Il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento, consiste in un'unità immobiliare a destinazione commerciale nella quale si svolge l'attività di ristorante/bar con le relative pertinenze coperte e scoperte costituite da una tettoia, un magazzino e delle aree esterne pertinenziali e delle parti comuni. I locali commerciali, che si sviluppano su due livelli di piano (terra e interrato), fanno parte di un complesso immobiliare a destinazione mista, risalente agli anni '70 del secolo scorso e oggetto negli anni di vari interventi di ampliamento e modifica. Oltre al ristorante nel complesso immobiliare sono presenti un laboratorio e un'abitazione con le relative parti comuni.

L'accesso dei clienti al ristorante avviene da via Cendrole attraverso il passaggio su un'area di corte di proprietà esclusiva posta a sud del fabbricato. È inoltre presente un accesso di servizio per i dipendenti posto sul retro (lato nord) attraverso il passaggio in un locale spogliatoio e da qui nelle cucine del ristorante.

Viene rappresentata in seguito (vedi Fig n. 2) la tipologia del fabbricato in cui è collocato il lotto immobiliare oggetto di valutazione estimativa:





Fig n. 2_ Inquadramento generale del compendio.

Al fine di una migliore trattazione, nel prosieguo, si procederà ad analizzare il compendio immobiliare, esaminando separatamente l'unità commerciale dalle relative pertinenze.

C. 1 - Unità commerciale (Mappale 126 - Sub. 26)

L'unità commerciale oggetto di pignoramento, fa parte di un edificio a destinazione mista commerciale/residenziale/artigianale, è disposta ai piani terra e primo sottostrada e possiede la seguente distribuzione funzionale: al piano terra, con accesso da un'area scoperta di proprietà esclusiva, sono presenti quattro sale per la ristorazione e la zona bar. Nel retrobottega sono presenti la cucina con un locale spogliatoio oltre che i servizi igienici per i clienti e per gli addetti opportunamente disimpegnati. Al piano primo sottostrada sono presenti due locali di servizio accessibili mediante un vano scale interno o, in alternativa da una rampa posta sul lato est del fabbricato con accesso da via Cendrole. Oltre all'area esterna posta a sud l'unità immobiliare dispone di un'area parzialmente coperta posta a nord del



fabbricato con accesso dai locali della cucina o in alternativa da un'area scoperta limitrofa comune (sub. 22).

Nelle fig. 3 e 4 di seguito proposte, vengono raffigurati gli estratti delle planimetrie catastali dell'unità commerciale.

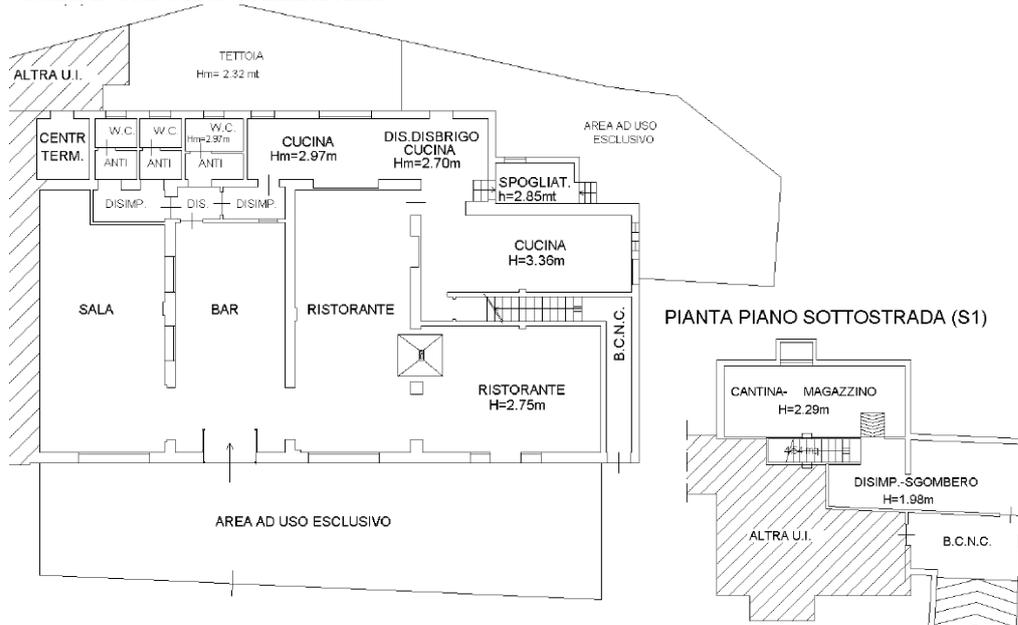


Fig. n. 3 _ Estratto planimetria catastale, relativa al piano terra

Fig. n. 4 _ Estratto planimetria catastale relativa al piano primo sottostrada.

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate dell'immobile visionato:

- l'unità dispone di tre accessi dall'esterno: il principale per i clienti del ristorante da un'area ad uso esclusivo posta a sud, il secondo di servizio per i dipendenti attraverso uno spogliatoio posto a nord e il terzo sempre di servizio attraverso il passaggio su una rampa che immette al piano primo sottostrada e da qui alle cucine del ristorante;
- l'unità commerciale confina a sud con via Cendrole, a nord con un lotto di altra proprietà, a est con un'area scoperta di proprietà dell'esecutata e il lato ovest con un'altra porzione del complesso immobiliare;



- esternamente e interamente le pareti risultano intonacate a civile e tinteggiate;
- il livello delle finiture è da ritenersi nel complesso normale;
- i rivestimenti dei pavimenti interni sono costituiti da piastrelle di gres, i locali cucina e i bagni hanno le pareti rivestite da piastrelle;
- l'immobile possiede serramenti esterni (finestre / portefinestre) in lega di alluminio con vetrocamera privi di sistemi di oscuramento. La porta di ingresso è dotata di "bussola" interna;
- la struttura del fabbricato è in muratura portante con solai in laterocemento;
- i locali presenti al piano primo sottostrada presentano pavimento in cemento liscio e pareti in parte intonacate e in parte con finitura in blocchi di cemento a vista non intonacati;
- l'altezza netta dei locali al piano terra è pari a circa 2,70 m mentre al piano primo sottostrada è variabile da circa 2,00 m a circa 2,29 m;
- il contatore relativo alla fornitura dell'energia elettrica è posizionato in una nicchia, accessibile dall'esterno nella muratura, presente sul lato sud del fabbricato;
- nei locali risulta essere installato un impianto di raffrescamento a mezzo split con l'unità moto condensante posizionata all'esterno;
- l'impianto per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria, come anche dichiarato durante il corso del sopralluogo tecnico in loco, è autonomo ed è composto da corpi scaldanti (ventil-convettori) disposti nei vari locali del ristorante e da un generatore di calore alimentato a GPL. La caldaia a basamento, collocata in apposito vano separato con accesso dall'esterno, è una caldaia a gas marca "Ecoflam" modello "Serena". Si rileva che con riferimento alla caldaia citata, non è stato reso disponibile il relativo libretto di impianto, e pertanto lo scrivente non è a conoscenza se lo stesso



- sia in regola con le manutenzioni periodiche, oltre a non avere informazioni in merito alla registrazione del libretto di impianto e quindi alla relativa presenza del codice CIRCEE attestante l'iscrizione al "catasto impianti e rapporti di controllo di efficienza energetica". Lo scrivente rileva che il codice CIRCEE è un dato indispensabile per poter depositare l'Attestato di prestazione energetica presso l'ufficio preposto della Regione Veneto;
- il generatore di calore a servizio esclusivo dell'unità commerciale, in base a quanto riportato dall'esecutata durante il sopralluogo, è alimentato da un serbatoio di G.P.L. posto all'esterno in un lotto di proprietà dell'esecutata e oggetto di pignoramento (sub. 29). Non è stata fornita alcuna certificazione / autorizzazione in merito al suddetto serbatoio interrato;
 - nel locale centrale termica sono presenti altri due generatori di calore, oltre a quello a servizio del ristorante, a servizio di altre unità immobiliari presenti nel fabbricato;
 - si rilevano tracce di infiltrazioni d'acqua sul soffitto della sala ovest del ristorante;
 - non sono state rese disponibili certificazioni relative agli impianti presenti nel fabbricato;
 - l'immobile non risulta allacciato alla fognatura pubblica; sempre in base a quanto riportato dall'esecutata durante il sopralluogo, il sistema di smaltimento delle acque reflue ha come recapito delle vasche interrate a svuotamento periodico;
 - il ristorante risulta allacciato alla rete consortile dell'acquedotto;
 - sul lato nord del fabbricato è presente una tettoia con struttura in legno e copertura con pannelli ondulati in plexiglas;
 - lo stato di conservazione/manutenzione del ristorante appare nel suo



- complesso normale;
- in merito alla conformità dello stato di fatto, rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito non sono emerse sostanziali difformità.

Si riporta in seguito un report fotografico dell'unità commerciale oggetto di disamina:

Fig n. 5 _ Panoramiche interne piano terra



Fig n. 6 _ Panoramiche interne piano interrato



Fig n. 7 _ Panoramiche esterne

Si precisa che gli arredi e le attrezzature presenti all'interno delle fotografie riportate in perizia non sono oggetto e non rientrano nella valutazione dell'immobile.

C. 2 - Magazzino (Mappale 126 - Sub. 10)

Al piano primo sottostrada del complesso immobiliare è presente un magazzino oggetto di pignoramento che dispone di un autonomo accesso dalla pubblica via. Nella Fig. 8 di seguito proposta, viene riportata la planimetria catastale del magazzino depositata presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali.



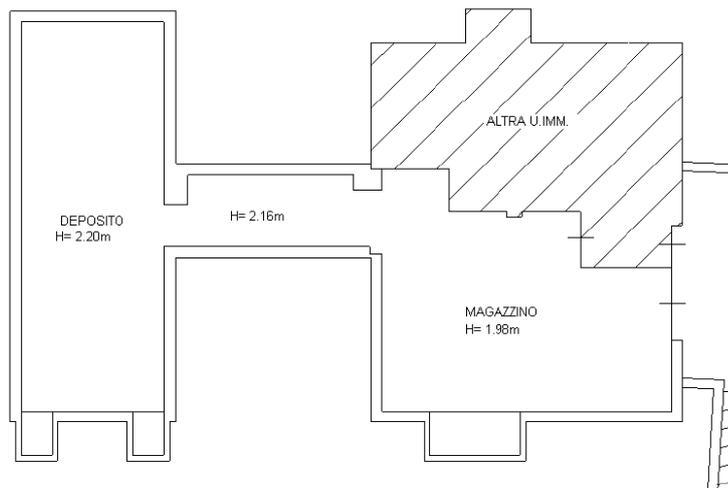


Fig. n. 8 - Estratto planimetria catastale, relativa al magazzino sub. 10

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate sull'immobile:

- i locali dispongono di accesso indipendente dall'esterno attraverso il passaggio in una rampa carrabile;
- la pavimentazione è in cemento liscio, le pareti sono in parte in cemento non intonacato né dipinto e in parte in blocchi di cemento a vista privi di intonaco. Il soffitto è in laterocemento in parte non intonacato e in parte con finitura in cemento non dipinta;
- il magazzino è costituito da due locali principali e da un terzo locale di collegamento tra i due;
- i locali dispongono di aperture su "bocche di lupo" dotate di serramenti in alluminio;
- l'altezza interna dei locali varia in base ai locali da un minimo di circa 2,00 m a un massimo pari a circa m 2,20;
- i locali sono dotati di impianto elettrico (illuminazione e forza motrice);
- si segnala la presenza di componenti impiantistici (compressori) a servizio di elettrodomestici presenti nei locali cucina soprastanti a servizio del ristorante



pignorato;

- lo stato di conservazione/manutenzione del magazzino appare nel suo complesso mediocre;
- in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito, sono emerse delle difformità all'interno dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per variazioni alla consistenza dell'unità. Per maggiori ragguagli in merito alla conformità catastale dell'immobile, si rimanda alla successiva risposta al quesito 5).

Si riporta in seguito un report fotografico dell'unità immobiliare oggetto di disamina:

Si precisa che gli oggetti presenti all'interno delle fotografie riportate in perizia non sono oggetto di pignoramento e non rientrano nella valutazione dell'immobile.



C. 3 - Tettoia (Mappale 126 - Sub. 27)

La tettoia oggetto di pignoramento, risulta posta a nord del complesso immobiliare ed è comunicante con le aree di pertinenza del ristorante. Nella Fig. 10 di seguito proposta, viene riportata la planimetria catastale della tettoia depositata presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali.

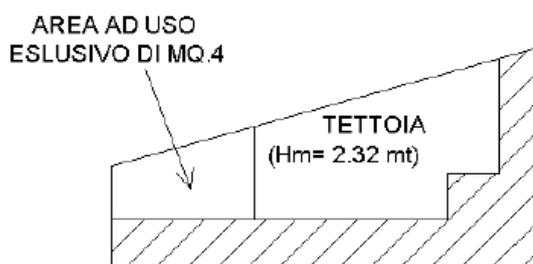


Fig. n. 10_ Estratto planimetria catastale, relativa alla tettoia sub. 27

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate sull'immobile:

- la tettoia confina a est con un'area coperta di pertinenza del ristorante, a sud con il fabbricato in particolare con l'accesso al locale caldaia, a nord e a ovest con aree scoperte di altra ditta;
- la tettoia ha struttura in legno e copertura con pannelli ondulati in plexiglas;
- l'unità immobiliare comprende una porzione scoperta ad uso esclusivo;
- in merito alla conformità dello stato di fatto, rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito non sono emerse sostanziali difformità.

Si riporta in seguito un report fotografico dell'unità immobiliare oggetto di disamina:





Fig n. 11 _ Panoramiche della tettoia

C. 4 – Corte esterna esclusiva (Mappale 126 - Subb. 20, 29 e mappale 1089)

Il lotto immobiliare pignorato comprende un'area scoperta pertinenziale di proprietà esclusiva, con accesso da pubblica via, identificata con i subb. 20, 29 del mappale 126 e dal mappale 1089. Nella Fig. 12 di seguito proposta, viene riportato un estratto planimetrico catastale con cerchiare le aree in oggetto.

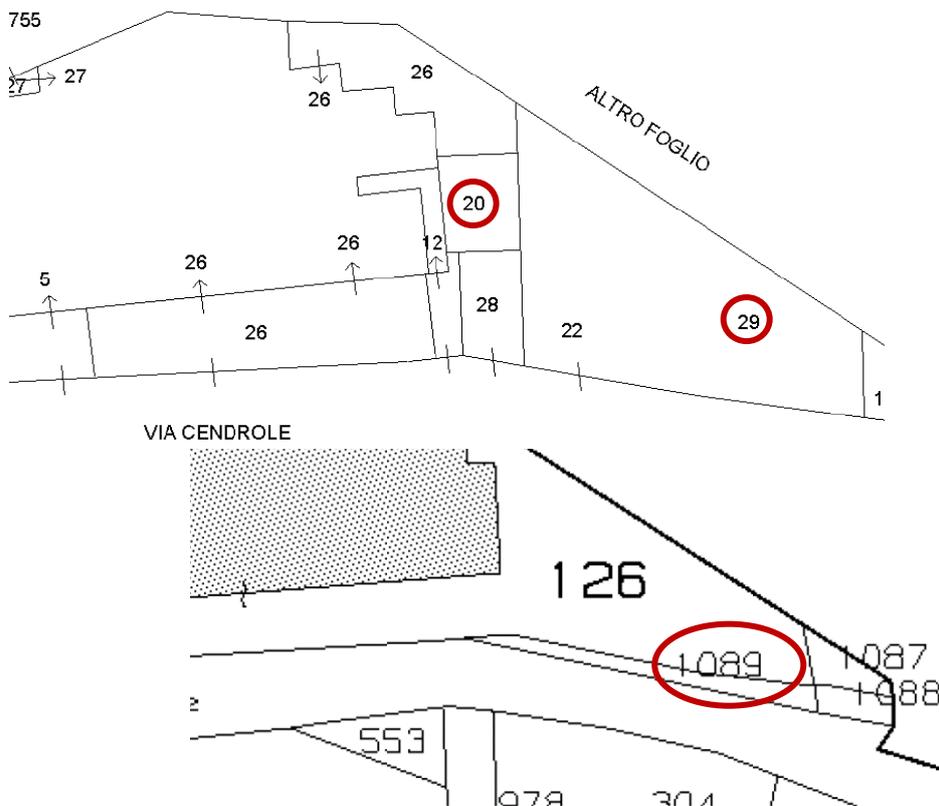


Fig. n. 12_ Estratti elaborato planimetrico e di mappa catastale



Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate sull'area:

- l'accesso avviene da via Cendrole attraverso il passaggio su un'area comune (sub. 22);
- l'area risulta completamente recintata con rete metallica plastificata e dotata di accesso carraio con cancello in ferro apribile manualmente;
- l'area identificata con il sub. 29 del mappale 126 e il mappale 1089 è destinata a verde alberato. Come già segnalato in precedenza, su tale area è presente una cisterna fuori terra per il combustibile a servizio del generatore di calore del ristorante;
- l'area identificata con il sub. 20 è caratterizzata da una parte del solaio di copertura del piano interrato dell'unità commerciale e risulta pavimentata in cemento;

Si riporta in seguito un report fotografico dell'area esterna:



Fig n. 13 _ Panoramica dell'area esterna

C. 5 – Aree esterne (Mappali 978, 304, 979)

Il lotto immobiliare comprende delle aree esterne poste in fregio alla pubblica via e destinate a viabilità pubblica, a parcheggio e in minima parte a giardino. Tali aree



risultano essere poste a sud del complesso immobiliare con all'interno le unità oggetto di pignoramento. Nella Fig. 14 di seguito proposta, vengono individuate, su di un estratto di mappa catastale, le aree oggetto di disamina, inoltre viene proposta la sovrapposizione di tale estratto con un'immagine satellitare dell'area.

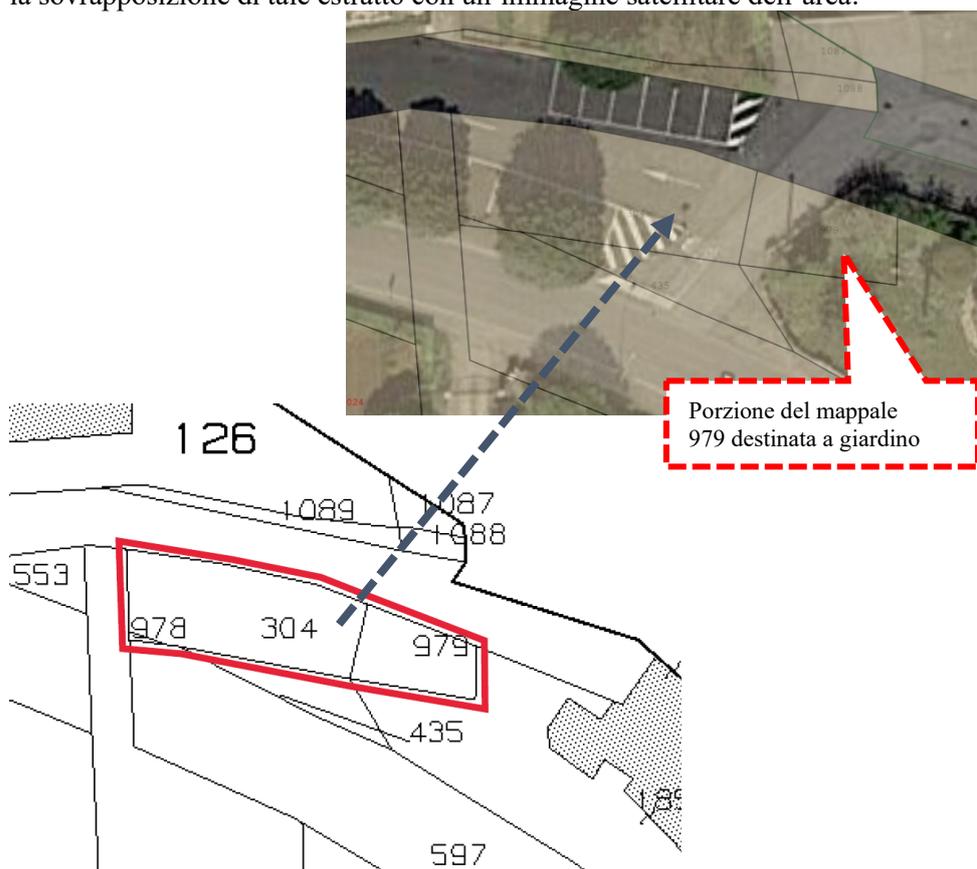


Fig. n. 14_ Sovrapposizione estratto - foto satellitare (fonte Topgeometri.it) e estratto di mappa catastale

Si evidenzia come tali aree siano state individuate mediante sovrapposizione delle mappe catastali sugli elaborati aerofotogrammetrici confermate da riprese fotografiche in sito.

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate sull'area:

- le aree insistono in parte su suolo ad uso pubblico e in parte all'interno di un cortile recintato utilizzato da terzi. In particolare il mappale 978, 304 e



parte del 979 insistono su area destinata alla viabilità e alla sosta degli automezzi, mentre l'altra porzione del mappale 979 è compresa all'interno di un cortile recintato e riservato alla pertinenza di un fabbricato limitrofo di proprietà di terzi;

- tali aree non risultano delimitate, ne recintate e la loro identificazione è avvenuta in via speditiva mediante sovrapposizione delle mappe catastali su riprese aerofotogrammetriche.

Si riporta in seguito un report fotografico delle aree esterne:



Fig n. 15 _ Panoramiche delle aree esterne

d) DATI DIMENSIONALI

Vengono di seguito riepilogate le superficie calpestabili, lorde e commerciali, riguardanti l'immobile in esame:



A) SUPERFICI CALPESTABILI

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA/CALPESTABILE
terra	Sala	45,50
terra	Bar	37,60
terra	Ristorante	80,50
terra	Cucina	50,70
terra	Spogliatoio	4,63
terra	Disimpegno	8,29
terra	Anti uomini	1,80
terra	Wc uomini	1,80
terra	Anti donne	2,19
terra	Wc donne	2,78
terra	Anti personale	1,78
terra	wc personale	1,79
terra	c. termica	4,67
terra	tettoia	47,07
interrato	Cantina magazzino	23,02
interrato	Disimpegno sgombero	22,77
	TOTALE ristorante	336,89
interrato	Deposito / magazzino	86,97
	TOTALE magazzino	86,97

Lo scrivente evidenzia che le superfici calpestabili sono state determinate dalle planimetrie allegate all'ultimo titolo abilitativo, depositate presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale di Riese Pio X e visionabili



nell'Allegato 5 della presente.

B) SUPERFICIE LORDA:

Il calcolo della superficie lorda viene determinato considerando il 50% dei muri perimetrali confinanti con altre proprietà ed il 100% di quelli non confinanti con altre unità immobiliari:

- Superficie lorda ristorante (p. terra):	288,60 mq
- Superficie lorda ristorante (p. interrato):	57,80 mq
- Superficie lorda tettoie:	50,50 mq
Totale superficie lorda ristorante comprensiva di tettoie:	396,90 mq
- Superficie lorda magazzino interrato:	101,80 mq
Totale superficie lorda magazzino interrato:	101,80 mq
Totale superficie area scoperta pertinenziale (catastale):	430 mq

C) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale, condotto sulla base delle superfici lorde determinate al punto B), ha previsto il ragguaglio di dette superfici attraverso l'adozione di coefficienti di ragguaglio o commerciali forniti all'interno delle linee guida dell'Agenzia delle Entrate e dagli osservatori immobiliari, posto che le stesse possono essere oggetto di variazioni in funzione delle caratteristiche, dell'ubicazione e della qualità dell'immobile oggetto di valutazione estimativa. Nel caso di specie, sono stati adottati:

- Per il ristorante (piano terra) il coefficiente "1": $288,60 \text{ mq} \times 1 = 288,60 \text{ mq}$
- Per il ristorante (piano interrato) il coefficiente "0,5": $57,80 \text{ mq} \times 0,5 = 28,90 \text{ mq}$



- Per le tettoie poste a nord il coefficiente “0,3”: $50,50 \times 0,3 = 15,15$ mq

SUPERFICIE COMMERCIALE RISTORANTE: 332,65 mq

- Per il magazzino sub. 10, considerato che l’immobile viene mantenuto in un unico lotto con il ristorante, si applica il coefficiente “0,5”:

$$101,80 \text{ mq} \times 0,5 = 50,90 \text{ mq}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE MAGAZZINO: 50,90 mq

- relativamente allo scoperto esclusivo di pertinenza, per una superficie pari a quella del piano terra del ristorante è stato applicato il coefficiente “0,1”, mentre per la parte eccedente è stato applicato il coefficiente “0,02”:

$$288,60 \text{ mq} \times 0,1 + (430 - 288,60) \times 0,02 = 31,68 \text{ mq}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE SCOPERTO: 31,68 mq

SUPERFICIE TOTALE LOTTO “A” (332,65 mq + 50,90 mq + 31,68 mq): 415,23 mq

SUPERFICIE TOTALE LOTTO “A” ARROTONDATA: 415 mq

L’eventuale disponibilità pro quota indivisa delle aree comuni (subb. 22 e 28 del mappale 126) viene in ogni caso ritenuta ininfluenza al fine della determinazione della consistenza complessiva del lotto (e quindi conseguentemente del suo valore), in quanto trattasi di beni su cui non può essere esercitato l’esclusivo godimento.

Si precisa che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno su cui gli immobili pignorati insistono (mappale n. 126), né dell’intero fabbricato (edificio nel suo complesso/parti comuni/ecc.).”



Le aree esterne poste in fregio a via Cendrole identificate con i mappali 978, 304 e 979, pignorate per una quota di 12/30 della piena proprietà, si ritengono prive di valore in quanto equiparabili ad aree pubbliche destinate a parcheggio e viabilità.

Quesito 4): CONFORMITA'

4) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Il pignoramento riporta la descrizione catastale degli immobili in oggetto, che risulta conforme alla descrizione attualmente rilevabile.

Quesito 5): ALTRI PREGIUDIZI

5) Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente



accatastate.

Come accennato nella risposta al punto 3) del quesito, a seguito dei sopralluoghi condotti presso l'immobile sono state riscontrate delle difformità nello stato di fatto rispetto alla distribuzione planimetrica catastale riportata negli elaborati depositati presso l'ufficio catastale di Treviso ed in particolare sul sub. 10 (magazzino) l'unità immobiliare presenta una diversa configurazione planimetrica del perimetro dell'unità.

Alla luce di quanto riscontrato in loco, al fine di regolarizzare la planimetria dell'unità immobiliare – sub. 10 - è necessario procedere alla presentazione di una denuncia di variazione catastale per regolarizzare l'attuale stato di fatto dell'immobile. L'onere volto alla presentazione delle sole pratiche catastali viene stimato in circa € 1.000,00 oltre accessori di legge e spese.

Quesito 6) - 7) - 8): DESTINAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Presso il sito Internet del Comune di Riese Pio X risultano disponibili tutti i riferimenti che consentono di rilevare che lo strumento urbanistico vigente sul territorio comunale è il Piano degli Interventi variante n° 4 (adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 27.9.2023), con relative norme tecniche operative.

Secondo quanto prescritto dallo strumento urbanistico, l'area su cui insiste il fabbricato ricade in zona "A-centro storico" ed è regolamentata dall'art. 17 delle norme tecniche operative, mentre l'area scoperta di pertinenza ricade in zona "D1-produttiva" regolamentata dall'art. 23 delle norme tecniche operative.

Da quanto si è potuto appurare, nei limiti della documentazione a disposizione, si può stabilire che la costruzione sorge in zona urbanisticamente propria.

Si rimanda all'Allegato 10 dove viene riportato un estratto dello strumento



urbanistico.

Per quanto riguarda le aree censite al catasto terreni con i mappali 978, 304 e 979 è stato richiesto e rilasciato dal competente ufficio urbanistica comunale il certificato di destinazione urbanistica. Nel certificato prot. 1146 del 5.2.2024 (vedi allegato 9) la destinazione d'uso dei mappali 304, 978 e 979 parte risulta essere *Viabilità*, mentre parte del mappale 979 risulta essere ricompresa nella zona omogenea residenziale di completamento *ZTO CI n. 19* con indice 1,50 mc/mq. Per maggiori dettagli si rimanda al certificato rilasciato e allegato alla presente relazione.

7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

8) Verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c.

In seguito si procederà, considerata la correlazione della risposta, a fornire riscontro ai punti 7) e 8) del quesito posto dall'Illustrissimo Giudice.

A seguito di deposito dell'istanza di accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Riese Pio X°, l'Ente ha trasmesso allo scrivente le seguenti pratiche ivi depositate che hanno per oggetto l'immobile pignorato (documenti allegati agli atti – vedi Allegato 5):

- Licenza edilizia n. 185 del 10.11.1972 relativa all'ampliamento di fabbricato ad uso ristorante con relativo permesso di agibilità n. 185 del 9.4.1974;
- Concessione edilizia n. 114 del 7.8.1982 e successiva variante n. 114 A del 15.3.1986 relativa all'ampliamento commerciale e interrato;
- Autorizzazione n. 2750 del 6.5.1989 per l'esecuzione di modifica sulla recinzione;
- Concessione edilizia n. 52 del 4.9.1995 e successive varianti con D.I.A. in



- data 21.11.1995 e in data 17.5.1996, relativa alla ristrutturazione del ristorante con relativo permesso di agibilità n. 46/95 del 22.5.1996;
- Concessione edilizia n. 70 del 19.10.1995 relativa all'installazione di tende frangisole. Si segnala che non risulta rinvenuta la comunicazione di inizio lavori;
 - Concessione edilizia n. 38 del 25.3.2002 e relativa variante con D.I.A. del 5.4.2006 relativa a spogliatoio, servizi igienici e modifiche piano interrato; installazione insegne a parete e a bandiera;
 - Titolo abilitativo edilizio in sanatoria (condono) n. 18 del 27.3.2006 per ampliamento commerciale con ricavo tettoia e spogliatoio;
 - Certificato di agibilità n. 170/01 del 21.8.2007 relativo alla C.E. 38 del 25.3.2002, al Condono n. 18 del 27.3.2006 e alla D.I.A. prot. 5729 del 5.4.2006.

A tal proposito, si evidenzia che il sottoscritto, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il comune di Riese Pio X° ed alle successive pratiche ricevute come sopra indicate, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia) depositate negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente trasmesse allo scrivente dal medesimo ufficio. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A.; inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc., protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali.

Rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi summenzionati, nello stato di fatto sono state riscontrate le seguenti difformità:

Piano terra:



- a) Presenza di struttura coperta (tunnel) con telo in pvc, antistante l'ingresso al ristorante;
- b) Presenza di pergolato sul fronte sud del fabbricato munito di tendaggio di copertura.

Non si esclude che a seguito di un completo rilievo di dettaglio strumentale possano emergere delle ulteriori variazioni dimensionali maggiori delle tolleranze previste per legge.

Entrando nel merito alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, si evidenzia che:

- le difformità evidenziate non possono essere sanate in quanto non rispettano il regolamento edilizio e le norme tecniche comunali sull'edificazione; pertanto, si dovrà provvedere al ripristino dello stato legittimato dei luoghi mediante l'eliminazione delle difformità. Si stima, per tali opere, un importo indicativo di circa € 800,00 (iva esclusa);

Si precisa che l'importo summenzionato è stato determinato secondo un criterio forfettario – valore congruo di mercato - e quindi ha carattere meramente indicativo e non vincolante.

La stima finale dell'immobile terrà conto delle quantificazioni sopra esposte, le quali potrebbero tuttavia variare in quanto trattasi di stime indicative.

Quesito 9) -10): DIVISIBILITA' DEI LOTTI

9) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice.

Si ritiene che la divisione del lotto immobiliare pignorato non sia economicamente



vantaggiosa, pertanto si considera che il bene pignorato dovrà essere venduto in un unico lotto immobiliare.

Quesito 10): *Qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, stabilire se esso sia divisibile in natura.*

Il compendio immobiliare è stato pignorato in parte per l'intera quota di proprietà e in parte solo pro-quota come di seguito meglio specificato.

La parte del compendio pignorata per l'intero (1/1) è costituita da:

- un'unità commerciale (ristorante), porzione di un complesso immobiliare, (Sez. A – Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 26 – Cat. C/1);
- un magazzino (Sez. A – Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 10 – Cat. C/2);
- una tettoia (Sez. A – Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 27 – Cat. C/7);
- un lastrico solare (Sez. A – Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 20 – Cat. F/5);
- un'area urbana (Sez. A – Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 29 – Cat. F/1);
- un'area urbana (Sez. A – Fg. 2 – Particella 1089 – Cat. F/1).

Mentre le seguenti aree risultano essere state pignorate per la quota di 12 / 30 di piena proprietà:

- foglio 2 particelle 978, 304, 979.

Tali aree non risultano essere divisibili in natura.

Quesito 11): STATO DI POSSESSO

11) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso



L'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

In data 27.2.2024 veniva effettuata ispezione al compendio immobiliare in oggetto a seguito di un appuntamento concordato con il custode dei beni. In tale occasione l'accesso veniva consentito dall'esecutato in quanto l'immobile, alla data di accesso, risultava essere occupato. Da quanto riportato dall'esecutato, infatti, parte del compendio pignorato risulta essere stato concesso in locazione commerciale.

Lo scrivente provvedeva a richiedere alla Direzione Provinciale di Treviso - Agenzia delle Entrate informazioni circa la presenza di contratti di locazione e/o comodato in essere con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento.

L'ufficio dell'Agenzia delle Entrate comunicava che sull'immobile pignorato risultano essere presenti i seguenti contratti di locazione:

- contratto locazione commerciale registrato il 29.3.2006 al n. 1088;
- contratto locazione commerciale registrato il 20.10.2019 al n. 9182 serie 3T.

In particolare il contratto registrato il 20.10.2019 riguarda la locazione di alcuni degli immobili pignorati ed in particolare dei seguenti immobili situati in comune di Riese Pio X°:

- Sez. A – Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 26 – Cat. C/1;
- Sez. A – Fg. 2 – Particella 126 – Sub. 10 – Cat. C/2.

La durata di tale contratto è di anni 6 (sei) con la prima scadenza il 30.9.2025. Il contratto sarà tacitamente rinnovato salvo disdetta da intimarsi almeno 12 mesi prima della scadenza contrattuale. Per maggiori dettagli si rimanda ai contratti trasmessi dall'Agenzia delle Entrate e allegati alla presente relazione (vedi allegato 4). Avendo il contratto di locazione data certa anteriore alla trascrizione del



pignoramento la valutazione estimativa terrà conto di tale vincolo applicando una riduzione per lo stato di possesso dell'immobile.

Ulteriori informazioni a riguardo potranno tuttavia essere eventualmente riportate dal Custode incaricato.

Quesito 12) – 13): VINCOLI

12) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come era previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. Att. c.p.c.;

Sulla base delle verifiche effettuate e delle informazioni acquisite, non risultano essere presenti sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. Att. c.p.c.;

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono inserite in un complesso edilizio che non necessita della nomina di un amministratore. In base a quanto riportato dell'esecutato, gli oneri per le parti comuni del complesso edilizio in questione vengono gestiti autonomamente dai proprietari degli immobili e quindi senza la figura di un amministratore condominiale. Le spese per le parti comuni vengono



periodicamente saldate dai proprietari degli immobili. Pertanto, nei limiti di quanto dichiarato durante il corso dei sopralluoghi tecnici in loco, non risultano allo scrivente spese insolte per la gestione delle parti comuni.

Quesito 14): VALUTAZIONE ESTIMATIVA IMMOBILIARE

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolte (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;

Lo scrivente, in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione. In particolare, nello stimare il valore dell'unità commerciale è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni, così come evidenziati dal loro stato attuale. In particolare, la valutazione è stata basata sulla consistenza della "superficie commerciale" (determinata attraverso il calcolo delle superfici lorde in seguito ragguagliata attraverso l'adozione di appositi coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche delle varie porzioni immobiliari, seguendo le indicazioni riportate nelle Linee Guida dell'Agenzia dell'Entrate). È stata quindi effettuata una indagine sul mercato



immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo commerciale, recentemente compravenduti con stato conservativo normale e caratteristiche analoghe. Nel caso in oggetto, - esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia; - considerato l'anno di costruzione e le condizioni di conservazione, così come descritti nella presente perizia; - tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle eventuali servitù e/o dei vincoli urbanistici (se presenti), della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, della classificazione energetica - del contesto urbano e della qualità degli impianti eventualmente installati; - considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale; - considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche, così come illustrato nella presente perizia; - considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto; - considerate le eventuali anomalie riscontrate durante il sopralluogo ed i rilievi tecnici (come segnalate nel testo della presente perizia); stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto corrisponda a quanto nel seguito indicato:

- intera proprietà di porzione di fabbricato ad uso ristorante posto ai piani terra, primo sottostrada con magazzino adiacente, tettoia, aree scoperte pertinenziali. L'unità commerciale, porzione di un complesso immobiliare, possiede una superficie commerciale complessiva di 415 mq che a 700,00 €/mq corrisponde a:
 - *Valore* € 290.500,00
- quota parte di 12 / 30 di proprietà di aree esterne poste in fregio a via Cendrole per una superficie complessiva pari a 275 mq:



▪ <i>Valore</i>	€	0,00
VALORE DI MERCATO	€	290.500,00
Riduzioni per:		
<i>Assenza di garanzia, possibili vizi occulti:</i>	-5% €	14.525,00
<i>Stato di possesso:</i>	-5% €	14.525,00
<i>Vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura:</i>	0% €	0,00
VALORE COMMERCIALE DEL BENE	€	261.450,00
Deduzioni per:		
<i>Ripristino stato legittimato</i>	€	-800,00
<i>Sanatoria difformità catastali riscontrate</i>	€	-1.000,00

VALORE DEL BENE	€	259.650,00
VALORE DEL BENE (arrotondato)	€	259.000,00

*** ** *

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, nell'ultimo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione a causa della crisi economica ed in presenza di una cospicua disponibilità sul mercato di fabbricati di ogni genere, nonché le modalità di conferimento attraverso procedura competitiva giudiziaria, impongono, a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta. Nel caso in oggetto, in considerazione delle indagini condotte e delle criticità descritte in perizia, lo scrivente ritiene pertanto di poter proporre, all'attenzione dell'ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivati dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 15% da applicarsi al valore del bene (determinato in complessivi € 220.150,00) ovvero € **220.000,00** (€ 259.000,00 * 0,85).



Quesito 15) - 16): TRASMISSIONE ELABORATO E DEPOSITO

15) Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non custodito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazioni al proprio elaborato.

Copia del presente elaborato peritale veniva consegnata, entro i termini sopra stabiliti e comunque con sensibile "anticipo" rispetto all'udienza ex art. 569 c.p.c., al Creditore Procedente, agli eventuali Creditori Intervenuti (se risultanti dalle segnalazioni di Cancelleria), al Debitore ed al Custode designato, tramite spedizione via posta elettronica agli indirizzi resi disponibili dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, assegnando termine per l'eventuale formulazione di osservazioni da far pervenire allo scrivente tramite posta elettronica, all'indirizzo martino.scaramel@ingpec.eu o tramite posta ordinaria fornendo alle stesse il termine di 15 giorni (entro il 27 marzo 2024) per la formulazione di eventuali osservazioni.

16) Depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati



nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte eseguita. In presenza di più eseguiti si useranno locuzioni anonime, quali ad es. eseguitato 1, eseguitato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

Il presente elaborato peritale è stato trasmesso alle parti per osservazioni dando un termine di n. 15 giorni (entro il 27 marzo 2024). Alla scadenza di tale termine non sono pervenute osservazioni all'elaborato peritale. Il presente elaborato, pertanto, viene depositato telematicamente entro il termine concesso dall'Ill.mo Giudice, tramite PCT. Viene inoltre depositata copia originale cartacea presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

Quesito 17): DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA PERIZIA

17) allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque apportionabili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a



quanto previsto dall'art. 1.8.7, che si riporta in nota (1);

In sede di sopralluogo è stata ripresa ampia documentazione fotografica digitale, sia interna che esterna, del compendio immobiliare di cui trattasi e questa viene riportata nell'Allegato 8.

La scheda sintetica, contenente i principali dati necessari per l'ordinanza di vendita, dati che riassumono sostanzialmente il contenuto della presente perizia di stima, viene riportata in Allegato 7.

Quesito 18) – 19): SEGNALAZIONI

18) Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

L'accesso all'immobile è stato coordinato dal custode stesso e pertanto alcuna difficoltà è stata riscontrata in merito.

19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica.

Lo scrivente rimane a disposizione per l'eventuale richiesta, presso la P.A., del certificato di destinazione urbanistica relativamente alle aree censite al catasto terreni con i mappali 978, 304 e 979.



4. ALLEGATI

- Allegato 1: copia atti di provenienza immobile;
- Allegato 2: visura catastale per soggetto, estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico con elenco subalterni e copia delle planimetrie delle unità immobiliari;
- Allegato 3: elenco note conservatoria aggiornato al 9.2.2024 ed estratto delle note;
- Allegato 4: risultati ricerca presso AdE dei contratti di locazione e comodato;
- Allegato 5: pratiche edilizie trasmesse dall'Ufficio Tecnico del Comune di Riese Pio X°;
- Allegato 6: relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;
- Allegato 7: scheda sintetica per l'ordinanza di vendita;
- Allegato 8: documentazione fotografica;
- Allegato 9: certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree pignorate;
- Allegato 10: estratto zonizzazione e norme tecniche operative del piano degli interventi vigente nel comune di Riese Pio X°.

** ** ** ** **

Treviso, lì 2.4.2024

Il Perito Stimatore

ing. Martino Scaramel
(documento firmato digitalmente ai
sensi di legge)

