

arch. Domenico Rocco
 via Bottenga, 40 - 31100 - Treviso
 Tel./Fax: 0422.432912 – cell. 335 8263701 - arch.rocco@email.it - PEC: domenico.rocco@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.N. 695/2015

Data udienza: 13/03/2019

Giudice dell'Esecuzione: dott. Marco SARAN

Promossa da:

CENTROMARCA Banca di Credito Cooperativo

contro:

ESECUTATO n.1

INDICE

A) - PREMESSA	4
B) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
C) - RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.....	6
C.1.- VERIFICA DOCUMENTI DEPOSITATI ex art. 567 c.p.c.	6
C.2.- IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI	6
C.3.- PROPRIETA'	9
C.4.- DIVISIBILITA' DEI BENI	9
1. LOTTO N.1.....	9
1.1.- DATI CATASTALI	9
1.2.- CONFINI	10
1.3.- PROVENIENZA.....	10
1.4.- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	10
1.5.- DESCRIZIONE DEL BENE	12
1.6.- STATO DI OCCUPAZIONE.....	13



	1.7.- SERVITÙ.....	13
	1.8.- RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA	13
	1.9.- VALORE COMMERCIALE DEL BENE	14
	1.10.- VALORE DI REALIZZO DEL BENE.....	18
	1.11.- CERTIFICAZIONE ENERGETICA	19
	2. LOTTO N. 2	19
	2.1.- DATI CATASTALI.....	19
	2.2.- CONFINI	19
	2.3.- PROVENIENZA.....	20
	2.4.- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	20
	2.5.- DESCRIZIONE DEL BENE	21
	2.6.- STATO DI OCCUPAZIONE.....	23
	2.7.- SERVITÙ.....	23
	2.8.- RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA	23
	2.9.- VALORE COMMERCIALE DEL BENE	24
	2.10.- VALORE DI REALIZZO DEL BENE.....	27
	2.11.- CERTIFICAZIONE ENERGETICA	28
	3. LOTTO N. 3	28
	3.1.- DATI CATASTALI.....	28
	3.2.- CONFINI	29
	3.3.- PROVENIENZA.....	29
	3.4.- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	30
	3.5.- DESCRIZIONE DEL BENE	32
	3.6.- STATO DI OCCUPAZIONE.....	34
	3.7.- SERVITÙ E VINCOLI	34



	3.8.- RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA	34
	3.9.- VALORE COMMERCIALE DEL BENE	35
	3.10.- VALORE DI REALIZZO DEL BENE.....	39
	3.11.- CERTIFICAZIONE ENERGETICA	40
	4. LOTTO N.4	40
	4.1.- DATI CATASTALI	40
	4.2.- CONFINI	41
	4.3.- PROVENIENZA.....	41
	4.4.- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	42
	4.5.- DESCRIZIONE DEL BENE	43
	4.6.- STATO DI OCCUPAZIONE.....	46
	4.7.- SERVITÙ.....	46
	4.8.- RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA	46
	4.9.- ONERI CONDOMINIALI.....	47
	4.10.- VALORE COMMERCIALE DEL BENE	47
	4.11.- VALORE DI REALIZZO DEL BENE.....	52
	4.12.- CERTIFICAZIONE ENERGETICA	53
	5. LOTTO N. 5	53
	5.1.- DATI CATASTALI	53
	5.2.- CONFINI	53
	5.3.- PROVENIENZA.....	53
	5.4.- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	54
	5.5.- DESCRIZIONE DEL BENE	55
	5.6.- STATO DI OCCUPAZIONE.....	56
	5.7.- VINCOLI E SERVITÙ	56



5.8.- RISPONDEZZA URBANISTICO-EDILIZIA	56
5.9.- VALORE COMMERCIALE DEL BENE	57
5.10.- VALORE DI REALIZZO DEL BENE.....	58
C.5.- DATI RIEPILOGATIVI.....	58
ALLEGATI:.....	58

A) - PREMESSA

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. Antonello Fabbro, in data 17/07/2018 nominava il sottoscritto Domenico Rocco, residente in Treviso via Botteniga n.40, iscritto all'ordine degli Architetti di Treviso al n. 122 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Treviso al n. 27, quale esperto stimatore nell'esecuzione in epigrafe per redigere la perizia dei beni pignorati sulla base dei quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.. venendogli assegnato l'incarico di:

- verificare la completezza della documentazione ex art. 567, 2°c. c.p.c.;
- acquisire l'atto di provenienza in capo agli esecutati;
- effettuare la formazione dei lotti;
- verificare l'identificazione catastale degli immobili;
- effettuare la descrizione dei beni;
- verificare le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- verificare la regolarità edilizia ed urbanistica;
- verificare servitù ed altri oneri;
- determinare il valore commerciale attuale dei beni.

Lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in data 29/08/2018.

Firmato Da: ROCCO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b4440876a86da13d883f8084e5b126af



B) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico si rendevano necessari:

- In data 30/08/2018 accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio-Servizi Catastali per l'acquisizione dell'estratto di mappa, delle visure e delle planimetrie relative agli immobili oggetto di esecuzione;

- In data 12/02/2019 accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine della verifica delle formalità pregiudizievoli, a carico dell'esecutato, successive alla documentazione depositata;

- In data 08/01/2019 accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quinto di Treviso per accesso agli atti, verificare la situazione urbanistico-edilizia, richiedere e successivamente ritirare copia delle pratiche edilizie assentite;

Previo accordi presi con il custode del compendio immobiliare dott.ssa Silvia Zanon, il giorno 25 settembre 2018, veniva eseguito tentativo di sopralluogo ma non essendosi presentato né l'esecutato né il conduttore dell'immobile non vi è stata la possibilità di espletare le verifiche.

Successivamente in data 15 ottobre 2018 veniva effettuato sopralluogo all'immobile in via Rosta n. 26 durante il quale veniva eseguito rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

In data 19 ottobre 2018 veniva effettuato ulteriore sopralluogo presso gli immobili siti in via Rosta civico 7 ed in via Volta civico 15 eseguendo anche in tale occasione rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari.



In data 07 febbraio 2019 veniva effettuato ulteriore sopralluogo presso gli immobili siti in via Rosta civico 7 per la verifica dello stato dei luoghi.

Eseguiti gli accertamenti e verifiche necessarie lo scrivente ha provveduto a redigere l'elaborato peritale e ad inviarne bozza alle Parti ed al Custode Giudiziario dando tempo fino al 28/02/2019 per le eventuali osservazioni.

C) - RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 bis DISP. ATT. C.P.C.

C.1.- VERIFICA DOCUMENTI DEPOSITATI ex art. 567 c.p.c.

Nel fascicolo d'ufficio sono presenti i seguenti documenti:

- a. Certificato notarile aggiornato al 29/01/2016
- b. atto di pignoramento ex art. 492 c.p.c. notificato in data 18/04/2016 rep.n. 4375
- c. nota di trascrizione pignoramento del 15/06/2016 ai numeri RG19539/RP13393
- d. atto notarile di compravendita del 23/02/2010

mancano atti di provenienza e documentazione catastale

I documenti mancanti sono allegati alla presente relazione.

L'ulteriore verifica è stata eseguita in data 13/09/2018 ed in data 12/12/2018 e 07/02/2019 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio-Servizi Catastali ed in data 12/02/2019 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare.

C.2.- IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Con atto di pignoramento immobiliare rep. 11126 n. del 11 novembre 2015, promosso da **CENTROMARCA BANCA CREDITO**



COOPERATIVO SOC. COOP., trascritto presso l'Agenzia del Territorio

– Ufficio provinciale di Treviso in data 4 dicembre 2015 ai numeri
35760/25162, venivano pignorati alla società esecutata, gli immobili così
identificati:

per l'intera quota del diritto della piena proprietà

Comune di QUINTO di TREVISO

N.C.E.U. - Sez. B - Foglio 6

– Mapp. 448 - sub. 3 –Nat. C1, mq. 27, via Rosta;

– Mapp. 448 - sub. 4 –Nat. A10, v. 2,5, via Rosta;

– Mapp. 695 - sub. 5 –Nat. F5, lastrico solare, via Rosta;

– Mapp. 695 - sub. 7 –Nat. E, ente comune, via Rosta;

– Mapp. 695 - sub. 8 –Nat. C1, mq. 509, via Rosta;

Comune di QUINTO di TREVISO

N.C.E.U. - Sez. B - Foglio 5

– Mapp. 370 - sub. 2 –Nat. C6, mq. 19, via A. Volta;

– Mapp. 370 - sub. 11 –Nat. A3, v. 5, via A. Volta;

Comune di QUINTO di TREVISO

C.T. - Foglio 12

– Mapp. 1104 –Nat. T, cons. are 1 centiare 60

– Mapp. 1107 –Nat. T, cons. are 5 centiare 30

– Mapp. 1108 –Nat. T, cons. are 10 centiare 50

– Mapp. 1346 –Nat. T, cons. are 2 centiare 40

– Mapp. 2945 –Ente Urbano, cons. centiare 29

Comune di QUINTO di TREVISO

N.C.E.U. - Sez. B - Foglio 6



– Mapp. 2945 - sub. 2 –Nat. F4, in corso di definizione, via Rosta;

I beni sopra elencati a seguito della variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie risultano, alla data odierna, così catastalmente censiti:

Comune di QUINTO di TREVISO

N.C.E.U. - Sez. B - Foglio 6

– Mapp. 448 - sub. 3 via Rosta, p. T, ctg. C1, cl. 5, cons. m² 27, Sup. Catast. m² 32, RC€. 539,65;

– Mapp. 448 - sub. 4 via Rosta, p. T-1, ctg. A10, cl. U, v. 2,5, Sup. Catast. m² 54, RC€. 664,94;

– Mapp. 695 - sub. 5, lastrico solare, via Rosta n. 26;

– Mapp. 695 - sub. 8 via Rosta n. 26, p. S1-T-1-2, ctg. C1, cl. 3, cons. m² 509, Sup. Catast. m² 531, RC€. 7.491,98;

- Mapp. 695 sub 7 area scoperta di mq. 2.472 b.c.n.c. comune ai sub 5 e 8

Comune di QUINTO di TREVISO

N.C.E.U. - Sez. B - Foglio 5

– Mapp. 370 - sub. 2 via A. Volta, p. T, ctg. C6, cl. 4, cons. m² 19, Sup. Catast. m² 22, RC€. 49,06;

– Mapp. 370 - sub. 11 via A. Volta, p. 2, ctg. A3, cl. 3, v. 5, Sup. Catast. m² 84, RC€. 374,43;

Comune di QUINTO di TREVISO

N.C.E.U. - Sez. B - Foglio 6°

– Mapp. 2945 - sub. 1 via Rosta, ctg. C1, p. T-1, cl. 3, cons. m² 56, Sup. Catast. m² 61, RC€. 824,27; con la precisazione che in questo mappale è ricompreso il m.n. 2945 del C.T. di centiare 29



– Mapp. 2945 - sub. 2 via Rosta n. 26, p. T, in corso di definizione,(in proprietà superficiaria);

Comune di QUINTO di TREVISO

C.T. - Foglio 12

– Mapp. 1104 incolt. prod., cl. 2 Sup. are 01.60, RD€. 0,07 RA€. 0,02;

– Mapp. 1107 incolt. prod., cl. 2 Sup. are 05.30, RD€. 0,22 RA€. 0,05;

– Mapp. 1108 incolt. prod., cl. 2 Sup. are 10.40, RD€. 0,43 RA€. 0,11;

– Mapp. 1346 incolt. prod., cl. 2 Sup. are 02.40, RD€. 0,10 RA€. 0,02;

C.3.- PROPRIETA'

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. B Fg 6° m.n. 448 sub 3 e sub 4, m.n. 695 sub5 e sub 8, m.n. 2945 sub 2, alla Sez. B Fg 5° m.n. 370 sub 2 e sub 11 ed i beni immobili censiti al CT al Fg 12° m.n. 1104, 1107, 1108 e 1346 risultano catastalmente intestati per l'intero a:

- **ESECUTATO n. 1**

Con sede in Treviso.

C.4.- DIVISIBILITA' DEI BENI

Considerato che trattasi di beni eterogenei è proponibile una vendita frazionata del compendio. **Si individuano pertanto n. 5 LOTTI.**

1. LOTTO N.1

1.1.- DATI CATASTALI

Comune di QUINTO di TREVISO

N.C.E.U. - Sez. B - Foglio 6



– Mapp. 448 - sub. 3 via Rosta, p. T, ctg. C1, cl. 5, cons. m² 27, Sup. Catast.

m² 32, RC€. 539,65;

devono altresì ricomprendersi i seguenti mappali:

m.n. 448 sub 1 b.c.n.c. area scoperta di mq. 33 comune ai m.n. 3 e 4

m.n. 448 sub 2 b.c.n.c. centrale termica comune ai m.n. 3 e 4

1.2.- CONFINI

- Nord strada pubblica
- Est m.n. 448 sub 1
- Sud m.n.299
- Ovest m.n. 448 sub 4

1.3.- PROVENIENZA

Il bene è pervenuto all'esecutato per l'intero con diritto alle parti comuni

m.n. 448 sub 1 b.c.n.c. area scoperta di mq. 33 comune ai m.n. 3 e 4

m.n. 448 sub 2 b.c.n.c. centrale termica comune ai m.n. 3 e 4

in forza del seguente atto:

- Atto di compravendita in data 23/02/2010, rep. n. 67255 Notaio

Francesco Candido Baravelli trascritto a Treviso in data 26 febbraio 2010

ai n.ri 6862/4333.

1.4.- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla verifica dei certificati ipocatastali prodotti dal creditore precedente,

aggiornati al 04 dicembre 2015 e dalle visure esperite dal sottoscritto in data

15 gennaio 2019 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di



Publicità Immobiliare si sono riscontrate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni

Trascrizioni a carico

- Trascrizione in data 04/12/2015 n.ri 35760 RG/25162 RP.

Verbale di pignoramento immobili del 11/11/2015 repertorio N. 11126/2015 Ufficiale Giudiziario di Treviso, gravante i M.N. 2945, 1104, 1107, 1108 e 1346 del C.T. ed i m.n. m.n. 448 sub 3 e 4, 695 sub 5, 7 e 8, m.n. 370 sub 2 e 11, m.n. 2945 sub 1 e la proprietà superficaria del m.n. 2945 sub 2 del C.F., contro ESECUTATO , a favore di Centromarca Banca – Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Preganziol cod. fisc. 00176640266.

Iscrizioni a carico

- Iscrizione in data 05/05/2009 n.ri 16034 RG/3622 RP.

Ipoteca volontaria per €. 360.000,00.= capitale €. 200.000,00= derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/04/2009 rep. 65843/28933 notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso iscritta a Treviso in data 5 maggio 2009 ai n.ri 16034/3622.

Ipotecati il M.N. 448 sub. 1, 2, 3 e 4 della Sezione B foglio 6° a favore di Veneto Banca SpA con sede in Montebelluna - cod. fisc. 04167010265

- Iscrizione in data 06/09/2012 n.ri 27215 RG/3922 RP.

Ipoteca giudiziale per €. 2.500,00.= capitale €. 1.619,55= derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di pace di Treviso del 05/05/2011 rep. n. 3158/11 a favore del Condominio Campo Bagatin con sede in Treviso ed a carico dell'Esecutato 1 gravante sui m.n. 2945, 1104, 1107, 1108 e 1346 del C.T. ed i m.n. 695 sub 5 e 8, m.n. 370 sub 2 e 11, m.n. 448 sub 3 e 4,



m.n. 2945 sub 1 e la proprietà superficiaria del m.n. 2945 sub 2 del C.F.

1.5.- DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità oggetto della presente stima, presenta un corpo di fabbrica a forma rettangolare disposto lungo l'asse est-ovest, prospettante via Rosta e via Noalese, situato a sud del centro urbano di Quinto di Treviso, da cui dista circa 500 metri ed ubicato lungo SS in zona caratterizzata da piccoli condomini o case singole.

L'oggetto della presente relazione interessa il piano terra del fabbricato sviluppato su due piani fuori terra.

Trattasi di unità ad uso direzionale con accesso sul fronte est prospettante la SS "Noalese" dotata di area libera ad uso parcheggio.

Presenta le seguenti caratteristiche costruttive: -struttura in laterizio intonacato al civile e tinteggiato, solai in latero-cemento, tetto a due falde con copertura in tegole, con grondaie e pluviali in lamiera preverniciata.

- serramenti esterni in profilo di alluminio, dotati di vetrocamera;

- porte interne in legno tamburato con impiallacciatura;

- pareti intonacate al civile e tinteggiate; pavimenti in piastrelle monocottura aventi dimensioni di cm. 15x20 poste a correre, rivestimento del bagno e antibagno a tutta altezza.

L'unità è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario, - impianto elettrico.

Gli impianti necessitano di verifiche di funzionalità al fine di accertarne la conformità alle vigenti norme.

La superficie coperta lorda dell'unità è di circa mq. 33,50 con le murature



di tamponamento prospettanti a nord e ad est verso l'esterno, a sud proprietà di terzi e ad ovest verso vano scala di accesso all'unità del piano primo.

Il negozio la cui superficie netta è di mq. 21,70 è dotato di antibagno mq. 3,11 e w.c. di mq. 2,28.

L'altezza libera sotto solaio è di ml. 2,80.

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi **scadente**.

1.6.- STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'unità risultava **libera**.

1.7.- SERVITÙ

- Non sono state rinvenute servitù.

1.8.- RISPONDEZZA URBANISTICO-EDILIZIA

L'area sulla quale insiste l'immobile viene classificata nel Piano Regolatore vigente come Zona Territoriale Omogenea "C1" – "Zone residenziali di completamento" normate dall'art. 35.

Nella tavola n. P04d del Piano degli Interventi l'area viene classificata "Tessuto consolidato recente (T3) normato dagli art. 17 e 21 delle Norme di Attuazione.

L'immobile di cui fa parte la porzione oggetto della presente perizia è stato parzialmente ristrutturato e variato d'uso a seguito del rilascio da parte del Comune di Quinto di Treviso dei seguenti titoli abilitativi:



- Concessione Edilizia n. 92/83 del 06/07/1983

- Concessione Edilizia n. 92/83-VAR del 24/03/1984

- Concessione Edilizia n. 92/83 II VAR del 27/07/1984

- Agibilità n. 92/83 del 11/10/1984

- Concessione Edilizia n. 92/83- III VAR del 04/12/1984

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati all'ultimo titolo autorizzativo ma **non vi è coerenza** tra quanto concesso (uso direzionale) e quanto risulta accatastato (uso commerciale).

1.9.- VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona, dell'andamento attuale del mercato immobiliare generale ed in particolare modo locale, della particolare ubicazione dell'unità immobiliare e del suo attuale stato d'uso.

Tale valore **sarà ricercato attraverso due diversi procedimenti estimativi**, il primo basato sul **confronto diretto** del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui siano noti i prezzi, il secondo **sulla capacità reddituale**.

Procedimento sintetico comparativo

Una prima ricerca è stata indirizzata verso le principali fonti informative di carattere ufficiale oggi disponibili, in merito alle quotazioni di beni immobili assimilabili a quello di stima.

Una seconda ricerca ha puntato ad acquisire dati tecnico-economici di carattere puntuale relativi a beni immobili proposti in vendita ed aventi



caratteristiche posizionali ed edilizie simili al bene in esame.

A) - *Dati desunti da fonti informative di carattere ufficiale*

Il primo indirizzo di ricerca ha riguardato le quotazioni immobiliari fornite da “fonti indirette”, anche chiamate “fonti accreditate”.

Le fonti consultate sono: - l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;

- l'Osservatorio Immobiliare Urbano FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali);

- la rivista tecnica “Il Consulente Immobiliare”;

- la pubblicazione “Osservatorio Immobiliare” del Gruppo Tecnocasa.

Dall'analisi dei valori espressi dall'osservatorio della banca dati quotazioni immobiliari (OMI) relative al 1° semestre dell'anno 2018 per il territorio di Quinto di Treviso espone per le unità direzionali allo stato conservativo “ottimo”, valori minimo e massimo varianti da €/mq. 1.250,00 a €/mq.1.450,00 a mq. lordo.

Si deve però sottolineare che trattasi di ufficio allo stato di conservazione “scadente” e non “ottimo” necessitante di radicale ristrutturazione per cui ai valori sopra esposti lo scrivente ritiene vada applicato un coefficiente correttivo pari a 0,70 ai valori minimo e massimo.

Ne derivano quindi i seguenti valori: da €/mq. 875,00 a €/mq. 1.015,00

Con provvedimento del 27/07/2007 l'Agenzia delle Entrate ha dato attuazione al disposto del comma 307 della legge 27/12/2006 n. 296 in merito ai criteri per la determinazione del “valore normale” dei fabbricati.



La fonte di riferimento per il calcolo di detto valore è individuata nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Al punto 1.2. l'allegato al provvedimento riporta testualmente: “... Il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile”.

Categoria C/1 m.n. 448 sub 3 di mq. 27

a	b	c	d
		Valore nominale	Valore nominale
Valore Min	Valore Max	unitario	c*mq
		(a+b)/2	
€ 875,00	€ 1.015,00	€ 945,00	€ 25.515,00

- Dati desunti da indagini dirette

Attraverso una specifica indagine sono stati reperiti i dati relativi alla offerta di beni immobili ubicati in zone simili del Comune di Quinto di Treviso e dotati di caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili al bene oggetto di stima.

Operatori immobiliari e privati in zona propongono unità commerciali/direzionali da ristrutturare al loro interno a valori a metroquadro varianti da €. 750,00 a €. 950,00 per l'usato abitabile.

Qualora si adottassero in un calcolo finalizzato alla individuazione del “più probabile valore di mercato” i “valori di offerta”, cioè di “immobili



attualmente in vendita”, si **utilizzerebbe un valore sovrastimato del**

c.d. margine di trattativa, essendo - come noto - il prezzo di offerta

superiore a quello della compravendita di una percentuale oscillante tra il

10 e il 15%; ne consegue che il valore medio a metroquadro sopra

determinato di €. 850,00 va modificato in €. 722,50 ulteriormente ridotto

del 30% visto lo stato manutentivo; ne consegue che il valore a mq. lordo

da applicarsi risulta essere pari a €. 505,75.

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando

alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L’algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

p_i = valore unitario

q_i = consistenza del bene.

$$\text{€/mq } 505,75 \times \text{mq. } 33,50 = \text{€. } 16.942,62$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (25.515,00 + 16.942,62) / 2 = \text{€. } \mathbf{21.228,81}$$

Procedimento per capacità reddituale

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per

capitalizzazione dei redditi tenuto conto del valore medio di locazione in

zona che corrisponde a €. 4,00/mq/mese che corrisponde ad un reddito

presunto pari a €. 1.608,00/anno cui andranno detratte spese per tasse,

manutenzioni, assicurazioni, quota sfritto, ecc. quantificabili in €. 482,40

pervenendo ad un reddito netto di €. 1.125,60.

L’algoritmo di calcolo è il seguente:



$$V_m = R / r$$

in cui:

V_m = valore di mercato

R = reddito

r = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€}/\text{anno } 1.125,60 / 4,0\% = \text{€}. 28.140,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$$\text{€./mq. } (21.228,81 + 28.140,00) / 2 = \text{€./mq. } 24.684,40$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 25.000,00.**

1.10.- VALORE DI REALIZZO DEL BENE

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 22.500,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 30% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

$$\text{€}. (22.500,00 - 6.750,00) = \text{€}. 15.750,00$$

Per cui arrotondando si stima:

VALORE LOTTO n. 1: €. 16.000,00 (eurosedicimila/00)



1.11.- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e successive modificazioni si precisa che l'immobile è stato edificato in data anteriore all'entrata in vigore del D.Lgs. quindi era sprovvisto di certificazione energetica.

2. LOTTO N. 2

2.1.- DATI CATASTALI

N.C.E.U. – Sezione B Foglio 6°

– Mapp. 448 - sub. 4 via Rosta, p. T-1, ctg. A10, cl. U, v. 2,5, Sup. Catast. m² 54, RC€. 664,94;

devono altresì ricomprendersi i seguenti mappali:

m.n. 448 sub 1 b.c.n.c. area scoperta di mq. 33 comune ai m.n. 3 e 4

m.n. 448 sub 2 b.c.n.c. centrale termica comune ai m.n. 3 e 4

2.2.- CONFINI

Per l'ingresso a piano terra:

- Nord strada pubblica
- Est m.n. 448 sub 3
- Sud m.n.299
- Ovest m.n. 448 sub 2

Per l'unità direzionale al piano primo:

- Nord muri perimetrali
- Est muri perimetrali
- Sud m.n.299



- Ovest muri perimetrali

2.3.- PROVENIENZA

Il bene è pervenuto all'esecutato per l'intero con diritto alle parti comuni

m.n. 448 sub 1 b.c.n.c. area scoperta di mq. 33 comune ai m.n. 3 e 4

m.n. 448 sub 2 b.c.n.c. centrale termica comune ai m.n. 3 e 4

in forza del seguente atto:

- Atto di compravendita in data 23/02/2010, rep. n. 67255 Notaio

Francesco Candido Baravelli trascritto a Treviso in data 26 febbraio 2010

ai n.ri 6862/4333.

2.4.- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla verifica dei certificati ipocatastali prodotti dal creditore precedente,

aggiornati al 04 dicembre 2015 e dalle visure esperite dal sottoscritto in data

15 gennaio 2019 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di

Pubblicità Immobiliare si sono riscontrate le seguenti trascrizioni ed

iscrizioni

Trascrizioni a carico

- Trascrizione in data 04/12/2015 n.ri 35760 RG/25162 RP.

Verbale di pignoramento immobili del 11/11/2015 repertorio N.

11126/2015 Ufficiale Giudiziario di Treviso, gravante i M.N. 2945, 1104,

1107, 1108 e 1346 del C.T. ed i m.n. m.n. 448 sub 3 e 4, 695 sub 5, 7 e 8,

m.n. 370 sub 2 e 11, m.n. 2945 sub 1 e la proprietà superficaria del m.n.

2945 sub 2 del C.F., contro ESECUTATO, a favore di Centromarca Banca

– Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Preganziol cod.



fisc. 00176640266.

Iscrizioni a carico

- Iscrizione in data 05/05/2009 n.ri 16034 RG/3622 RP.

Ipoteca volontaria per €. 360.000,00.= capitale €. 200.000,00= derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/04/2009 rep. 65843/28933 notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso iscritta a Treviso in data 5 maggio 2009 ai n.ri 16034/3622.

Ipotecati il M.N. 448 sub. 1, 2, 3 e 4 della Sezione B foglio 6° a favore di Veneto Banca SpA con sede in Montebelluna - cod. fisc. 04167010265

- Iscrizione in data 06/09/2012 n.ri 27215 RG/3922 RP.

Ipoteca giudiziale per €. 2.500,00.= capitale €. 1.619,55= derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di pace di Treviso del 05/05/2011 rep. n. 3158/11 a favore del ... con sede in Treviso ed a carico dell'Esecutato 1 gravante sui m.n. 2945, 1104, 1107, 1108 e 1346 del C.T. ed i m.n. 695 sub 5 e 8, m.n. 370 sub 2 e 11, m.n. 448 sub 3 e 4, m.n. 2945 sub 1 e la proprietà superficaria del m.n. 2945 sub 2 del C.F.

2.5.- DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità oggetto della presente stima, presenta un corpo di fabbrica a forma rettangolare disposto lungo l'asse est-ovest, prospettante via Rosta e via Noalese, situato a sud del centro urbano di Quinto di Treviso, da cui dista circa 500 metri ed ubicato lungo SS in zona caratterizzata da piccoli condomini o case singole.

L'oggetto della presente relazione interessa il piano primo del fabbricato sviluppato su due piani fuori terra.



Trattasi di unità ad uso direzionale con accesso sul fronte est prospettante

la SS "Noalese" dotata di area libera ad uso parcheggio.

Presenta le seguenti caratteristiche costruttive: -struttura in laterizio intonacato al civile e tinteggiato, solai in latero-cemento, tetto a due falde con copertura in tegole, con grondaie e pluviali in lamiera preverniciata.

- serramenti esterni in profilo di alluminio, dotati di vetrocamera;

- porte interne in legno tamburato con impiallacciatura;

- pareti intonacate al civile e tinteggiate; pavimenti in piastrelle monocottura aventi dimensioni di cm. 15x20 poste a correre, rivestimento del bagno e antibagno a tutta altezza.

L'unità è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario con riscaldamento dell'acqua calda sanitaria mediante boiler posto nel bagno;

- impianto elettrico.

Gli impianti necessitano di verifiche di funzionalità al fine di accertarne la conformità alle vigenti norme.

La superficie coperta lorda sui due piani dell'unità è di circa mq. 53,20.

Dall'ingresso al piano terra (m² 2,35) una scala interna conduce al piano primo suddiviso in n. 2 vani rispettivamente di m² 13,88 netti quello posto ad est fronte strada statale Noalese e di m² 15,21 quello d'ingresso che dà accesso anche al bagno di m² 6,78.

L'altezza libera sotto solaio è di ml. 2,80.

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi **scadente**.



2.6.- STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'unità risultava **libera**.

2.7.- SERVITÙ

Non sono state rinvenute servitù.

2.8.- RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA

L'area sulla quale insiste l'immobile viene classificata nel Piano Regolatore vigente come Zona Territoriale Omogenea "C1" – "Zone residenziali di completamento" normate dall'art. 35.

Nella tavola n. P04d del Piano degli Interventi l'area viene classificata "Tessuto consolidato recente (T3) normato dagli art. 17 e 21 delle Norme di Attuazione.

L'immobile di cui fa parte la porzione oggetto della presente perizia è stato parzialmente ristrutturato e variato d'uso a seguito del rilascio da parte del Comune di Quinto di Treviso dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 92/83 del 06/07/1983
- Concessione Edilizia n. 92/83-VAR del 24/03/1984
- Concessione Edilizia n. 92/83 II VAR del 27/07/1984
- Agibilità n. 92/83 del 11/10/1984
- Concessione Edilizia n. 92/83- III VAR del 04/12/1984

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati all'ultimo titolo autorizzativo



2.9.- VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona, dell'andamento attuale del mercato immobiliare generale ed in particolar modo locale, della particolare ubicazione dell'unità immobiliare e del suo attuale stato d'uso.

Tale valore sarà ricercato attraverso due diversi procedimenti estimativi, il primo basato sul confronto diretto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui siano noti i prezzi, il secondo sulla capacità reddituale.

Procedimento sintetico comparativo

Una prima ricerca è stata indirizzata verso le principali fonti informative di carattere ufficiale oggi disponibili, in merito alle quotazioni di beni immobili assimilabili a quello di stima.

Una seconda ricerca ha puntato ad acquisire dati tecnico-economici di carattere puntuale relativi a beni immobili proposti in vendita ed aventi caratteristiche posizionali ed edilizie simili al bene in esame.

B) - Dati desunti da fonti informative di carattere ufficiale

Il primo indirizzo di ricerca ha riguardato le quotazioni immobiliari fornite da "fonti indirette", anche chiamate "fonti accreditate".

Le fonti consultate sono: - l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;

- l'Osservatorio Immobiliare Urbano FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali);

- la rivista tecnica "Il Consulente Immobiliare"; - la pubblicazione "Osservatorio Immobiliare" del Gruppo Tecnocasa.



Dall'analisi dei valori espressi dall'osservatorio della banca dati quotazioni immobiliari (OMI) relative al 1° semestre dell'anno 2018 per il territorio di Quinto di Treviso espone per le unità direzionali allo stato conservativo "ottimo", valori minimo e massimo varianti da €/mq. 1.250,00 a €/mq.1.450,00 a mq. lordo.

Si deve però sottolineare che trattasi di ufficio allo stato di conservazione "scadente" e non "ottimo" necessitante di radicale ristrutturazione per cui ai valori sopra esposti lo scrivente ritiene vada applicato un coefficiente correttivo pari a 0,50 ai valori minimo e massimo.

Ne derivano quindi i seguenti valori: da €/mq. 625,00 a €/mq. 725,00

Con provvedimento del 27/07/2007 l'Agenzia delle Entrate ha dato attuazione al disposto del comma 307 della legge 27/12/2006 n. 296 in merito ai criteri per la determinazione del "valore normale" dei fabbricati.

La fonte di riferimento per il calcolo di detto valore è individuata nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Al punto 1.2. l'allegato al provvedimento riporta testualmente: "... Il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile".

Categoria A/10 m.n. 448 sub 4 di mq. 54

a	b	c	d
Valore Min	Valore Max	Valore nominale	Valore nominale



			unitario	c*mq
			(a+b)/2	
	€ 625,00	€ 725,00	€ 675,00	€ 36.450,00

- Dati desunti da indagini dirette

Attraverso una specifica indagine sono stati reperiti i dati relativi alla offerta di beni immobili ubicati in zone similari del Comune di Quinto di Treviso e dotati di caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili al bene oggetto di stima.

Operatori immobiliari e privati in zona propongono unità direzionali da ristrutturare al loro interno a valori a metroquadro varianti da €. 750,00 a €. 950,00 per l'usato abitabile.

Qualora si adottassero in un calcolo finalizzato alla individuazione del “più probabile valore di mercato” i “**valori di offerta**”, cioè di “*immobili attualmente in vendita*”, si **utilizzerebbe un valore sovrastimato del c.d. margine di trattativa**, essendo - come noto - il prezzo di offerta superiore a quello della compravendita di una percentuale oscillante tra il 10 e il 15%; ne consegue che il valore medio a metroquadro sopra determinato di €. 850,00 va modificato in €. 722,50 ulteriormente ridotto del 40% visto lo stato manutentivo; ne consegue che il valore a mq. lordo da applicarsi risulta essere pari a €. 433,50.

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:



p_i = valore unitario

q_i = consistenza del bene.

€/mq 433,50 x mq. 53,20 = €. 23.062,20

Mediando i due valori si ottiene:

€. (36.450,00+ 23.062,20)/2 = **€. 29.756,10**

Procedimento per capacità reddituale

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto del valore medio di locazione in zona che corrisponde a €. 4,00/mq/mese che corrisponde ad un reddito presunto pari a €. 2.553,60/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfritto, ecc. quantificabili in €. 766,08 pervenendo ad un reddito netto di €. 1.125,60.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

V_m = valore di mercato

R = reddito

r = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€/anno } 1.787,52 / 4,0\% = \text{€}. 44.688,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$$\text{€./mq. } (29.756,10 + 44.688,00) / 2 = \text{€./mq. } 37.222,05$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 37.000,00.**

2.10.- VALORE DI REALIZZO DEL BENE



Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 33.300,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 30% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

€. 33.300,00 – 9.990,00) = €. 23.310,00

Per cui arrotondando si stima:

VALORE LOTTO n. 2: €. 23.000,00 (euroventitremila/00)

2.11.- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e successive modificazioni si precisa che l’immobile è stato edificato in data anteriore all’entrata in vigore del D.Lgs. quindi era sprovvisto di certificazione energetica.

3. LOTTO N. 3

3.1.- DATI CATASTALI

N.C.E.U. – Sezione B Foglio 6°

– Mapp. 695 - sub. 5, lastrico solare, via Rosta n. 26;

– Mapp. 695 - sub. 8 via Rosta n. 26, ctg. C1, p. S1-T-1-2, cl. 3, cons. m² 509,

Sup. Catast. m² 531, RC€. 7.491,98;



- Mapp. 695 sub 7 area scoperta di mq. 2.472 b.c.n.c. comune ai sub 5 e 8

- Mapp. 2945 - sub. 1 via Rosta, ctg. C1, p. T-1, cl. 3, cons. m² 56, Sup. Catast. m² 61, RC€. 824,27;

- Mapp. 2945 - sub. 2 via Rosta n. 26, p. T, in corso di definizione, (in proprietà superficiaria);

3.2.- CONFINI

Per l'immobile:

- Nord fiume Sile
- Est fiume Sile
- Sud m.n.695 sub 7
- Ovest m.n. 695 sub 7

Per l'area scoperta:

- Nord fiume Sile
- Est m.n.695 sub 5 e sub 8, m.n. 484
- Sud m.n.1346, 1104, 1105 e 1106
- Ovest m.n. 160, 161 e 162

3.3.- PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'esecutato per l'intero con diritto alle parti comuni m.n. 695 sub 7 area scoperta di mq. 2.472 b.c.n.c. comune ai sub 5 e 8 in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita in data 29/06/2004, rep. n. 68469 Notaio Oleg Acconcia di Treviso trascritto a Treviso in data 6 luglio 2004 ai n.ri 28220/18233 relativamente al m.n. 695.



- Atto di compravendita in data 24/01/2005, rep. n. 80702 Notaio Oleg

Acconcia di Treviso trascritto a Treviso in data 31 gennaio 2005 ai n.ri
4105/2978 relativamente al m.n. 2945.

3.4.- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla verifica dei certificati ipocatastali prodotti dal creditore procedente,
aggiornati al 04 dicembre 2015 e dalle visure esperite dal sottoscritto in data
12/02/2019 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di
Pubblicità Immobiliare si sono riscontrate le seguenti trascrizioni ed
iscrizioni

Trascrizioni a carico

- Trascrizione in data 04/12/2015 n.ri 35760 RG/25162 RP.

Verbale di pignoramento immobili del 11/11/2015 repertorio N.
11126/2015 Ufficiale Giudiziario di Treviso, gravante i M.N. 2945, 1104,
1107, 1108 e 1346 del C.T. ed i m.n. m.n. 448 sub 3 e 4, 695 sub 5, 7 e 8,
m.n. 370 sub 2 e 11, m.n. 2945 sub 1 e la proprietà superficiale del m.n.
2945 sub 2 del C.F., contro ESECUTATO 1, a favore di Centromarca
Banca – Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Preganziol
cod. fisc. 00176640266.

Iscrizioni a carico

- Iscrizione in data 06/07/2004 n.ri 28221 RG/6871 RP.
Ipoteca volontaria per €. 2.200.000,00.= capitale €. 1.100.000,00=
derivante da mutuo fondiario a favore di Centromarca Banca – Credito
Cooperativo Società Cooperativa con sede in Preganziol cod. fisc.
00176640266 gravante sui m.n. 370 sub 2 e 11 e m.n. 695 sub 5, 7 e 8 del



C.F., m.n. 1104, 1107, 1108 e 1346 del C.T. Iscrizione in data 06/09/2012

n.ri 27215 RG/3922 RP.

- Iscrizione in data 14/02/2008 n.ri 5983 RG/1306 RP.

Ipoteca volontaria per €. 2.200.000,00.= capitale €. 1.100.000,00=

derivante da mutuo fondiario a favore di Centromarca Banca – Credito

Cooperativo Società Cooperativa con sede in Preganziol cod. fisc.

00176640266 gravante sui m.n. 370 sub 2 e 11 e m.n. 695 sub 5, 7 e 8 del

C.F., m.n. 1104, 1107, 1108 e 1346 del C.T.

Detta ipoteca è in rettifica di quella iscritta in data 06/07/2004 n.ri 28221

RG/6871 RP., dipendente dal contratto di mutuo del 29/06/2004 rep. N.

68470 Notaio Acconcia.

- Iscrizione in data 22/05/2008 n.ri 19950 RG/4429 RP.

Ipoteca volontaria per €. 2.200.000,00.= capitale €. 1.100.000,00=

derivante da mutuo fondiario a favore di Centromarca Banca – Credito

Cooperativo Società Cooperativa con sede in Preganziol cod. fisc.

00176640266 gravante sui m.n. 2945 di mq. 29, m.n. 2945 sub 1 la

proprietà superficiale del m.n. 2945 sub 2.

Detta ipoteca è in estensione di quella iscritta in data 14/02/2008 n.ri 5983

RG/1306 RP., dipendente dal contratto di mutuo del 29/06/2004 rep. N.

68470 Notaio Acconcia.

- Iscrizione in data 17/09/2008 n.ri 35935 RG/7938 RP.

Ipoteca volontaria per €. 800.000,00.= capitale €. 400.000,00= derivante

da mutuo fondiario a favore di Centromarca Banca – Credito Cooperativo

Società Cooperativa con sede in Preganziol cod. fisc. 00176640266 ed a

carico ESECUTATO 1 gravante sui m.n. 2945, 1104, 1107, 1108 e 1346



del C.T. ed i m.n. 695 sub 5, 7 e 8, m.n. 2945 sub 1 e la proprietà superficiaria del m.n. 2945 sub 2 del C.F.

- Iscrizione in data 06/09/2012 n.ri 27215 RG/3922 RP.

Ipoteca giudiziale per €. 2.500,00.= capitale €. 1.619,55= derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di pace di Treviso del 05/05/2011 rep. n. 3158/11 a favore del Condominio Campo Bagatin con sede in Treviso ed a carico ESECUTATO 1 gravante sui m.n. 2945, 1104, 1107, 1108 e 1346 del C.T. ed i m.n. 695 sub 5 e 8, m.n. 370 sub 2 e 11, m.n. 448 sub 3 e 4, m.n. 2945 sub 1 e la proprietà superficiaria del m.n. 2945 sub 2 del C.F.

3.5.- DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato presenta un corpo di fabbrica a forma rettangolare disposto lungo l'asse nord-sud, prospettante a nord ed est sul fiume Sile, situato a sud/ovest del centro urbano di Quinto di Treviso, da cui dista circa 300 metri ed ubicato in zona di particolare pregio ambientale.

Trattasi di unità ristrutturata ad uso turistico/commerciale con mantenimento della antica rosta dell'originario mulino.

L'accesso alla proprietà avviene o pedonale mediante passerella sul fiume o carraio dalla SS "Noalese" al termine di via Rosta.

Presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

-struttura in laterizio intonacato al civile e tinteggiato, - solai in latero-cemento, - tetto a due falde con copertura in tegole, con grondaie e pluviali in lamiera preverniciata, - serramenti esterni parte in profilo di alluminio e parte in legno con oscuri alla veneta, dotati di vetrocamera; - porte interne in legno tamburato con impiallacciatura; - pareti con rivestimento in pietra



nella sala ristorante del piano terra, in piastrelle di ceramica nelle cucine e

servizi igienici, intonacate al civile e tinteggiate nei rimanenti vani;

- pavimenti in terrazzo veneziano nella sala ristorante del piano terra e

nella cucina, in parchetti di legno nella sala ristorante del piano primo e

nell'abitazione del piano secondo, in piastrelle monocottura nei servizi.

L'unità è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario, - impianto di riscaldamento e

condizionamento, - impianto elettrico, - impianto telefonico.

Gli impianti necessitano di verifiche di funzionalità al fine di accertarne la conformità alle vigenti norme.

La superficie coperta lorda sui tre piani dell'unità è di circa mq. 744,00.

Dall'atrio d'ingresso (m² 42,45) si accede alla sala ristorante (m² 96,70), al

terrazzo sul fiume adibito anch'esso a sala ristorazione (m² 80,20), ed alla

zona servizi (forno a legna, cucine e servizi igienici); dalla cucina si accede

all'ingresso del personale da cui una scala conduce al piano primo nel quale

sono state ricavati un ufficio direzione, la sala dispensa, i servizi igienici ad

uso della sala ristorante del piano primo caratterizzata dalla struttura in

legno del tetto a vista.

La scala di servizio conduce quindi al piano secondo nel quale sono

ubicate, oltre alla centrale impianti (m² 17,70), n. 3 stanze da letto

rispettivamente di m² 8,40, m² 9,00, e m² 12,70, lo spogliatoio (m² 7,15)

ed un servizio igienico (m² 7,15).

Al piano terra verso sud, collegato al corpo principale da un passaggio

coperto è ubicato un magazzino (m² 30,00) dal quale una scala interna

conduce alla cantina (m² 54,70) posta all'interrato.



Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi **buono**.

3.6.- STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità risulta **occupata con contratto di locazione ultranovennale trascritto in data 19/11/2014 ai n. 31538/23326** a seguito di atto del 12/11/2014 rep. n.18010 Notaio Matteo Contento a favore della " con sede in Quinto di Treviso ed a carico dell'ESECUTATO1 relativamente ai m.n. 695 sub 5, 7 e 8, m.n. 2945 sub1 e la proprietà superficaria del m.n.2945 sub 2 del C.F; m.n. 1104, 1107, 1108 e 1346 del C.T.

3.7.- SERVITÙ E VINCOLI

L'area, ricompresa all'interno del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile, è pertanto soggetta alla normativa del Piano Ambientale. Soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 490/99 e gravata da servitù di transito.

3.8.- RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA

L'area sulla quale insiste l'immobile viene classificata nel Piano Regolatore vigente come Zona Territoriale Omogenea "B1" – "Zone residenziali di completamento" normate dall'art. 34 delle Norme tecniche di Attuazione. Nella tavola n. P04F del Piano degli Interventi l'area viene classificata "Tessuto agricolo di connessione naturalistica (A/3)" (T2) normato dagli art. 28 e 34 delle Norme Tecniche Operative e classificato come manufatto



di archeologia industriale.

L'immobile originario è stato ristrutturato a seguito del rilascio da parte del Comune di Quinto di Treviso dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 219/86 del 20/05/1987
- Concessione Edilizia n. 219/86 - VAR del 02/07/1988
- Concessione Edilizia n. 219/86 - 2^VAR del 25/07/1988
- Concessione Edilizia n. 219/88 del 20/02/1989
- Concessione Edilizia n. 237 del 10/02/1993
- Permesso di Costruire n. 05/005 del 11/05/2006
- Permesso di Costruire n. 05/005 – VAR del 08/09/2010
- Abitabilità n. 219/86 del 08/08/1988

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo si è riscontrata una lieve difformità nella distribuzione interna al piano terra (forma in pianta del forno a legna) ininfluenza sotto il profilo urbanistico mentre vi è difformità planimetrica del terrazzo rispetto ai grafici di progetto allegati all'ultimo titolo autorizzativo.

Tale difformità potrà essere sanata, mediante SCIA in sanatoria previa autorizzazione paesaggistica dell'Ente Parco del Sile, ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 con una spesa presunta di €. 3.500,00 comprensiva di sanzione e spese tecniche.

3.9.- VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La valutazione avviene per comparazione di beni similari della stessa zona, dell'andamento attuale del mercato immobiliare generale ed in particolar modo locale, della particolare ubicazione dell'unità immobiliare e del suo



attuale stato d'uso.

Tale valore **sarà ricercato attraverso due diversi procedimenti estimativi**, il primo basato sul **confronto diretto** del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui siano noti i prezzi, il secondo **sulla capacità reddituale**.

Procedimento sintetico comparativo

Una prima ricerca è stata indirizzata verso le principali fonti informative di carattere ufficiale oggi disponibili, in merito alle quotazioni di beni immobili assimilabili a quello di stima.

Una seconda ricerca ha puntato ad acquisire dati tecnico-economici di carattere puntuale relativi a beni immobili proposti in vendita ed aventi caratteristiche posizionali ed edilizie simili al bene in esame.

C) - Dati desunti da fonti informative di carattere ufficiale

Il primo indirizzo di ricerca ha riguardato le quotazioni immobiliari fornite da "fonti indirette", anche chiamate "fonti accreditate".

Le fonti consultate sono: - l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;

- l'Osservatorio Immobiliare Urbano FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali);

- la rivista tecnica "Il Consulente Immobiliare";

- la pubblicazione "Osservatorio Immobiliare" del Gruppo Tecnocasa.

Dall'analisi dei valori espressi dall'osservatorio della banca dati quotazioni immobiliari (OMI) relative al 1° semestre dell'anno 2018 per il territorio di Quinto di Treviso espone per le unità commerciali allo stato



conservativo “ottimo”, valori minimo e massimo varianti da €/mq.

1.350,00 a €/mq.1.650,00 a mq. lordo.

Con provvedimento del 27/07/2007 l’Agenzia delle Entrate ha dato attuazione al disposto del comma 307 della legge 27/12/2006 n. 296 in merito ai criteri per la determinazione del “valore normale” dei fabbricati.

La fonte di riferimento per il calcolo di detto valore è individuata nella banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (OMI).

Al punto 1.2. l’allegato al provvedimento riporta testualmente: “... Il valore normale dell’immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell’immobile”.

Categoria C/1 m.n. 695 sub 8 di mq. 509

	a	b	c	d
			Valore nominale	Valore nominale
	Valore Min	Valore Max	unitario	c*mq
			(a+b)/2	
	€ 1.350,00	€ 1.650,00	€ 1.500,00	€ 763.500,00

Categoria C/1 m.n. 2945 sub 1 di mq. 56

	a	b	c	d
			Valore nominale	Valore nominale
	Valore Min	Valore Max	unitario	c*mq
			(a+b)/2	



€ 1.350,00	€ 1.650,00	€ 1.500,00	€ 84.000,00
------------	------------	------------	-------------

Ne consegue che il “valore normale” dell’immobile è pari a €. 847.500,00.

- *Dati desunti da indagini dirette*

Attraverso una specifica indagine sono stati reperiti i dati relativi alla offerta di beni immobili ubicati in zone similari del Comune di Quinto di Treviso e dotati di caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili al bene oggetto di stima.

Operatori immobiliari e privati in zona propongono unità commerciali a valori a metroquadro varianti da €. 1.000,00 a €. 1.800,00.

Qualora si adottassero in un calcolo finalizzato alla individuazione del “*più probabile valore di mercato*” i “**valori di offerta**”, cioè di “*immobili attualmente in vendita*”, si **utilizzerebbe un valore sovrastimato del c.d. margine di trattativa**, essendo - come noto - il prezzo di offerta superiore a quello della compravendita di una percentuale oscillante tra il 10 e il 15%; ne consegue che il valore medio a metroquadro sopra determinato di €. 1.400,00 va modificato in €. 1.260,00.

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L’algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

p_i = valore unitario

q_i = consistenza del bene.

$$€/mq \quad 1.260,00 \times \quad mq. \quad 744,00 \quad = \quad €. \quad 937.440,00$$

Mediando i due valori si ottiene:



€. (847.500,00 + 937.440,00)/2 = **€. 892.470,00**

Procedimento per capacità reddituale

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto dell'attuale rendita di €. 18.000,00 annui corrispondente a €. 2,40/mq/mese di gran lunga inferiore al valore medio di locazione in zona di €. 4,50/mq/mese che corrisponde ad un reddito presunto pari a €. 40.176,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfritto, ecc. quantificabili in €. 12.052,80 pervenendo ad un reddito netto di €. 28.123,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

V_m = valore di mercato

R = reddito

r = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€}/\text{anno } 28.123,00 / 3,7\% = \text{€}. 760.081,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$$\text{€}/\text{mq}. (892.470,00 + 760.081,00) / 2 = \text{€}/\text{mq}. 826.275,50$$

Da tale importo vanno detratti €. 3.500,00 per la regolarizzazione delle difformità riscontrate:

$$\text{€}/\text{mq}. (826.275,50 - 3.500,00) = \text{€}/\text{mq}. 822.775,50$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 823.000,00.**

3.10.- VALORE DI REALIZZO DEL BENE



Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 740.700,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

€.(740.700,00 – 148.140,00) = €. 592.560,00

VALORE LOTTO n. 3: €. 593.000,00

(eurocinquecentonovantatremila/00)

3.11.- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e successive modificazioni si precisa che l’immobile è stato edificato in data anteriore all’entrata in vigore del D.Lgs. quindi era sprovvisto di Attestato di Certificazione Energetica e lo stesso è stato redatto in data 26/10/2014 codice n. 153262/2014 ed allegato all’atto di proroga del contratto di locazione sottoscritto in data 12/11/2014.

4. LOTTO N.4

4.1.- DATI CATASTALI

Comune di QUINTO di TREVISO

N.C.E.U. - Sez. B - Foglio 5



– Mapp. 370 - sub. 11 via A Volta, p. 2, ctg. A/3, cl. 3, vani 5, Sup. Catast. m² 84, RC€. 374,43;

– Mapp. 370 - sub. 2 via A Volta, p. T, ctg. C/6, cl. 4, Consist. m² 19, Sup. Catast. m² 22, RC€. 49,06;

4.2.- CONFINI

Per l'appartamento m.n. 370 sub 11 in senso orario partendo da nord sono:

- Nord muri perimetrali
- Est sub 12 e vano scala sub 13
- Sud vano scala sub 13
- Ovest muri perimetrali

Per il garage m.n. 370 sub 2 in senso orario partendo da nord sono:

- Nord sub 3
- Est sub 5
- Sud sub 1
- Ovest area scoperta sub 14

4.3.- PROVENIENZA

Il bene è pervenuto all'esecutato per l'intero con diritto alle parti comuni:

- m.n. 370 sub 13 b.c.n.c. vano scala, c. t. e vano contatori

- m.n. 370 sub 14 area scoperta di pertinenza di m² 590 b.c.n.c. ai sub. da 1 a 12

in forza del seguente atto:

- Atto di compravendita in data 01/07/2008, rep. n. 27472 Notaio



Umberto Cosmo di Treviso trascritto a Treviso in data 4 luglio 2008 ai n.ri

26535/16733.

4.4.- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla verifica dei certificati ipocatastali prodotti dal creditore procedente, aggiornati al 04 dicembre 2015 e dalle visure esperite dal sottoscritto in data 15 gennaio 2019 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare si sono riscontrate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni

Trascrizioni a carico

- Trascrizione in data 04/12/2015 n.ri 35760 RG/25162 RP.

Verbale di pignoramento immobili del 11/11/2015 repertorio N. 11126/2015 Ufficiale Giudiziario di Treviso, gravante i M.N. 2945, 1104, 1107, 1108 e 1346 del C.T. ed i m.n. m.n. 448 sub 3 e 4, 695 sub 5, 7 e 8, m.n. 370 sub 2 e 11, m.n. 2945 sub 1 e la proprietà superficiale del m.n. 2945 sub 2 del C.F., contro ESECUTATO , a favore di Centromarca Banca – Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Preganziol cod. fisc. 00176640266.

Iscrizioni a carico

- Iscrizione in data 06/07/2004 n.ri 28221 RG/6871 RP.
Ipoteca volontaria per €. 2.200.000,00.= capitale €. 1.100.000,00=
derivante da mutuo fondiario a favore di Centromarca Banca – Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Preganziol cod. fisc. 00176640266 gravante sui m.n. 370 sub 2 e 11 e m.n. 695 sub 5, 7 e 8 del C.F., m.n. 1104, 1107, 1108 e 1346 del C.T.



- Iscrizione in data 14/02/2008 n.ri 5983 RG/1306 RP.

Ipoteca volontaria per €. 2.200.000,00.= capitale €. 1.100.000,00= derivante da mutuo fondiario a favore di Centromarca Banca – Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Preganziol cod. fisc. 00176640266 gravante sui m.n. 370 sub 2 e 11 e m.n. 695 sub 5, 7 e 8 del C.F., m.n. 1104, 1107, 1108 e 1346 del C.T.

Detta ipoteca è in rettifica di quella iscritta in data 06/07/2004 n.ri 28221 RG/6871 RP., dipendente dal contratto di mutuo del 29/06/2004 rep. N. 68470 Notaio Acconcia.

- Iscrizione in data 06/09/2012 n.ri 27215 RG/3922 RP.

Ipoteca giudiziale per €. 2.500,00.= capitale €. 1.619,55= derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di pace di Treviso del 05/05/2011 rep. n. 3158/11 a favore del con sede in Treviso ed a carico dell'Esecutato 1 gravante sui m.n. 2945, 1104, 1107, 1108 e 1346 del C.T. ed i m.n. 695 sub 5 e 8, m.n. 370 sub 2 e 11, m.n. 448 sub 3 e 4, m.n. 2945 sub 1 e la proprietà superficaria del m.n. 2945 sub 2 del C.F.

4.5.- DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato, di cui l'unità residenziale fa parte è situato a nord-est del centro urbano di Quinto di Treviso, in area a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata da case singole e piccoli condomini.

Il fabbricato presenta un corpo di fabbrica a forma rettangolare disposto lungo l'asse nord-sud, parallelo a via Alessandro Volta e perpendicolare a via G. Galvani ed avente le seguenti caratteristiche costruttive:

- piano terra nel quale sono ubicati i box auto nonché i vani comuni



(vano contatori e centrale termica).

- un vano scala baricentrico disimpegna le unità residenziali su due corpi di fabbrica aventi rispettivamente n. 2 e n. 3 piani fuori terra con complessive n. 6 unità abitative.

La struttura del fabbricato è in telaio di cemento armato con muratura di tamponamento in laterizio intonacato e rifinito in “graffiato” tipo Settef, solai in latero-cemento, tetto a quattro falde con copertura in tegole, con grondaie e pluviali in lamiera preverniciata.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con localizzazione della caldaia all'esterno sul terrazzo; i corpi radianti sono in acciaio.

L'area è recintata e dotata di accesso pedonale e carraio; l'area scoperta è adibita a parcheggio e viabilità d'accesso ai box auto nonché a verde di uso comune.

L'abitazione, ubicata al piano 2° lato ovest risulta essere in buono stato di conservazione.

I serramenti esterni sono in legno verniciato, dotati di vetri semplici ed avvolgibili in plastica.

Le porte interne sono in legno tamburato ed impiallacciatura.

Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati.

Zona cottura della cucina con rivestimento in piastrelle di ceramica 10x10 fino ad un'altezza di ml. 2,00.

Pavimenti in piastrelle di ceramica nel soggiorno, nella cucina, nell'ingresso e nel bagno il cui rivestimento ha un'altezza di ml. 2,40.

I pavimenti delle camere sono in lamparquet verniciato.

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti:



- impianto idrico-sanitario con riscaldamento dell'acqua calda sanitaria;

- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano ed elementi radianti

in acciaio del tipo a lamella; - impianto elettrico; - impianto citofonico;

- impianto di antenna televisiva.

Gli impianti necessitano di verifiche di funzionalità al fine di accertarne la conformità alle vigenti norme.

L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, n. 2 camere ed un bagno; vi è inoltre n. 1 terrazzo cui si accede sia dal soggiorno che dalla cucina.

La superficie coperta lorda dell'unità abitativa è di circa m² 79,60 con le murature di tamponamento prospettanti a nord ed ovest verso l'esterno, ad est e sud in comunione con proprietà di terzi e con vano scala comune.

Dal vano scala comune si accede all'ingresso (m² 5,28) che disimpegna la zona giorno composta da cucina (m² 9,37) e soggiorno/pranzo (m² 16,59) dai quali si accede al terrazzo (m² 6,54) posto sul fronte ovest.

La zona notte è composta da disimpegno (m² 6,61), bagno (m² 4,98), camera doppia (m² 15,84) e seconda camera (m² 9,91).

Al piano terra è ubicato il garage di m² 19,05 avente pavimento in piastrelle di gres, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, portone metallico a due battenti; l'altezza è di ml. 2,06.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.



<i>Abitazione:</i>	<i>mq. 79,63</i>	<i>x coeff. 1,00</i>	<i>=</i>	<i>mq. 79,63</i>
<i>Terrazzo:</i>	<i>mq. 6,54</i>	<i>x coeff. 0,30</i>	<i>=</i>	<i>mq. 1,96</i>
<i>Garage:</i>	<i>mq. 21,23</i>	<i>x coeff. 0,50</i>	<i>=</i>	<u><i>mq. 10,61</i></u>
Superficie commerciale complessiva				mq. 92,20

Lo stato conservativo è da ritenersi **buono**.

4.6.- STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'unità risultava **occupata** con contratto di locazione quadriennale sottoscritto in data 9/10/2017 registrato a Treviso al n. 9821/T in data 30/10/2017.

4.7.- SERVITÙ

- Non sono state rinvenute servitù.

4.8.- RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA

L'area sulla quale insiste l'immobile viene classificata nel Piano Regolatore vigente come Zona Territoriale Omogenea "C1" – "Zone residenziali di completamento" normate dall'art. 35.

Nella tavola n. P04d del Piano degli Interventi l'area viene classificata "Tessuto consolidato recente (T3) normato dagli art. 17 e 21 delle N.T.O.

L'immobile di cui fa parte la porzione oggetto della presente perizia è stato parzialmente ristrutturato e variato d'uso a seguito del rilascio da parte del

Comune di Quinto di Treviso dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 39/74 del 03/04/1974
- Licenza Edilizia n. 39/74-VAR del 24/06/1974



- Abitabilità n. 39/74 del 25/06/1975

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati all'ultimo titolo autorizzativo.

4.9.- ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni assunte presso l'Amministratore condominiale "C.", l'esecutato risulta essere debitore nei confronti del Condominio della somma di €. 1.255,18.

4.10.- VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona, dell'andamento attuale del mercato immobiliare generale ed in particolar modo locale, della particolare ubicazione dell'unità immobiliare e del suo attuale stato d'uso.

Tale valore **sarà ricercato attraverso due diversi procedimenti estimativi**, il primo basato sul **confronto diretto** del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui siano noti i prezzi, il secondo **sulla capacità reddituale**.

Procedimento sintetico comparativo

Una prima ricerca è stata indirizzata verso le principali fonti informative di carattere ufficiale oggi disponibili, in merito alle quotazioni di beni immobili assimilabili a quello di stima.

Una seconda ricerca ha puntato ad acquisire dati tecnico-economici di carattere puntuale relativi a beni immobili proposti in vendita ed aventi



caratteristiche posizionali ed edilizie simili al bene in esame.

Dati desunti da fonti informative di carattere ufficiale

Il primo indirizzo di ricerca ha riguardato le quotazioni immobiliari fornite da “fonti indirette”, anche chiamate “fonti accreditate”.

Le fonti consultate sono:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
- l'Osservatorio Immobiliare Urbano FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali);
- la rivista tecnica “Il Consulente Immobiliare”;
- la pubblicazione “Osservatorio Immobiliare” del Gruppo Tecnocasa.

Dall'analisi dei valori espressi dall'osservatorio della banca dati quotazioni immobiliari (OMI) relative al 1° semestre dell'anno 2018 per il territorio di Quinto di Treviso espone per le unità residenziali di tipo “civile” allo stato conservativo “ottimo”, valori minimo e massimo varianti da €/mq. 1.150,00 a €/mq. 1.450,00 a mq. lordo mentre per le autorimesse espone valori minimo e massimo varianti da €/mq. 770,00 a €/mq. 970,00 a mq. lordo .

Con provvedimento del 27/07/2007 l'Agenzia delle Entrate ha dato attuazione al disposto del comma 307 della legge 27/12/2006 n. 296 in merito ai criteri per la determinazione del “valore normale” dei fabbricati.

La fonte di riferimento per il calcolo di detto valore è individuata nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).



Al punto 1.2. l'allegato al provvedimento riporta testualmente: "... Il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile".

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K₁(taglio superficie) e K₂ (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Tale calcolo andrà integrato tenuto conto di ulteriori fattori significativi.

L'allegato al provvedimento riporta ulteriori fattori correttivi (moltiplicatori e divisori) necessari per la valorizzazione degli immobili nuovi o ristrutturati, il tutto per avvicinare il più possibile il valore alle caratteristiche peculiari del singolo fabbricato.

Categoria A/3 m.n. 370 sub 11 di mq. 84

a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore Min	Valore Max	unitario	
		(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	f*mq



0,5	0,8	0,725	€ 1150,00	€ 1.450,00	€ 1.367,50	€ 114.870,00
-----	-----	-------	-----------	------------	------------	--------------

Categoria C/1 m.n. 370 sub 2 di mq. 19

a	b	c	d
		Valore nominale	Valore nominale
Valore Min	Valore Max	unitario	c*mq
		(a+b)/2	
€ 770,00	€ 970,00	€ 870,00	€ 16.530,00

Il valore del bene è dato dalla sommatoria dei due valori sopra esposti:

$$€. (114.870,00 + 16.530,00) = €. 131.400,00$$

Si deve però tener conto della vetustà dell'intero complesso (edificato negli anni 1974-1975 e reso abitabile nel giugno del 1975).

Per tale considerazione al valore sopra determinato va applicato il coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,850 ottenendo:

$$€. 131.400,00 \times 0,850 = €. 111.690,00$$

- Dati desunti da indagini dirette

Attraverso una specifica indagine sono stati reperiti i dati relativi alla offerta di beni immobili ubicati in zone similari del Comune di Quinto di Treviso e dotati di caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili al bene oggetto di stima.

Operatori immobiliari e privati in zona propongono unità residenziali a valori a metroquadro varianti da €. 1.250,00 a €. 1.450,00 per l'usato abitabile.

Qualora si adottassero in un calcolo finalizzato alla individuazione del *“più probabile valore di mercato”* i **“valori di offerta”**, cioè di *“immobili attualmente in vendita”*, si **utilizzerebbe un valore sovrastimato del**



c.d. margine di trattativa, essendo - come noto - il prezzo di offerta superiore a quello della compravendita di una percentuale oscillante tra il 10 e il 15%; ne consegue che il valore medio a metroquadro sopra determinato di €. 1.350,00 va modificato in €. 1.147,50.

Valore quest'ultimo avvalorato anche dalle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

p_i = valore unitario

q_i = consistenza del bene.

$$\text{€/mq } 1.147,50 \times \text{mq. } 92,20 = \text{€. } 105.799,50$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (111.690,00 + 105.799,50) / 2 = \text{€. } 108.744,75$$

Procedimento per capacità reddituale

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto del canone di locazione in essere pari a €. 450,00/mese che corrisponde ad un reddito di €. 5.400,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfritto, ecc. quantificabili in €. 1.350,00 pervenendo ad un reddito netto di €. 4.050,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$



in cui:

V_m = valore di mercato

R = reddito

r = saggio di fruttuosità

$V_m = \text{€}/\text{anno } 4.050,00 / 4,0\% = \text{€}. 101.250,00$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$\text{€./mq. } (108.744,75 + 101.250,00) / 2 = \text{€./mq. } 104.997,37$

Da tale importo vanno detratti €. 1.255,18 per la regolarizzazione della
pendenza nei confronti del Condominio:

$\text{€./mq. } (104.997,37 - 1.255,18) = \text{€./mq. } 103.742,19$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene,
arrotondando il valore sopra esposto, **€. 104.000,00.**

4.11.- VALORE DI REALIZZO DEL BENE

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo
scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad
un valore commerciale di €. 93.600,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della
“vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir
riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di
Realizzo” mediante una riduzione del 30% del valore indicato al comma
precedente.

Ne consegue

$\text{€}. (93.600,00 - 28.080,00) = \text{€}. 65.520,00$

Per cui arrotondando si stima:



VALORE DEL LOTTO n. 4: €. 65.000,00 (eurosessantacinquemila/00)

4.12.- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e successive modificazioni si precisa che l'immobile è stato edificato in data anteriore all'entrata in vigore del D.Lgs. quindi era sprovvisto di certificazione energetica e di quest'ultima non viene fatta menzione nel contratto di locazione stipulato in data 19/10/2017.

5. LOTTO N. 5

5.1.- DATI CATASTALI

Comune di QUINTO di TREVISO - C.T. – Foglio 12

- Mapp. 1104 – incolt. prod., cl. 2, di ha 0.01.60, RD€. 0,07 RA€. 0,02
- Mapp. 1107 – incolt. prod., cl. 2, di ha 0.05.30, RD€. 0,22 RA€. 0,05
- Mapp. 1108 – incolt. prod., cl. 2, di ha 0.10.40, RD€. 0,43 RA€. 0,11
- Mapp. 1346 – incolt. prod., cl. 2, di ha 0.02.40, RD€. 0,10 RA€. 0,02

5.2.- CONFINI

In senso orario partendo da nord sono:

- Nord m.n. 158
- Est m.n. 168, 484
- Sud m.n.174
- Ovest m.n. 3157

5.3.- PROVENIENZA



I beni sono pervenuti agli esecutati per l'intero in forza del seguente atto:

Atto di compravendita in data 29/06/2004, rep. n. 68469 Notaio Oleg
Acconcia di Treviso trascritto a Treviso in data 6 luglio 2004 ai n.ri
28220/18233.

5.4.- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla verifica dei certificati ipocatastali prodotti dal creditore precedente,
aggiornati al 04 dicembre 2015 e dalle visure esperite dal sottoscritto in data
15 gennaio 2019 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di
Pubblicità Immobiliare si sono riscontrate le seguenti trascrizioni ed
iscrizioni

Trascrizioni a carico

- Trascrizione in data 04/12/2015 n.ri 35760 RG/25162 RP.

Verbale di pignoramento immobili del 11/11/2015 repertorio N.
11126/2015 Ufficiale Giudiziario di Treviso, gravante i M.N. 2945, 1104,
1107, 1108 e 1346 del C.T. ed i m.n. m.n. 448 sub 3 e 4, 695 sub 5, 7 e 8,
m.n. 370 sub 2 e 11, m.n. 2945 sub 1 e la proprietà superficiale del m.n.
2945 sub 2 del C.F., contro ESECUTATO , a favore di Centromarca
Banca – Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Preganziol
cod. fisc. 00176640266.

Iscrizioni a carico

- Iscrizione in data 06/07/2004 n.ri 28221 RG/6871 RP.

Ipoteca volontaria per €. 2.200.000,00.= capitale €. 1.100.000,00=
derivante da mutuo fondiario a favore di Centromarca Banca – Credito
Cooperativo Società Cooperativa con sede in Preganziol cod. fisc.



00176640266 gravante sui m.n. 370 sub 2 e 11 e m.n. 695 sub 5, 7 e 8 del

C.F., m.n. 1104, 1107, 1108 e 1346 del C.T. Iscrizione in data 06/09/2012

n.ri 27215 RG/3922 RP.

- Iscrizione in data 14/02/2008 n.ri 5983 RG/1306 RP.

Ipoteca volontaria per €. 2.200.000,00.= capitale €. 1.100.000,00=

derivante da mutuo fondiario a favore di Centromarca Banca – Credito

Cooperativo Società Cooperativa con sede in Preganziol cod. fisc.

00176640266 gravante sui m.n. 370 sub 2 e 11 e m.n. 695 sub 5, 7 e 8 del

C.F., m.n. 1104, 1107, 1108 e 1346 del C.T.

Detta ipoteca è in rettifica di quella iscritta in data 06/07/2004 n.ri 28221

RG/6871 RP., dipendente dal contratto di mutuo del 29/06/2004 rep. N.

68470 Notaio Acconcia.

- Iscrizione in data 06/09/2012 n.ri 27215 RG/3922 RP.

Ipoteca giudiziale per €. 2.500,00.= capitale €. 1.619,55= derivante da

decreto ingiuntivo del Giudice di pace di Treviso del 05/05/2011 rep. n.

3158/11 a favore del Condominio Campo Bagatin con sede in Treviso ed

a carico dell'Esecutato 1 gravante sui m.n. 2945, 1104, 1107, 1108 e 1346

del C.T. ed i m.n. 695 sub 5 e 8, m.n. 370 sub 2 e 11, m.n. 448 sub 3 e 4,

m.n. 2945 sub 1 e la proprietà superficaria del m.n. 2945 sub 2 del C.F.

5.5.- DESCRIZIONE DEL BENE

Il terreno è situato a sud del centro urbano di Quinto di Treviso, ad ovest

della S.S. 515 Noalese, con accesso da via Rosta, adiacente l'area scoperta

ad uso parcheggio dell'attività di ristorazione di cui al precedente lotto n. 3.

Presenta lungo l'asse nord-sud una forma trapezoidale.



Per quanto concerne la situazione reale e lo stato dei luoghi è notorio che le indicazioni catastali, in particolar modo quelle riferentesi alle colture praticate sugli appezzamenti, non sempre, anzi raramente coincidono con la realtà dei luoghi.

Nel caso specifico questa constatazione assume il suo valore totale nel senso che non vi è seminato nulla ma trattasi di area utilizzata a parco giochi per bimbi.

5.6.- STATO DI OCCUPAZIONE

L'area risulta tra i beni inseriti nel contratto di locazione sottoscritto in data 9/10/2017 registrato a Treviso al n. 9821/T in data 30/10/2017 e successiva proroga con atto del 12/11/2014 rep. n.18010 Notaio Matteo Contino a favore della ARUBAPEC S.P.A. con sede in Quinto di Treviso ed a carico dell'ESECUTATO1 relativamente ai m.n. 695 sub 5, 7 e 8, m.n. 2945 sub1 e la proprietà superficiale del m.n.2945 sub 2 del C.F.; m.n. 1104, 1107, 1108 e 1346 del C.T.

5.7.- VINCOLI E SERVITÙ

L'area ricompresa all'interno del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile è pertanto soggetta alla normativa del Piano Ambientale e gravata dal vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 490/99 e gravata da servitù di transito.

5.8.- RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA

L'area sulla quale insiste l'immobile viene classificata nel Piano Regolatore



vigente come Zona Territoriale Omogenea “B1” – “Zone residenziali di completamento” normate dall’art. 34 delle Norme tecniche di Attuazione. Nella tavola n. P04F del Piano degli Interventi l’area viene classificata “Tessuto agricolo di connessione naturalistica (A/3)” (T2) normato dagli art. 28 e 34 delle Norme Tecniche Operative.

5.9.- VALORE COMMERCIALE DEL BENE

- *Dati desunti da indagini dirette*

Attraverso una specifica indagine sono stati reperiti i dati relativi alla compravendita di terreni ad uso agricolo ubicati in zone similari del Comune di Quinto di Treviso e dotati di caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili al bene oggetto di stima.

Operatori immobiliari e privati in zona propongono aree agricole a prezzi variabili da €/mq. 5,00 a €/mq. 10,00.

Considerata la dimensione alquanto contenuta si ritiene equo assumere il valore a mq. di €. 10,00.

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L’algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

p_i = valore unitario

q_i = consistenza del bene.

$$\text{mq. } 1.970,00 \times \text{€/mq } 10,00 = \text{€. } 19.700,00$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene,



arrotondando il valore sopra esposto, **€. 20.000,00.**

5.10.- VALORE DI REALIZZO DEL BENE

Al fine di una migliore appetibilità del bene si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 25% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

€. (20.000,00 – 5.000,00) = €. 15.000,00

Per cui si stima:

VALORE LOTTO n. 5: €. 15.000,00 (euroquindicimila/00)

C.5.- DATI RIEPILOGATIVI

LOTTO	VALORE COMMERCIALE	VALORE DI REALIZZO
1	€. 25.000,00	€. 16.000,00
2	€. 37.000,00	€. 23.000,00
2	€. 823.000,00	€. 593.000,00
2	€. 104.000,00	€. 65.000,00
2	€. 20.000,00	€. 15.000,00

Treviso, 12/02/2019

L'Esperto Stimatore
arch. Domenico Rocco

ALLEGATI:

1 - Dati esecutato



2 - Atti di provenienza

3 - Ispezione ipotecaria al 12/02/2019

4 - Estratto Piano degli Interventi e Norme Tecniche
Operative

5 - Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare

6 - Borsino Immobiliare

7 - LOTTO N.1:

7.1.- Estratto di mappa

7.2.- Visure catastali

7.3.- Planimetrie catastali

7.4.- Concessioni Edilizie – Agibilità

7.5.- Documentazione fotografica

7.6.- Rilievo unità immobiliare

7.7.- Scheda per vendita

8 - LOTTO N.2:

8.1.- Estratto di mappa

8.2.- Visure catastali

8.3.- Planimetrie catastali

8.4.- Concessioni Edilizie – Agibilità

8.5.- Documentazione fotografica

8.6.- Rilievo unità immobiliare

8.7.- Scheda per vendita

9 - LOTTO N.3:

9.1.- Estratto di mappa

9.2.- Visure catastali



