***TRIBUNALE DI TREVISO***

**Esecuzione Immobiliare n. 157/2018**

**Procedente** **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

*avv. Marco Ripa*

*marco.ripao@ordineavvocatipadova.it*

**Intervenuti** -

**Giudice dell'Esecuzione**: dott.sa Paola TORRESAN

*(in sostituzione dott. Marco SARAN)*

**Prossima Udienza:** 30/06/2021



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

SOMMARIO

PREMESSA ..... 3

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO ..... 3

UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEL BENE PIGNORATO ..... 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI ..... 4

DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA ..... 5

SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE ..... 6

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ..... 6

ACCERTAMENTI URBANISTICI ..... 7

PREVISIONI URBANISTICHE DI ZONA ..... 8

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI ..... 8

DIVISIBILITÀ ..... 9

DESCRIZIONE sintetica del CENTRO GROSSISTI TREVIGIANI ..... 9

Condominio (spese di gestione) ..... 10

DESCRIZIONE SINTETICA dell'OGGETTO DI PIGNORAMENTO ..... 11

BENE 1 - Area scoperta ..... 11

BENE 2 - Via Alessandro Volta n. 14 ..... 13

BENE 3 - Via Alessandro Volta n. 14/C ..... 21

BENE 4 - Via Alessandro Volta n. 14/B ..... 29

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO ..... 37

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA ..... 38

ELENCO ALLEGATI ..... 39

Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

## PREMESSA

Con provvedimento del 16/07/2020 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. Marco Saran nominava lo scrivente geom. Giorgio Granello, con studio in Treviso Viale della Repubblica 253/E, quale esperto stimatore per la redazione della perizia di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo l'invio telematico per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, che veniva inoltrato dallo scrivente il 24/07/2020.

Verificata la documentazione presente in fascicolo e reperito quanto necessario per l'espletamento dell'incarico lo scrivente, previo accordo con il custode giudiziario nominato dott. David Moro, realizzava in data 11/02/2021 il sopralluogo degli immobili, durante il quale eseguiva opportuno rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi.

## BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare rep. 460 del 03/02/2018 sono stati pignorati i beni identificati come segue:

N.C.E.U. Comune di Villorba (TV) - Sezione B - Foglio 2

- **mappale n. 65 sub. 1**, cat. area urbana, consistenza 3.058 mq, Via Alessandro Volta
- **mappale n. 65 sub. 2**, cat. C/2, consistenza 1390 mq, Via Alessandro Volta
- **mappale n. 65 sub. 3**, cat. C/2 consistenza 573 mq, Via Alessandro Volta
- **mappale n. 65 sub. 4**, cat. C/2 consistenza 577 mq, Via Alessandro Volta.

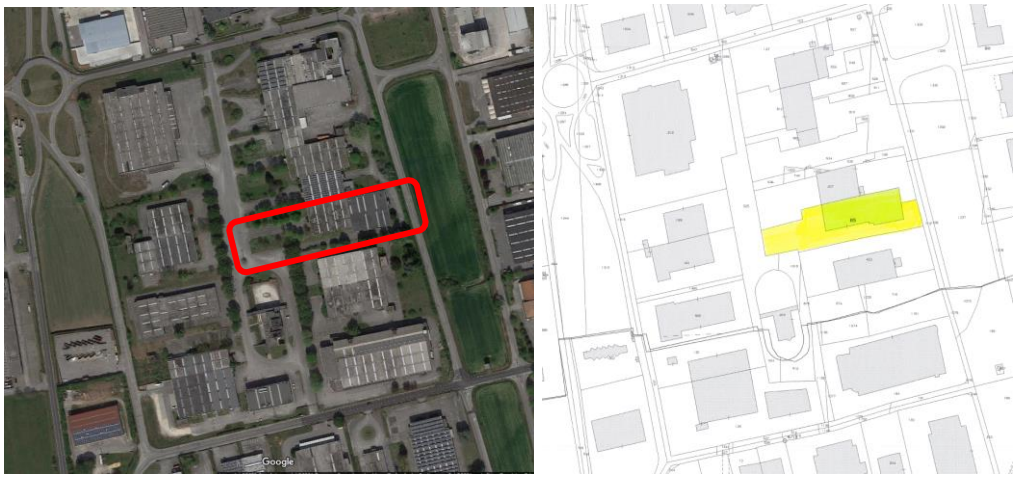
## UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEL BENE PIGNORATO

Oggetto di pignoramento sono n. 3 porzioni di capannone e la circostante area scoperta situati nella zona industriale di Villorba in Via Alessandro Volta rispettivamente



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

ai civici n. 14 - 14/B e 14/C, all'interno del "Centro Grossisti Trevigiani"; quest'ultimo, costituito da un'ampia area delimitata a nord da Vai Antonio Paciotti, ad est da Via Alfred Nobel, a sud da Via Alessandro Volta e a ovest da Via Fratelli Cervi, è di fatto un ambito "privato", recintato e provvisto di due accessi, uno su Via A. Paciotti e uno su Via A. Volta.



*Estratto di mappa e fotogrammetria aerea [fonte Google]*

All'interno del *Centro Grossisti Trevigiani* non vi sono ulteriori recinzioni e/o delimitazioni tra le aree private e quelle comuni, e per tale motivo il compendio viene sostanzialmente gestito come un *supercondominio*, con la centralizzazione della manutenzione degli spazi "comuni", come di seguito meglio precisato.

Le unità oggetto di pignoramento sono quindi accessibili tramite la viabilità interna del centro, sulla base di orari precisi definiti da tutti i proprietari.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI

I beni oggetto di pignoramento sono identificabili al Catasto Fabbricati del Comune di Villorba (TV) alla Sezione B, Foglio 2, ai seguenti:

1) **mappale n. 65 sub. 1** - area urbana 3.058 mq



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

2) **mappale n. 65 sub. 2** - cat. C/2 cl. 5 - 1390 mq - sup. catastale 226 mq - Rendita € 2.871,50

3) **mappale n. 65 sub. 3** - cat. C/2 cl. 5 - 573 mq - sup. catastale 96 mq - Rendita € 1.183,72

4) **mappale n. 65 sub. 4** - cat. C/2 cl. 5 - 577 mq - sup. catastale 93 mq - Rendita € 1.191,98

Il lotto cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento (mn. 65) confina:

- a NORD con il mn. 207, capannone e area scoperta proprietà di terzi;
- a EST con il mn. 719, viabilità interna del Centro Grossisti Trevigiani e area a verde;
- a SUD con il mn. 423, capannone e area scoperta proprietà di terzi, e con il mn. 1010, viabilità interna del Centro Grossisti Trevigiani;
- ad OVEST con il mn. 525, viabilità interna del Centro Grossisti Trevigiani.

## DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

Dalla relazione ventennale notarile redatta dal dott. Gigino Rollo di Novoli (LE) i beni oggetto di stima risultano pervenuti per l'intera quota all'attuale proprietario in forza



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

di atto di divisione stipulato avanti il notaio Roberto Galanti di Treviso Rep. N. 41614 del 14/07/1975, registrato a Treviso il 22/07/1975 al n. 16351 mod. 71M.

**Si segnala tuttavia che lo scrivente non ha potuto prendere visione del suddetto atto in quanto non risulta disponibile presso l'Archivio Notarile, non era nella disponibilità dell'esecutato né del notaio che ha redatto la relazione notarile ventennale**.

Dalle visure catastali gli immobili risultano intestati a:

- Esecutato 1 - proprietà per 1000/1000

## SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

Tra la documentazione disponibile e quanto reperito non sono state rilevate formalità in merito a servitù attive o passive a carico dei bei pignorati.

Opportuno, tuttavia, precisare che le unità immobiliari (Beni 2-3-4) sono accessibili tramite l'area urbana identificata con il mn. 65 sub. 1 (Bene 1) e che il Bene 4 usufruisce anche del passaggio sul mn. 207 sub. 1 proprietà di terzi; su quest'ultima, quindi, si paleserebbe una servitù di fatto ancorché potrebbe non essere costituita.

## TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della relazione ventennale notarile redatta dal dott. Gigino Rollo di Novoli (LE) e delle verifiche personalmente eseguite dalla scrivente attraverso il portale dell'Agenzia Entrate - Conservatoria di Treviso, si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei beni oggetto di pignoramento:

- **ISCRIZIONE del 25/03/2011 - R.P. 2159/R.G. 10138**: ipoteca volontaria derivante



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

da concessione a garanzia di mutuo a rogito notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene (TV) Rep. 89502/26981 del 09/03/2011 per l'importo totale di € 700.000,00 a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. (CF. 04300140284)

- **TRASCRIZIONE del 12/03/2018 - R.P. 6068/R.G. 8263**: verbale di pignoramento immobili del 03/02/2018 Rep. 460 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA (CF. 00884060526).

## ACCERTAMENTI URBANISTICI

Con accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Villorba sono state individuate le seguenti pratiche edilizie a carico degli immobili:

- **Autorizzazione Edilizia prat. 46/75 del 10/02/1975 prot. 8424** per la costruzione di fabbricato commerciale (nel collaudo statico viene citata anche la successiva variante prat. 72/76 del 04/02/1976 prot. 9981, non fornita dall' U.T. Comunale);
- **Autorizzazione Edilizia prat. 655/76 del 06/12/1976 prot. 8823** variante al progetto di cui la Lic. Ed. 46/75;
- **Certificato Prevenzioni Incendi prot. 15482 del 16/05/1977** rilasciato a TEXOR Sas di O. Reginato (per edificio E5, odierno mn. 65 sub. 2);
- **Agibilità n. 9063 del 04/07/1977;**
- **Conc. ed. 761/82 del 14/04/1983** per ampliamento del fabbricato commerciale;
- **Conc. ed. 107/84 del 19/03/1984** variante in corso d'opera a conc. ed. 761/82 per la creazione di n. 2 unità (negozi all'ingrosso);
- **Agibilità n. 1413 del 17/04/1984;**



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

- Autorizzazione n. 298 del 12/04/1995 prot. 95/4113 per la chiusura della bussola d'ingresso (attuale mn. 65 sub. 2);
- S.C.I.A. del 24/01/2017 pratica n. 20619 registrata al prot. 2493 del 25/01/2017 (ID pratica 00347110264-24012017-1706) per la costruzione di un nuovo accesso carraio da Via Nobel su e a servizio del mn. 65 sub. 4; si precisa tuttavia che tale manufatto, che era previsto ricadesse all'interno di una proprietà di terzi (mn. 207 sub. 1), non è stato realizzato.

## PREVISIONI URBANISTICHE DI ZONA

Il Comune di Villorba è dotato di Piano di Assetto del Territorio e di Piano degli Interventi: il primo inserisce i beni oggetto di pignoramento all'interno dell'area di urbanizzazione consolidata produttiva non ampliabile con destinazione terziaria prevalente (PTCP), il secondo in Z.T.O. D "Zona produttiva - commerciale, terziaria" normata dagli art. 23-24-25-26-27-28-29 delle Norme Tecniche Operative.

## DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

*Il Bene 2 (mn. 65 sub. 2)* risulta libero.

*Il Bene 3 (mn. 65 sub. 3)* risulta occupato in forza del contratto di locazione commerciale stipulato il 30/05/2017 e registrato il 04/07/2017 al n. 3311 serie 3T avente decorrenza dal 01/07/2017 al 30/06/2023 tacitamente rinnovabile di ulteriori 6 anni, per un canone annuo pattuito in € 12.000,00 + IVA

*Il Bene 4 (mn. 65 sub. 4)* al momento del sopralluogo risultava occupato in forza del



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

contratto di locazione commerciale stipulato il 21/11/2016 e registrato il 30/11/2016 al n. 10983 serie 3T avente decorrenza dal 21/11/2016 al 30/11/2022 tacitamente rinnovabile di ulteriori 6 anni, per un canone annuo pattuito in € 14.400,00 + IVA.

In data 27/01/2021 il Giudice dell'Esecuzione dott.sa Torresan autorizzava, a seguito di idonea istanza presentata da parte della conduttrice il 27/05/2020, la riduzione del canone a € 925,00 +IVA mensili; con ulteriore istanza del 15/02/2021 la conduttrice esercitava il recesso del contratto di locazione, a seguito della quale in data 17/03/2021 riconsegnava i locali al Custode Giudiziario.

## DIVISIBILITÀ

I beni oggetto del presente pignoramento sono in piena proprietà dell'Esecutato 1e sono sempre state da quest'ultimo gestite unitariamente; tuttavia, le unità immobiliari (Beni 2-3-4) sono autonome e possono quindi essere trasferite separatamente, salvo precisare che esse sono raggiungibili e accessibili solo attraverso l'area urbana identificata con il Bene 1. Quest'ultimo bene, che comprende la viabilità e le zone a verde a servizio del compendio considerato, si ritiene debba essere "abbinato" ad una delle porzioni di capannone in modo tale da garantirne l'inserimento nel mercato immobiliare, prevedendo che su di esso vada costituita una servitù di passaggio atta a garantire l'accessibilità alle restanti porzioni di capannone.

## DESCRIZIONE sintetica del CENTRO GROSSISTI TREVIGIANI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento si collocano all'interno del *Centro Grossisti Trevigiani*, composto da numerosi fabbricati cui si accede tramite una viabilità interna



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

che ricade in parte su aree private, in parte su aree "comuni"; le parti comuni del Centro Grossisti vengono attualmente gestite dalla Società Generale Gestione Servizi Centro Commerciale S.r.l. presso lo Studio Associato Pandolfi-Giacomel.

Da quanto segnalato esiste una proprietà immobiliare comune ai proprietari del Centro Grossisti, denominata "PALAZZINA SERVIZI" e catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Villorba alla sezione B, foglio 2, ai seguenti:

- mn. 203 sub 13 - cat. A/3 cl. 3 - 5 vani - Rendita € 374,43 - Via Alessandro Volta piano T-1
- mn. 203 sub 5 - cat. C/1 cl. 1 - 418 mq - Rendita € 5.289,04 - Via Alessandro Volta piano S1
- mn. 203 sub 7 - cat. C/1 cl. 2 - 180 mq - Rendita € 2.649,42 - Via Alessandro Volta piano T

Tali unità sembra siano occupate (o occupate in parte) in forza di contratti di locazione che tuttavia non sono stati forniti allo scrivente, per i quali a consuntivo viene periodicamente eseguito un riparto degli affitti percepiti.

*Condominio (spese di gestione)*

Dalle dichiarazioni fornite al Custode in data 04/03/2021 (vd. Allegato 6) la *Società Generale Gestione Servizi Centro Commerciale S.r.l.* risultava creditrice, nei confronti dell'Esecutato 1, dell'importo di € 3.064,70 (senza tuttavia specificare a quali annualità tale importo si riferisca) mentre non era ancora stato quantificato e fatturato il saldo relativo alla gestione 2020. Nella medesima comunicazione veniva dichiarato che la gestione degli spazi comuni viene svolta sulla base di accordi (verbali) dei soci fondatori,



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

che non esiste un regolamento condominiale scritto e che la quota di proprietà dell'Esecutato 1 risulta pari a 47,68.

L'Esecutato 1 ha altresì fornito una tabella millesimale riepilogativa delle proprietà dei lotti, dalla quale si evince che i 4 beni oggetto di pignoramento, unitamente, rispondono delle seguenti quote millesimali:

- ENERGIA ELETTRICA → 50,63/1000
- MANUTENZIONE SIEPI → 54,45/1000
- MANUTENZIONE CANCELLI → 54,45/1000
- DERATTIZZAZIONE → 43,55/1000
- ANTINCENDIO → 42,64/1000

## DESCRIZIONE SINTETICA dell'OGGETTO DI PIGNORAMENTO

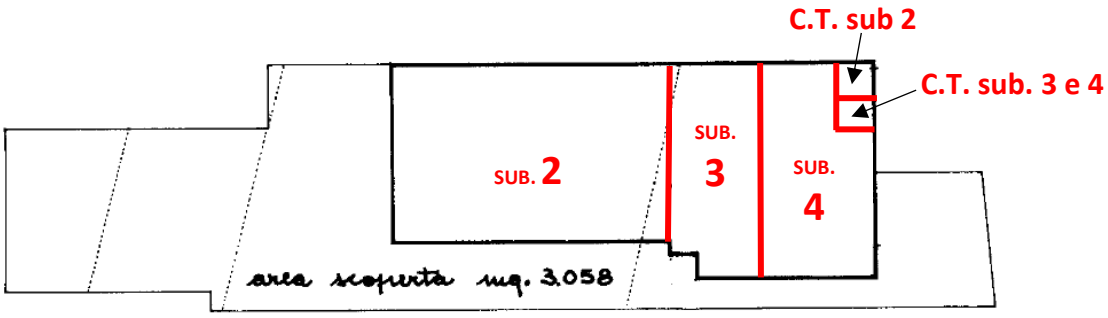
### *BENE 1 - Area scoperta*

Opportuno premettere che l'area scoperta di 3.058 mq catastali, identificata con il **mn. 65 sub. 1**, circonda su tre fronti il fabbricato su cui insistono i capannoni oggetto di pignoramento; parte di quest'area è adibita a verde, parte è interessata dalla viabilità d'accesso ai sub. 3 e 4 e all'area di carico/scarico del sub.2, parte costituisce area di manovra e parcheggio per il negozio (sub. 2).

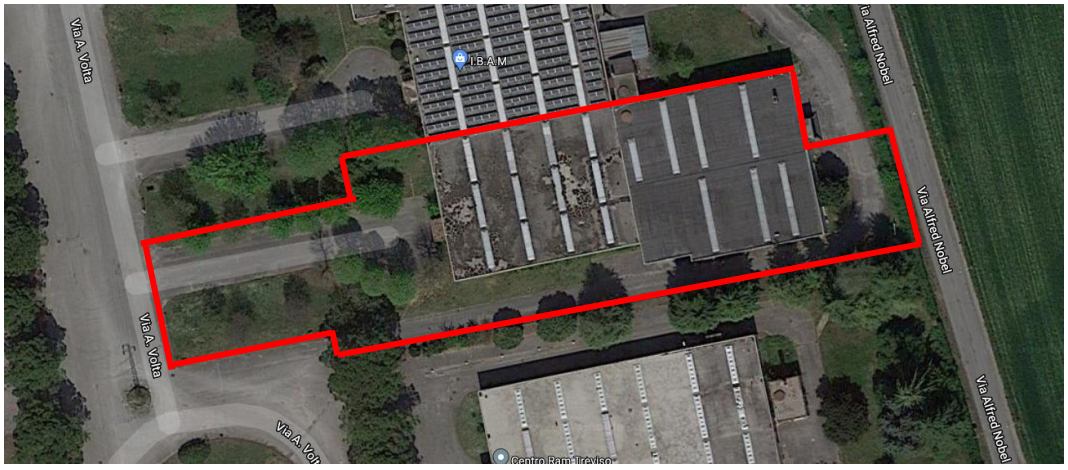
Si segnala inoltre che l'accesso al sub. 4 e ai vani tecnici dei sub. 2-3-4 avvengono dal mn. 207 sub. 1, proprietà di terzi; tra la documentazione raccolta non vi è indicazione di una servitù di passaggio costituita a favore dei mn. 65 sub. 2-3-4, tuttavia essa sussiste e risulta di fatto utilizzata da numerosi anni.



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246




*Estratto planimetria catastale mn. 65 sub. 1*




*Fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps]*

Tale area, benché al servizio dei Beni 2-3-4 quale viabilità, area di sosta e a verde, non è stata censita come bene comune; formalmente costituita come bene indipendente, non possiede tuttavia le caratteristiche tali da consentirne l'inserimento "autonomo" nelle compravendite, ma si ritiene debba essere opportunamente abbinata ad una delle



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

suddette porzioni di capannone, pur mantenendo le caratteristiche di servizio ai restanti lotti (servitù di passaggio, di fatto da sempre esercitata, a favore dei beni considerati).

Alla luce delle caratteristiche dei beni si ritiene di abbinare il Bene 1 al Bene 2, formando quindi un lotto unico di vendita (Lotto 1).

-O-O-O-

*BENE 2 - Via Alessandro Volta n. 14*

Porzione di capannone catastalmente identificata con il mn. 65 sub. 2, sviluppata su piano unico e provvista di un accesso principale collocato nel prospetto ovest dell'edificio (accessibile dallo spazio di manovra e parcheggio "clienti" del Bene 1) e di un accesso secondario (carico/scarico merci) sul fronte sud, protetto da una pensilina integrata nella struttura dell'edificio che copre gli accessi dei Beni 2 e 3 e dotato di una piccola rampa di accesso (piano interno rialzato rispetto al piano campagna).

Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

Attraverso una bussola posta sull'ingresso ovest, si accede all'ampia area vendite all'interno della quale sono stati ricavati, tramite pareti attrezzate con profili metallici e vetrate, n. 4 vani uso uffici; in muratura, invece, il corpo servizi igienici collocato sullo spigolo nord/ovest dell'unità; sul fronte opposto un ampio portone conduce ad un'area "deposito", accessibile anche dall'esterno (area carico/scarico) e all'interno della quale è presente un vano tecnico su cui sono installati i macchinari per il condizionamento dell'unità. La Centrale Termica dell'unità è collocata nello spigolo nord/est del fabbricato, per raggiungere il quale è necessario attraversare il Bene 1 e il mn. 207 sub. 1 (proprietà di terzi).

Il rilievo metrico svolto ha permesso di accertare le seguenti consistenze:

| *Vano* | *sup. netta rilevata (mq)* | *h netta rilevata (cm)* |
|---|---|---|
| BUSSOLA INGRESSO | 8,58 | |
| NEGOZIO | 1.034,94 | 349 |
| UFFICIO 1 | 31,58 | 349 |
| UFFICIO 2 | 38,53 | 349 |
| UFFICIO 3 | 23,22 | 349 |
| UFFICIO 4 | 30,05 | 349 |
| SERVIZI IGIENICI 1 | 9,71 | 277 |
| SERVIZI IGIENICI 2 | 7,26 | 277 |
| MAGAZZINO | 132,71 | 465 |
| CONDIZIONAMENTO | 27,26 | 400 |
| C.T. | NP | NP |
| PENSILINA (parte) | 25,60 | - |

Previa applicazione degli opportuni coefficienti correttivi, la ***superficie commerciale*** del *Bene 1+2* si ritiene possa essere approssimata a **1.517 mq**, essendo stata così determinata:



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

| | *mq* | *coeff.* | *Totale* |
|---|---|---|---|
| Superficie lorda AREA VENDITA | 1.209,85 | 1,00 | 1.209,85 |
| Superficie lorda DEPOSITO | 141,51 | 1,00 | 141,51 |
| Superficie CONDIZIONAMENTO + C.T. | 52,24 | 0,25 | 13,06 |
| BENE 1 - area scoperta | 3.058 | 0,05 | 152,9 |
| | | | 1.517,32 |

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.

Il capannone è costituito da telaio in c.a. con murature, anch'esse in c.a., tinteggiate all'interno e rivestite con pannelli metallici all'esterno; all'interno sono presenti dei controsoffitti su tutti i vani, ad eccezione del Magazzino (dove è visibile la travatura in c.a.p. e un ampio lucernario) e del vano Condizionamento (provvisto di un solaio di copertura, intonacato e tinteggiato); nel "Negozio" e nei vari "Uffici" il controsoffitto è costituito da pannellature modulari intervallate da lucernari, nei "Servizi igienici" da pannelli in cartongesso su telaio metallico.

I vani interni ad uso ufficio sono stati ricavati con pareti attrezzate provviste di vetrate, mentre il blocco dei servizi igienici è stato realizzato in muratura; piastrelle sono posate a pavimento su tutti i vani, ad eccezione del Magazzino dove è stato realizzato un pavimento industriale tirato ad elicottero; le piastrelle rivestono anche le pareti dei



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

locali adibiti a servizi igienici.

Le forometrie del capannone presentano serramenti con telaio metallico, doppi in corrispondenza delle finestre, con tapparelle plastiche come elemento oscurante, ad eccezione dei Bagni, dove le tapparelle sono sostituite da inferriate; anche la bussola dell'ingresso principale (lato ovest) presenta una struttura con profili metallici e vetro, che anticipa la saracinesca metallica posta sulla porta d'accesso; a sud il Magazzino è protetto da una saracinesca automatizzata di più recente installazione e manifattura; il foro di collegamento tra il Magazzino e il Negozio è provvisto di ampio serramento



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

scorrevole con porta integrata; infine, le porte del blocco "Bagni", sono in legno tamburato.

Nell'ampia area vendita sono presenti alcuni pozzetti di scarico, nel controsoffitto è integrato l'impianto di condizionamento e di illuminazione; parte delle canalizzazioni dell'impianto di condizionamento sono a vista; negli uffici sono presenti ventilconvettori, dei radiatori lamellari nei servizi igienici. In quest'ultimi sono inoltre presenti un bollitore elettrico (antibagno 1) e un vano tecnico al cui interno sono installati macchinari dell'impianto di condizionamento.

*Vano Condizionamento*

All'esterno è presente un idrante installato a parete, sebbene non siano stati forniti documenti che attestino il suo funzionamento.

Si segnala che lo scrivente non ha potuto accedere alla Centrale Termica, collocata nello spigolo nord/est del fabbricato, e quindi non è stato possibile verificare la rispondenza della documentazione fornita dalla proprietà con la caldaia ivi teoricamente installata; non sono stati rilevati certificati di conformità degli impianti.



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

*Pensilina e idrante su prospetto sud; accesso C.T. su prospetto est*

Nel complesso l'unità presenta un discreto stato conservativo, sebbene le finiture rivelino la vetustà dell'immobile; si rilevano segni di sfaldamento dell'intonaco sulla parete perimetrale ovest, in particolare al di sotto delle soglie delle finestre.

Conformità edilizia

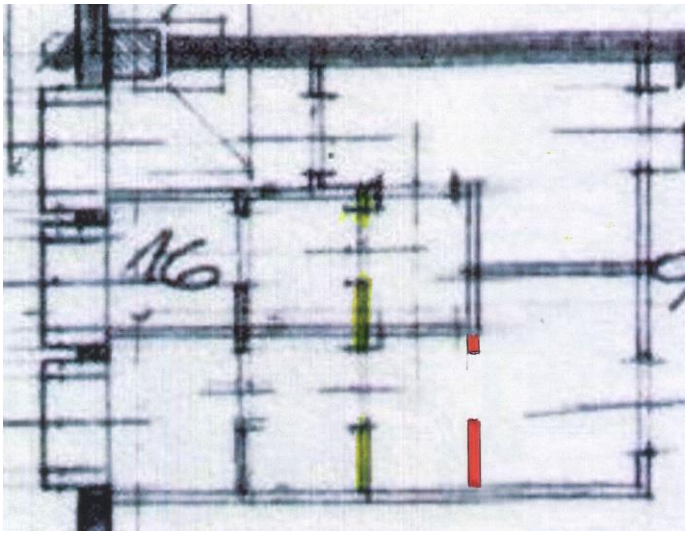
La struttura rilevata nel corso del sopralluogo svolto risulta sostanzialmente conforme con quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate ai titoli autorizzativi,



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

riscontrando solo lievi variazioni rientranti, tuttavia, nell'ambito della tolleranza di misura.

Si rileva invece una diversa distribuzione degli spazi interni riferiti al corpo "Servizi igienici", dove alcune partizioni interne sono state spostate/demolite; inoltre non risultano autorizzate le divisioni interne realizzate tramite l'installazione delle pareti attrezzate che hanno portato alla definizione degli Uffici, che andrebbero quindi rimosse o regolarizzate urbanisticamente.



*Particolare BAGNI - in giallo le pareti demolite, in rosso quelle costruite*

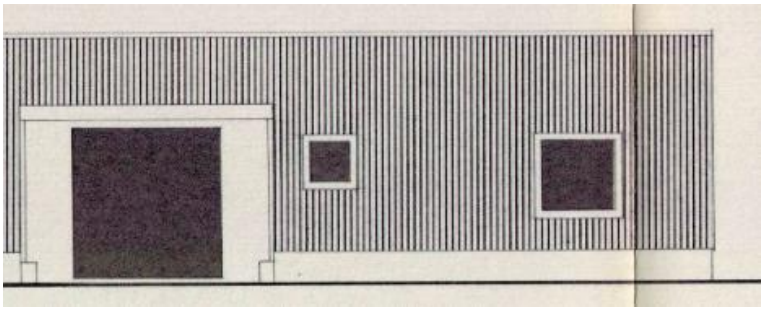
Sebbene non vi sia, nella documentazione autorizzativa reperita, una chiara indicazione in merito alle altezze nette interne assentite, si rileva che l'altezza netta massima nel Magazzino è pari a 465 cm contro i 450 cm desumibili (non indicati!) nella Tav. 1 della Concessione edilizia n.107/84; da precisare, tuttavia, che la sezione ivi rappresentata sembra schematizzare i volumi e non rappresentare l'effettiva struttura del fabbricato (non sono rappresentate le travi in c.a.p.). Nessuna sezione rappresenta i corpi dei servizi igienici né il vano Condizionamento, e pertanto alcun confronto può essere svolto con quanto rilevato. Si ritiene tuttavia opportuno segnalare che risulta



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

improbabile che sia stato realizzato, successivamente alla costruzione del fabbricato e del suo ampliamento, un innalzamento e/o modifica strutturale.

Presente anche una variazione nel prospetto ovest, dove la finestra posta a sud dell'ingresso/bussola risulta più alta dell'autorizzato, come si evince dal confronto tra il l'estratto di progetto e l'immagine eseguita nel corso del sopralluogo.



*Tav. Prospetti della Aut. Edilizia prat. 655/76*

In considerazione di tutto ciò lo scrivente ritiene trattarsi di difformità edilizie regolarizzabili previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e la corresponsione della sanzione minima stabilita in € 1.032,00 (salvo diversa determinazione dell'ente competente), oltre ai costi relativi alle competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e presentazione della pratica edilizia, forfettariamente quantificabili in € 1.200,00 (oltre IVA, oneri fiscale e spese vive).



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

Conformità catastale

Nella planimetria catastale del mn. 65 sub. 2 si rilevano sostanzialmente le medesime difformità elencate nel precedente punto, e precisamente:

- DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI → non sono rappresentate le pareti attrezzate che consentono di ricavare i 4 Uffici; nei Bagni le partizioni interne rappresentate ricalcano il progetto autorizzato e non lo stato di fatto;
- ALTEZZA INTERNA → indicata una unica altezza, di 350 cm, che corrisponde a quella del Negozio; non sono invece indicate le altezze dei Bagni, del Magazzino, del vano Condizionatori e della C.T. esterna.

Benché trattasi di difformità che non incidono sullo stato, la consistenza, l'attribuzione di categoria o della classe dell'unità, l'attuale planimetria catastale non rappresenta l'effettivo stato dei luoghi; qualora si volesse procedere alla sua regolarizzazione si dovrà quindi predisporre e depositare una pratica DOCFA per variazione della planimetria catastale, ad un costo di € 50,00 (salvo diversa determinazione dell'ufficio competente) quale tributo catastale, oltre alle competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e deposito delle pratiche, forfettariamente individuata in € 1.000,00 (oltre IVA, oneri fiscale ed eventuali spese vive).

-O-O-O-

*BENE 3 - Via Alessandro Volta n. 14/C*

Porzione di capannone catastalmente identificata con il mn. 65 sub. 3, sviluppata su piano unico e provvista di un accesso nel prospetto sud, protetto da una pensilina integrata nella struttura dell'edificio; all'unità si accede tramite il mn. 65 sub. 1 (Bene 1), proprietà dell'Esecutato.



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

*Prospetto sud - ingresso*

Attraverso un ampio varco provvisto di serramento metallico completamente vetrato protetto da una serranda, anch'essa metallica, si accede al *Negozio* (attualmente adibito a magazzino) all'interno del quale sono stati ricavati n. 3 vani (uso Deposito) con l'installazione di pareti attrezzate costituite da strutture metalliche con vetrate e pannellature di tamponamento; l'unità si completa con n. 2 servizi igienici con antistante antibagno.

Nel corso del sopralluogo svolto l'unità risultava occupata in forza del contratto di



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

locazione commerciale stipulato il 30/05/2017 e registrato il 04/07/2017 al n. 3311 serie 3T sopra indicato.

L'unità viene attualmente utilizzata come magazzino/deposito e in essa è stata accertata la presenza di un sistema di archivio con sovrastante soppalco metallico che tuttavia l'occupante ha dichiarato essere di proprietà (dichiarazione resa via mailPEC al Custode); in considerazione di ciò lo scrivente non terrà quindi conto della presenza né della consistenza di tale manufatto. L'unità condivide la Centrale Termica con il mn. 65 sub. 4 (Bene 4), collocata nello spigolo nord/est del fabbricato, per raggiungere il quale è necessario attraversare il Bene 1 e il mn. 207 sub. 1 (proprietà di terzi).

Il rilievo metrico svolto ha permesso di accertare le seguenti consistenze:

| *Vano* | *sup. netta rilevata (mq)* | *h netta rilevata (cm)* |
|---|---|---|
| NEGOZIO | 485,36 | 355 |
| DEPOSITO 1 | 23,89 | 355 |
| DEPOSITO 2 | 16,76 | 355 |
| DEPOSITO 3 | 8,39 | 355 |
| SERVIZI IGIENICI | 9,65 | 280 |
| C.T. (comune con sub. 4) | 18,00 | 536 |
| PENSILINA | 13,30 | - |



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

Previa applicazione degli opportuni coefficienti correttivi, la ***superficie commerciale*** del Bene 2 si ritiene possa essere approssimata a **569 mq**, essendo stata così determinata:

| | *mq* | *coeff.* | *Totale* |
|---|---|---|---|
| Superficie lorda NEGOZIO | 566,70 | 1,00 | 566,70 |
| Superficie C.T. (21,26 mq) al 50% comune con sub. 4 | 10,63 | 0,25 | 2,66 |
| | | | 569,36 |

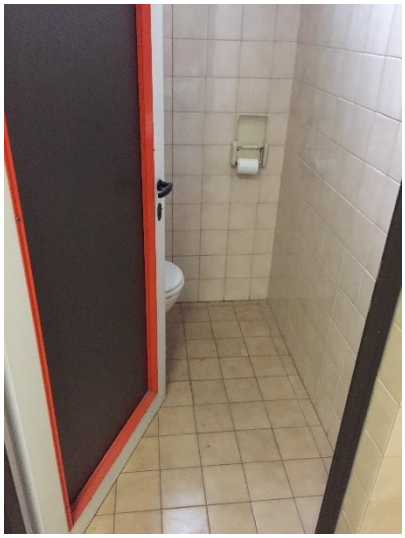
Il capannone, che costituisce l'ampliamento del Bene 2 precedentemente descritto, è costituito da telaio in c.a. con murature, anch'esse in c.a., tinteggiate all'interno e rivestite con pannelli metallici all'esterno (rivestimento che presenta alcuni danni).

L'unità presenta un controsoffitto in cui sono integrati gli impianti di condizionamento, di illuminazione e gli elementi traslucidi in corrispondenza dei lucernari di copertura; nei Bagni il controsoffitto è costituito da pannelli in cartongesso su telaio metallico.

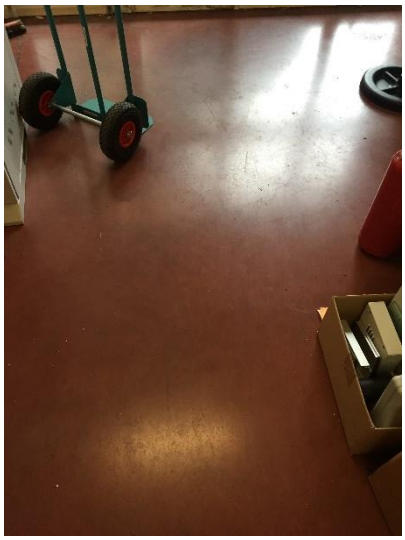
I vani interni ad uso ufficio sono stati ricavati con pareti attrezzate provviste di vetrate, mentre il blocco dei servizi igienici è realizzato in muratura; piastrelle sono posate a pavimento e a parete su Bagni e Antibagno, mentre il pavimento del Negozio e dei vani Deposito in esso ricavato è di tipo industriale tirato ad elicottero.



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246



*Bagni*



Le forometrie del capannone presentano serramenti con telaio metallico e tapparelle in plastica quale elemento oscurante, ad eccezione dei Bagni, dove le tapparelle sono sostituite da inferriate; le porte interne dei "Bagni" sono in legno tamburato.

Nell'antibagno è presente un bollitore elettrico e un radiatore lamellare; la caldaia è invece installata nella Centrale Termica che l'unità condivide con il sub. 4 (Bene 4); in essa sono installate n. 2 caldaie Sile mod. P15 alimentate a gasolio e collegate a dei serbatoi interrati collocati all'esterno.



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

*Centrale Termica*

*Particolare imbocco serbatoio interrato e ingresso C.T.*

*Particolare impianti*



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

Non sono stati rinvenuti certificati di conformità degli impianti; il conduttore dichiara che vi sia la predisposizione dell'impianto di allarme, che tuttavia non è mai stato messo in funzione; all'esterno è presente un idrante installato a parete, sebbene non siano stati forniti documenti che attestino il suo funzionamento.

Nel complesso l'unità presenta un discreto stato conservativo, con finiture che rivelano la vetustà dell'immobile; si rilevano cavillature e fessurazioni, in particolare nella parete perimetrale nord; qui vi sono inoltre segni di ammaloramento ai piedi della muratura, presumibilmente dovuta ad umidità di risalita che ha prodotto lo sfarinamento superficiale e ampie macchie.

*Fessurazioni*

*Particolare parete nord*



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

*Particolare parete nord*

Si segnala tuttavia che la presenza di una notevole quantità di merce/materiale ha reso difficoltosa, se non in alcuni casi impossibile, accedere ad alcune aree dell'immobile per constatarne l'effettivo stato conservativo.

Conformità edilizia

Lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo risulta sostanzialmente conforme con quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate ai provvedimenti edilizi sopra richiamati (lievi differenze in alcune dimensioni, rientranti tuttavia nella tolleranza di misura), benché non vi sia, nelle tavole autorizzative, alcun riferimento all'altezza dei bagni.

Le pareti attrezzate che costituiscono i 3 vani ad uso deposito non risultano autorizzate, ed andrebbero quindi demolite o regolarizzate previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e la corresponsione della sanzione minima stabilita in € 1.000,00 (salvo diversa determinazione dell'ente competente), oltre ai costi relativi alle competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e presentazione



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

della pratica edilizia, forfettariamente quantificabili in € 1.200,00 (oltre IVA, oneri fiscale e spese vive).

Conformità catastale

Nella planimetria catastale del mn. 65 sub. 3 si rilevano sostanzialmente le medesime difformità elencate nel precedente punto, e precisamente:

- DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI → non sono rappresentate le pareti attrezzate che consentono di ricavare i 3 Depositi;
- ALTEZZA INTERNA → viene indicata una unica altezza di 360 cm, che corrisponde a quella del Negozio ma non a quella dei Bagni (rilevata in 280 cm).

Benché trattasi di difformità che non incidono sullo stato, la consistenza, l'attribuzione di categoria o della classe dell'unità, l'attuale planimetria catastale non rappresenta l'effettivo stato dei luoghi; qualora si volesse procedere alla sua regolarizzazione si dovrà quindi predisporre e depositare una pratica DOCFA per variazione della planimetria catastale, ad un costo di € 50,00 (salvo diversa determinazione dell'ufficio competente) quale tributo catastale, oltre alle competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e deposito delle pratiche, forfettariamente individuata in € 1.000,00 (oltre IVA, oneri fiscale ed eventuali spese vive).

-O-O-O-

*BENE 4 - Via Alessandro Volta n. 14/B*

Porzione di capannone catastalmente identificata con il mn. 65 sub. 4, sviluppata su piano unico e provvista di un unico accesso, protetto da una pensilina ricavata dalla realizzazione di un piccolo corpo sporgente dalla struttura dell'edificio, collocato nel



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

prospetto sud; opportuno precisare che attualmente l'accesso all'unità avviene attraversando i mn. 65 sub. 1 (proprietà dell'Esecutato) e il mn. 207 sub. 1, proprietà di terzi.

Attraverso un varco provvisto di un serramento metallico completamente vetrato e protetto da una serranda (anch'essa metallica) si accede al *Negozio,* all'interno del quale sono stati ricavati n. 2 vani uso Ufficio grazie all'installazione di pareti attrezzate costituite da strutture metalliche con vetrate e pannellature di tamponamento; l'unità si completa con n. 2 servizi igienici con antistante antibagno.

Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

L'unità condivide la Centrale Termica con il mn. 65 sub. 3 (Bene 3), collocata nello spigolo nord/est del fabbricato, per raggiungere il quale è necessario attraversare il Bene 1 e il mn. 207 sub. 1 (proprietà di terzi).

Al momento del sopralluogo l'unità non risultava libera, sebbene il conduttore (che occupava il bene in forza del contratto di locazione commerciale stipulato il 21/11/2016 e registrato il 30/11/2016 al n. 10983 serie 3T, come sopra indicato) stesse provvedendo al suo svuotamento. In data 15/02/2021 la conduttrice ha infatti presentato istanza per esercitare il recesso del contratto di locazione, a seguito della quale in data 17/03/2021 ha riconsegnato i locali al Custode Giudiziario.

Il rilievo metrico svolto ha permesso di accertare le seguenti consistenze:

| *Vano* | *sup. netta rilevata (mq)* | *h netta rilevata (cm)* |
|---|---|---|
| NEGOZIO | 476,93 | 356 |
| UFFICIO 1 | 25,32 | 356 |
| UFFICIO 2 | 29,24 | 356 |
| SERVIZI IGIENICI | 9,88 | 280 |
| C.T. (comune con sub. 4) | 18,00 | 536 |
| PENSILINA | 7,90 | - |

Previa applicazione degli opportuni coefficienti correttivi, la ***superficie commerciale*** del Bene 3 si ritiene possa essere approssimata a **568 mq**, essendo stata così determinata:

| | *mq* | *coeff.* | *Totale* |
|---|---|---|---|
| Superficie lorda NEGOZIO | 565,30 | 1,00 | 565,30 |
| Superficie C.T. (21,26 mq) al 50% comune con sub. 4 | 10,63 | 0,25 | 2,66 |
| | | | 567,96 |



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

La porzione di capannone, anch'essa parte dell'ampliamento dell'originale corpo di fabbrica (come il Bene 3), è costituito da telaio in c.a. con murature in c.a. tinteggiate all'interno e rivestite con pannelli metallici all'esterno.

L'unità presenta un controsoffitto in cui sono integrati gli impianti di condizionamento, di illuminazione e gli elementi traslucidi in corrispondenza dei lucernari di copertura; nei Bagni il controsoffitto è costituito da pannelli in cartongesso su telaio metallico.

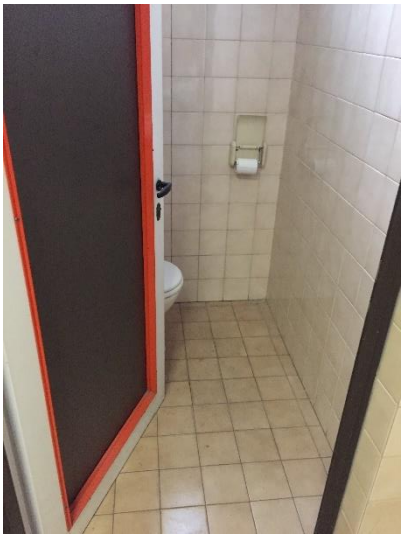
Presente anche un impianto d'aria compressa, che il conduttore dichiarava aver personalmente implementato nel corso della locazione. I vani interni ad uso ufficio sono stati ricavati con pareti attrezzate provviste di vetrate, mentre il blocco dei servizi



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

igienici è stato realizzato in muratura; piastrelle sono posate a pavimento e a parete su Bagni e antibagno, mentre il pavimento del Negozio e dei vani Ufficio in esso ricavati è di tipo industriale tirato ad elicottero.

Le forometrie del capannone presentano serramenti con telaio metallico e tapparelle in plastica quale elemento oscurante, ad eccezione dei Bagni, dove le tapparelle sono sostituite da inferriate; le porte interne dei "Bagni" sono in legno tamburato.



Nell'antibagno è presente un bollitore elettrico e un radiatore lamellare; la caldaia è invece installata nella Centrale Termica che l'unità condivide con il sub. 3 (Bene 3), in cui sono installate n. 2 caldaie Sile mod. P15 alimentate a gasolio e collegate a dei



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

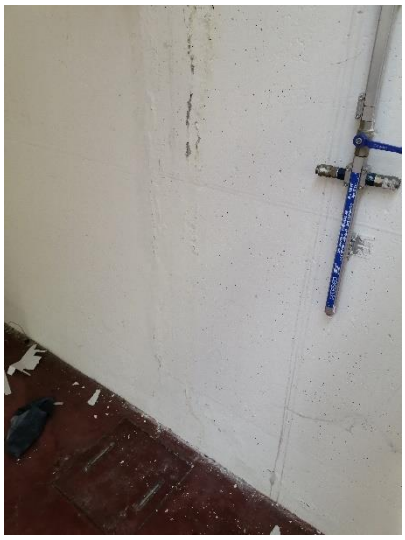
serbatoi interrati collocati all'esterno; all'interno dell'unità sono presenti ventilconvettori e split.

Non sono stati forniti certificati di conformità degli impianti; all'esterno è presente un idrante installato a parete in prossimità delle C.T., sul cui funzionamento non si ha tuttavia riscontro.

Nel complesso l'unità presenta un mediocre stato conservativo, con finiture datate che rivelano la vetustà dell'immobile; sulla parete nord del Negozio si rilevano segni di infiltrazione provenienti dalla copertura e sul fronte opposto, in corrispondenza della finestra dell'Ufficio 1, è presente una significativa fessurazione.

Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

Il pavimento industriale presenta aree in cui è maggiormente visibile l'usura dello stesso.



*Parete perimetrale nord - particolare infiltrazione*

*Parete perimetrale sud e particolare pavimento Negozio*

Conformità edilizia

Lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo risulta sostanzialmente conforme con quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate ai provvedimenti edilizi sopra richiamati (lievi differenze in alcune dimensioni, rientranti tuttavia nella tolleranza di misura), benché non vi sia, nelle tavole autorizzative, alcun riferimento all'altezza dei bagni.



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

Le pareti attrezzate che costituiscono i 2 vani ad uso ufficio non risultano autorizzate, ed andrebbero quindi demolite oppure regolarizzate previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e la corresponsione della sanzione minima stabilita in € 1.000,00 (salvo diversa determinazione dell'ente competente), oltre ai costi relativi alle competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e presentazione della pratica edilizia, forfettariamente quantificabili in € 1.200,00 (oltre IVA, oneri fiscale e spese vive).

Opportuno segnalare che la S.C.I.A. del 24/01/2017, presentata per la costruzione di un nuovo accesso carraio su Via Nobel, erroneamente indicava l'intervento come ricadente nell'area di proprietà (mn. 65 sub. 4) mentre invero avrebbe interessato la proprietà limitrofa di terzi (mn. 207 sub. 1); l'intervento, tuttavia, non è stato realizzato.

Conformità catastale

Nella planimetria catastale del mn. 65 sub. 4 si rilevano sostanzialmente le medesime difformità elencate nel precedente punto, e precisamente:

- DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI → non sono rappresentate le pareti attrezzate che consentono di ricavare i 2 Uffici;
- ALTEZZA INTERNA → viene indicata una unica altezza di 360 cm, che corrisponde a quella del Negozio ma non a quella dei Bagni (rilevata in 280 cm).

Benché trattasi di difformità che non incidono sullo stato, la consistenza, l'attribuzione di categoria o della classe dell'unità, l'attuale planimetria catastale non rappresenta l'effettivo stato dei luoghi; qualora si volesse procedere alla sua regolarizzazione si dovrà quindi predisporre e depositare una pratica DOCFA per variazione della



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

planimetria catastale, ad un costo di € 50,00 (salvo diversa determinazione dell'ufficio competente) quale tributo catastale, oltre alle competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e deposito delle pratiche, forfettariamente individuata in € 1.000,00 (oltre IVA, oneri fiscale ed eventuali spese vive).

-O-O-O-

## STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Nella stima del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima sono state innanzitutto considerate le *caratteristiche intrinseche dei beni* definite dalla superficie commerciale, dallo stato e grado delle finiture e, in generale, dal mediocre stato conservativo rilevato.

Vanno poi considerate le *caratteristiche del compendio* in cui si collocano tali unità, valutando quindi le caratteristiche generali del fabbricato sia sotto il profilo statico-conservativo sia di conformazione e destinazione d'uso, nonché sulla posizione all'interno dell'ambito del territorio comunale e sulla sua accessibilità.

In particolare, va ricordato che i beni si inseriscono all'interno del Centro Grossisti Trevigiano, a cui ci si deve quindi conformare per quanto riguarda gli orari di accesso e apertura, la gestione degli spazi comuni, etc.

Alla luce quindi di tutto ciò, considerate le specifiche caratteristiche e condizioni dei beni oggetto della presente così come sopra descritti, lo scrivente ha valutato l'andamento del mercato delle compravendite immobiliari del comune di Villorba al fine di verificare la capacità del mercato ad accogliere i beni oggetto della presente stima e valutarne l'appetibilità; è stato quindi individuato il più congruo valore di mercato (€/mq commerciale) tramite il confronto con beni simili attualmente inseriti



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

nel *libero mercato* delle compravendite, giungendo così a individuare il più congruo valore di mercato, che si ritiene possa assestarsi tra € 250,00-260,00/mq commerciale, variabile in considerazione dello stato conservativo e delle problematiche rilevate nelle unità.

Nello specifico va considerato che il *Bene 1+2* è quello che potrebbe essere maggiormente appetibile, di maggior consistenza, provvisto di un'area separata da destinarsi a Magazzino/deposito e completo di area di sosta per la clientela; inoltre, in esso non si rilevano le problematiche rinvenute nei Beni 3 e 4 (infiltrazioni e fessurazioni). Di contro va ricordato che sul Bene 1 dovrà essere costituita la servitù di passaggio a favore dei Beni 3 e 4; alla luce di ciò si ritiene quindi che il valore di mercato unitario da applicare al *Bene 1 + 2* sia di € 260,00/mq comm.le.

Le altre due unità, *Bene 3* e *Bene 4*, in considerazione della minor dimensione e della presenza delle problematiche su esposte, si ritiene possano avere un valore di mercato unitario pari a € 250,00/mq comm.le.

Si precisa che nel determinare il suddetto valore unitario sono già state considerate le attuali condizioni conservative delle unità pignorate e l'incidenza dei costi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dei beni, così come forfettariamente indicati ai precedenti capitoli.

-O-O-O-

## STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

È necessario, tuttavia, considerare che i beni oggetto del presente elaborato non saranno immessi nel libero mercato delle compravendite, ma saranno oggetto di vendita forzata, con le tempistiche e criticità connesse a tale modalità di vendita (vd.



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246

assenza di garanzia per vizi occulti, difficoltà a visionare l'immobile, tempi prolungati per l'ottenimento del decreto di trasferimento e per il possesso del bene, ecc.).

Tale aspetto deve pertanto essere considerato al fine di determinare il **valore di vendita forzata**, che si ottiene previa applicazione al valore di mercato di un coefficiente in diminuzione che si ritiene congruo stabilire in -**20%**, e pertanto il valore unitario è pari a € 208,00/mq comm.le per il Bene 1+ 2 e a € 200,00/mq comm.le per i Beni 3 e 4.

Alla luce di ciò il **VALORE DI VENDITA FORZATA** dei beni pignorati è pari a:

- **Lotto 1 (Beni 1 + 2) → 1517 mq x € 208,00/mq = € 327.672,00**
- **Lotto 2 (Bene 3) → 569 mq x € 200,00/mq = € 113.800,00**
- **Lotto 3 (Bene 4) → 568 mq x € 200,00/mq = € 113.600,00**

In fede.

Treviso, 31 maggio 2021

il perito estimatore

geom. Giorgio Granello

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 - Anagrafica esecutati

Allegato 2 - Documentazione catastale

Allegato 3 - Rilievo stato di fatto

Allegato 4 - Relazione fotografica

Allegato 5 - Accesso atti

Allegato 6 - Comunicazione St. Ass. Pandolfi Giacomel per Società Generale Gestione Servizi Centro Commerciale srl

Allegato 7 - Scheda di vendita



Firmato Da: GRANELLO GIORGIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0246