

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Imm.re	R.G. N°533/2011
Promossa da	[REDACTED]
Contro	[REDACTED]
Giudice Esecuzione	BURRA DOTT.SSA ALESSANDRA
Tecnico Estimatore	CESTER GEOMETRA LORIS via Nuova Trevigiana n°12 – 31032, Casale sul Sile (TV) Tel. 0422/788041, fax 0422/821390
Data Giuramento	27/05/2015
Prossima udienza	04/11/2015

Il Tecnico Estimatore
Cester geometra Loris

INDICE

	pag.
Premesse introduttive.....	3
1. Formazione dei lotti.....	5
2. Ubicazione ed accessibilità del bene.....	5
3. Verifica tra descrizione attuale del bene e sua descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.....	5
4. Identificazione catastale.....	5
5. Confini del lotto.....	5
6. Servitù e vincoli.....	5
7. Ditta intestataria e titolo di provenienza.....	6
8. Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie / pendenze.....	6
9. Elenco creditori intervenuti.....	8
10. Descrizione generale dei beni pignorati.....	8
11. Destinazione urbanistica - Conformità.....	11
12. Disponibilità dell'immobile.....	11
13. Divisibilità.....	12
14. Stima del più probabile valore di mercato.....	12
15. Stima del valore di vendita forzato.....	14
16. Attestazione energetica.....	14
17. Elenco allegati.....	15

PREMESSE INTRODUTTIVE

Con provvedimento del 07/04/2015 il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Alessandra Burra, ha nominato il sottoscritto Cester geometra Loris quale esperto estimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo che l'esperto comparisse il giorno 27/05/2015 per il conferimento d'incarico e la prestazione del giuramento.

In data 27/05/2015, di fronte al Giudice dott.ssa Alessandra Burra veniva effettuato il giuramento del sottoscritto esperto ed estratta la documentazione in cancelleria. In pari data venivano protocollate presso il Comune di Roncade una richiesta relativa alla regolarità contributiva ai fini ICI/IMU ed una richiesta di accesso agli atti per recuperare la documentazione edilizia ritenuta utile al fine dell'espletamento dell'incarico ed il rilascio di eventuali copie di denunce D.I.G.O.S. e certificato di residenza e stato famiglia.

Il giorno 29/06/2015 veniva effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roncade ed estratto copia della documentazione utile all'espletamento dell'incarico.

In data 01/07/2015 veniva comunicato via mail dal Settore Amministrativo del Comune di Roncade che non risultava iscritto alcun residente sul fabbricato pignorato (**allegato 1**).

In data 03/07/2015 veniva richiesta copia dell'atto notarile di provenienza, il quale veniva ritirato presso lo studio del notaio in data 06/07/2015 (**allegato 2**).

In data 16/07/2015 veniva comunicato via mail dal Vice Commissario della Polizia Locale del Comune di Roncade che non essere state presentate comunicazioni di cessione del fabbricato pignorato (**allegato 3**). Il Vice Commissario reperiva e spediva la copia di un contratto di locazione datato 1999, il quale, da ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, non risultava mai registrato pur riportando alla fine un timbro dell'Ufficio delle Entrate di San Donà di Piave (**allegato 4**).

In data 20/07/2015 veniva effettuata ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, ove risulta registrato un contratto d'affitto (datato 16/04/2003) con una successiva integrazione (datata 15/03/2004) stipulato tra la ditta esecutata e la [REDACTED]

In data 21/07/2015 il nominato custode inviava la documentazione contrattuale in suo possesso (contratto di locazione datato 16/04/2003, integrazione al contratto del 15/03/2004, **allegato 5**) ed atto di pignoramento presso terzi promosso da [REDACTED]

In data 22/07/2015 veniva effettuato regolare sopralluogo, unitamente al nominato custode dell'I.V.G. dott. Massimo de Luca; le operazioni iniziarono alle ore 15:09 per concludersi alle ore 15:40.

In data 06/08/2015 l'Ufficio Tributi del Comune di Roncade comunicava via PEC che esistono pendenze I.M.U. e T.A.S.I. nei confronti degli esecutati (**allegato 6**).

In data 14/09/2015 si effettuava nuovo accesso all'Ufficio Tecnico Comunale onde concordare l'ammontare dei costi di sanatoria delle opere eseguite in parziale difformità rispetto a quanto autorizzato e veniva recuperata anche recente missiva del SUAP (**allegato 7**) con cui veniva comunicata l'inammissibilità / inefficacia e divieto di prosecuzione nei confronti della ditta [REDACTED] che aveva trasmesso al SUAP in data 03/11/2014 una pratica per la nuova apertura sui locali in questione di un circolo ricreativo non commerciale con somministrazione di alimenti e bevande.

Un successivo passaggio al SUAP è stato eseguito in data 16/09/2015 al fine di verificare l'eventuale presenza di ulteriore documentazione utile alla stesura della perizia.

L'udienza della comparizione delle parti, di creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. è fissata per il giorno 04/11/2015 alle ore 10:00.

1. FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita per l'intera piena proprietà, trattasi di fabbricato adibito a locale pubblico composto da locali ad uso bar, pista da ballo e servizi con annessa area scoperta esclusiva.

2. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE

Il fabbricato è sito in via Lucio Vero n°5 in Musestre di Roncade e risulta accessibile dalla pubblica via Lucio Vero per tramite di accessi carraio e pedonale.

3. VERIFICA TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E SUA DESCRIZIONE CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame degli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento, verificato il contenuto della relazione notarile ventennale redatta dal notaio dott. Antonio Trotta di Vigevano, verificata la documentazione relativa all'accatastamento dell'immobile, risulta che la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento differisca dalla descrizione catastale al N.C.T. del bene pignorato relativamente alla consistenza dei mappali 270 (1.161 mq) e 271 (464 mq) in quanto sono stati fusi nel mappale 270 di mq 1.625 con tipo mappale n°65741 del 30/10/1985; la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento è comunque idonea ad identificare catastalmente i beni.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'individuazione catastale dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

Catasto dei Fabbricati
Comune di Roncade
sezione D, foglio 3°

- mappale 270 sub. 1, area scoperta di mq 1.415, via Lucio Vero;
- mappale 270 sub. 2, teatro o cinematografo, piano T-1, categoria D/3, rendita € 4.596,05, via Lucio Vero;

l'immobile è altresì così censito:

Catasto dei Terreni
Comune di Roncade
foglio 46°

- mappale 270, ente urbano di mq 1.625.

5. CONFINI DEL LOTTO

I beni pignorati confinano al catasto dei terreni, partendo da nord ed in senso orario, stesso Comune e foglio: mappale 249, mappale 10, mappale 14, mappale 476.

6. SERVITÙ E VINCOLI

Nell'atto di provenienza di cui al rep. 55040 del 16/04/1999 a firma del notaio Giacomo Pecorelli di Treviso non risultavano costituite servitù a carico degli immobili pignorati.

Nella relazione notarile a firma del notaio Antonio Trotta di Vigevano non risultano, nel ventennio in esame, costituzioni di servitù.

Di fatto risulta che lungo il confine sud del mappale 270 esista una stradina gravata di uso pubblico che collega la pubblica via Lucio Vero con il nuovo cavalcavia di via Guglielmo Marconi; dalle informazioni assunte la manutenzione e l'asfaltatura della stessa è stata eseguita dal Comune di Roncade e la sua presenza ha carattere ultraventennale, infatti risulta identificata sia nell'estratto mappa catastale che citata in un precedente atto di provenienza a stipula del notaio dott. Paolo Mammucari rep. 16137 del 14/09/1984 registrato a Treviso il 20/09/1984 al n°8178 mod. 71M.

Il lotto risulta inoltre sottoposto a vincolo di rispetto stradale e cimiteriale ed inserito nell'ambito territoriale dell'Ente Parco Regionale del Fiume Sile.

In prossimità della recinzione sud del lotto esiste, internamente alla proprietà, anche servitù di elettrodotto con posizionamento di n°2 pali il CLS e sovrastante linea elettrica ENEL.

7. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

La ditta intestataria dei beni identificati catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Roncade, sezione D, foglio 3°, mappale 270 sub. 1 e 2, sono i signori:

[redacted]
[redacted] per la proprietà di 9/20
sui beni pignorati;

[redacted]
[redacted] per la quota di 9/20 sui
beni pignorati;

[redacted]
[redacted]
[redacted] per la quota di 2/20 sui
beni pignorati.

Il titolo di proprietà deriva dal seguente atto traslativo:

– atto di assegnazione di immobile ai soci di società del notaio Pecorelli dott. Giacomo di Treviso in data 16/04/1999 rep. 55040, registrato a Treviso il 30/04/1999 al numero 3032/V pubbl..

8. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE / PENDENZE

TRASCRIZIONI

Data	09/08/2011	Reg. Gen.	29372
Titolo	Verbale di pignoramento immobili	Reg. Part.	18879
Creditore	[redacted]		
Debitori	[redacted]	[redacted]	
Diritto reale	Proprietà		
Quote	1/1 sul mappale 270 sub. 1 e 2 censito catastalmente al foglio 46° (sez. D, fog. 3°) del Comune di Roncade		

ISCRIZIONI

Data	13/09/2000	Reg. Gen.	34544
Titolo	Ipoteca volontaria	Reg. Part.	6387
Creditore	[REDACTED]		
Debitori	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Diritto reale	Proprietà		
Quote	1/1 sul mappale 270 sub. 1 e 2 censito catastalmente al foglio 46° (sez. D, fog. 3°) del Comune di Roncade		

Data	10/12/2002	Reg. Gen.	56744
Titolo	Ipoteca legale	Reg. Part.	10898
Creditore	[REDACTED]		
Debitori	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Diritto reale	Proprietà		
Quote	9/20 sul mappale 270 sub. 1 e 2 censito catastalmente al foglio 46° (sez. D, fog. 3°) del Comune di Roncade		

Data	17/12/2002	Reg. Gen.	58173
Titolo	Ipoteca legale	Reg. Part.	11176
Creditore	[REDACTED]		
Debitori	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Diritto reale	Proprietà		
Quote	9/20 sul mappale 270 sub. 1 e 2 censito catastalmente al foglio 46° (sez. D, fog. 3°) del Comune di Roncade		

Data	22/09/2003	Reg. Gen.	39501
Titolo	Ipoteca legale	Reg. Part.	8952
Creditore	[REDACTED]		
Debitori	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Diritto reale	Proprietà		
Quote	2/20 sul mappale 270 sub. 1 e 2 censito catastalmente al foglio 46° (sez. D, fog. 3°) del Comune di Roncade		

Data	10/06/2004	Reg. Gen.	24330
Titolo	Ipoteca legale	Reg. Part.	5856
Creditore	[REDACTED]		
Debitori	[REDACTED]	[REDACTED]	
Diritto reale	Proprietà		
Quote	2/20 sul mappale 270 sub. 1 e 2 censito catastalmente al foglio 46° (sez. D, fog. 3°) del Comune di Roncade		

Data	15/03/2005	Reg. Gen.	10706
Titolo	Ipoteca legale	Reg. Part.	2395
Creditore	[REDACTED]		
Debitori	[REDACTED]	[REDACTED]	
Diritto reale	Proprietà		
Quote	2/20 sul mappale 270 sub. 1 e 2 censito catastalmente al foglio 46° (sez. D, fog. 3°) del Comune di Roncade		

9. ELENCO CREDITORI INTERVENUTI

Data	11/07/2012	Creditore	[REDACTED]
Credito	€ 56.836,54	Legale/i	-

Data	11/07/2012	Creditore	[REDACTED]
Credito	€ 48.807,78	Legale/i	-

Data	11/07/2012	Creditore	[REDACTED]
Credito	€ 649.203,20	Legale/i	-

10. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di compendio immobiliare composto da fabbricato adibito a locale per intrattenimenti pubblici che si sviluppa su due piani e relativa area scoperta esclusiva.

Il fabbricato costituisce la porzione ovest di un edificio più ampio di tipo non condominiale diviso da cielo a terra. Il bene è dotato di ingressi pedonale e carraio posti sul lato sud del mappale 270. I beni pignorati risultano in mediocre stato manutentivo.

Descrizione mappale 270 subalterno 1 – Area scoperta

Il mappale 270 sub. 1 è gravato di servitù di passaggio ad uso pubblico sul lato sud per una superficie di circa mq 219.

L'area scoperta, della superficie catastale di mq 1.415, si presenta inghiajata a sud del fabbricato principale, asfaltata nella sede stradale della via Lucio Vero ed a verde nella restante parte a nord del fabbricato stesso; risulta recintata con rete metallica su stanti metallici e zoccolo in CLS sui lati sud ed est, mentre sui lati ovest e nord è delimitata da siepe e fossato. Sulla recinzione del lato sud sono inseriti un

cancello carraio ed un cancello pedonale, entrambi realizzati in metallo; tale recinzione insiste internamente alla proprietà essendo a lato della predetta servitù di passaggio ad uso pubblico.

Descrizione mappale 270 subalterno 2 – Locale per intrattenimenti pubblici

L'unità si sviluppa su due piani (terra e primo), ha una superficie lorda di mq 390,90 ed è composta dai seguenti locali:

Piano	Locale	Altezza (m)	Sup. netta (mq)	
Terra	Ingresso	2,40	8,56	
	Sala	3,50	85,50	
	Pista da ballo	3,50	16,00	
	Regia D.J. e radio	3,50	7,70	
	Ripostiglio	-	2,18	
	Anti	2,40	2,06	
	Servizi uomini	2,40	2,88	
	W.C. uomini	2,40	1,21	
	W.C. uomini	2,40	1,21	
	Servizi donne	2,40	3,44	
	W.C. donne	2,40	1,28	
	W.C. donne	2,40	1,28	
	Ripostiglio	2,40	1,92	
	Bar	2,40	6,55	
	Retro-bar	2,40	9,78	
	Centrale termica	2,50	6,53	
	Primo	Corridoio	Hmed 2,42	8,40
		Pista da ballo	Hmed 3,02	16,00
		Sala	Hmed 2,75	83,23
		Guardaroba	Hmed 2,95	5,59
Disbrigo		Hmed 2,60	4,15	
Ripostiglio		Hmed 2,16	6,23	
Guardaroba		Hmed 2,00	4,77	
Locale macchine		Hmed 2,48	7,75	
Ripostiglio		Hmed 1,86	2,29	
Anti		2,40	2,46	
Servizi uomini		2,40	2,33	
W.C. uomini		2,40	1,21	
Servizi donne		Hmed 2,40	2,44	
W.C. donne		Hmed 2,22	1,21	
	Terrazza	-	7,21	
	Totale mq		313,35	

Le finiture dei locali sono le seguenti: l'ingresso è pavimentato con piastrelle di ceramica smaltata 20x20 cm posa diagonale, le pareti sono rivestite con laminato in finto marmo; la zona sala/pista da ballo/regia D.J. e radio al piano terra è tutta pavi-

mentata in parquet, le pareti sono in parte con dipintura murale, in parte con carta da parati ed in parte con specchi (le colonne sono tutte rivestite con specchi); il bar è pavimentato in parquet e le pareti presentano una dipintura murale; la zona dei servizi igienici è pavimentata e completamente rivestita in ceramica smaltata; tutti i servizi igienici sono dotati di turche, mentre gli antibagni sono dotati di lavabi; il retro-bar è pavimentato in ceramica smaltata, le pareti, dipinte con pittura murale, sono parzialmente rivestite in ceramica fino ad un'altezza di ml 1,80 nella zona ove sono presenti i lavabi e le lavastoviglie; il ripostiglio posto in corrispondenza del retro-bar è pavimentato in ceramica smaltata e dotato di porta d'accesso a soffietto.

L'originario locale adibito a guardaroba risulta all'attualità modificato, con la realizzazione di un ripostiglio e l'incorporamento della maggior parte della sua superficie con il locale retro-bar.

Nel retro-bar è presente una scala a chiocciola in ferro che porta al piano primo nel locale macchine.

Nel locale adibito a sala sono presenti delle sovrastrutture in legno (pedane) poste sopra al pavimento originario del locale e da considerarsi quale arredo interno e non strutturale.

Nella facciata posta a sud, in corrispondenza dell'ingresso è presente una tenda esterna, non autorizzata nelle pratiche edilizie già presentate in Comune; **tale manufatto, stante il vincolo dell'Ente Parco Regionale del Fiume Sile gravante sull'area, non è sanabile e dovrà essere rimosso e conferito in discarica con un costo, comprensivo di manodopera, trasporto ed attrezzature d'impiego, di complessivi € 950,00.**

Il locale centrale termica, accessibile dall'esterno, risulta pavimentato in ceramica e solo parzialmente finito; la caldaia posta al suo interno è di tipo a gasolio della marca Rhoss con bruciatore marca Seveso tipo F10. Il serbatoio, realizzato nel 2005 e della capacità di mc 2, è posto fuori terra ad est del locale centrale termica. L'impianto risulta sprovvisto di libretto di manutenzione e non a norma.

La scala interna che porta al piano primo è rivestita in legno ed il vano scala risulta finito in spatolato veneziano; la sala al piano primo è pavimentata in parquet, le pareti risultano finite in spatolato veneziano e parzialmente dotate di specchiature, mentre i pilastri sono interamente rivestiti con specchi; la pista da ballo ha pavimentazione in vetro che dà sulla pista del piano sottostante; la scala che porta all'ex locale bar posto ad un livello più basso è rivestita in legno.

Gli originari locali bar e ripostiglio posti al piano primo sono stati modificati, realizzando un disbrigo, due guardaroba e due ripostigli, tutti finiti con pavimentazione in cotto 30x30 cm, pareti con specchi ed in parte con dipintura murale.

Il locale macchine è pavimentato con ceramica smaltata 25x25 cm e le pareti risultano completamente finite con dipintura murale; la zona dei servizi ha le medesime finiture di quella al piano terra. Nei servizi delle donne è presente inoltre una doc-

cia.

La scala di sicurezza esterna risulta completa dei parapetti, mentre mancano tutte le pavimentazioni con i sottostanti massetti; il manufatto versa in pessimo stato manutentivo.

Il fabbricato risulta esternamente tinteggiato di colore bianco.

L'impianto elettrico risulta sprovvisto di certificazione di conformità ed abbisogna di adeguamenti alle vigenti normative.

Il pavimento in parquet della sala al piano primo risulta in alcuni punti sconnesso e la sua riparazione può essere quantificata in complessivi € 600,00, mentre la spesa per la finitura della scala esterna di sicurezza viene quantificata in € 1.500,00.

11. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ

Il compendio oggetto di stima viene censito dall'attuale Piano degli Interventi Comunale in Zona "agricola ad orientamento colturale" interna alla zonizzazione del Parco Naturale del Fiume Sile e schedata nell'ambito ad edificazione diffusa n°37. Dalla scheda dell'ambito non risulta essere disponibile alcuna capacità edificatoria residua che possa incidere sul valore del bene.

La liceità dell'immobile deriva dalle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n°4/8.85 del 29/05/1985;
- Concessione edilizia n°5/22.85 del 07/12/1985;
- Permesso di abitabilità n°3.22/85 del 18/12/1985.

L'immobile risulta non allacciato alla pubblica fognatura Comunale; l'impianto fognante, dotato di condensa grassi e vasca biologica, scarica sul fossato posto ad ovest della proprietà dopo essere passato per un depuratore. Tale impianto dovrà essere aggiornato alle vigenti normative e dovrà essere richiesta nuova autorizzazione allo scarico; **il costo per l'aggiornamento dell'impianto, comprensivo di spese tecniche e diritti di segreteria viene preventivato in complessivi € 3.800,00.**

In sede di sopralluogo si sono riscontrate delle difformità sanabili da parte dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

La sanatoria è ammessa ai sensi degli artt. 36 comma 2 e 37 comma 5 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con i seguenti costi: costi tecnici € 2.635,00 (comprensivi di C.I. ed I.V.A.), diritti di segreteria € 222,59, sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 37 comma 5 D.P.R. 380/2001 € 516,00, sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 36 comma 2 D.P.R. 380/2001 € 2.600,00, per un totale complessivo di € 5.973,59.

12. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Dalla verifica effettuata presso gli uffici comunali (Comando di Polizia Locale, S.U.A.P.), presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e sulla documentazione assun-

ta dal custode per tramite del sig. [REDACTED] risulta essere stato registrato presso l'Ufficio del Registro di Pordenone in data 18/04/2003 un contratto della durata di sei anni con tacito rinnovo di sei anni in sei anni tra la ditta esecutata e la ditta [REDACTED]. Tale contratto, datato 16/04/2003, veniva successivamente integrato in data 15/03/2004 e quindi l'integrazione veniva registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 20/04/2004 (**allegato 5**).

I patti contrattuali stabilivano all'art. 9.1/b che "*costituisce condizione risolutiva del presente contratto la dichiarazione di ... cessazione di attività ...*", mentre l'integrato art. 2.5 stabilisce che "*le parti convengono che l'immobile identificato nel suddetto contratto di locazione potrà essere ceduto in subaffitto esclusivamente a aziende/società od associazioni gestite/amministrate direttamente dai componenti della società [REDACTED] la società [REDACTED]*", dalla ricerca presso la Camera del Commercio risultava avere come soci i signori [REDACTED] e la stessa società risulta cancellata in data 19/02/2010 (**allegato 8**).

Dalla documentazione rimessa al custode risultano delle comunicazioni di subentro (**allegato 9**) di altri conduttori sull'originario contratto di locazione dell'anno 2003; tali comunicazioni sono prive di data certa ed inoltre il subentro avveniva anche da parte di circoli/club dove i soggetti [REDACTED] non erano presenti come soci/gestori od amministratori.

Al SUAP del Comune di Roncade la ditta [REDACTED] ha segnalato con SCIA l'inizio della sua attività all'interno dei locali pignorati in data 03/11/2014; tale pratica è stata dichiarata inammissibile ed inefficace dal Comune di Roncade in data 16/07/2015, comunicando il divieto di prosecuzione dell'attività (**allegato 7**).

Gli immobili pignorati sono sotto l'insegna del [REDACTED]. Tutto ciò premesso non risultano comunicazioni di cessione del fabbricato alla locale autorità di pubblica sicurezza e risulta che l'unico contratto d'affitto con relativa integrazione regolarmente registrati sia decaduto con la cancellazione della ditta [REDACTED].

L'immobile pignorato è dunque da ritenersi occupato in assenza di valido titolo.

13. DIVISIBILITÀ

Trattasi di un fabbricato in piena proprietà agli esecutati e del relativo scoperto pertinenziale che per conformazione, dimensionamento e dotazioni tecnologiche risulta non divisibile in lotti e pertanto non può essere proposta una vendita frazionata del compendio pignorato.

14. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il metodo di stima utilizzato sarà quello comparativo, in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, e per capitalizzazione del reddito che è desumibile dal canone di affitto contenuto nell'originario contratto di locazione.

Coefficienti di rapporto mercantile adottati

Fabbricato commerciale: 100%

Centrale termica: 50%

Terrazza: 25%

Area scoperta: 10% fino alla concorrenza della superficie commerciale del fabbricato, oltre: 5%

Area gravata da uso pubblico: 0%

Calcolo della superficie commerciale ragguagliata

Fabbricato commerciale: mq $191,40 \times 2 \times 1,00 =$ mq 382,80

Centrale termica: mq $8,10 \times 0,50 =$ mq 4,05

Terrazza: mq $7,21 \times 0,25 =$ mq 1,80

Area ad uso pubblico: mq $219 \times 0,00 =$ mq 0,00

Area scoperta: mq $(382,80 + 4,05 + 1,80) \times 10\% + (1.415 - 219 - 382,80 - 4,05 - 1,80) \times 5\% = 1.196 =$ mq 79,23

Totale: mq 467,88

Determinazione del prezzo di mercato col metodo della comparazione

Da ricerca effettuata sui maggiori portali immobiliari non si sono riscontrati immobili consimili in vendita nella zona, per cui viene utilizzata come unica fonte l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili adibiti a negozio, essendo la destinazione del cespite di tipo commerciale:

Fascia/zona: Extraurbana / Zona agricola, case sparse

Codice zona: R1

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Valore di locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Negozi	Ottimo	870,00	1.100,00	3,5	4,7

Per il calcolo del valore normale OMI nei fabbricati non residenziali viene effettuata la media dei valori minimo e massimo (provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate):

$$V_n = (V_{\min} + V_{\max}) : 2$$

risulterà quindi un valore normale OMI di:

$$V_n = (870,00 + 1.100,00) : 2 = \text{€/mq } 985,00$$

Il prezzo di mercato dell'immobile in base all'OMI risulterà quindi di: mq 467,88 x €/mq 985,00 = € 460.861,80.

Determinazione del prezzo di mercato col metodo della capitalizzazione del reddito

Come ulteriore dato al fine di stimarne il più probabile valore di mercato, si è provveduto a calcolare la capitalizzazione dei redditi secondo la formula:

$$V_m = R_n : r = (R_1 - S) : r$$

dove:

V_m = valore di mercato o di capitalizzazione;

R_n = reddito netto annuo;

R_l = reddito lordo annuo (€ 34.200,00 in base al canone stabilito contrattualmente il 16/04/2003);

S = spese annue (tasse 32%, imposte 0,7%, assicurazione 0,5%, manutenzione straordinaria 2%, spese contabili 0,5%, spese di registrazione contratti 1%, varie ed imprevisti 3,3%, pari ad una percentuale complessiva sul reddito lordo al 40%);

r = saggio di capitalizzazione; tale dato viene ricavato dai valori sopra riportati dell'OMI.

Il saggio di capitalizzazione viene quantificato in:

$$r = [(3,5 \times 12 : 870,00) + (4,7 \times 12 : 1.100,00)] : 2 = 0,05 = 5\%$$

Quindi risulterà un valore di mercato, calcolato in base all'affitto annuo riportato nel contratto registrato nell'anno 2003, pari a:

$$V_m = (34.200,00 - 34.200,00 \times 0,40) : 0,05 = € 410.400,00$$

Calcolo del valore medio tra metodo comparativo e capitalizzazione del reddito

Viene quindi effettuata la media matematica dei due valori, per un prezzo di mercato di: $(460.861,80 + 410.400,00) : 2 = € 435.630,90$

Tale valore di mercato andrà decurtato della vetustà dell'edificio (-19,5%) e dello stato di conservazione (-20%) in base alla Legge 392/78, divenendo quindi di: € $435.630,90 \times 0,805 \times 0,80 = € 280.546,30$.

Valore di mercato attuale dell'immobile

Dal sopra esposto valore di mercato vanno detratti i costi per il conferimento in discarica della tenda esterna, l'aggiornamento dell'impianto fognante, la sanatoria, la finitura della scala antincendio e la riparazione della pavimentazione al piano primo: € $280.546,30 - (950,00 + 3.800,00 + 5.973,59 + 1.500,00 + 600,00) = € 267.722,71$ arrotondati ad **€ 267.700,00**.

15. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATO

In considerazione delle difficoltà a visionare l'immobile, che l'assegnazione avverrà nello stato di fatto e di diritto, dell'inesistenza di garanzia per vizi sul bene, dello stato di manutenzione, dei tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso del bene e della bassa classe energetica, della necessità di aggiornamento degli impianti tecnologici, si ritiene congrua una decurtazione del valore di mercato pari al 20%.

Il valore di vendita forzato per il bene pignorato sarà quindi di € $267.700,00 \times 0,80 = € 214.160,00$ (diconsi euro duecentoquattordicimilacentosessanta/00).

16. ATTESTAZIONE ENERGETICA

A seguito della verifica documentale eseguita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Roncade e del sopralluogo eseguito in loco, non essendo stati rinvenuti né attestati di qualificazione energetica, né attestati di certificazione energetica, né attestati di prestazione energetica, si è proceduto a redarre l'opportuno attestato, con le se-

guenti risultanze:

Mapp. 270 sub. 2

Basso fabbisogno		
	< 6,86 [kWh/m³a]	
	< 11,38 [kWh/m³a]	
	< 16,67 [kWh/m³a]	
	< 22,75 [kWh/m³a]	
	< 28,05 [kWh/m³a]	
	< 37,86 [kWh/m³a]	
	< 52,96 [kWh/m³a]	
	≥ 52,96 [kWh/m³a]	112,34 kWh/m³a

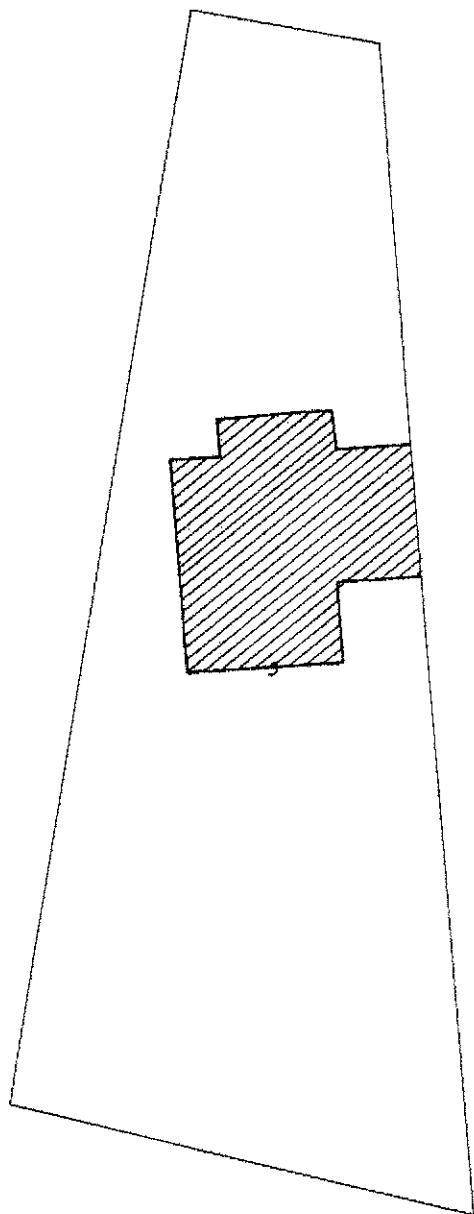
Alto fabbisogno

17. ELENCO ALLEGATI

- All. 1: comunicazione settore Amministrativo del Comune di Roncade;
- All. 2: atto notarile di provenienza;
- All. 3: comunicazione Vice Commissario della Polizia Locale del Comune di Roncade;
- All. 4: contratto di locazione anno 1999;
- All. 5: contratto di locazione anno 2003 ed integrazione allo stesso dell'anno 2004;
- All. 6: comunicazione relativa alle pendenze I.C.I./I.M.U./T.A.S.I.;
- All. 7: comunicazione SUAP;
- All. 8: visure camerale ditta [REDACTED];
- All. 9: comunicazioni di subentro al contratto d'affitto;
- All. 10: visura catastale;
- All. 11: estratto di mappa del Catasto Terreni;
- All. 12: visure al registro immobiliare;
- All. 13: piante comparative tra lo stato autorizzato e di fatto;
- All. 14: documentazione fotografica;
- All. 15: planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- All. 16: scheda con dati ordinanza di vendita;
- All. 17: avviso d'asta;
- All. 18: A.P.E. mappale 270 sub. 2.

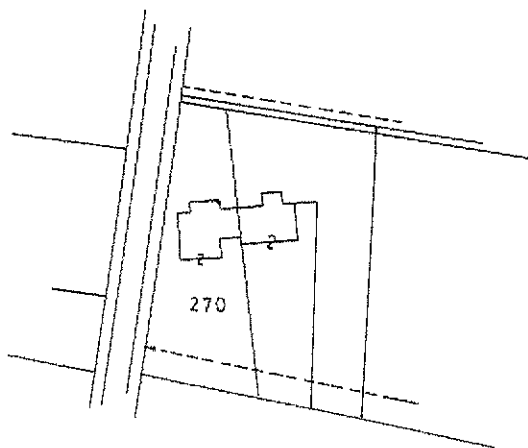
Casale sul Sile, 17/09/2015

Il Tecnico Estimatore
Cester geometra Loris

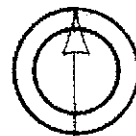


AREA SCOPERTA mq 1415
AREA COPERTA mq 210
AREA TOTALE mq 1625

Sez D fog 3 mapp 270



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEOM. SCATTOLIN

(Titolo, nome e cognome)

LUCIANO

Iscritto all'Albo de GEOMETRI

IN D. D. N. TREVISO

ITA
OT. N.°

3664

D/3/279/1

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1949, N. 457)

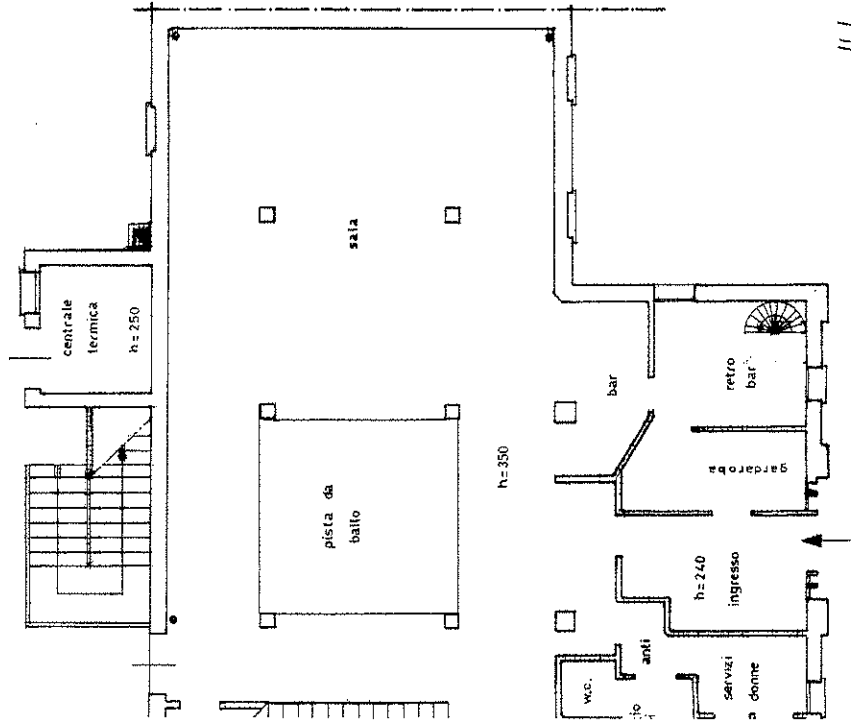
Via L. VERO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RONCADE.

Ditta

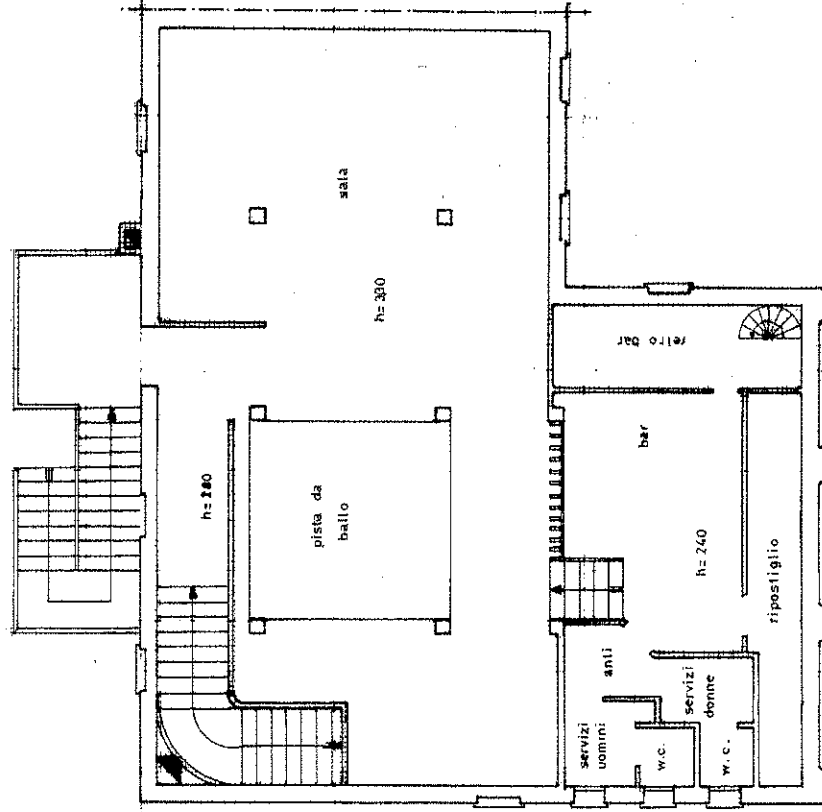
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esatale di TREVISIO.

Scheda N.°



PIANO TERRA

Sez D fog 3 mapp 270



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEOM. SCATTOLIN
(Firma, nome e cognome dell'autore)

TRIESTE