TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n. 344/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott. Leonardo Bianco

promossa da

[redacted]

rappresentata e difesa dall'avv. prof. Gianluca Sicchiero

nei confronti

dell'Esecutato

Creditori Intervenuti:

[redacted]

* * * * *

Udienza di comparizione delle Parti fissata il 26/11/2025 ore 10:20

Esperto Stimatore: ing. Maurizio Lessi

* * * * *

Firmato Da: MAURIZIO LESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f16dab4457f015fa50358f569e8dfcef

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA e di PERIZIA di STIMA

INDICE

RELAZIONE di PERIZIA di STIMA *3*

PREMESSA **3**

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI **3**

FORMAZIONE DEI LOTTI 6

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE 6

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE 6

1.3 CONFINI DEL LOTTO 6

1.4 SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE ED ALTRI ONERI 7

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA 8

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE 8

1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO DI VENDITA 9

1.7.1 DESCRIZIONE DEGLI ESTERNI DEL FABBRICATO E DELLE RELATIVE PERTINENZE 9

1.7.2 DESCRIZIONE DEGLI INTERNI DEL LOTTO DI VENDITA 10

1.7.3 IMPIANTI 11

1.7.4 STATO DI CONSERVAZIONE DEL BENE PIGNORATO 12

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA 12

1.9 CONFORMITÀ EDILIZIA 12

1.10 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE 15

1.11 DIVISIBILITÀ 15

1.12 MILLESIMI DI PROPRIETÀ E ONERI CONDOMINIALI 15

1.13 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO 16

1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA 19

Firmato Da: MAURIZIO LESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f16dab457f015fa50358f569e8dfcef

1.15 RIEPILOGO 20

1.16 ELENCO ALLEGATI 20

* * * * *

RELAZIONE di PERIZIA di STIMA

PREMESSA

Il giorno 21/05/2025, l'Ill.mo G.E. dott. Leonardo Bianco ha nominato il sottoscritto ing. Maurizio Lessi, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A2714, residente nel Comune di Fontanelle (TV) in via Bornia, n. 29/2, quale C.T.U. - Esperto Stimatore nel procedimento in epigrafe, in conformità a quanto disciplinato dall'art.173 bis Disp. Att. c.p.c., invitando il sottoscritto a prestare giuramento con modalità telematica. L'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento è stata depositata in via telematica in data 26/05/2025.

L'Udienza per la comparizione delle Parti è stata fissata per il giorno 26/11/2025.

Oggetto della perizia è un locale ad uso commerciale che si sviluppa su di un solo piano, piano terra, e facente parte di una palazzina, avente più unità abitative e locali ad uso commerciale.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito dell'acquisizione telematica della documentazione relativa al fascicolo del pignoramento in oggetto, lo scrivente ha proceduto alle verifiche per accertare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c. .

Esaminati gli atti, si è proceduto inizialmente con l'acquisizione telematica della documentazione catastale completa (in data 09/06/2025) contenuta nell'ALLEGATO 01.

In data 20/06/2025 il Notaio ha inviato a mezzo e-mail copia dell'Atto di Compravendita del

Firmato Da: MAURIZIO LESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f16dab4457f015fa50358f569e8dfcef

30/12/2002 - Repertorio nr. 80726 – racc. 16146. Copia del documento è riportata nell'ALLEGATO 02.

In data 25/06/2025 sono stati acquisiti dal Servizio Demografico del Comune di Oderzo (TV) il Certificato contestuale di Cittadinanza, di Residenza, di Stato di famiglia e l'Estratto dell'Atto di Matrimonio.

Copia del certificato è riportata nell'ALLEGATO 03.

In data 30/06/2025 l'Agenzia delle Entrate ha certificato, a mezzo pec, che risulta registrato un contratto di locazione per i beni oggetto del pignoramento. Copia del documento è riportata nell'ALLEGATO 03.

In data 04/07/2025 sono state assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ormelle (TV) informazioni riguardo la destinazione urbanistica degli immobili, le autorizzazioni edilizie, l'abitabilità degli edifici, la sanabilità o meno di eventuali abusi rilevabili negli immobili oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della Lg. 47/1985 combinato con l'art. 46 del DPR n.380/2001.

In data 25/09/2025 l'Amministratore di Condominio [redacted] ha fornito la documentazione contabile per determinare la situazione relativa al rapporto dare/avere dell'Esecutato e per accertare eventuali insoluti relativamente all'annualità in corso e a quella precedente oggetto della solidarietà debitoria, oltre ad eventuali deliberazioni di spese straordinarie. Ha inviato, inoltre, il regolamento di condominio contenente le tabelle millesimali in quanto citato all'interno dell'Atto di Compravendita.

Copia della documentazione è stata riportata nell'ALLEGATO 09.

In data 20/10/2025 si è proceduto con l'acquisizione telematica della certificazione ventennale delle iscrizioni e trascrizioni (copia nell'ALLEGATO 04) relative agli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare

Previ accordi con l'Esecutato, in data 25/09/2025 il sottoscritto, alla presenza dell'incaricato

Firmato Da: MAURIZIO LESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f16dab457f015fa50358f569e8dfcef

di IVG di Treviso, custode dei beni pignorati, effettuava un'attenta ricognizione dei beni oggetto di stima. Durante il sopralluogo si sono eseguite tutte le verifiche necessarie ad accertare le caratteristiche qualitative e quantitative di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di pignoramento. Contestualmente, lo scrivente operava i rilievi dimensionali degli immobili ed i relativi rilievi fotografici.

Copia del rilievo fotografico è riportata nell'ALLEGATO 05.

A seguito di contatti con le agenzie immobiliari della zona, sono state assunte informazioni riguardo ai prezzi di mercato di beni simili per caratteristiche ed ubicazione ai fini della valutazione dei singoli cespiti esecutati.

Eseguiti i sopralluoghi agli immobili ed acquisiti i dati necessari, il sottoscritto ha proceduto con la redazione della presente "Perizia di Stima" e di tutti gli allegati acclusi.

In data 21/10/2025 è stata effettuata la verifica della presenza di eventuali ulteriori creditori, intervenuti dopo la data di giuramento del sottoscritto.

Il presente elaborato peritale è stato trasmesso, in data 22/10/2025, a tutte le parti tramite posta elettronica, mentre il deposito in Cancelleria della copia visionabile dalla Ditta Esecutata, in quanto quest'ultima non ha eretto domicilio, è avvenuta in data 22/10/2025.

Nell'invio della presente relazione alle parti, il sottoscritto Esperto Estimatore ha ricordato il termine, non superiore a quindici giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 26/11/2025, per avanzare eventuali osservazioni;

non avendo ricevuto osservazioni entro il suddetto termine, lo scrivente ha provveduto al deposito telematico della copia digitale dell'elaborato peritale completo dei suoi allegati

Firmato Da: MAURIZIO LESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f16dab457f015fa50358f569e8dfcef

FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto di pignoramento, per loro natura e consistenza, non si prestano a suddivisioni. La vendita frazionata degli stessi non costituisce una soluzione economicamente conveniente e non ne faciliterebbe la vendita.

È stato individuato UN UNICO LOTTO DI VENDITA: locale ad uso commerciale che si sviluppa su di un solo piano, piano terra, e facente parte di una palazzina, avente più unità abitative e locali ad uso commerciale.

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE

COMUNE: ORMELLE (TV)

INDIRIZZO: Via della Chiesa, 14

ACCESSIBILITA': direttamente da SP 49, svoltando su Via della Chiesa

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI ORMELLE (TV) – G115

CATASTO FABBRICATI – Sez. A – Foglio 5

m.n. 846 - sub 48 – Cat. C/1 – Classe 1 – Consistenza 134 mq – Sup. catastale totale 138 mq - R.C. euro 138,41;

Il m.n. 846 è costituito dalla soppressione della particella sez a fgl 5 pla 132 sub 48 per allineamento mappe -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m.701/94). L'ultimo elaborato presentato porta ancora indicato il m.n. 132.

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Firmato Da: MAURIZIO LESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f16dab4457f015fa50358f569e8dfcef

Al Catasto Fabbricati: partendo da nord, in senso orario, con altre u.i.u, m.n. 846 sub 47, m.n. 846 sub 49, strada pubblica.

1.4 SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE ED ALTRI ONERI

Nell'Atto di Compravendita rep. n. 80726 del 30/12/2002 all'articolo nr. 3 si legge che *"Le presenti vendite vengono fatte ed accettate nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, così come dalla parte venditrice si ha in proprietà, nulla escluso od eccettuato, e in particolare con le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato a norma di legge e per destinazione e come da Regolamento di Condominio che, unitamente alle Tabelle Millesimali, trovasi allegato all'atto in data 30 gennaio 1984 rep. n. 128.048 Notaio Guglielmo Santomauro già di Oderzo, registrato a Treviso il 20 febbraio 1984 al n. 1890 Pubblici.*

Le parti acquirenti assumono per sé e loro aventi causa l'obbligo di osservarne le disposizioni quali vere e proprie cause contrattuali.

La parte venditrice rende noto alle parti acquirenti che l'ENEL acquirente di un locale ad uso cabina elettrica nell'edificio in oggetto, ha diritto di passaggio sull'area scoperta del fabbricato, come indicato in tinta gialla nella planimetria che trovasi allegata all'atto in data 29 febbraio 1984 rep. 128.520. Notaio Guglielmo Santomauro suddetto, registrato a Treviso il 16 marzo 1984 al n. 1058 Privati; è stato inoltre convenuto che sulle pareti del locale acquistato dall'ENEL, rivolte verso sud, l'ENEL stesso potrà praticare in ogni momento fori sia per l'entrata e l'uscita dei conduttori delle linee elettriche come l'aerazione per cui tali pareti devono essere lasciate libere da altre costruzioni in aderenza o con comunione di muro.

È stata infine costituita servitù di elettrodotto inamovibile per il passaggio delle linee

Firmato Da: MAURIZIO LESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f16dab457f015fa50358f569e8dfcef

elettriche a media e bassa tensione facenti capo alla cabina, in tubazioni sotterranee, secondo in percorso indicato in colore azzurro nella succitata planimetria".

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

L'Esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 30/12/2002 – Rep. n. 80726/16146 - Notaio Bianconi Maurizio di Treviso (TV) trascritto in data 09/01/2003 a Treviso ai nn. 1122/862.

Copia dell'atto è riportato nell'ALLEGATO 02.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dall'esame del certificato notarile del 11/10/2024 aggiornato al 11/10/2024 e dalla documentazione resa dall'ispezione ipotecaria effettuata telematicamente dallo scrivente, alla data 20/10/2025 risulta che il lotto di vendita è stato oggetto delle formalità a carico dell'Esecutato riportate di seguito e nell'ALLEGATO 04.

1. ISCRIZIONE CONTRO del 30/03/2010 – Reg. Par. n. 2359 – Reg. Gen. n. 10610

   Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – Rep. n. 5577/3293 del 16/03/2010 – Notaio TOTTOLO MARCO di Castelfranco Veneto (TV) – per € 216.000,00 – capitale € 120.000,00 a favore di [redacted] di [redacted] – e contro l'Esecutato relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni.

2. ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2014 – Reg. Par. n. 336 – Reg. Gen. n. 2693

   Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Rep. n. 14892 del 12/12/2013 – Pubblico Ufficiale [redacted] – C.F. [redacted] - per € 220.000,00 – capitale € 186.924,46 a favore di [redacted] – e contro l'Esecutato relativamente

Firmato Da: MAURIZIO LESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f16dab457f015fa50358f569e8dfcef

all'unità negoziale n.1, immobile nr. 5, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

3. ISCRIZIONE CONTRO del 03/09/2018 – Reg. Par. n. 5121 – Reg. Gen. n. 30913

   Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo – Rep. n. 2306/11318 del 27/08/2018 – [redacted] - C.F. [redacted] – per € 767.116,84 – capitale € 383.558,42 a favore di [redacted] di [redacted] – e contro l'Esecutato relativamente all'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni.

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/10/2024 – Reg. Par. n. 25774 – Reg. Gen. n. 35431

   Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili - Rep. n. 5795 del 24/07/2024 - Pubblico ufficiale [redacted] - C.F. [redacted] - a favore [redacted] – e contro l'Esecutato relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO DI VENDITA

Il lotto di vendita è formato da un locale ad uso commerciale che si sviluppa su di un solo piano, piano terra, e facente parte di una palazzina, avente più unità abitative e locali ad uso commerciale. Sul Bene competono le proporzionali quote condominiali sugli enti comuni all'intero complesso immobiliare.

1.7.1 **DESCRIZIONE DEGLI ESTERNI DEL FABBRICATO E DELLE RELATIVE PERTINENZE**

L'immobile che comprende i beni pignorati è costituito da un locale commerciale facente

Firmato Da: MAURIZIO LESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f16dab457f015fa50358f569e8dfcef

parte del Condominio "Sonia". Il condominio si affaccia direttamente su Via Della Chiesa, laterale di una delle strade principali del centro del Comune di Ormelle ed è limitrofo a tutti i servizi e al Municipio, a scuole e alle Poste. Il complesso si sviluppa a forma trapezoidale, col piano terra lato strada con vani a destinazione commerciale. All'unità che forma il bene pignorato si accede dal fronte strada con accesso diretto dal parcheggio comune. Le aree scoperte esterne sono sistemate a parcheggio e area di manovra. Il complesso edile è suddiviso su vari blocchi (Scale) e si sviluppa per quattro piani fuori terra; la porzione oggetto del pignoramento è il locale posto nel lato ovest con ingresso a piano terra. La pianta complessiva della porzione di edificio interessata è assimilabile ad un trapezio, i cui lati presentano dimensioni massime pari a circa 9,75 m e 19,70 m per il piano terra.

Dal parcheggio si accede alla porta d'ingresso del locale.

Il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata in c.a., fondazione a platea nervata o travi rovesce in c.a.; i solai di piano da un esame visivo sono in laterocemento.

Il tetto dello stabile è a falde inclinate con manto di copertura in tegole di colore grigio, le coperture dei negozi in tetto piano con guaina bituminosa. Le grondaie ed i pluviali sono in lamiera preverniciata di color testa di moro.

Le pareti esterne sono intonacate a civile, con tinteggiatura di colore aragosta. Per i fori esterni non vi è oscuramento, ma visto il carattere commerciale della destinazione d'uso, sono presenti ampie vetrate.

Le soglie sono in marmo tipo trani.

Esternamente, l'area della corte comune sul lato frontale è delimitata da pavimentazione realizzata in lastre di cemento con finitura in ghiaino lavato.

L'ingresso principale dell'U.I. pignorata è dotato di porta vetrata con telaio in alluminio.

1.7.2 DESCRIZIONE DEGLI INTERNI DEL LOTTO DI VENDITA

Firmato Da: MAURIZIO LESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f16dab457f015fa50358f569e8dfcef

Durante il sopralluogo è stato effettuato un rilievo dimensionale di massima dei locali interni del negozio. Le misure rilevate risultano corrispondere, a meno di modeste differenze, a quelle indicate negli elaborati grafici allegati al progetto assentito, ciò nonostante di seguito si farà riferimento alle misure ricavate in fase di sopralluogo.

L'unità si sviluppa su di un unico piano (sup.= superficie calpestabile):

Piano terra, negozio, accessibile dal portoncino d'ingresso, formato da un ampio salone con sup. pari a circa 110,17 mq. A destra si entra in un antibagno con sup. pari a circa 8,08 mq e da lì ai due bagni con sup. pari a circa 1,82 mq l'uno. Altre due stanze, adibite a spogliatoio e magazzino, trovano posto a fianco al bagno e sono raggiungibile da una porta diretta dal locale principale; hanno una sup. pari a circa 11,16 mq per il magazzino e ad 4,55 mq per lo spogliatoio.

L'altezza del piano mediamente misura circa 3,20 m.

Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di 2,70 m con fasce di piastrelle di ceramica, caratterizzate da tonalità di bianco; con tipo di piastrelle simili è stato rivestito anche il pavimento. Nel bagno sono presenti: w.c. e lavandino, altro lavandino presente nell'antibagno. La rubinetteria è cromata.

I serramenti della vetrata frontale sono in telaio in alluminio con vetro camera. Le porte interne del bagno sono in legno tamburato. Le pareti interne sono tinteggiate a civile con colore bianco e grigio. Lo stato di manutenzione è buono.

Per il dettaglio di tali finiture si rimanda al rilievo fotografico all'ALLEGATO 06.

1.7.3 **IMPIANTI**

Il lotto di vendita è dotato: dell'impianto idrotermosanitario; dell'impianto elettrico sia sotto traccia sia con canalizzazione a vista, allacciato alla rete elettrica, della protezione da scariche atmosferiche.

L'immobile è dotato di caldaia a metano. I vani del locale non sono dotati di sistemi di

Firmato Da: MAURIZIO LESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f16dab457f015fa50358f569e8dfcef

riscaldamento ad split.

L'impianto fognario è formato da vasche di trattamento e non è collegato alla rete fognaria comunale e quindi necessita di svuotamento periodico.

1.7.4 STATO DI CONSERVAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Nel 1983 è stata rilasciata la licenza di abitabilità. Si ritiene che, gli interni del bene oggetto di perizia siano stati bene mantenuti nel tempo, mentre per gli esterni lo stato di manutenzione è sufficiente.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

I terreni che compongono il lotto e, di conseguenza, i fabbricati che sorgono sugli stessi, secondo il vigente P.A.T., ricadono:

- nella zona "residenziale di completamento" della Tav. 13.3.1 Carta del Piano degli interventi disciplinata dall'art. 20 delle N.T.O.;
- nel Vincolo paesaggistico - aree vincolate ai sensi dell"art 142 del D.Lgs. n.42/2004 della Tav. 13.1.2 Carta del Piano degli interventi disciplinata dall'art. 16 delle N.T.O.;
- nel l'Area idonea a condizione- c2) Aree interessate da terreni a granulometria minuta soggetti ad esondazioni periodiche della Tav. 13.2.1 Carta delle Fragilità disciplinata dall'art. 11-12-13 delle N.T.O.;

Il tutto come meglio segnalato nell'ALLEGATO 07 in cui sono riportati gli estratti cartografici e gli stralci delle norme degli strumenti urbanistici in vigore

1.9 CONFORMITÀ EDILIZIA

<u>Situazione Tecnico Amministrativa</u>

I beni del lotto sono stati costruiti in forza delle seguenti licenze ed autorizzazioni edilizie di

Firmato Da: MAURIZIO LESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f16dab457f015fa50358f569e8dfcef

cui si trova copia nell'ALLEGATO 08.

- Concessione edilizia n.1155C/1977 del 05/02/1977 per la Costruzione un di un condominio ad uso appartamenti, e negozi;
- Concessione edilizia variante in sanatoria ad un fabbricato ad uso abitazioni e negozi n.1155C-1221 del 15/02/1983;
- Licenza di agibilità prat. n.1221/3756 del 15/02/1983;
- Pratica condono 306/85;
- Concessione edilizia n.2831 del 13/03/1998 per la Variante negozio con accorpamento di due unità commerciali;
- Concessione edilizia n.3179/2003 del 28/04/2003 per ricavo di tre unità immobiliari da fabbricato preesistente adibito a negozio;
- Licenza di agibilità prot. n.7201/2003 del 05/08/2003

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ormelle (TV) non sono emersi ulteriori provvedimenti autorizzativi o concessori successivi sui beni oggetto di stima.

Conformità fra stato di fatto e di progetto autorizzato

Dai rilievi eseguiti sullo stato di fatto e dall'esame degli ultimi grafici progettuali, presentati con edilizia n.3179/2003 del 28/04/2003, il sottoscritto ha accertato che, dal punto di vista dimensionale, il realizzato è sostanzialmente conforme al progetto assentito, a meno di lievi differenze che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Dalle misure effettuate in fase di sopralluogo si denota che per il fabbricato le differenze individuate non eccedono il 2 per cento delle misure progettuali.

Firmato Da: MAURIZIO LESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f16dab457f015fa50358f569e8dfcef

Si precisa però che, a differenza di quanto indicato in progetto, vi sono le seguenti incongruenze:

all'interno della sagoma del Negozio sono state ricavate due stanze ad uso deposito e spogliatoio.

Trattasi quindi di una difformità la cui regolarizzazione necessita di pratica edilizia, una Scia in sanatoria per diversa distribuzione. La fattibilità della regolarizzazione andrà verificata al momento dell'acquisto con l'Ufficio Tecnico comunale. Si stima una spesa, comprensiva del pagamento della sanzione amministrativa oltre ai costi relativi alle competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e presentazione della pratica edilizia, quantificabile in € 3.600,00 (oltre IVA, oneri fiscali e spese vive).

Conformità fra stato di fatto ed Accatastamento

Le rappresentazioni grafiche nelle schede catastali delle unità immobiliari (ALLEGATO 01), risultano pressoché conformi allo stato di fatto. Resta da inserire, nel caso di sanatoria urbanistica, le due stanze interne con diversa distribuzione. La stima di quest'operazione, che deve essere eseguita da professionista abilitato, si valuta pari a € 1.100,00.

Attestato di certificazione energetica

Dalla verifica della documentazione, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ormelle (TV), il fabbricato risulta edificato in data anteriore all'entrata in vigore del Dgls 192/2005.

Prendendo in considerazione:

- la consistenza dell'U.I. (di superficie utile inferiore a 1000 mq);
- il suo stato di conservazione e di manutenzione generale;
- le modifiche che il fabbricato ha subito;

Firmato Da: MAURIZIO LESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f16dab457f015fa50358f569e8dfcef

- il tipo di finiture e la qualità delle stesse;

si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica medio-alti, indice di qualità energetica bassa. Si presuppone, quindi, che l'U.I. appartenga ad una delle classi basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

1.10 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli Sub-Affittuari.

Per l'immobile esiste un contratto di locazione regolarmente registrato, di cui si trova copia nell'ALLEGATO 03.

Dalle informazioni ottenute questo contratto è stato ceduto ad altra Società, la quale ha provveduto a stipulare un contratto di subaffitto regolarmente registrato. Il Conduttore è ad oggi un'attività di Parrucchiere.

Si ritiene che il prezzo di stipula del primo contratto sia a canone pattuito molto al di sotto del prezzo di mercato e quindi il titolo risulta non opponibile.

1.11 DIVISIBILITÀ

I beni oggetto di pignoramento, per loro natura e consistenza, non si prestano ad eventuali suddivisioni. La vendita frazionata degli stessi non costituisce una soluzione economicamente conveniente e non ne faciliterebbe la vendita.

1.12 MILLESIMI DI PROPRIETÀ E ONERI CONDOMINIALI

I millesimi di proprietà del lotto, ricavati dalle tabelle contenute nel Regolamento condominiale, sono:

57,27/1000.

Da quanto appreso dall'Amministratore condominiale, l'esercizio "ORDINARIA 2024-25"

Firmato Da: MAURIZIO LESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f16dab457f015fa50358f569e8dfcef

(dal 01/07/2024 al 30/06/2025), più gli arretrati imputabili all'Esecutato, è stato quantificato in € 2.912,16 di cui l'Esecutato ha versato € 2.540,88 al 23/09/2024. Pertanto, ad oggi, rimane un residuo di € 371,28.

Si ipotizza una previsione di spesa per l'esercizio in corso (dal 01/07/2025 al 30/06/2026) di € 460,00 (quota parte dovuta dal proprietario-locatore).

Inoltre, si segnala che non sono state deliberate spese straordinarie.

Le tabelle relative ai millesimi di proprietà, il regolamento di condominio e la situazione dare/ avere dell'Esecutato sono contenuti nell'ALLEGATO 09.

1.13 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

La stima del più probabile valore di mercato è stata affrontata applicando il procedimento sintetico-comparativo, individuando il valore commerciale unitario di mercato di immobili simili compravenduti nella zona di Ormelle (TV), sia mediante una ricerca presso agenzie immobiliari, ma anche in conformità ai valori ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Dal valore commerciale base individuato (€/mq) si giunge al valore medio di riferimento del lotto di vendita tenendo conto: della tipicità e consistenza dei beni; della destinazione autorizzata ed accatastata; dell'ubicazione e posizione; dello stato generale di manutenzione e conservazione in cui attualmente si trovano i beni, in base anche all'anno di costruzione; della sistemazione, delle finiture e delle dotazioni impiantistiche scelte per i locali; gli oneri e le servitù, attive e passive, di qualsiasi specie; dello stato di disponibilità del bene.

Superficie commerciale

Il calcolo della consistenza superficiale commerciale dell'U.I. viene eseguito considerando la superficie esterna lorda (SEL): "… *area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota*

Firmato Da: MAURIZIO LESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f16dab457f015fa50358f569e8dfcef

convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. …" (Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – ABI). La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altre unità; lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri e le colonne interne; lo spazio di circolazione verticale costituito dalla scala e lo spazio di circolazione orizzontale, costituito dall'ingresso e dai disimpegni. Le SEL dei vani dell'immobile pignorato sono state calcolate utilizzando le dimensioni ricavate dalla restituzione grafica del progetto depositato verificate in sede di sopralluogo.

Nella determinazione della superficie commerciale, le superfici secondarie (balconi, terrazzi e simili, porticati/logge ricavati all'interno della proiezione dell'edificio, autorimesse, soffitte, cantine, ecc.) sono aggiunte alle superfici principali (locali residenziali) in ragione dei rapporti mercantili.

PIANO	DESTINAZIONE	PROPRIETÀ	SEL [mq]		RAPPORTO MERCANTILE		SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
PIANO TERRA	NEGOZIO	100%	144,00	x	1	=	144,00
	TOTALE SEL		144,00				
					TOTALE		**144,00**

Stima del lotto di vendita

L'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di Ormelle (TV), con riferimento alla zona ORMELLE CENTRALE, per i negozi considera lo stato conservativo "Ottimo" e riporta le seguenti quotazioni per il valore di mercato: minimo €/mq 1.150,00 – massimo €/mq 1.350,00 (con riferimento alla superficie lorda).I valori sono in linea con quelli indicati nel sito https://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioniimmobiliari, che riporta i valori di natura statistica secondo l'oscillazione dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale e nazionale, sulla base dei valori presenti nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate Omi, Istat e Banca d'Italia. Si sono riscontrate le seguenti quotazioni

Firmato Da: MAURIZIO LESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f16dab4457f015fa50358f569e8dfcef

immobiliari relative alla zona in esame.

minimo €/mq 989,00 – massimo €/mq 1.083,00.

Da un'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita sui principali siti immobiliari dei beni simili ubicati nel Comune di Ormelle, si rilevano di seguito quelli più indicativi:

Annuncio 1: Ormelle (Treviso) locale commerciale al piano terra 116 mq. Zona di forte passaggio, Tipologia Ufficio, Stato Buono – abitabile, Superficie116 mq, Piano0, Locali3, Bagni1, Parcheggio Posto auto riservato, Disponibilità immediata, Aria condizionata, Energia e riscaldamento, Riscaldamento Autonomo, Classe energetica E.

Superficie 116 mq, prezzo 90.000,00 € (775,00 €/mq);

Annuncio 2: ORMELLE - LC87 LOCALE COMMERCIALE IN CENTRO

vendita un locale commerciale situato nel cuore di Ormelle, in una posizione centrale e di grande visibilità. L'immobile, con una superficie di circa 93 mq, si trova al piano terra di un condominio degli anni '80 e dispone di un ingresso indipendente…,

Superficie 93 mq , prezzo 90.000,00 € (967,740 €/mq);

Annuncio 3: Negozio in vendita a Ormelle

Vendesi a Ormelle spazioso e luminoso negozio libero al rogito, ideale per chi desidera avviare una nuova attività commerciale o cercare un'ampia soluzione per ampliare la propria attività. La superficie totale del locale è di 198 metri quadrati, di cui 180 metri quadrati calpestabili, suddivisi in un'ampia area espositiva, un negozio, un deposito e un bagno

Superficie 198 mq, prezzo 90.000,00 € (454,54 €/mq);

Una volta effettuate le su descritte indagini, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere con una media aritmetica dei valori al metro quadro, al fine di ottenere un valore verosimile da applicare ai beni in oggetto:

Firmato Da: MAURIZIO LESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f16dab4457f015fa50358f569e8dfcef

(1.250,00 €/mq+1.036,00 €/mq+732,43 €/mq) /3=1.006,14 €/mq

Considerando che il lotto di vendita:

- fa parte di un fabbricato la cui realizzazione è terminata nel 1983;
- è inserito in un contesto urbanistico al centro della località;
- che l'immobile ha finiture non di pregio con una dotazione impiantistica corrente;
- che l'immobile ha condizioni conservative e di manutenzione buone;
- è al momento della redazione della presente occupato da sub-affittuari;

e a fronte di quanto fin qui sviluppato e considerato, trattandosi di un immobile di non particolare pregio ed interesse, lo scrivente ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari **a 1.000,00 €/mq**.

La valutazione del lotto è da considerarsi effettuata a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano i beni, con oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie, apparenti e non. Variazioni nel calcolo della superficie o l'esistenza di eventuali vizi, difformità, non conformità non riportate in perizia, non modificano la valutazione del lotto.

Si stabilisce un **prezzo unitario** di **1000,00 €/mq**.

Riassumendo:

Valore commerciale del lotto di vendita	€	**144 000,00**
Spese da detrarre per:		
Aggiornamento catastale	€	-1 100,00
Pratica sanatoria per modifiche interne (paretine)	€	-3 600,00
~~Spese condominiali (annu. 2025 + annu.2026)~~	€	~~-831,28~~
VALORE DI STIMA	**€**	**138 468,72**

1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore di vendita forzata deriva dal valore di stima, considerando che:

- devono essere rispettati i tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare

Firmato Da: MAURIZIO LESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f16dab457f015fa50358f569e8dfcef

effettivamente in possesso del bene, considerando però che non vi sono costi per l'onorario notarile e per le spese di intermediazione;

- la condizione di vendita a volte si accompagna alla difficoltà di visionare l'immobile;
- non è possibile assumere quale base imponibile il valore catastale del bene;
- la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e i difetti eventualmente presenti sui beni;
- il regime di vendita è forzato e non di libero scambio;
- la procedura prevede un termine temporale prefissato per la commercializzazione del lotto, di conseguenza l'insufficiente permanenza del bene sul mercato ne svaluta il valore e l'appetibilità;

secondo le motivazioni esposte, per ricavare il valore di vendita forzata dei lotti, si considera una percentuale di abbattimento del valore di mercato dei beni del 15%, ottenendo:

Valore commerciale edificio	€	**144 000,00**
Percentuale di abbattimento	15%	-21 600,00
Aggiornamento catastale	€	-1 100,00
Pratica sanatoria per modifiche interne (paretine)	€	-3 600,00
Spese condominiali (annu. 2025 + annu.2026)	€	-831,28
		116 868,72
Arrotondamento		-68,72
VALORE DI VENDITA FORZATA	**€**	**116 800,00**

1.15 RIEPILOGO

Per la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento che formano il **LOTTO** DI VENDITA, il **PREZZO A BASE D'ASTA** proposto è pari ad € **116˙800,00** (**Euro centosedicimilaottocento/00**).

1.16 ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 01 – Documentazione tecnica catastale

ALLEGATO 02 – Atto di provenienza

Firmato Da: MAURIZIO LESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f16dab4457f015fa50358f569e8dfcef

ALLEGATO 03 – Copia dei certificati con i dati anagrafici dell'Esecutato e copia certificato Agenzia delle Entrate per esistenza contratti di locazione

ALLEGATO 04 – Ispezione ipotecaria

ALLEGATO 05 – Verbale di sopralluogo

ALLEGATO 06 – Rilievo fotografico

ALLEGATO 07 - Estratti cartografici degli strumenti urbanistici in vigore

ALLEGATO 08 – Copia delle pratiche edilizie e rilievo difformità

ALLEGATO 09 – Millesimi di proprietà e spese condominiali

ALLEGATO 10 – Scheda dell'ordinanza di vendita

Fontanelle (TV), Novembre 2025.

C.T.U. Esperto Stimatore

ing. Maurizio Lessi

Firmato Da: MAURIZIO LESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f16dab4457f015fa50358f569e8dfcef