

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 465/2017 R.G.

promossa da **Credito Trevigiano - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa**

rappresentata e difesa

dall' Avv.to Antonella Lillo, con domicilio eletto presso lo studio dello stesso a Treviso in Viale Montegrappa, n. 45

contro

ESEC 1

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Marco Saran

**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI IN COMUNE DI
VEDELAGO (TV) DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO**

A seguito dell'incarico conferito dall' Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott. Marco Saran in data 07/06/2019 per la stima di beni immobili in Vedelago (TV) di proprietà dell' ESEC 1, il sottoscritto Arvieri Dott. Ing. Andrea con studio a Treviso in Vicolo Piave 24, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/8 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli esecutati;
- il valore commerciale attuale dei beni.



PREMESSE

Il giorno 14/06/2019, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e contestualmente effettuato il giuramento, ha ottenuto dal fascicolo telematico la copia dell'atto di pignoramento e la copia della documentazione prevista dal secondo comma dell'art. 567, 2° comma, c.p.c.

Successivamente ha acquisito l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

In seguito veniva contattato dalla IVG srl, per fissare il sopralluogo all'immobile pignorato.

L'IVG srl, quale custode nominato del compendio immobiliare, fissava il sopralluogo ai beni pignorati per il giorno 07/11/2019.

Nel luogo, giorno e ora concordati, alla presenza del custode, veniva effettuata un'attenta ricognizione dei beni immobili oggetto di stima ed un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

A seguire, il sottoscritto, ritenuto di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, completava la bozza di perizia di stima dei beni che inviava tramite comunicazione e-mail in data 27.12.2019.

- all'Avv.to Antonella Lillo, presso il cui studio è domiciliata DUMAS SPV s.r.l.;

- al custode IVG srl;

- tramite raccomandata A.R. all'esecutato,

assegnando a tutti tempo fino al giorno 18.01.2020 per il deposito di eventuali osservazioni.

Il 07.01.2020 l'Avvocato Lillo richiedeva a mezzo mail ordinaria l'invio degli allegati di perizia. Venivano quindi inviati, tramite mail, il 9.01.2020.

Nessuna osservazione pervenuta.

FORMAZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Considerato il fatto che i beni pignorati sono costituiti da due unità immobiliari di diversa natura ma facenti parte di un unico ambito, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il lotto.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Per l'intero della piena proprietà ESEC 1****CATASTO FABBRICATI**

Comune di Vedelago, Sez. F - Foglio 3

M.N. 1263 sub. 4 e 5 graffati, Via della Cooperazione n. 1 PT , cat. C/1, cl. 3, 117 mq

Sup. Cat. 122 mq

R.C. € 1.426,04 negozio

Si precisa che il sub 4 è il negozio, mentre il sub 5 è l'area scoperta di proprietà (14 mq). Inoltre, è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni, in particolare sui beni comuni non censibili ai sub 1, 2 (aree scoperte), 3 (vano scale) e 15 (rampa e area di manovra), stesso mappale.

Le visure catastali, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa sono allegati alla presente relazione.

CONFINI DEI BENI

Il fabbricato, di cui M.N. 1263, comprendente anche le U.I. oggetto di stima, confina, da nord in senso orario, con il M.N. 1425 (altra proprietà), M.N. 1427 (altra proprietà), M.N. 1170 (altra proprietà), M.N. 34 (altra proprietà), salvo altri e più precisi.

La porzione di fabbricato di cui M.N. 1263 sub 4 e 5 graffati, confina, da nord in senso orario, con altra unità (stesso MN sub 1 – altra proprietà), su scoperto, con altra unità (stesso MN sub 2 – altra proprietà), vano scale condominiale (sub 3), con altra unità (stesso MN sub 6 – altra proprietà), salvo altri e più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive.

Si precisa che il M.N. 1263 sub 4 e 5 partecipa alle parti comuni dell'edificio e dello scoperto.

Inoltre l'area su cui insiste il fabbricato fa parte di una convenzione di lottizzazione con il Comune di Vedelago, come da atto del 24.04.1996 rep. 10023, Notaio Rita Dominjanni di Castelfranco Veneto.



DITTA INTESTATARIA

In forza dell'atto di compravendita in data 03/10/2001 al rep. 1173/474, del notaio Andrea Dominijanni di Vedelago, trascritto al S.P.I. di Treviso in data 09/10/2001 al n. 29429 reg. particolare.

Ditta intestataria risulta:

- ESEC, per 1/1 della proprietà.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE**

Dalla *certificazione notarile* rilasciata dal notaio Rocco Mancuso di Lecce, in data 01.08.2017, si evince che presso il S.P.I. di Treviso esistono le seguenti formalità:

- Prima ed unica Trascrizione contro

Trascrizione N. 25109 / 17434 del 19.07.2017

Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Treviso, a favore di “**Credito Trevigiano – Banca di Credito Cooperativo**”, con sede in Vedelago, CF 00274980267, che riguarda la totalità dei beni costituenti il Lotto.

- Prima Iscrizione contro

Iscrizione N. 40885 / 7021 del 09/10/2001

Ipoteca volontaria in forza di mutuo per la somma complessiva di Lire 475.000.000 a favore di “**Banca di Credito Cooperativo Trevigiano s.c.r.l.**”, CF 00274980267, che riguarda la totalità dei beni costituenti il Lotto.

- Seconda Iscrizione contro

Iscrizione N. 595 / 147 del 07/01/2010

Ipoteca volontaria in forza di mutuo per la somma complessiva di € 270.000,00 a favore di “**Credito Trevigiano – Banca di Credito Cooperativo**”, CF 00274980267, che riguarda la totalità dei beni costituenti il Lotto.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Interviene quale sostituta in toto la **DUMAS SPV s.r.l.**, con sede in Milano, c.f. 09947430964.



DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto unico è formato da una porzione di fabbricato ad uso commerciale - negozio, con accesso diretto dallo scoperto comune, con spazi interni molto luminosi e visibili dall'esterno, grazie alle ampie superfici perimetrali vetrate, inserito in un complesso edilizio commerciale – direzionale – residenziale, edificato in epoca recente.

1) Descrizione generale

Il fabbricato, edificato nel 2001, del quale fa parte l'U.I. oggetto si stima, presenta struttura portante e setti in c.a., solai in latero cemento, murature perimetrali intonacate con dipintura di colore rosa intenso, ora sbiadito, pilastri grigi, finestre e vetrine perimetrali in alluminio e vetrocamera, solaio di copertura ventilato a più falde, con tegole canadesi. Pluviali in acciaio inox.

Lo scoperto di pertinenza, nel quale è inserito, risulta delimitato da ringhiera metallica / rete metallica e muretti in cls., e vi si accede tramite cancello carrabile scorrevole e cancello pedonale, entrambi sul lato est della proprietà / Via della Cooperazione. E' presente anche una rampa di accesso al piano interrato, collegata al cortile fronte strada provinciale.

Il fabbricato è accessibile tramite diverse porte al PT e comunicanti con lo scoperto, per ciascuna U.I e presenta un unico vano scale per l'accesso al piano P1 ed S1.

Si precisa che all'interno dei locali sono presenti cumuli di materiali e pareti divisorie in materiali leggeri e facilmente amovibili.

2) Descrizione del - M.N. 1263 sub 4 e 5

I locali, della U.I. in oggetto, sono ad uso commerciale ed ubicati al piano terra, con ingresso dall'area scoperta, inoltre affacciano su tre lati nord, est e sud.

Le porte d'ingresso sono due, una sul lato est ed una sul lato sud. L'unità immobiliare ha pianta rettangolare. Essa comprende, una zona negozio-show room, due uffici, uno spogliatoio, antibagno e WC.

L'altezza dei solai è di circa m 3,50, con controsoffitti in pannelli compositi che riducono a 3,00 m l'altezza utile.

Le pareti, esclusa la parte costituite da vetrine, sono intonacate a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco, e di colore giallo/arancione negli uffici.

Le porte interne sono in legno tipo noce, tamburate e cieche.

I locali presentano pavimentazione in piastrelle di gres color grigio-bianco e piastrelle in ceramica color bianco sulle pareti dei bagni. Il bagno comprende il lavandino con



monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda, water. Il ricambio d'aria avviene tramite finestra.

I serramenti, per porte esterne, finestre e vetrine sono modulari parzialmente apribili e costituiti da telai in alluminio verniciato portanti vetrocamera.

4) Stato di conservazione e di manutenzione

I beni formanti il lotto unico sono nel complesso in buone condizioni manutentive e conservative.

5) Impianti

L'unità è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario, allaccio all'acquedotto;
- impianto fognario – vasca IMHOFF;
- impianto elettrico;
- impianto telefonico;
- impianto riscaldamento, con caldaia a metano posta in vano esterno.

Occorre verificare il funzionamento e la conformità di tutti gli impianti alle vigenti disposizioni.

In merito alla certificazione energetica non è presente alcun documento.

6) Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

M.N. 1263 sub 4 e 5 graffati

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

locali commerciali PT	100,00 mq x 1,00 =	100,00 mq
porticato	50,00 mq x 0,30 =	15,00 mq
scoperto	15,00 mq x 0,20 =	3,00 mq
Superficie totale commerciale convenzionale		118,00 mq

7) Generalità

I beni al momento del sopralluogo sono risultati liberi.



VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Villorba e precisamente:

- *Concessione* N. 94/98 del 26.05.1998, prot. n. 98/7303 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia non destinati alla residenza: costruzione di laboratorio artigianale.
- *Concessione* N. 208/98 del 30.10.1998, prot. n. 98/17871 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia non destinati alla residenza: costruzione di fabbricato commerciale con un negozio, n.2 alloggi ed uffici.
- *Concessione* N. 209 del 28.09.2001, prot. n. 13752 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia: variante alla concessione edilizia n. 208/98 per la costruzione di fabbricato commerciale con un negozio, due alloggi ed uffici.

NOTA: prescrizioni speciali ed obbligatorie – all'interno dei due negozi

- *Certificato di Agibilità* N. 107 del 19.11.2001, prot. n. 20896 / 2001.

Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

Con riferimento all'U.I. di cui al *M.N. 1263 sub 4 e 5*, il sottoscritto ha accertato che i grafici di progetto, relativi alla *Concessione edilizia*, riferiti all'ultimo stato approvato sono rispondenti allo stato di fatto, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive,

Si rileva, altresì, la mancanza di continuità costruttiva della parete divisoria tra i due negozi al PT, che permette l'accesso e la comunicabilità tra i due spazi di diversa proprietà.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riferimento all' U.I. di cui al *M.N. 1263 sub 4 e 5*,

La rappresentazione planimetrica è pressoché conforme a quanto è realizzato.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il PRC vigente e relative NTA/RE, oltre al PI del Comune di Vedelago,



stabilisce la destinazione della zona, in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione di stima, “ *Zona Omogenea DI, industriale ed artigianale* ” e “ *zona produttiva non ampliabile*”.

La carta dei vincoli e della pianificazione territoriale resituisce la presenza di vincoli relativi alla *zona di protezione del Parco del fiume Sile e di rispetto ferroviario e stradale*.

Estratto della cartografia in allegato.

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dalla *certificazione notarile* del Notaio Rocco Mancuso, in atti, si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

1) In forza dell'atto di *compravendita* in data 26/05/1992, del notaio Enrico Fumo di Treviso, trascritto al S.P.I. di Treviso in data 17/06/1992 al n. 13379 (NCT Fg. 50, MN 1050),

2) In forza dell'atto di *compravendita* in data 02/07/1992, del notaio Luigi Tassitani di Castelfranco, trascritto al S.P.I. di Treviso in data 20/07/1992 al n. 15475 (NCT Fg. 50, MN 1057),

provenivano in ditta:

– **Prop 1, per 1/1 della proprietà.**

3) In forza dell'atto di *compravendita* in data 23/07/1998, del notaio Rita Dominijanni di Vedelago, trascritto al S.P.I. di Treviso in data 03/08/1998 al n. 16944 (NCT Fg. 50, MN 1141 e MN 1143 – a seguito frazionamento del 16.07.1998, n. 2239.2/1998),

provenivano in ditta:

– **Prop 2, per 1/1 della proprietà.**

4) In forza dell'atto di *compravendita* in data 03/10/2001, del notaio Andrea Dominijanni di Vedelago, trascritto al S.P.I. di Treviso in data 09/10/2001 al n. 29429 (NCT Fg. 50, MN 1263 – a seguito nota di variazione del 19.09.2001, n. 2090.1/2001 e nota di costituzione del 28.09.2001, n. 3610.1/2001, che danno origine al NCEU nella Sez F, Fg. 3 al MN 1263 sub. 4 e sub 5 graffati).

provenivano in ditta:

– **ESEC 1, per 1/1 della proprietà.**



VALORE ATTUALE DEL LOTTO

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di PAT e PI., delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto unico formato, sono, a giudizio del sottoscritto E. S., il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Vedelago, Sez. F - Foglio 3

M.N. 1263 sub. 4 e 5 graffati, Via della Cooperazione n. 1 PT , cat. C/1, cl. 3, 117 mq

Sup. Cat. 122 mq

R.C. € 1.426,04 *negozio**aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di mq 118,00**mq 118 x 900,00 €/mq = € 106.200,00*A detrarre per :

Ripristino continuità parete divisoria con sub. 6 – negozio adiacente € 700,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO € 105.500,00

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

abbattimento standard del 20% € 21.100,00

VALORE BASE DEL LOTTO 1 € 84.400,00**che si arrotonda a € 84.000 ,00**

(euro ottantaquattromila / 00)



ALLEGATI

- 1) visura catastale del Catasto Fabbricati, Sez. F – F° 3 del Comune di Vedelago (TV), per il M.N. 1263 sub 4 e 5;
- 2) planimetria catastale del Catasto Fabbricati, Sez. F – F° 3 del Comune di Vedelago (TV), per il M.N. 1263 sub 4 e 5;
- 3) elaborato planimetrico del Catasto Fabbricati, Sez. F – F° 3 del Comune di Vedelago (TV), per il M.N. 1263 sub 4 e 5;
- 4) elenco subalterni del Catasto Fabbricati, Sez. F – F° 3 del Comune di Vedelago (TV), per il M.N. 1263 sub 4 e 5;
- 5) estratto di mappa al Catasto Terreni, F° 50 MN 1263 del Comune di Vedelago (TV),
- 6) Estratto cartografia PAT/PRC/PI del Comune di Vedelago.
- 7) Grafici – ultimo progetto approvato
- 8) Grafici – stato di fatto
- 9) Concessione N. 94/98 del 26.05.1998.
- 10) Concessione N. 208/98 del 30.10.1998.
- 11) Concessione N. 209/2001 del 28.09.2001.
- 12) Certificato di Agibilità N. 107/2001 del 19.11.2001
- 13) Atto di compravendita Rep. n. 1173/474 in data 03/10/2001, del notaio Andrea Dominijanni di Vedelago.
- 14) Certificazione Notarile – Notaio Rocco Mancuso.
- 15) Documentazione fotografica dei beni.
- 16) Dati esecutato e proprietari.

Treviso, 20 Gennaio 2020

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Andrea Arvieri

