

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da
MARMAROLE SPV S.R.L. a mezzo LOCAM S.P.A.

R.G. ESEC. IMM.RI 57/2017

Giudice: Marco SARAN

CTU: Geom. Nello CASAGRANDE

RAPPORTO DI STIMA



INDICE

0.00 PREMESSA	3
1.00 LOTTO UNICO	4
1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE	4
1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
1.03 CONFINI.....	5
1.04 SERVITU' E VINCOLI.....	6
1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA	6
1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	6
1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE	7
1.08 DESCRIZIONE DEI BENE	8
1.09 DESTINAZIONE URBANISTICA	10
1.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI	12
1.11 DIVISIBILITA'	13
1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	13
1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	14
3.00 CONCLUSIONI.....	15
ALLEGATI	16



0.00 PREMESSA

Con provvedimento in data 18.01.2019 il Giudice Esecutore dott. Marco SARAN ha nominato il sottoscritto Nello CASAGRANDE geometra libero professionista, con studio in Conegliano via Berto Barbarani 16, iscritto al n. 2020 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, quale perito stimatore dei beni immobili in capo all'esecutato 1, siti in Comune di Vittorio Veneto (TV) e di seguito descritti.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da un negozio-esposizione di buone dimensioni con magazzino ed uffici, oltre a delle porzioni di aree scoperta e due piccole porzioni di terreno (reliquati), il tutto sito in via Sansovino n. 60, a Vittorio Veneto; trattandosi di una unità commerciale con annesso magazzino (funzionale all'attività), viene formato un unico lotto che comprende anche le piccole porzioni di terreno.

Esperate le indagini preliminari, compiuti i sopralluoghi del caso ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.



LOTTO UNICO

Beni siti in via Sansovino n. 60 - Vittorio Veneto - TV

1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Negoziò con mostra disposta su due piani fuori terra, uffici e magazzino, oltre a delle arre scoperte e due piccoli ritagli di terreno (reliquati), siti in Comune di Vittorio Veneto in via Sansovino n. 60, laterale di viale del Consiglio, strada di principale importanza, in una zona commerciale che offre una buona dotazione di servizi, con un buon collegamento stradale e ciclopedonale, l'accesso alla proprietà avviene direttamente da via Sansovino.

1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è composto da un negozio con esposizione su due piani, uffici, magazzino, ed alcune piccole porzioni di terreno, il tutto individuato al Catasto come segue:

Comune di Vittorio Veneto - Catasto Fabbricati

Sezione F Foglio 1

Mapp. 1166 viale del Consiglio area urbana di 60 mq

Mapp. 1169 viale del Consiglio area urbana di 91 mq

Mapp. 167 sub 13 via Sansovino P.T area urbana di 1997 mq

Mapp. 167 sub 17 via Sansovino P.T cat C/2 cl. 3 cons. 280 mq RC € 491,67

Mapp. 167 sub 19 via Sansovino P.T-1 cat D/8 RC € 7.254,00

Mapp. 167 sub 61 via Sansovino P.T area urbana di 86 mq

Mapp. 1363 sub 18 via Sansovino P.T area urbana di 32 mq

Rispettivamente due ritagli di terreno (reliquati a seguito di esproprio per la realizzazione di viale del Consiglio e la pista ciclopedonale lungo il fiume



Meschio), area urbana di pertinenza, due porzioni di fabbricato ad uso magazzino (sub 17 e negozio (sub 19) con la proprietà delle aree scoperte di mq 745 al **mappale 167 sub 52** (la superficie secondo il perito estimatore è errata), di mq 557 al **mappale 167 sub 60** e di 274 mq al **mappale 167 sub 16 – tutti beni comuni ai sub 17 e 19** e con la comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio previsti dalla legge e dall'elaborato planimetrico allegato alle denunce di accatastamento e variazione in particolare con la comproprietà dell'ingresso al mappale 167 sub 53 e altre due aree di completamento dello scoperto di pertinenza del fabbricato a i sub 17 e 19.

Nell'atto di pignoramento è inserito anche il **mappale 167 sub 52** che di fatto è un Bene Comune Non Censibile *“BCNC area scoperta di mq. 745 comune ai sub 17-19 annulla e sostituisce il sub.14 per fraz.e ristrutturazione”* superficie che secondo il CTU è errata e prima dell'atto di trasferimento dell'immobile dovrà essere corretta; si precisa comunque che nel compendio immobiliare oggetto di valutazione, sono compresi tutti i B.C.N.C. sub 16-52-60 comuni ai sub 17-19.

1.03 CONFINI

Il mappale 1166 confina da nord in senso orario con mappali n. 1068, 1164, 1165, 1170, 1075, salvo altri o variati.

Il mappale 1169 confina da nord in senso orario con mappali n. 1174, 1173, 1168 e 1068, salvo altri o variati.

Il mappale 167 confina da nord in senso orario con mappali n. 1363, 422, 1083,1059, 1042, 1062, 1068, 1168, 1172, salvo altri o variati; il mappale 167 sub 19 al piano primo confina da nord in senso orario con i muri perimetrali e unità sub 58 e 57; tutti gli altri mappali confinano da nord in senso orario con mappali n. 166, 1364, altre porzioni del mappale 1363, 422, 1083, 1068 e altre porzioni del mappale n. 167.



1.04 SERVITU' E VINCOLI

L'accesso agli immobili avviene direttamente da via Sansovino, per quanto invece concerne servitù e vincoli, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari, salvo il vincolo ad uso parcheggio pubblico, ai rogiti del Notaio Giuseppe Coco in data 27.04.2001 Rep. 60816, trascritto a Treviso il 25.05.2001 ai N. 20178/1440 e quanto dichiarato negli atti di provenienza.

1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA

La proprietà per il mappale 1363 sub 18 risulta in capo alla ditta esecutata 1 in forza di atto di permuta del Notaio Giuseppe Dall'Antonia in Vittorio Veneto Rep. 95382 del 09.06.2005, trascritto a Treviso il 21.06.2005 ai nn. 26754/16888. Per tutti gli altri beni la proprietà risulta in capo alla ditta esecutata 1 a seguito dell'atto di compravendita del Notaio Giuseppe Coco di Vittorio Veneto Rep. 61221 del 14.09.2001, registrato a Vittorio Veneto il 19.09.2001 al n. 1254, Serie 1V e trascritto a Treviso il 21.09.2011 ai nn. 38292/27687.

1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

I beni oggetto di valutazione, all'atto del sopralluogo ed in base a quanto comunicato dalla proprietà, risultavano dati in locazione al Locatario 1 a mezzo Contratto di Affitto d'Azienda sottoscritto in data 26.02.2016 con autentica delle firme dal Notaio Giuseppe Cocco in Vittorio Veneto Rep. 68120, registrato a Conegliano il 10.03.2016 al n. 1533 Serie 1T. Contratto che prevede un affitto d'azienda (esecutata 1) di beni mobili ed immobili, a decorrere dal 01.03.2016 per la durata di 5 anni rinnovabili, prossima scadenza 01.03.2021, per un canone annuo di € 48.000,00 pari a € 4.000,00 mensili di cui oltre al 50% riferibile alla locazione del solo immobile.

Considerando un canone mensile per i fabbricati di circa il 60% pari ad € 2.500,00, si può ritenere il canone congruo.



Essendo inoltre il contratto registrato prima del pignoramento è pertanto opponibile.

1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1. **Ipoteca volontaria** per € 1.500.000,00 iscritta nei RR.II. di Treviso in data 10.08.2007 ai nn. 40097/11043 a garanzia del mutuo ai rogiti del Notaio Giuseppe Coco in data 31.07.2007 Rep. 65766 a favore della “Banca di credito Cooperativo delle Prealpi società cooperativa” con sede in Tarzo della durata di 15 anni – annotata di proroga della durata e di modifica tasso in data 25.05.2011 ai nn. 2874 e 2875 – gravante i mappali n. 167 sub 17, 19, 52;
2. **Ipoteca volontaria** per € 435.000,00 iscritta nei RR.II. di Treviso in data 25.05.2011 ai nn. 18293/3818 a garanzia del mutuo ai rogiti del Notaio Giuseppe Coco in data 20.05.2011 Rep. 67017 a favore della “Banca di credito Cooperativo delle Prealpi società cooperativa” con sede in Tarzo della durata di 15 anni - gravante i mappali n. 167 sub 17, 19, 61 e 13 e i mappali n. 1166, 1169;
3. **Ipoteca volontaria** per € 225.000,00 iscritta nei RR.II. di Treviso in data 25.05.2011 ai nn. 18294/3819 a garanzia di contratto di apertura credito ai rogiti del Notaio Giuseppe Coco in data 20.05.2011 Rep. 67018 a favore della “Banca di credito Cooperativo delle Prealpi società cooperativa” con sede in Tarzo - gravante i mappali n. 167 sub 17, 19, 61 e 13 e i mappali n. 1166, 1169;
4. **Ipoteca giudiziale** per € 50.000,00 iscritta nei RR.II. di Treviso in data 07.07.2016 ai nn. 22589/3944 a favore della “Banca della Marca Credito Cooperativo Società Cooperativa” con sede in Orsago in dipendenza di



decreto ingiuntivo del tribunale di Treviso in data 28.06.2016 Cron. N. 2641
- gravante su tutti i beni oggetto della presente perizia;

- 5. Pignoramento immobiliare** dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso del 09.01.2017 Cron. N. 113, trascritto a Treviso in data 14.03.2017 ai nn. 8735/6173 a favore della "Banca di credito Cooperativo delle Prealpi società cooperativa" con sede in Tarzo - gravante su tutti i beni oggetto della presente perizia.

1.08 DESCRIZIONE DEI BENE

Il compendio immobiliare risulta così composto:

Mappale 167 sub 19

E' la porzione principale di tutto il compendio ed è costituita da un Negozio-Esposizione sviluppato su piani fuori terra.

Al piano terra abbiamo l'ingresso con loggia, l'esposizione, una zona ad uffici, un servizio, un magazzino e due scale di accesso al piano primo, per una superficie lorda commerciale di circa 675 mq con altezza 2.95 m.

Al piano primo abbiamo due zone esposizione con un servizio ed un archivio, per una superficie lorda commerciale di circa 527 mq con altezza 3.00.

La struttura dell'edificio è mista, con fondazioni travi e pilastri in c.a. e copertura in tegoli prefabbricati in CAP, tamponamenti in muratura e finitura esterna con mattoni di calcestruzzo colorati tipo lecablocco, copertura piana non praticabile, solaio intermedio con struttura portante in acciaio, tavolato orizzontale in legno con soletta in c.a., nella porzione adibita ad uffici al piano terra ed esposizione 3 al piano primo la struttura è di tipo tradizionale con travi e pilastri in c.a. solai in laterocemento, divisorie interne in cartongesso, salvo gli uffici con pareti attrezzate. Le finiture dell'unità sono di buon livello, con serramenti in acciaio colorato con vetrocamera, porte interne in vetro e legno, pavimenti in piastrelle



di ceramica nel blocco uffici, bagni ed esposizione 2 (piano primo), in legno nell'esposizione 3 (piano primo) e di tipo industriale trattato al piano terra esposizione 1, controsoffitto in pannelli di cartongesso nell'esposizione 2 al piano primo, finitura delle pareti con idropittura. Buona la dotazione degli impianti con impianto elettrico, meccanico e di condizionamento, grado di manutenzione e conservazione molto buono, molto gradevole l'aspetto estetico di tutto il fabbricato, con possibilità buone di conversione per attività commerciali, artigianali, direzionali e servizi.

Mappale 167 sub 17

E' un magazzino per il deposito di materiali collegato al sub 19 tramite un portone di sezionamento, è suddiviso in due zone con un servizio igienico e sviluppa una superficie lorda commerciale di circa 307 mq con altezza di 3.00 m. La struttura dell'unità è mista, con fondazioni travi e pilastri in c.a. e copertura in tegoli prefabbricati in CAP, con tamponamenti in muratura e finitura esterna con mattoni di calcestruzzo colorati tipo lecablocco, copertura piana non praticabile, divisorie interne in muratura, le finiture dell'unità sono di tipo civile, con serramenti in acciaio, porte interne in legno, pavimenti in CLS di tipo industriale. Normale la dotazione degli impianti con impianto elettrico, grado di manutenzione e conservazione molto buono.

Mappale 167 sub 13

Area urbana di mq 1997 catastali utilizzata a parcheggio, viabilità e verde, destinata a parcheggio di uso pubblico con atto di vincolo ai rogiti del Notaio Giuseppe Coco in data 27.04.2001 Rep. 60816, trascritto a Treviso il 25.05.2001 ai N. 20178/1440. La valutazione di detto bene è compresa nel valore dei fabbricati.

Mappale 167 sub 61



Area urbana di mq 86 catastali utilizzata a parcheggio e verde. La valutazione di detto bene è compresa nel valore dei fabbricati.

Mappale 1363 sub 18

Area urbana di mq 32 catastali, utilizzata a parcheggio, anche quest'area come tutto il compendio rientra nel comparto 15. La valutazione di detto bene è compresa nel valore dei fabbricati.

Mappale 1363 sub 18

Area urbana di mq 32 catastali, utilizzata a parcheggio, anche quest'area come tutto il compendio rientra nel comparto 15. La valutazione di detto bene è compresa nel valore dei fabbricati.

Mappale 1166

Area urbana di mq 60 catastali coltivata a prato. Trattasi di un ritaglio di terreno a seguito di esproprio per la realizzazione di viale del Consiglio e la pista ciclopedonale lungo il fiume Meschio, completamente inedificabile e compresa fra la pista ciclopedonale il fiume Meschio e viale del Consiglio; non avendo nessun valore commerciale viene attribuito un valore simbolico di € 100,00.

Mappale 1169

Area urbana di mq 91 catastali coltivata a prato. Trattasi di un ritaglio di terreno a seguito di esproprio per la realizzazione di viale del Consiglio e la pista ciclopedonale lungo il fiume Meschio, completamente inedificabile e compresa fra la pista ciclopedonale il fiume Meschio e viale del Consiglio; non avendo nessun valore commerciale viene attribuito un valore simbolico di € 100,00.

1.09 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del PRG vigente l'intero compendio risulta classificato come segue:

- mappale 1363 la porzione oggetto di esecuzione ricade all'interno del Comparto 15 "via Sansovino" approvato con delib. C.C. n. 69 del 04.08.2005.



- Previsione decaduta e pertanto trova applicazione art. 76 comma 2 L.R. 61/85 e ss.mm.ii., ovvero combinato disposto artt. 18 e 33 comma 2 L.R.11/2004e ss.mm.ii. che nello specifico prevede porzioni di cortili e percorsi carrai e porzione verde privato. L'area sopracitata ricade nella "fascia di rispetto Fluviale" (150 metri dal fiume Meschio), ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c del D.Lgs 42/2004. L'area sopracitata è parzialmente classificata a pericolosità media – P2- nel Piano di Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Livenza approvato con D.P.C.M. del 22.07.2001.
- mappale 167 perimetro Comparto 15 "via Sansovino" approvato con delib. C.C. n. 69 del 04.08.2005. Previsione decaduta e pertanto trova applicazione art. 76 comma 2 L.R. 61/85 e ss.mm.ii., ovvero combinato disposto artt. 18 e 33 comma 2 L.R.11/2004e ss.mm.ii. che nello specifico prevede porzioni di cortili e percorsi carrai, porzione verde privato, porzione verde pubblico, porzione verde di uso pubblico, porzione parcheggi di uso pubblico, porzione parcheggi privati, porzione sagoma limite nuovi edifici, porzione edificio esistente e porzione perimetro zona D5 zona commerciale esistente. L'area sopracitata ricade nella "fascia di rispetto Fluviale" (150 metri dal fiume Meschio), ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c del D.Lgs 42/2004.
 - mappale 1169 zona di tipo F2 "parchi e giardini ed attrezzature sportive di progetto non edificabili". L'area sopracitata ricade nella "fascia di rispetto Fluviale" (150 metri dal fiume Meschio), ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c del D.Lgs 42/2004. L'area sopracitata è classificata area fluviale nel Piano di Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Livenza approvato con D.P.C.M. del 22.07.2001.
 - mappale 1166 zona di tipo F2 "parchi e giardini ed attrezzature sportive di progetto non edificabili" e porzione zona F3 percorsi ciclabili. L'area



sopracitata ricade nella “fascia di rispetto Fluviale” (150 metri dal fiume Meschio), ai sensi dell’art. 142 comma 1 lettera c del D.Lgs 42/2004. L’area sopracitata è classificata area fluviale nel Piano di Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Livenza approvato con D.P.C.M. del 22.07.2001.

1.10 CONFORMITA’ EDILIZIA DEI FABBRICATI

Le indagini svolte presso l’ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come il fabbricato sia stato costruito in base ai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza Edilizia prot. n. 7888/1627 del 09/08/1973;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 166 prot. n. 2000/48531 del 03/07/2001 pratica 0000008654;
- Convenzione urbanistica del 28.07.2003 Rep. N. 63206 del Notaio Giuseppe Coco registrata a Vittorio Veneto il 01.08.2003 al n. 63251 e trascritta a Treviso il 07.08.2003 ai nn. 33571/22265;
- Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione del comparto 15 Prot. n. 33328 del 20/08/2003 Pratica n. 000011853 n. 23 del 23.01.2004;
- Permesso di Costruire per ristrutturazione e ricomposizione volumetrica mediante demolizione ampliamento e sopraelevazione di fabbricato commerciale Pratica n. 33331 del 20.08.2003 riferimento n. 0000011854 provvedimento n. 136 del 29.03.2004;
- Permesso di Costruire Variante 1 per ristrutturazione e ricomposizione volumetrica mediante demolizione ampliamento e sopraelevazione di fabbricato commerciale Pratica n. 25985 del 17.06.2005 riferimento n. 0000011854 provvedimento n. 335 del 14.10.2005;
- DIA Variante 2 per ristrutturazione e ricomposizione volumetrica mediante demolizione ampliamento e sopraelevazione di fabbricato commerciale Pratica n. 33616 del 05.08.2005 riferimento n. 0000011854 provvedimento n.



100256 del 09.08.2005;

- DIA Variante 3 per ristrutturazione e ricomposizione volumetrica mediante demolizione ampliamento e sopraelevazione di fabbricato commerciale Pratica n. 15204 del 14.04.2006 riferimento n. 0000011854 provvedimento n. 100257 del 11.10.2006;
- Attestazione Agibilità prot. 15204 del 14.04.2006 riferimento n. 0000011854 prot. n. 1259 del 11.01.2007.

Rispetto a quanto autorizzato è stata rilevata una difformità, ovvero le modifiche previste dalla seconda variante nella parte uffici del piano terra non sono state fatte, sarà pertanto necessario, prima dell'atto di trasferimento, presentare una sanatoria edilizia in comune, con una sanzione di circa € 1.000,00 e la variazione catastale, con un costo presunto per le spese tecniche, di circa € 2.000,00.

1.11 DIVISIBILITA'

L'immobile così come strutturato consente scarse possibilità di divisione, inoltre i costi necessari per dividere fisicamente il fabbricato risulterebbero antieconomici, sul risultato finale, pertanto si è creato un unico lotto.

1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alle visure delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, l'esperto stimatore provvederà a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo



realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili, nella valutazione delle dei due fabbricati, sono compresi anche i valori delle aree urbane di proprietà nonché i b.c.n.c. comuni ai sub 17 e 19, di fatto aree urbane.

E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla grave crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

LOTTO UNICO

Negozi esposizione P. T.	mq 675 x €.	1.050,00=	€.	708.750,00=
Esposizioni P.1	mq 527 x €.	950,00=	€.	500.650,00=
Magazzino P.T	mq 307 x €.	450,00	€	138.150,00=
Mappale 1166 a corpo			€	100,00=
Mappale 1169 a corpo			€	100,00=
<u>A dedurre sanatoria</u>			€.	<u>- 3.000,00=</u>
TOTALE			€.	1.344.750,00=

(euro unmilionetrecentoquarantaquattromilasettecentocinquanta/00)

1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente



stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 20%, il tutto quantificato dallo scrivente come segue, :

LOTTO UNO

€ 1.347.750,00 – 20%= €. 1.078.200,00=

Che arrotondiamo convenzionalmente a:

€ 1.078.000,00

(Euro unmilionesettantottomila/00)

2.00 CONCLUSIONI

Nella speranza di aver assolto con sufficiente chiarezza il mandato conferitogli, ringrazio per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi chiarimento.

Conegliano, 22 ottobre 2019

Il perito stimatore

Geom. Nello CASAGRANDE



ALLEGATI

LOTTO 1

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Autorizzazione edilizie e stralcio PRG;
- Titolo di proprietà e contratto locazione

