

BOZZA 3 NOVEMBRE 2016

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA DI STIMA

N.R.G.E. n° 355/2012

Esperto Stimatore arch. Giampaolo Piovesan

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Vortali

Data Comparizione Udienza 11.01.2017 ore 10,00

RIFERIMENTI:

Creditore procedente:

presso la quale viene eletto domicilio.

Creditore ricorrente:

Treviso, presso il quale viene eletto domicilio.

Debitore esecutato:

Procedura esecutiva: 23.02.2012 atto di pignoramento immobiliare n°355/2012 di

locali ad uso commerciale in Quinto di Treviso, per l'intero della piena proprietà.

### 1.0.0 PREMESSE

Forma oggetto della presente Relazione il bene immobile, pignorato

, parte di un fabbricato ad uso artigianale e commerciale

L'individuazione dell'immobile da periziare è stata effettuata sulla base del Verbale di pignoramento e della documentazione ex ad. 567 del c.p.c., entrambi facenti parte del procedimento, nonché delle visure catastali effettuate dallo scrivente in ordine all'esecutato ed al bene immobile.

**1.1.0 nomina consulente.** In data 23.05.2016 il G.E. Dott.ssa Francesca Vortali ha nominato lo scrivente Arch Giampaolo Piovesan, iscritto all'Albo dei Consulenti

BOZZA 3 NOVEMBRE 2016

Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Treviso al n°42, e 137 OOAA di Treviso, esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., nel procedimento esecutivo n° 355/12 RGE., con giuramento in data 01.07.2016 quando gli è stato consegnato uno stampato "chiarimenti relativi all'art. 173 bis c.p.c." con raccomandazioni, seguite ordinatamente per la redazione della relazione di stima.

**1.2.0 verifica documentazione.** Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione in atti di cui art.567 2° comma c.p.c.,

**1.3.0. Attività svolte:**

il sottoscritto ha effettuato sopralluoghi, il primo in data 18.07.2016, non ancora noto il Custode giudiziario, con prosecuzione in data 05.09.2016 avendo preavvertito tutti gli attori e l'IVG nel contempo riscontrato.

Ha anche effettuato:

-) in data 05.07.2016 e 27.07.2016 accertamenti presso l'Ufficio Tecnico comunale di Quinto finalizzati alla ricerca della documentazione inerente la regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato in cui si colloca l'immobile pignorato.

-) in data 05.07.2016 accertamento presso l'ufficio Anagrafe e Stato civile di Quinto.

-) in data 07.07.2016 e 11.07.2016 accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Treviso, finalizzati all'acquisizione della visura per soggetto e per avere le planimetrie e le mappe, necessaria documentazione catastale per verificare la completezza dei dati del Certificato;

-) in data 19.07.2016 accesso all'Archivio Notarile di Schio, per avere copia del contratto di compravendita redatto dal notaio Giulia Clarizio di Schio (VI);

-) in data 19.07.2016 accesso al Notaio Giopato di Treviso, per avere copia dei tre atti di costituzione di servitù;

**2.0.0 certificato notarile,**

redatto il 24 luglio 2012 ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c. dal notaio Antonio

d'Urso di Mogliano;

### **2.0.1 Ubicazione e accessibilità del Bene**

L'edificio, un grande fabbricato di tre piani fuori terra, comprende a piano terra la unità in questione, è stato costruito negli anni 1989-90 e su altre parti di esso si è intervenuti più volte con regolari autorizzazioni.

La sua configurazione con le vaste vetrate verso EST e l'assenza di visibili provvedimenti per contenere il consumo energetico, ne dichiara le grandi dispersioni.

Abbisogna di opere diffuse di manutenzione.

### **2.1.0 Titolo di provenienza e ditta intestataria.**

11 settembre 2000, Rep. N°44880 n°10.119, notaio Giulia Clarizio di Schio (VI), atto

di compravendita-riscatto, a favore della

contro

che aveva acquistato il Bene, contestualmente

cedendolo con contratto di locazione finanziaria alla che

con la suddetta compravendita/riscatto ne diviene proprietaria per l'intero.

### **2.2.0 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie. Servitù attive e passive.**

A tutto il 18 (diciotto) maggio 2012 (duemiladodici), data di trascrizione del pignoramento n°15044/11055, il notaio Antonio d'Urso certifica ai sensi dell'art 567.

L'accesso del 01 novembre 2016 non evidenzia ulteriori iscrizioni.

### **2.2.2 Servitù attive o passive**

-) 3 giugno 1982 e 15 giugno 1982, Rep. n°8783 e 8862, atto autenticato del Notaio Francesco Giopato di Treviso, per servitù di distanza ;

-) 28 maggio 1986, Rep. 19642, atto autenticato del Notaio Francesco Giopato di Treviso per costituita servitù di distanza.

-) 14 giugno 1989, Rep. N°29156 racc.13914, atto autentificato per servitù di passaggio per pedoni e veicoli, di parcheggio e di installazione di reti e di impianti tecnologici costituite a carico dell'area scoperta del mappale 563, del Notaio Francesco Giopato.

### 2.2.3 Ipoteche

-) 2 febbraio 2001, n°4172/705, ipoteca volontaria iscritta a Treviso a favore della banca [REDACTED] notaio d'URSO di Mogliano, contro la [REDACTED] gravante per l'intero di proprietà, sui beni oggetto della presente esecuzione;

-) 29 gennaio 2001, n°94175 racc. 3525, ipoteca sorta in forza di contratto di mutuo, ricevuto dal Notaio Antonio D'Urso;

-) 14 novembre 2006, n°56283/14436, ipoteca volontaria iscritta a favore della banca [REDACTED] contro la [REDACTED] [REDACTED] notaio Giopato di Treviso;

### 2.3.0 acquisizione delle mappe censuarie per l'identificazione del bene.

Al fine della corretta identificazione del bene si è provveduto a richiedere presso l'Agenzia del Territorio l'estratto di mappa e le planimetrie catastali con dimostrazione grafica dei subalterni.

I beni pignorati sono individuati nelle mappe nelle planimetrie catastali e nei certificati catastali allegati. I beni pignorati dall' esecuzione immobiliare in epigrafe risultano attualmente censiti al N.C.E.U. e i dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all' esperto.

### 2.4.0 Destinazione urbanistica attuale e conformità:

Allegata C.D.U. - dettagli al p. "7".

### 2.5.0 atto di pignoramento immobiliare,

BOZZA 3 NOVEMBRE 2016

emesso dall'Uff. Giudiziario del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a

[REDACTED] presso il suo studio, giusta procura generale alle liti del 16.09.2010, contro

[REDACTED] per l'intero della proprietà.

### 3.0.0 identificazione catastale

-) Catasto fabbricati: Comune di Quinto (TV), N.C.E.U., Sez B, Fg.3, mapp n°563 sub 4, via San Cassiano, piano terra, cat. D/8, R.C. 5450,00,

-) Catasto Terreni Comune di Quinto (TV), Fg.9, mapp n°563 sub 3 (ex 226/b, ente urbano di mq 4728), e area scoperta di mq.2162, in via san Cassiano.

### 3.1.0 Confini

il sub 4 del map. 563 confina a nord con il sub 14, a sud con il sub 3, a est con il sub 3 (cortile comune), a ovest con il sub 14, con riferimento alla scheda prot. Visura del 07.07.2016 n° TV0090873.

### 3.2.0 Millesimi di parti comuni.

quota su parti comuni ed impianti del fabbricato 165,740/1000. Quota 73,545/1000 sull'area scoperta (catasto fabbricati, Quinto Sez.B , Fg. 3, map. 563 sub 3, via san Cassiano n°27, area scoperta mq 2.162 , bene comune non censibile (introdotta in Catasto giusta denuncia di variazione del 4 maggio 1989 n°9095 per frazionamento).

### 3.3.0 Sopralluogo

il sottoscritto procedeva, in data 11/07/2016, ad inviare comunicazione di sopralluogo a mezzo telematico e pec alle parti, avvenuto il 18.07.2016 alla presenza di [REDACTED] e prosecuzione in data 05.09.2016 alle ore 10,00. La data è stata comunicata alle parti a mezzo telematico, pec e con raccomandata AR in data 19.07.2016 alla [REDACTED] (vedi ricevuta A/R allegata).

L'IVG, nel contempo conosciuto quale custode giudiziario, è stato rappresentato in

questo sopralluogo dal geom. Stefano Pellizzato, presenti [REDACTED]

[REDACTED] (verbale allegato). Identificato l'immobile oggetto di esecuzione, prese alcune foto, venivano effettuate alcune fondamentali misurazioni con l'ausilio di rollina metrica, che hanno permesso di verificare la conformità della Unità con il progetto autorizzato.

### 3.3.1 Descrizione generale del bene:

Unità immobiliare a piano terra in via S.Cassiano di Quinto (TV) al n° 27, con pertinenze ed annessi, facente parte di un complesso di tre piani insistente sul map. 563. Il fabbricato è ubicato in un territorio prevalentemente agricolo, a confine della zona di rispetto cimiteriale di S.Cassiano. La facciata principale dell'edificio è parallela alla provinciale 79, detta strada san Cassiano. E' staccata da questa dal parcheggio condominiale.

Il riscaldamento è autonomo, con pompe di calore e split non in ottime condizioni.

La struttura del complesso è intelaiata con solai probabilmente in latero cemento.

Muratura di tamponamento e divisori di laterizio,

Ampie le aperture vetrate verso est del salone di esposizione. Tutti i pavimenti sono di ceramica di vari tipi e misure. I bagni hanno anche le pareti rivestite di ceramica.

Tutte le altre pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. I serramenti di finestra in profilato di acciaio. Le porte interne sono comuni, tamburate. I due portoncini di accesso al salone espositivo sono di trafilato di acciaio; un'ampia serranda metallica con sopra luce chiude l'ampio carraio del magazzino che prende luce anche da una limitata porta/finestra.

L'ufficio tecnico del comune mi ha fornito una dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte con data 14.07.1992, commissionato dalla

[REDACTED] Un pozzo Norton fornisce acqua a tutto l'edificio. Ogni unità

immobiliare ha il proprio contatore per il consumo. Il locale è allacciato alla rete

telefonica fissa. il fabbricato è dotato di impianto fognario.

Lo stato di conservazione del fabbricato abbisogna di opere di manutenzione..

**3.4.0 Documentazione fotografica** Per una più facile visura dello stato, delle

caratteristiche dell'immobile, viene allegata dettagliata documentazione fotografica

dell'immobile.

**3.5.0 l'attestato di certificazione energetica** in merito alla classificazione

energetica dell'immobile, si precisa che in base a titolo edilizio richiesto in data

anteriore al 08.10.2005 non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione

Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

Considerati quindi la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e

manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia

costi di gestione energetica abbastanza alti, indice di modesta qualità energetica. Si

presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi più basse sotto il

profilo della qualità e del risparmio energetico.

**3.6.0 computo superfici**

Il locale commerciale ha ampie vetrine a ovest, in esso viene svolta un'attività di

vendita di complementi per l'edilizia. Comprende una sala di esposizione di mq

221,50, un magazzino/deposito merce di mq 242,40, due locali per uffici per mq

29,96 e due locali con WC per mq 13,20, per un totale di dichiarati mq utili 507,06.

Il valore del bene verrà valutato comprendendo la sala espositiva con i due uffici e i

due bagni da una parte e dall'altra il magazzino. L'unità immobiliare comprende una

quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato e la quota sull'area scoperta del

mapp.n°563 sub 3 (denuncia di variazione N.C.E.U. in data 4 maggio 1989

prot.n.9095) servitù attive e passive e ogni altro. L'altezza degli ambienti è ml 3,20.

**3.7.0 reperibilità dell'esecutato.**

Dai documenti avuti e dai sopralluoghi l'esecutato risulta svolgere l'attività commerciale in essere.

**4.0.0 Verifica della rispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento,**

dal sopralluogo effettuato, dalla lettura incrociata dell'Atto di pignoramento, degli atti notarili di provenienza dei beni immobili, dalle rilevazioni e dalla documentazione tecnico-amministrativa delle visure e delle risultanze delle indagini effettuate in situ, lo scrivente ha riscontrato la rispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

**5.00 dai documenti reperiti risultano non necessarie variazioni e aggiornamenti**

documentali poiché questi corrispondono allo stato di fatto riscontrato.

**6.00 Inquadramento urbanistica**

Allegato C.D.U.- Ai sensi del vigente P.R.G. il complesso edilizio all'interno del quale si trova la U.I. pignorata, ricade in Zona Territoriale Omogenea C2/25; con C2 sono indicate le zone residenziali di espansione. Il compendio C2/25 è soggetto a PUA ed è descritto in particolare agli artt. 32, 35, 36, 37/4.2 delle Norme Tecniche d'Attuazione. L'art "32 p.1-e" ammette per questa zona l'attività commerciale per esercizi fino a 400 mq. e al "p.2-a" non si escludono quei magazzini spazialmente integratri con le attività commerciali ammesse (come nel caso).

**7.0.0 Accertamento della conformità urbanistica degli immobili :**

**C.D.U. Allegato.** Dagli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico comunale lo scrivente ha rilevato che il bene oggetto di pignoramento non è conforme alla destinazione di Zona, ma che è ammessa la destinazione di uso attuale indicata dal citato art.32. Dalla documentazione acquisita risulta che il fabbricato è stato concesso dal Comune come "costruzione ad uso artigianale/commerciale".

**7.0.1 agibilità/abitabilità.** In data 23.07.1992 con prot.n° 7691 risulta rilasciato il



Certif. di agibilità n°146/89;

### 8.0.0 Conformità edilizia - sanatorie

L'U.I. pignorata deriva da opere di trasformazione di un originale insediamento artigianale (impropriamente in zona agricola) iniziato in data anteriore al 10 settembre 1967.

In data 1agosto 1989 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Quinto di Treviso concessione edilizia in sanatoria n. 891/C

Successivamente al condono, a seguito di ristrutturazione del fabbricato, sono state rilasciate:

- ) permesso di costruire, C.E. 146/89 n°7691 del 28.06.90 ;
- ) permesso di costruire, C.E. 146/89 Bis n°10054 del 30.11.91 ;
- ) permesso di costruire, C.E. 146/89 variante n°3666/92 del 07.07.92 ;

I lavori sono iniziati il 30.11.91 e ultimati il 10.07.92; e sono conformi alle concessioni edilizie rilasciate e alla destinazione artigianale-commerciale.

Dal sopralluogo e dalla documentazione tecnico-amministrativa emerge che lo stato di fatto della Unità corrisponde agli elaborati grafici allegati ai progetti concessionati che rappresentano il complesso e che altri lavori non hanno interessato modifiche planimetriche dell Bene pignorato.

### 9.0.0 possibile vendita frazionata

Il bene oggetto del seguente pignoramento immobiliare in comune di Quinto in S.Cassiano non possiede le caratteristiche organiche e distributive per renderne vantaggiosa la vendita frazionata.

### 10.0 Pignoramento per l'intero di proprietà del bene intestato alla

L'immobile non presenta caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico tali

da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale e non risultano vincoli,

diritti demaniali o usi civici

#### 11.1.0 disponibilità del bene – affittanze

L'immobile di cui alla particella a piano terra risulta occupato solo dalla attività dei

#### 12.0.0 diritti demaniali servitu' pubbliche o private.

Sussistono le servitù sopra descritte.

#### 13.0.0 vincoli condominiali Il condominio non risulta essere provvisto di

amministratore, a quanto affermato dai [REDACTED] pertanto non è stato

possibile verificare eventuali pendenze relative agli oneri condominiali.

#### 14.0.0 criteri di stima

Il criterio che viene adottato ai fini della stima è quello del 'metodo della stima

sintetico-comparativa', qualsiasi altro criterio a me apparirebbe astratto in

considerazione che il mercato presenta nella zona molte di codeste strutture cui fare

riferimento e anche in considerazione che la funzione non è attualmente dismessa,

ma è funzionalmente recuperabile.

#### 14.1.0 Linee guida

Per la valutazione economica ho fatto riferimento sia a valori di mercato attraverso

intervista ad operatori del settore in zona, sia a ricerche mediante database

telematici. Anche le rilevazioni OMI, seppure aggiornate al secondo semestre del

2015 offrono un parametro statistico di riferimento su cui effettuare una valutazione,

anche per analogia, e possono essere indicative pur soffrendo della forte riduzione

del numero dei trasferimenti di proprietà. Espongono dei prezzi riferiti alle superfici

lorde di un immobile. A codesto criterio mi sono attenuto. Per la tipologia di cui le

analisi si riportano i seguenti valori: zona suburbana a magazzino da € 335 a 390 e

a negozi da € 920 a1300).

Ho considerato in uno i bagni e gli uffici e il salone di esposizione per mq utili 264,66

(perché oggettivamente omogenei funzionalmente), e per se il magazzino retrostante

per mq utili 242,40 aggiungendo la quota parte di muratura: La quotazione utilizzata

per la stima definitiva quindi, è stata riferita alla superficie commerciale (lorda).

**14.3.0 valore di mercato dell'immobile** Premesso che la contingenza economica

attuale, particolarmente pesante nella provincia di Treviso, che ha visto e vede oggi

molte aziende in dismissione e chiusura di attività, con conseguente abbondante

immissione nel mercato nonché un forte surplus di offerta di edilizia commerciale, sia

realizzata che invenduta sia quella pianificata dagli strumenti urbanistici e quindi

ancora da realizzare, rende il compendio di assai difficile posizionamento nel mercato

edilizio.

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive del fabbricato, della vetustà e dello stato

degli impianti, della collocazione urbanistica e che presumibilmente rientra" nella

'Classe Energetica più bassa'

In considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, di quanto suggerito dalla

comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive,

**si STIMA il VALORE A BASE D'ASTA:**

**LOTTO UNICO, quota per l'intero** del Bene sito nel comune di Quinto (TV) in via

S.Cassiano n° 27 , locali a piano terra di un fabbricato di tre piani. La superficie utile,

dedotta dalle tavole di progetto, del salone per esposizione con i due uffici, i due

servizi con i 4 W.C. e anti WC e il magazzino è di mq 507,06..

Dopo le su espresse indagini, analisi e riflessioni, si arriva alla convinzione che il

valore commerciale della superficie a negozio potrebbe essere di € 650,00 per mq e

quello del magazzino di € 250,00.

BOZZA 3 NOVEMBRE 2016

Pertanto avremo i seguenti valori:

	mq sup utile	mq sup lorda	€/mq	€
-area espositiva-uffici-wc	264,66	300,51	650,00	195.332,00
area a magazzino	242,40	256,00	250,00	64.000,00
quota indistinta esterna	[159]	[159]	[12]	1.908,00
somma	507,06	556,51		261.240,00

Il più probabile prezzo di mercato della U.I. risulta essere di € 259.332,00 valore a cui va sommata la quota indistinta di 73,545/1000 su mq 2.161,00, area a parcheggio, cioè mq 159, che moltiplicato per un valore attribuito a mq di € 12 corrisponde a € 1.908,00.

In data 31/10/2016 lo scrivente provvedeva a una ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate per eventuali interventi di altre parti, oltre a quelle che già risultavano alla data indicata nel certificato notarile: 24.07.2012. Accertato che non risultano costituiti nuovi creditori intervenuti successivamente alla redazione del certificato notarile, lo scrivente provvedeva con e-mail del 03/11/2016 a trasmettere ai creditori esecutanti, al custode dell'immobile ed agli esecutati la bozza del presente elaborato peritale.

#### RIEPILOGO

Si stima il probabile valore di mercato in € 261.240,00  
da decurtare del 15% per vendita forzata: € (261.240,00 - 39.186,00) = € 222.054,00.

**Somma da porre a base d'asta arrotondati € 222.000,00**

(duecentoventiduemila.

Il presente elaborato viene depositato in Cancelleria in due copie originali ed è costituito da tredici (13) pagine per tredici (13) facciate scritte, fino a qui.

Nel consegnare la presente relazione di stima, rimane a completa

BOZZA 3 NOVEMBRE 2016

disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Treviso 3 novembre 2016

in fede

il Perito Estimatore

dott. Giampaolo Piovesan architetto



Elenco allegati "A"

2) Fascicolo allegati "A" alla perizia in formato.pdf:

A-a Notaio D'URSO

A-b notaio Giopato, servitù:

A-b-1 Servitù GIOPATO

A-b-2 Servitù GIOPATO

A-b-3 Servitù GIOPATO

A-c atto compra vendita, notaio Giulia Clarizio

A-d Catasto:

A-d-1 estratto mappa catastale. Rif 872

A-d-2 visura per soggetto Rif. 866 1

A-d-3 visura per soggetto Rif. 866 2

A-d-4 planimetria U.I. Rif. 418

A-d-5 dimostrazione subalterni Rif.873

A-d-6 planimetria U.I. Rif. 423

A-d-7 elenco dei subalterni assegnati Rif.432

A-e Pianta concessionata dal Comune

A-f strumenti urbanistici:

BOZZA 3 NOVEMBRE 2016

A-f-1 Estratto PRG 1984

A-f-2 Estratto PRG vigente

A-g Sanatoria - Concessioni edilizie – Agibilità

g-1) Concessione edilizia in sanatoria del 1 agosto 1989 n. 891/C;

g-2) permesso di costruire, C.E. 146/89 n°7691 del 28.06.90 ;

g-3) permesso di costruire, C.E. 146/89 Bis n°10054 del 30.11.91 ;

g-4) permesso di costruire, C.E. 146/89 variante n°3666/92 del 07.07.92 ;

g-5) lavori iniziati 30.11.91 e ultimati 10.07.92;

g-6) Certif. di agibilità n°146/89 del 23.07.1992 prot 7691;

g-7) Concessione gratuita 146 17.10.1995

A-h visura di aggiornamento

MOD. AN (CEU)

LIRE  
808

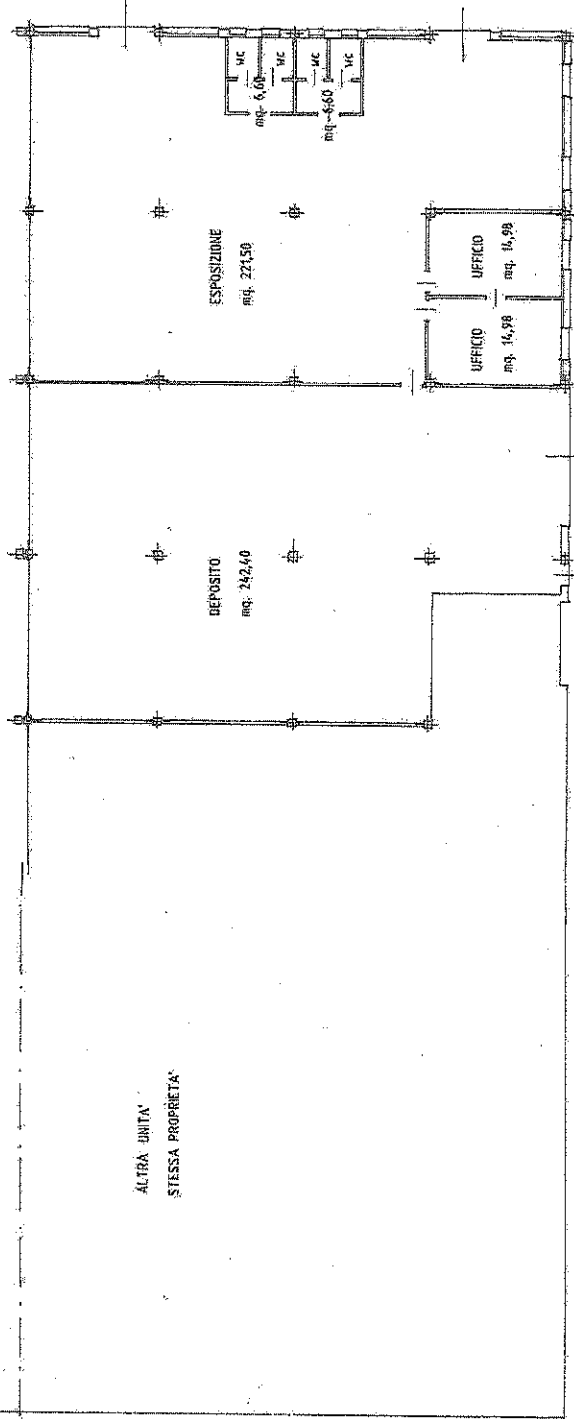
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (R.D. 13-4-1939, n. 652)

REGOLAMENTO  
SOGGETTO

Catasto del Fabbricati - Situazione al 11/07/2016 - Comune di QUINTO DI TREVISO (TV) - < Sezione Urbana: B Foglio: 3 Particella: 563 Subalterno: 1 >  
CATASTO SAN CASSIANO piano: T;

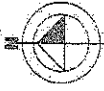
Planimetria di p.i.u. in Comune di QUINTO DI TREVISO, via S. CASSIANO, n. 1149

# A-d-6



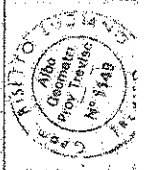
PIANO TERRA H. = ml. 3,20

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RESERVATO ALL'UFFICIO



Dichiarazione di N.C.    
 Denuncia di variazione    
 Identificativi catastali    
 F. n. 563 sub 1   
 n. 563 sub 1

Compilata da **GEOMETRA**   
(Firma espositiva e uffici)   
**LUCIANO BISETTO**   
 Geometri   
 Prov. Treviso   
 No. 3149

Iscritto all'albo de **GEOMETRI**   
 della provincia di **TREVISO** n. 1149   
 data **GIUGNO 1992** Firma *Luciano Bisetto*

4/200