

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 436/2021

promossa da

AMCO S.p.A. con Avv.to Massimiliano Chiaventone

Giudice dell'Esecuzione: dr. PAOLA TORRESAN

esperto stimatore: dr.ssa Luisa DALL'ONGARO

data giuramento esperto: 01.09.2022

data prossima udienza: 19/04/2023

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità, rispettando i tempi assegnati dal G.E. Il sopralluogo è stato effettuato in data 16.03.2023 alla presenza di un delegato del custode nominato per IVG di Silea.

1.0 FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche dell'immobile, costituito da un negozio posto ai piani primo e seminterrato, la sottoscritta ritiene che gli stessi costituiscano un unico lotto.

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: TREVIGNANO

INDIRIZZO: vicolo Cadorna n. 39

ACCESSIBILITA': direttamente da vicolo Cadorna

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI TREVIGNANO – L402

Catasto Fabbricati - Sez. B - FOGLIO 3:

m.n. 1840 – sub 15 – S1-T – Cat. C/3 – Cl. U – consistenza m² 104 - superficie catastale totale m² 108 - R.C. € 236,33

L'area su cui insiste l'immobile è individuata al Catasto Terreni del Comune di Trevignano – Foglio 11 – m.n. 1840 – Ente urbano di ha 0.23.16.

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto fabbricati il negozio al piano terra, confina partendo da nord con muri perimetrali, affaccio sul porticato e negozio di altra ditta; il magazzino al piano interrato partendo da nord con garage di altra ditta, muri perimetrali e cantina di altra ditta e vano scale – blocco C.



1.4. SERVITU' E VINCOLI

Nell'atto di provenienza all'art.2 viene riportato quanto segue:

" Gli immobili sopradescritti vengono venduti e rispettivamente acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive, in particolare con la servitù di elettrodotto richiamata nell'atto a rogito Notaio Dussin di Montebelluna in data 30.04.1981, rep. 12117, ivi registrata il 19.05.1981 al n. 1932, Pubblici, trascritto in Treviso il 14.05.1981 ai nn. 12008/9832, nonché con i vincoli e gli obblighi costituiti con il rogito Notaio Parolin di Montebelluna in data 18.04.1984, rep. 59224, ivi registrato il 03.05.1984 al n. 1819, trascritto in Treviso il 15.05.1984 ai nn. 11476/9544 e gli obblighi derivanti dalle convenzioni con il Comune di Trevignano a rogito del Segretario Comunale in data 07.03.1995, rep. 1374 e 1375, trascritte in Treviso il 13.04.1995 ai nn. 10071/7302 e 10072/7303, e successivo atto di modifica autenticato nell'ultima sottoscrizione dal Notaio Talice di Montebelluna in data 17.06.1999 rep. 47207, registrato a Montebelluna il 25.06.1999 al n. 1308, trascritto in Treviso il 16.07.1999 ai nn. 25958/16831; nonché con la quota parte proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fa parte secondo la legge, il vigente regolamento di condominio con annesse Tabelle millesimali che si trovano allegati sotto la lettera "A" all'atto a rogito Notaio Andrea Marchio in data 26.07.1999, rep. 1778, in corso di registrazione...."

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

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

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 29.07.1999 di rep. 1860 Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV), trascritto a Treviso il 04.08.1999 al n. 18876.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 09.11.2021. Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, alla data del 17.02.2023 non esistono formalità pregiudizievoli successive a quelle riportate nei certificati ipotecari sopra citati.

1. Trascrizione in data 20.10.2021 ai nn 42086/29063

Atto di pignoramento immobiliare del 30.09.2021 di rep. 4801 Tribunale di Treviso a favore di ██████████ per AMCO S.p.A. con sede in NAPOLI – C.F. 05828330638 – e a carico dell'esecutato gravante per la quota dell'intero della proprietà sugli immobili sopradescritti.

1. Iscrizione in data 04.08.2004 ai nn. 33621/8413

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento in data 07.10.2009 di rep. 37959/19490 Notaio dr. Andrea Marchio di Montebelluna (TV) per € 210.000,00, capitale € 105.000,00 a favore di "BANCAPOPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" con sede in VICENZA – C.F. 00204010243 – e contro il soggetto esecutato gravante per la quota dell'intero della proprietà sugli immobili sopradescritti. Debitori non datori di ipoteca n. 2 soggetti terzi.



1.7 DESCRIZIONE LOTTO

1.7.1 Descrizione generale del fabbricato condominiale

Il lotto, ubicato in località Falzè, frazione del Comune di Trevignano, prossimo a tutti i servizi primari, è costituito da un negozio situato ai piani terra ed interrato.

I beni pignorati fanno parte di un complesso immobiliare denominato "Condominio alla Crociera" costruito all'interno di un'area lottizzata in cui sono presenti altri fabbricati condominiali ed edifici abitativi di diversa tipologia.

Il fabbricato plurifamiliare, la cui costruzione è avvenuta alla fine degli anni '90, è costituito da due corpi di fabbrica a pianta rettangolare, posti in posizione angolare tra loro, con sviluppo ciascuno su tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato. Al piano terra ove, nel prospetto sud, è presente un grande porticato, sono collocati i negozi, ai piani primo e secondo mansardato sono presenti le unità abitative, mentre al piano interrato sono stati realizzati i magazzini, le cantine ed i garages.

Nell'area esterna del fabbricato, in posizione sud, sud-est, è presente un'area, ad uso pubblico, adibita ad ampia zona parcheggio, mentre nella zona a nord vi sono alcuni posti auto privati; ad est del fabbricato è stata realizzata un'area verde ad uso esclusivo del condominio, attualmente inerbita ed attrezzata con giochi per bambini.

L'entrata al complesso immobiliare avviene da vicolo Cadorna, una laterale della strada provinciale n. 69, Via Mazzini, che accede all'ampia zona parcheggio presente a sud del complesso edilizio, al porticato in cui si trovano i locali destinati a negozio e alla zona parcheggio privato che si trova a nord dei fabbricati, in cui sono presenti gli accessi ai vani scala delle unità abitative e ai garages.

Gli accessi non sono delimitati da cancelli.

L'accesso alle unità abitative avviene attraverso tre entrate autonome identificate come scala A, scala B e scala C, in cui sono presenti rispettivamente cinque, quattro e quattro appartamenti distribuiti su due piani.

La struttura del fabbricato è in cemento armato con murature di laterizio per il tamponamento laterale, solai in latero-cemento armato, copertura a due falde. Il fabbricato è allacciato alla rete elettrica e del gas metano, all'acquedotto comunale per l'approvvigionamento idrico, alla fognatura per le acque bianche e per le acque nere.

Le finiture esterne del fabbricato sono intonaco civile tinteggiato, grondaie e pluviali in rame, manto di copertura in coppi.

1.7.2 Descrizione dell'immobile

Negozio m.n. 1840 sub 15

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione commerciale-artigianale situata al piano terra ove è presente il negozio e al piano interrato, ove è presente il magazzino.

Il negozio al piano terra, affaccia a sud sull'area scoperta, direttamente prospiciente l'ampia zona destinata a parcheggio pubblico, mentre il magazzino, al piano interrato, ha le finestre che sono orientate verso la zona est dell'area scoperta.

Il negozio è costituito da un grande locale caratterizzato dalla presenza di ampie vetrate che affacciano sul porticato del fabbricato condominiale.

Nel retro del negozio si trovano un bagno, una lavanderia e un piccolo disimpegno dal quale si raggiunge, attraverso delle scale, il magazzino posto al piano interrato.

Le finiture e gli impianti sono di qualità ottima.

Al piano terra le pareti sono intonacate e tinteggiate nel locale negozio e nel disimpegno, mentre sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali bagno e lavanderia; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica nel bagno e nella



lavanderia ed in piastrelloni di marmo nel negozio.

Al piano interrato le pareti sono in mattoni in cls e la pavimentazione è in battuto di cemento. I serramenti esterni sono in metallo con vetri blindati.

Il bene dispone di tutti gli allacciamenti condominiali. Gli impianti presenti sono: impianto idrico sanitario, impianto elettrico, impianto di condizionamento e riscaldamento con ventilconvettori, con presenza di n. 2 split e impianto di allarme. Gli stati di conservazione e manutenzione sono ottimi.

La superficie lorda arrotondata dell'immobile al piano terra è di m² 95,98, quella al piano interrato di m² 28,10 per una superficie commerciale complessiva arrotondata di m² 103,00.

L'Attestato di prestazione energetica verrà redatto e registrato agli Uffici competenti successivamente all'aggiudicazione del bene.

Oneri condominiali:

Da quanto evidenziato dai bilanci consuntivo e preventivo relativi al "condominio alla crociera", il soggetto esecutato non è in regola con il pagamento delle spese condominiali. Il periodo gestionale ordinario annuale apre il 1 ottobre e chiude il 30 settembre dell'anno successivo. Ad oggi il debito a consuntivo per l'esercizio 2021-2022 è di € 513,00, e quello preventivo per l'esercizio in corso è di € 550,42. A carico del conduttore non sono presenti debiti pregressi e nemmeno debiti per l'esercizio in corso.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il lotto ricade in ZTO C2 aree caratterizzate da recente e parziale edificazione e quelle destinate alla nuova espansione residenziale – disciplinate dall' art. 26 delle Norme Tecniche Operative (NTO).

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trevignano è stata reperita la seguente documentazione riguardante il fabbricato condominiale:

- concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia per la costruzione di un fabbricato residenziale, commerciale e direzionale, di prot. 13143/1996, n. 48/97 del 28.03.1997;
- concessione gratuita variante in corso d'opera alla conc. edilizia n. 48/97, per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia per la costruzione di un fabbricato residenziale, commerciale e direzionale, di prot. n. 12020/1997, n. 210/97 del 18.11.1997;
- concessione gratuita variante in corso d'opera alla conc. edilizia n. 210/97, per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia per cambio d'uso di n. 2 locali da commerciale a laboratorio artigianale, di prot. n. 18590/1998, n. 63/99 del 20.04.1999 con relative tavole di progetto;
- permesso di agibilità n. 63 del 20.07.1999 per locale ad uso artigianale "F" (parrucchiera);
- concessione gratuita per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia per cambio d'uso parziale di una unità immobiliare da artigianale a commerciale di n. 2 locali da commerciale a laboratorio artigianale, di prot. n. 19330/1999, n. 46/00 del 27.03.2000 con tavole di progetto;
- permesso di agibilità n. 58 del 12.05.2000 per locale ad uso artigianale/commerciale "F" (parrucchiera);

Il rilievo ha evidenziato rispetto al progetto approvato lievi difformità interne sia al piano terra che al piano interrato, relative alle dimensioni di alcuni muri divisorii.



Per sanare le difformità sopra elencate è necessario presentare una pratica edilizia di C.I.L.A. per opere già eseguite. Si stima un costo per la redazione della pratica comprensivo di spese tecniche, sanzioni, diritti oltre ad IVA ed oneri di legge di € 2.000,00;

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

L'immobile è attualmente occupato dal soggetto esecutato.

1.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza degli immobili, non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Considerazioni estimative

La determinazione del più probabile valore di mercato viene effettuata per comparazione diretta di beni simili tra loro. E' stata quindi svolta un'indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo commerciale, analizzando anche i parametri messi a disposizione dalle varie Banche Dati delle Quotazioni Immobiliari della zona e i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Nel caso specifico la ricerca effettuata non ha permesso di individuare dei beni comparabili, in quanto il lotto ha caratteristiche intrinseche ed estrinseche non riscontrabili attualmente nel mercato immobiliare della zona di Trevignano. Tuttavia, da informazioni assunte presso agenzie immobiliari e dai valori di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare si evidenzia che il valore per immobili commerciali della zona è compreso tra €/m² 1.150,00 e 1.400,00.

Per giungere al più probabile valore di mercato del bene in questione è necessario comunque effettuare le opportune correzioni in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si dovranno pertanto considerare i seguenti aspetti correttivi: la tipologia e le caratteristiche del fabbricato, le dotazioni e la qualità degli impianti presenti, le finiture, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione e le attuali condizioni di mercato nella zona.

Tenendo conto, quindi, di alcuni aspetti quali la vetustà del fabbricato, la classe energetica bassa, l'attuale difficoltà del mercato immobiliare per beni commerciali si stima un valore arrotondato di €/m² 1.000,00.

La consistenza dell'immobile, tenuto conto di quanto sopraesposto, è derivante dalla superficie commerciale del lotto, per un totale arrotondato di m² 103, ottenuta sommando:

- il 100% della superficie lorda dell'unità direzionale pari a m² 95,98;
- il 25 % della superficie a magazzino pari a m² 28,10.

Assumendo il valore unitario di €/m² 1.000,00 ne deriva che il valore di mercato del lotto è dato da:

superficie commerciale arrotondata del lotto m² 103 x €/ m² 1.000,00 = € 103.000,00.

A questo valore vanno sottratti i costi valutati al paragrafo 1.8, per complessivi € 2.000,00, per la redazione e presentazione delle pratiche edilizie attinenti la regolarizzazione dell'immobile, pervenendo ad un valore finale di mercato del lotto di € 101.000,00.



1.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato e soprattutto del fatto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e/o di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore arrotondato di vendita forzata di **€ 75.700,00**.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Oderzo, 20.03.2023

l'esperto stimatore
dr. Luisa Dall'Ongaro

