

studio beniamino zanette architetto

vicolo g. biscaro,3 – treviso – tel 0422 911001 cell 348 7004700 –
email studio@zanettearchitetti.it pec beniamino.zanette@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI TREVISO

Oggetto: Perizia di stima
Esecuzione immobiliare n°302/15

Promossa da: CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA

UNICO LOTTO DI VENDITA:

Stabilimento artigianale dotato di area scoperta esclusiva di circa 1.200 mq
Via Nazionale, 29/f – Paese (Treviso)

Giudice dell'esecuzione: Dott. Marco Saran

Accettazione incarico e Giuramento del C.T.U.: 17.05.2018

Udienza di comparizione delle parti: 30.01.2019



Indice

1.0	Formazione dei lotti	
1.1	Ubicazione ed accessibilità del bene	p.4
1.2	Identificazione catastale	p.4
1.3	Confini del lotto	p.4
1.4	Servitù attive e passive	p.5
1.5	Ditta intestataria e titolo di provenienza	p.5
1.6	Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie	p.5
1.7	Descrizione generale del lotto e del fabbricato in cui è inserito	
1.7.1	Descrizione del fabbricato	p.5
1.7.2	Descrizione del lotto	p.6
	1.7.2.1 Laboratorio artigianale	p.7
	1.7.2.2 Tettoia	p.7
	1.7.2.3 Deposito	p.7
	1.7.2.4 Corte scoperta	p.7
1.8	Destinazione urbanistica e conformità	
	1.8.1 Estratto di strumento urbanistico vigente	p.8
	1.8.2 Conformità edilizia	p.8
1.9	Disponibilità dell'immobile	p.9
1.10	Divisibilità	p.9
1.11	Stima del valore e base d'asta	p.9
2.0	Elenco allegati	p.11



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 27/04/2018 il Dott. Antonello Fabbro ha nominato lo scrivente arch. Beniamino Zanette, con studio in vicolo G. Biscaro, 3 -Treviso, esperto per la redazione della perizia di stima ex. Art. 173 bis disp. Att. c.p.c..

L'accettazione dell'incarico ed il giuramento sono stati depositati in data 17.05.2018.

L'udienza per la comparizione delle parti è stata fissata per il giorno 30.01.2019
Il sopralluogo è stato effettuato in data 06.11.2018 in presenza del custode di aste 33 Menoncello.

Le operazioni di stima si sono svolte senza impedimenti e senza ritardi.

L'immobile oggetto di stima è uno stabilimento artigianale dotato di area scoperta esclusiva di circa 1200 mq.



1.0 FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita piena proprietà degli esecutati

Immobile costituito da stabilimento artigianale dotato di area scoperta esclusiva di circa 1.200 mq sito in Via Nazionale 29/f, Paese (Treviso).

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Il lotto si trova nel Comune di Paese, nella zona produttiva di Padernello. Il lato Nord è in prossimità della linea ferroviaria mentre a Sud la proprietà confina con villette a destinazione abitativa. L'area, defilata rispetto alla viabilità principale, risulta isolata e tranquilla, scarsamente dotata di servizi di prima necessità ed esercizi commerciali. L'accesso carraio avviene attraverso una strada privata che si innesta in via Nazionale, arteria comunale che collega la SR53 (Castellana) alla frazione di Padernello Sud. L'ingresso avviene tramite cancello metallico.

1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

AGENZIA DEL TERRITORIO N.C.E.U. Comune di Paese							
Dati identificativi				Dati Classamento			
Sezione	Foglio	M.N.	Sub	Cat.	classe	Cons.	rendita
C	9	435	3	D/1			€ 2.371,00
C	9	435	4	D/1			€ 792,00
indirizzo: Via Nazionale 29/f, Paese (Treviso)							

N.B. La planimetria rappresentante il sub 4 al Catasto risulta assente. Si deduce che entrambe i sub 3 e 4 siano raffigurati nella planimetria relativa al sub 3.

1.3. CONFINI DEL LOTTO

M.N.435	
Nord	MN 66 (altra proprietà)
Sud	M.N. 510 (altra proprietà)- M.N. 697 (altra proprietà)
Est	M.N. 393 (altra proprietà)
Ovest	M.N. 501 (altra proprietà)- M.N. 33 (altra proprietà)



1.4. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Il certificato notarile fa riferimento a:

- Servitù di passaggio su:
C.T. Fg.21 MN 433;
Immobile NCEU Paese Sez. C Fg.9 MN 435 sub 1
Immobile NCEU Paese Sez. C Fg.9 MN 435 sub 2.
Trascrizione n 26314/18314 del 10/07/2000 nascente da atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito Notaio Stiz Ada il 29/03/2000, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] Con il detto atto viene costituita servitù di passaggio a favore del mappale n. 433 a carico del mappale n. 435;
- Servitù di distanza dai confini su:
C.T. Fg. 21 MN 433
NCEU Sez. C Fg.9 MN 435 sub 1-2
Trascrizione n.54118/34841 del 21/12/2004, nascente da scrittura privata di atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso autenticata dal Notaio Talice Paolo il 23/11/2004 a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] contro Acqua San Benedetto SPA con sede a Scorzè.

1.5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Proprietà attuale:

Esecutato 1:, per la quota di 3/9 di piena proprietà;

Esecutato 2:, per la quota di 2/9 di piena proprietà;

Esecutato 3:, per la quota di 2/9 di piena proprietà;

Esecutato 4: per la quota di 2/9 di piena proprietà.

In forza di accettazione di eredità autenticata dal Notaio Cosmo Umberto rep.n.29888 fasc.n.13230 del 12/12/2012.

1.6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il certificato notarile fa riferimento a:

Trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) Ipoteca volontaria: iscritta a Treviso il 03/08/2012 iscrizione nascente da atto di mutuo fondiario in Notar Dominijanni Andrea del 18/07/2012 a favore di Cassa di Risparmio del Veneto SPA. Mutuo di euro 65.000 durata 10 anni ipoteca di euro 130.000, relativamente agli immobili oggetto di questa stima;



- 2) Pignoramento: trascritto a Treviso il 09/07/2015 ai nn.18992/13560 , pignoramento n. 5915/2015 notificato da Ufficiale Giudiziario di Treviso il 11/06/2015, a favore di Cassa di Risparmio del Veneto Spa.

1.7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

1.7.1. Descrizione del fabbricato

L'immobile oggetto di stima è composto da due fabbricati ad uso artigianale (Laboratorio e deposito) collegati tra loro da una tettoia. Il fabbricato originario, la cui costruzione risale al 1998, è stato poi ampliato negli anni 2000 e 2006. La struttura, mista in cls, con copertura a capriate metalliche e laterizio, si presenta esternamente in discrete condizioni conservative. Il deposito, di più recente costruzione presenta struttura prefabbricata in cls ed appare in buone condizioni.

1.7.2. Descrizione del lotto

1. MN 435 sub 3 e 4 _stabilimento artigianale, composto da :
- laboratorio per carrozzeria;
 - ufficio;
 - 2 wc con antibagno;
 - forno per verniciatura;
 - tettoia;
 - deposito artigianale.

La superficie commerciale del lotto è indicata nella tabella sottostante.

DIMENSIONI (Tab.1)			
	SUP. ESTERNA LORDA	RAPP. MERCANTILE	SUP. COMMERCIALE
1. LABORATORIO	mq. 308,00	1	mq. 308,00
1.1 tettoia	mq. 39,18	0,30	mq. 11,75
2. DEPOSITO	mq. 236,82	1	mq. 236,82
5. Corte scoperta	mq. 1.240,00	(584,40 x0,10)+ (584,40x0,03)+ (71,20x0,01)	mq. 76,68
Totale	mq. 1.824,00		mq. 633,25



1.7.2.1. Laboratorio

Il laboratorio è costituito da un ampio ambiente, dell'altezza media di 4 ml, di circa 225 mq di superficie, nel quale sono inseriti un locale dedicato a forno per verniciatura, un ufficio e due servizi igienici con relativo antibagno. Nel progetto originario era previsto anche uno spogliatoio che non è stato realizzato. Sono state rilevate, oltre a questa, altre difformità, come la realizzazione di un solaio intermedio, raggiungibile attraverso una scala metallica. Le finiture si presentano in sufficiente stato conservativo. I pavimenti del laboratorio sono in resina, quelli del disimpegno ed ufficio sono in gres. Le pareti sono intonacate e finite a tempera, rivestite in ceramica nei locali dedicati a servizi igienici. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetrocamera e non sono dotati di sistema di oscuramento. Al momento del sopralluogo i locali erano parzialmente arredati e dotati di corpi illuminanti. I bagni presentano sanitari in discreto stato di conservazione. Gli impianti sono funzionali all'attività svolta nella struttura e risultano in stato di abbandono.

1.7.2.2. Tettoia

A congiungimento con il fabbricato in cui è inserito il laboratorio e quello dedicato a deposito è stata realizzata una tettoia della larghezza di 3 ml e superficie di circa 39 mq. La copertura è realizzata in profili di acciaio. All'interno di manufatti in lamiera di ferro, sono stati collocati dei macchinari il cui inserimento non è stato autorizzato tramite pratica edilizia.

1.7.2.3. Deposito

Il deposito, di più recente costruzione, è costituito da un unico ambiente della superficie di circa 237 mq di altezza media 5.63 ml, realizzato in struttura prefabbricata in cls e copertura metallica. I pavimenti sono il cls e gli infissi esterni in alluminio e vetro con sistema di apertura automatizzata. Al momento del sopralluogo i locali erano dotati di corpi illuminanti.

1.7.2.4. Corte scoperta

La corte scoperta, la cui consistenza è di circa 1.200 mq, si presenta, allo stato attuale, per lo più pavimentata. Si segnala la presenza di essenze arboree a confine Est del lotto. Una porzione di proprietà (lato Est a confine con il MN 393), della larghezza di ml 5, è gravata da servitù di passaggio, utilizzata per collegare la viabilità principale ai mappali 58 e 405 (ex 433). Una porzione ,a confine sud del lotto di proprietà, non è recintata ed è direttamente comunicante con il MN 697 (altra proprietà).



1.8. DESTINAZIONE URBANISTICA

1.8.1. Estratto di strumento urbanistico vigente

Nel P.I. del Comune di Paese (Tav.2-g scala 1:2000), il lotto è indicato all'interno di una "ASA6" "Ambito con strumento approvato" (art. 85 N.T.O.).

Nel Piano di assetto del territorio di Paese (Tav.4 scala 1:10.000), l'immobile è inserito all'interno di un'"area di urbanizzazione consolidata di tipo A". Art. 42 N.T.A. , all'interno dell'"ATO11", "Ambito produttivo Padernello Sud" (art.42 NTA)

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun vincolo. E' stata firmata una convenzione per deroga alla distanza dei confini (costruzione a distanza inferiore dai confini), tra la [REDACTED] e la ditta "Acqua Naturale San Benedetto SPA". Detta convenzione ha permesso la costruzione del fabbricato ad uso deposito a distanza dal confine inferiore da quanto previsto dalla normativa vigente.

1.8.2. Conformità edilizia

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Istrana si testimoniano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia del 26/10/1998;
- Concessione edilizia n. 10842 del 29/05/2000 "variante in corso d'opera"
 - o Agibilità n. 10842 del 26/07/2000;
- Permesso di Costruire n. 12375 del 15/09/2004;
- Permesso di Costruire in variante al n. 12375 del 24/01/2006;
 - o Agibilità n. 12375 del 20/06/2006.

Nel corso del sopralluogo peritale sono state rilevate diverse difformità rispetto a quanto presente nel progetto concessionato e nelle planimetrie catastali. (vd all.2.3e):

Come premesso nel paragrafo 1.7.2.1., all'interno del laboratorio sono presenti difformità per quanto riguarda le partiture interne ed è stato realizzato un solaio intermedio non autorizzato.

Addossato al locale "forno", è stato realizzato un ampliamento per un totale di circa 100 mq. Detto manufatto risulta addossato al confine Nord del lotto, con Il MN 66, ed è realizzato con pannelli sandwich. Esso andrà sicuramente demolito.

All'interno dello spazio coperto della tettoia sono stati inseriti locali contenenti impianti non segnalati (vd. Foto n.26).

Per le difformità rilevate saranno necessarie la demolizione dei manufatti abusivi ed una pratica edilizia, con relativo aggiornamento catastale, per legittimare le difformità interne e la realizzazione di locali tecnici sotto la tettoia. Di questo verrà tenuto conto al momento della determinazione del valore di stima dell'immobile.



1.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero.

Oneri di natura condominiale

Per l'edificio oggetto di questa stima non esiste la costituzione di condominio.

1.10 DIVISIBILITA'

Le caratteristiche distributive dell'immobile oggetto di stima non consentono ulteriore possibilità di suddividere in più lotti la proprietà.

1.11 STIMA DEL VALORE E BASE D'ASTA

Dato il quesito di stima, visto quanto sopra descritto ed analizzata la situazione del mercato immobiliare, lo scrivente ha scelto di adottare come criterio di stima il valore di mercato con procedimento diretto. Il valore dell'immobile è stato ricavato dal prodotto tra il valore medio di mercato e la superficie commerciale.

La superficie commerciale è stata ricavata moltiplicando la superficie esterna lorda per il rapporto mercantile.

Il valore parametrico di mercato è desunto dalla valutazione del mercato immobiliare, da sopralluoghi sul posto, da rilievi, dalla posizione dell'immobile, da ricerche telematiche, dallo stato di conservazione del lotto.

Il valore dell'immobile, la cui cifra verosimilmente sarà indicata nella pubblica asta, non può non essere influenzata dall'attuale situazione del mercato immobiliare, compreso da un forte squilibrio tra domanda ed offerta.

Considerazioni estimative

L'edificio è inserito nella frazione di Padernello, in zona produttiva defilata ma ben collegata alla viabilità principale. La struttura dei fabbricati appare in discrete condizioni, tuttavia emerge non agevole il movimento di veicoli pesanti per le anguste dimensioni dell'accesso carraio. Sono state rilevate numerose difformità, alcune delle quali non sanabili, che richiederanno la demolizioni dei manufatti non autorizzati.

Gli elementi incrementali del valore sono:

- Le discrete condizioni strutturali dell'edificio.



Gli elementi detrattivi riguardano:

- Le numerose difformità rilevate e la conseguente necessità di demolizioni;
- Lo scarso spazio di manovra in ingresso ed uscita dal lotto, che rende disagiata l'eventuale spostamento di mezzi pesanti;
- La necessità di realizzare la recinzione a confine con il MN 697.

I riferimenti sopracitati portano ad assumere quale valore unitario, che sarà applicato alla superficie commerciale del lotto (vd.Tab.1), €/mq 200 (duecento/00).

Per tanto il valore dell'immobile stimato risulta:

valore immobile:		mq 633,25 x € /mq 230,00 =	€ 126.650,00
Detrazioni:	aggiornamento catastale		- € 800,00
	pratica edilizia		- € 3.000,00
	demolizioni		- € 8.000,00
		totale	€ 114.850,00
	arrotondato a		€ 114.000,00

Il prezzo a base d'asta s'intende compreso della detrazione derivata dalla vendita forzata.

Prezzo base d'asta del lotto in oggetto: € 114.000,00 (centoquattordicimila/00)

1.12 OPERAZIONI PERITALI

In seguito al sopralluogo effettuato ed alla redazione della bozza di perizia si stima, il sottoscritto CTU ha inviato alle parti interessate (Avvocato Marzio Bolondi per Cassa di Risparmio del Veneto pec: marziobolondi@pec.ordineavvocatitreviso.it- Aste 33, in qualità di custode pec: aste33@pec.it) ,via pec in data 27.12.2018, il materiale da me redatto, ricordando che nel caso avessero avuto qualche osservazione a riguardo erano pregati di comunicarle entro 15 giorni dalla data dell'udienza fissata per il 30.01.2019. Il sottoscritto CTU ha inviato inoltre una copia della perizia, come richiesto, via raccomandata, alla [REDACTED] domiciliata in [REDACTED]. Non essendo ad oggi pervenute osservazioni sul lavoro da me svolto, procedo al deposito.

Tanto riferisce lo scrivente, a completa evasione dell'incarico, restando a disposizione per eventuali chiarimenti che saranno ritenuti necessari.

Treviso, 16 gennaio 2019

Il perito Arch. Beniamino Zanette



2.0 ELENCO ALLEGATI

2.1 Agenzia del territorio-Ufficio Provinciale di Treviso, servizi catastali

Estratto di mappa catastale Comune di Pese Fg.21 M.N. 435
Planimetria catastale N.C.E.U. Sez. C fg. 9 M.N. 435 sub. 3-4
Visura catastale
Ispezione
Servitù di passaggio rep.n.70108

2.2 Comune di Paese Strumenti Urbanistici vigenti

2.2 a) Aerofotogrammetria
2.2 b) Estratto di P.I. tav. 2-g scala 1:2.000
2.2 c) Estratto di P.A.T. tav. 4 scala 1:10.000

2.3 Comune di Paese Pratiche edilizie relative all'immobile

2.3 a) Concessione edilizia del 26/10/1998;
2.3 b) Concessione edilizia n. 10842 del 29/05/2000 "variante in corso d'opera"
 o Agibilità n. 10842 del 26/07/2000;
2.3 c) Permesso di Costruire n. 12375 del 15/09/2004;
2.3 d) Permesso di Costruire in variante al n. 12375 del 24/01/2006;
 o Agibilità n. 12375 del 20/06/2006;
2.3 e) Difformità rilevate

2.4 Documentazione notarile

2.4 a) Accettazione di eredità rep.n.29888 del 12/12/2012 Notaio Cosmo
2.4 b) Certificato Notarile, Notaio Enrico Siracusano
2.4 c) Atto di Pignoramento Immobiliare redatto dall'Avvocato Marzio Bolondi

2.5 Documentazione fotografica

n. 30 foto

2.6 Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita

