

TRIBUNALE DI TREVISO

..*

ESECUZIONE IMMOBILIARE **RG n. 476/2021**

PERIZIA dei LOTTI N.1 e N.2

Ditta esecutata n.1

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott. Leonardo Bianco nel procedimento in oggetto di redigere la perizia di stima dei beni immobili di proprietà dell'esecutata, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, con studio in Treviso – P.zza G. Ancilotto n. 8, perito estimatore nominato dal Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Treviso, ha acquisito presso i pubblici uffici la documentazione inerente gli immobili di cui si discute.

Ha poi effettuato, unitamente al custode nominato, il necessario sopralluogo presso i beni oggetto di esecuzione.

In loco ha effettuato le opportune verifiche ed accertamenti necessari per le valutazioni da compiere e la stima dei beni da redigere, compiendo anche delle misurazioni.

In epoca successiva ha acquisito le visure catastali dei beni, le planimetrie catastali delle varie unità immobiliari e l'estratto di mappa aggiornato del catasto terreni.

Ha quindi acquisito dall'Agenzia delle Entrate di Treviso i contratti di locazione registrati e riguardanti le due unità immobiliari di cui si discute.

Ha infine effettuato un controllo ed aggiornamento delle visure ipotecarie con accesso telematico presso l'Agenzia Delle Entrate di Treviso, Servizi di Pubblicità Immobiliare.



Sulla base delle verifiche, degli accertamenti svolti e della varia attività espletata si espone la seguente relazione estimativa.

FORMAZIONE DEI 2 LOTTI

Trattandosi di n. due immobili distinti ed autonomi si formano n. 2 lotti che si riepilogano nelle loro generali individuazioni catastali:

A) RIEPILOGO DATI CATASTALI DEI LOTTI

LOTTO 1:

Comune di Mogliano Veneto (cod. F269)

Sez. D – foglio 9

mappale 1091 sub.1

mappale 1091 sub.2

Via Leonardo Da Vinci piano T - categ. D/1 RC€ 2.293,07 (mappali graffati)

^^^

LOTTO 2

Catasto Fabbricati

Comune di Mogliano Veneto (cod. F269)

Sez. D – foglio 9

mappale 1091 sub.5

mappale 1091 sub.6

Via Leonardo Da Vinci piano T-1 - categ. D/1 RC€ 2.524,00 (mappali graffati)

**

B) DESCRIZIONE CENSUARIA dei beni pignorati



I beni immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono così indicati:

UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Mogliano Veneto

foglio 9

particella 1091 sub.1 e sub.2 – Via Leonardo da Vinci – natura D1- opifici -piano
terra

particella 1091 sub.5 e sub.6 – Via Leonardo da Vinci n.16 – natura D1- opifici -
piano terra

C) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

La descrizione dei beni pignorati risulta presentare una imprecisione/mancanza di indicazione di una lettera: nel pignoramento è stato infatti indicato, per i mappali, il solo foglio 9, mancando l'indicazione della lettera "D".

Corretto appare invece indicare anche la Sezione Catastale, più precisamente:

Sez. D – foglio 9 e non già solo "foglio 9".

le particelle (mappale e subalterno) risultano invece corrette.

D) ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Per l'esecuzione immobiliare è stata depositata la certificazione notarile ventennale, composta da tre certificazioni, a firma del notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, portanti le date del 06 dicembre 2021; del 9 novembre 2022; del



16 novembre 2022;

FORMAZIONE DEI LOTTI e perizia estimativa

LOTTO 1°

DESCRIZIONE CATASTALE ed intestazione delle proprietà

Lotto n.1

Ditta intestata: ditta eseguita n.1 in piena proprietà

Agenzia delle Entrate di Treviso

Comune di Mogliano Veneto (cod. F269)

Sez. D – foglio 9

mappale 1091 sub.1

mappale 1091 sub.2

Via Leonardo Da Vinci piano T - categ. D/1 RC€ 2.293,07

(mappali graffati)

Il fabbricato insiste sul mappale 1091 del foglio 35 al catasto terreni.

Oltre alle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato:

- giusto atto repertorio n. 75405 del notaio dr. Gianluca Eleuteri in Torino, del 22.09.2011.

CONFINI

L'unità immobiliare identificata con i mappali 1091 sub.1 e 2, formante un unico



corpo, confina da nord in senso orario con Via Evangelista Torricelli, mappale 1091 sub.21; mappale 1046, Via Leonardo da Vinci, salvo altri e/o variati;

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di opificio in essere in più ampio fabbricato che comprende varie unità ad uso produttivo, ubicato in Comune di Mogliano Veneto, in zona industriale, con accesso da Via Evangelista Torricelli al civico n 12.

L'immobile si sviluppa su unico piano fuori terra con altezza interna di ml.6,50 circa.

La struttura, per quanto dedotto dalla relazione di collaudo, è con fondazioni realizzate a plinto isolato, mentre le fondazioni di collegamento tra i vari plinti sono state realizzate con travi continue con sezione a T rovescio, tutte le strutture fuori terra sono di tipo prefabbricato in calcestruzzo precompresso.

I serramenti di porte e finestre sono in metallo.

L'opificio ha pavimentazione in calcestruzzo liscio.

La zona ufficio, bagno e spogliatoio ha pavimento in ceramica.

Il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica.

La superficie lorda complessiva dell'opificio, incluso ufficio, spogliatoio, bagno, è di mq. 400 circa.

Gli impianti presente nella zona uffici / bagno sono quelli elettrico ed idraulico.

L'acqua calda del bagno viene prodotto con boiler.

In essere nell'opificio altresì l'impianto elettrico con quadro elettrico che, *per quanto dichiarato dall'inquilino*, è stato da questi realizzato in aggiunta rispetto a quello che era esistente.

Assente l'impianto di riscaldamento.



Di pertinenza esclusiva quindi una modesta area scoperta, situata sia nel fronte che nel retro del fabbricato.

Lo scoperto sul fronte strada è pavimentato con blocchi di cemento.

L'area sul retro si presenta in parte pavimentata ed in parte a verde.

La proprietà è recintata; sul retro con rete metallica sostenuta da paletti in ferro; sul fronte con muretto e ringhiera in metallo.

Sul fronte strada vi è un accesso carraio ed un cancello pedonale.

SERVITU'

L'atto di notarile di provenienza rep. 75405 del notaio dr. Gianluca Eleuteri non richiama servitù.

La relazione ventennale prodotta in atti non richiama servitù.

L'atto di provenienza richiama: "con ogni diritto ed accessorio, pertinenza, frutto e servitù, con la quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato considerate tali dalla legge e come specificate nell'art. 1117 del codice civile".

VINCOLI – CONVENZIONI

Dal rogito di provenienza (del lotto 2) si è preso atto dell'esistenza della Convenzione rogito dottor Giuseppe Carbone, Segretario del Comune di Mogliano Veneto, in data 3 dicembre 1997 repertorio n. 3355/30548, registrata a Treviso il 18/12/1997 al numero 4438.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI

Trasmessa l'istanza di accesso agli atti alla P.A. di Mogliano Veneto, sono state



trasmesse dall'ufficio tecnico comunale allo scrivente le seguenti pratiche edilizie, riguardanti il fabbricato e le unità immobiliari di cui si discute:

- Concessione Edilizia n. 71 in data 21 marzo 2001 protocollo n. 338/00/23928.
- richiesta del certificato di agibilità in data 18 dicembre 2001 (il notaio rogante cita nell'atto: "da intendersi rilasciato per silenzio-assenso").
- concessione in variante n.176/02 del 30.08.2002
- certificato di abitabilità del 9 luglio 2002 – rif. pratica 338/00.

(per quanto riferito dal tecnico comunale la concessione in variante n. 176 del 30.08.2002 non risulterebbe ritirata ma viene comunque citata nel certificato di agibilità)

- collaudo statico portante la data del 17 dicembre 2001.

VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare risulta conforme all'ultimo progetto approvato dal Comune di Mogliano Veneto.

Dalla documentazione consegnata dalla P.A. non è ben chiaro se, per l'impianto elettrico apportato in aggiunta a quello già in essere (secondo quanto riferito dall'inquilino dallo stesso integrato), sia stata o meno presentata una eventuale comunicazione alla P.A.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI –

Le schede catastali risultano essere conformi allo stato di fatto.

La via riportata nella visura catastale risulta però errata in quanto non aggiornata con l'attuale Via Evangelista Torricelli.



CERTIFICAZIONI IMPIANTI

Tutto quanto reperito presso la P.A. e relativo agli impianti viene allegato alla presente relazione peritale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto (Tv) non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

L'attestato di prestazione energetica (APE) che è stato allegato al rogito di provenienza attribuisce l'edificio in classe G.

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

L'immobile ha destinazione artigianale - industriale e ricade in zona industriale D.1-1/12 nel Piano Degli Interventi.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

L'immobile risulta occupato a seguito del contratto di locazione con decorrenza 01.06.2020 e scadenza 31.05.2026, della durata di anni 6 quindi, che si protrae automaticamente per un uguale periodo, salvo disdetta con raccomandata RR.

Importo mensile alla data della stipula: € 1.200,00 mensili.

Il contratto è stato registrato in data 22.06.2020.

Ulteriore informazione:

dal riepilogo / prospetto ricevuto dall'Agenzia delle Entrate di Treviso (con allegato contratto), per il medesimo bene risulterebbe essere ancora vigente altro contratto di locazione, stipulato dalla esecutata con altra ditta, portante la data del 29.03.2019



della durata di anni 6.

Tale ulteriore contratto di locazione è stato trasmesso al Custode Giudiziale affinché provveda alle necessarie verifiche. (che si allega).

VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DEL CANONE LOCATIVO

Esaminato l'immobile in oggetto, composto da ampio locale ad uso artigianale con ufficio, piccolo spogliatoio e servizio igienico, oltre che da due modeste aree scoperte pertinenziali; considerato i valori locativi di immobili simili nella zona, si può ritenere congruo l'importo del canone di € 1.200,00 mensili + aggiornamenti istat.

CONDOMINIALI

Trattasi di una unità immobiliare inserita in un più ampio edificio che comprende varie unità poste in adiacenza l'una all'altra.

L'intero o stabile è stato edificato in un unico contesto.

Non si è a conoscenza di alcun aspetto/regolamento di condominio e/o altro riguardante l'edificio.

Il rogito di provenienza, al riguardo, non riposta alcunché se non indicare l'art. 1117 del c.c. per le parti comuni.

Nell'immobile non vi sono apposte targhe atte ad individuare un amministratore di condominio.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione



dell'ubicazione dell'immobile, della sua specifica destinazione, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, il contesto industriale in cui è ubicato.

Si è quindi considerata la distanza dai principali servizi e strade e dai caselli e raccordi autostradali.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per avvenute compravendite di unità ad uso produttivo/opifici poste nelle vicinanze e con caratteristiche similari, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Valore di mercato:

determinato sulla base del valore di mercato di immobili consimili nella zona, ottenuto dalla comparazione con compravendite recentemente effettuate, sulla base delle considerazioni sopra esposte si valutano e stimano i beni come segue:

o capannone

mq. 400 x € 320,00 € 128.000,00

o aree scoperte di pertinenza ad uso esclusivo

a corpo € 10.000,00

Sommano € 138.000,00

- a detrarre riduzione per assenza di garanzie



o per vizi e/o difetti secondo le procedure di
vendita con asta

applicata, a discrezione, circa 15% - arrot. - € 20.000,00

RESTANO	€ 118.000,00
(Diconsi euro centodiciottomila/00)	

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Effettuate le visure di controllo ed aggiornamento presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di pubblicità immobiliare, sono state riscontrate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ipoteca giudiziale derivante da ordinanza ingiunzione esecutiva trascritta in data 18/01/2016 reg. gen.1506 reg. particolare 191, a favore di Veneto Banca s.p.a. con sede in Montebelluna (Tv) – CF 00208740266

contro l’esecutato e comprende altri beni (lotto 2).

- ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna trascritta in data 17/11/2017 reg. gen.39640 - reg. particolare 6820, a favore di Cassa Di Risparmio Di Biella e Vercelli spa con sede in Biella (BI) – CF 01807130024

contro l’esecutato e comprende altri beni (lotto 2).

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- verbale di pignoramento immobili notificato in data 25.10.2021, trascritto in data 23/11/2021 reg. gen. 47054 - reg. particolare 32541, a favore di Cassa Di Risparmio Di Biella e Vercelli spa con sede in Biella (BI) – CF 01807130024

contro l’esecutato e comprende altri beni (lotto 2).



LOTTO 2°

DESCRIZIONE CATASTALE ed intestazione delle proprietà

Lotto n.2

Ditta intestata: Ditta eseguita n.1 in piena proprietà

Agenzia delle Entrate di Treviso

Comune di Mogliano Veneto (cod. F269)

Sez. D – foglio 9

Catasto Fabbricati

mappale 1091 sub.5

mappale 1091 sub.6

Via Leonardo da Vinci piano T-1 - categ. D/1 RC€ 2.524,00

(mappali graffiati)

Il fabbricato insiste sul mappale 1091 del foglio 35 al catasto terreni.

Oltre alle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato:

- giusto atto repertorio n. 151454-67201 del notaio dr.ssa Luisa Quaglino Rinaudo
notaio in Torino, del 03 maggio 2013.

CONFINI

L'unità immobiliare identificata con i mappali 1091 sub.5 e 6, formante un unico
corpo, confina da nord in senso orario con Via Evangelista Torricelli, mappale 1091



sub. 7 e 8, mappale 1046, mappale 1091 sub. 21, salvo altri e/o variati;

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di opificio in essere in più ampio fabbricato che comprende varie unità ad uso produttivo, ubicato in Comune di Mogliano Veneto, in zona industriale, con accesso da Via Evangelista Torricelli al civico n 14.

L'immobile si sviluppa su unico piano fuori terra con altezza interna di ml.6,50 circa.

Al suo interno vi è una zona soppalcata, alla quale si accede mediante una scala metallica; sottostante è stata creata una zona uffici riscaldata con condizionatore/pompa di calore (che sembrerebbe però installato dall'inquilino).

La struttura dell'opificio, per quanto dedotto dalla relazione di collaudo, è con fondazioni realizzate a plinto isolato, mentre le fondazioni di collegamento tra i vari plinti sono state realizzate con travi continue con sezione a T rovescio, tutte le strutture fuori terra sono di tipo prefabbricato in calcestruzzo precompresso.

I serramenti di porte e finestre sono in metallo.

L'opificio ha pavimentazione parte in ceramica, parte in resina, parte in cls.

La zona ufficio, bagno e spogliatoio ha pavimento in ceramica.

Il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica.

La superficie lorda complessiva dell'opificio, incluso ufficio, spogliatoio, bagno, è di mq. 400 circa.

Il soppalco sviluppa una superficie di mq. 68 circa.

Gli impianti presente nella zona uffici / bagno sono quelli elettrico ed idraulico.

L'acqua calda del bagno viene prodotto con boiler.

In essere nell'opificio altresì l'impianto elettrico.



Assente l'impianto di riscaldamento.

Di pertinenza esclusiva quindi una modesta area scoperta, situata sia nel fronte che nel retro del fabbricato.

Lo scoperto sul fronte strada è pavimentato con blocchi di cemento.

L'area sul retro si presenta in parte pavimentata ed in parte a verde.

La proprietà è recintata; sul retro con rete metallica sostenuta da paletti in ferro; sul fronte con muretto e ringhiera in metallo.

Sul fronte strada vi è un accesso carraio ed un cancello pedonale.

SERVITU'

L'atto di notarile di provenienza repertorio n. 151454-67201 del notaio dr.ssa Luisa Quaglino Rinaudo non richiama servitù.

La relazione ventennale prodotta in atti non richiama servitù.

L'atto di provenienza richiama: "con tutti i diritti, azioni, ragioni, servitù attive o passive, passaggi, fissi, infissi, pertinenze, dipendenze, parti comuni, diritti, usi e servizi comuni, vincoli o oneri".

VINCOLI – CONVENZIONI

Dal rogito di provenienza si è preso atto dell'esistenza della Convenzione rogito dottor Giuseppe Carbone, Segretario del Comune di Mogliano Veneto, in data 3 dicembre 1997 repertorio n. 3355/30548, registrata a Treviso il 18/12/1997 al numero 4438.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI



Trasmessa l'istanza di accesso agli atti alla P.A. di Mogliano Veneto, sono state trasmesse dall'ufficio tecnico comunale allo scrivente le seguenti pratiche edilizie, riguardanti il fabbricato e le unità immobiliari di cui si discute:

- Concessione Edilizia n. 71 in data 21 marzo 2001 protocollo n. 338/00/23928.
- richiesta del certificato di agibilità in data 18 dicembre 2001 (il notaio rogante cita nell'atto: "da intendersi rilasciato per silenzio-assenso").
- concessione in variante n.176/02 del 30.08.2002
- certificato di abitabilità del 9 luglio 2002 – rif. pratica 338/00.

(per quanto riferito dal tecnico comunale la concessione in variante n. 176 del 30.08.2002 non risulterebbe ritirata ma viene comunque citata nel certificato di agibilità).

- collaudo statico portante la data del 17 dicembre 2001.
- concessione in sanatoria pratica 111/13 P.D.C. n. 001/14 del 27.01.2014

VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

Si sono riscontrate alcune difformità rispetto all'ultimo progetto autorizzato dal Comune e, precisamente:

- difformità opere interne per demolizione di una parete divisoria interna e realizzazione di nuova parete divisoria interna.
- difformità prospettiche per la presenza di due lucernai in copertura, non figuranti nei progetti licenziati.

VERIFICA DELLA SANABILITA' DELLE DIFFORMITA'

Sentito il tecnico comunale, per le modifiche interne e prospettiche, le difformità possono essere sanate previa presentazione di apposita pratica di sanatoria in



Comune, con pagamento degli oneri e sanzioni.

I costi per la regolarizzazione (sanzioni e costi tecnici) si stimano ed individuano in indicativi € 4.500,00.

Precisazioni al riguardo della sanabilità delle opere ed alla quantificazione degli importi.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici e di fattibilità, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico di Mogliano Veneto (Tv).



Sarà cura dell'aggiudicatario assumere più precise informazioni al riguardo della sanabilità delle opere e dei relativi costi.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI –

Le schede catastali risultano non essere conformi allo stato di fatto; ciò per le modifiche interne accertate (variazione posizione di alcune ripartizioni interne).

La via riportata nella visura catastale risulta quindi errata in quanto non aggiornata con l'attuale Via Evangelista Torricelli.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI

Tutto quanto reperito presso la P.A. e relativo agli impianti viene allegato alla presente relazione peritale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto (Tv) non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

L'attestazione di un professionista allegata al rogito di provenienza attribuisce l'edificio in classe G.

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

L'immobile ha destinazione artigianale - industriale e ricade in zona industriale D.1-1/12 nel Piano Degli Interventi.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni



L'immobile risulta occupato a seguito del contratto di locazione con decorrenza 05.06.2021 e scadenza 04.06.2027, della durata di anni 6 quindi, che si protrae automaticamente per un uguale periodo, salvo disdetta con raccomandata RR.

Importo mensile alla data della stipula: € 1.250,00 mensili

Il contratto è stato registrato in data 28.07.2021, **successivamente ai 30 giorni.**

VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DEL CANONE LOCATIVO

Esaminato l'immobile in oggetto, composto da ampio locale ad uso artigianale con ufficio, piccolo spogliatoio e servizio igienico, oltre che da due modeste aree scoperte pertinenziali; considerato i valori locativi di immobili similari nella zona, si può ritenere congruo l'importo del canone di € 1.250,00 mensili + aggiornamenti istat.

CONDOMINIALI

Trattasi di una unità immobiliare inserita in un più ampio edificio che comprende varie unità poste in adiacenza l'una all'altra.

L'intero o stabile è stato edificato in unico contesto.

Non si è a conoscenza di alcun aspetto/regolamento di condominio e/o altro del tipo condominiale.

Il rogito di provenienza, al riguardo, non riposta alcunché.

Nell'immobile non vi sono apposte targhe atte ad individuare un amministratore di condominio.

STIMA DEGLI IMMOBILI



Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, il contesto industriale in cui è ubicato.

Si è quindi considerata la distanza dai principali servizi e strade e dai caselli e raccordi autostradali.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per avvenute compravendite di unità a destinazione produttiva/opifici poste nelle vicinanze e con caratteristiche similari, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Valore di mercato:

determinato sulla base del valore di mercato di immobili consimili nella zona, ottenuto dalla comparazione con compravendite recentemente effettuate, Sulla base delle considerazioni sopra esposte si valutano e stimano i beni come segue:

o capannone		
mq. 400 x € 340,00	€	136.000,00
o soppalco		
a corpo	€	10.000,00
o aree scoperte di pertinenza ad uso esclusivo		
a corpo	€	<u>10.000,00</u>



Sommano € 156.000,00

- a detrarre riduzione per assenza di garanzie
per vizi e/o difetti secondo le procedure di
vendita con asta
applicata, a discrezione, circa 15% arrot. - € 23.000,00

RESTANO	€ 133.000,00
(Diconsi euro centotrentatremila/00)	

Con precisazione che si quindi sono stimati, indicativamente, costi per € 4.500,00 per regolarizzare le difformità accertate.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Effettuate le visure di controllo ed aggiornamento presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di pubblicità immobiliare, sono state riscontrate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ipoteca giudiziale derivante da ordinanza ingiunzione esecutiva trascritta in data 18/01/2016 reg. gen.1506 reg. particolare 191, a favore di Veneto Banca s.p.a. con sede in Montebelluna (Tv) – CF 00208740266

contro l’esecutato e comprende altri beni (lotto 1).

- ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna trascritta in data 17/11/2017 reg. gen.39640 - reg. particolare 6820, a favore di Cassa Di Risparmio Di Biella e Vercelli spa con sede in Biella (BI) – CF 01807130024

contro l’esecutato e comprende altri beni (lotto 1).

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



- verbale di pignoramento immobili notificato in data 25.10.2021, trascritto in data 23/11/2021 reg. gen. 47054 - reg. particolare 32541, a favore di Cassa Di Risparmio Di Biella e Vercelli spa con sede in Biella (BI) – CF 01807130024
contro l'esecutato e comprende altri beni (lotto 1).

ALLEGATI:

LOTTO 1:

- Allegato n. 1 – Foglio esecutato;
- Allegato n. 2 - Estratto mappa Lotto 1;*
- Allegato n. 3 - Visure catastali Lotto1;*
- Allegato n. 4 - Schede catastali Lotto 1;*
- Allegato n. 5 - Documentazione fotografica Lotto 1;*
- Allegato n. 6 - Atto di provenienza Lotto 1;*
- Allegato n. 7 - Documentazione della P.A;*
- Allegato n. 8 - Aggiornamenti Conservatoria;*
- Allegato n. 9.1 e 9.2 – contratti di locazione;*

LOTTO 2:

- Allegato n. 1 – Foglio esecutato;
- Allegato n. 2 - Estratto mappa Lotto 2;*
- Allegato n. 3 - Visure catastali Lotto 2;*
- Allegato n. 4 - Schede catastali Lotto 2;*
- Allegato n. 5 - Documentazione fotografica Lotto 2;*
- Allegato n. 6 - Atto di provenienza Lotto 2;*
- Allegato n. 7 - Documentazione della P.A;*
- Allegato n. 8 - Aggiornamenti Conservatoria;*



Allegato n. 9 – contratto di locazione;

Allegato n. 10 - Piante Difformità Lotto 2.

ALTRI ALLEGATI

Allegato n. A – mappa con indicazione dei lotti

Allegato n. B - SCHEDA SINTETICA necessaria per l'ordinanza di vendita

Treviso, lì 06/06/2023

Il Perito Estimatore
(geom. Giovanni Simeoni)

FIRMATO DIGITALMENTE

