

studio beniamino zanette architetto

via g. pinadello,5 – treviso – tel 0422 1782876 cell 348 7004700 –
email studio@zanettearchitetti.it pec beniamino.zanette@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI TREVISO

Oggetto: Perizia di stima
Esecuzione immobiliare n°214/20
Promossa da: GUBER BANCA SPA

UNICO LOTTO DI VENDITA:
Negozio sito a piano terra
Via Roma, Follina (Treviso)

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan
Udienza di comparizione delle parti: 15.12.2021



Indice

1.0	Formazione dei lotti		
1.1	Compendio pignorato		p.4
1.2	Formazione dei lotti		p.4
2.0	Lotto di vendita		
2.1	Ubicazione ed accessibilità del bene		p.5
2.2	Identificazione catastale		p.5
2.3	Confini del lotto		p.5
2.4	Servitù attive e passive		p.5
2.5	Ditta intestataria e titolo di provenienza		p.6
2.6	Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie		p.6
2.7	Descrizione generale del lotto		
2.7.1	Descrizione generale del fabbricato		p.7
2.7.2	Descrizione del lotto		p.7
	2.7.2.1	Negoziio_finiture ed impianti	p.7
2.8	Destinazione urbanistica e conformità		
	2.8.1	Estratto di strumento urbanistico vigente	p.8
	2.8.2	Conformità edilizia	p.8
2.9	Disponibilità dell'immobile		p.9
2.10	Divisibilità		p.10
2.11	Stima del valore e base d'asta		p.10
3.0	Elenco allegati		p.13
4.0	Operazioni peritali		p.14



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 25.05.2021 la Dott.ssa Paola Torresan ha nominato lo scrivente Arch. Beniamino Zanette, con studio in via G. Pinadello, 5 -Treviso, esperto per la redazione della perizia di stima ex. Art. 173 bis disp. Att. c.p.c.

L'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito sono stati depositati il giorno 27.05.2021.

L'udienza per la comparizione delle parti è stata fissata per il giorno 15.12.2021.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 28.09.2021.

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



1.0 FORMAZIONE DEI LOTTI

1.1 COMPENDIO PIGNORATO

A.1	AGENZIA DEL TERRITORIO N.C.E.U. Comune di Follina (Treviso)							
	Dati identificativi				Dati Classamento			
	Sezione	Foglio	M.N.	Sub	Cat.	classe	Cons.	rendita
	A	14	35	2	C/1	5	mq 104	€ 1.520,04
	indirizzo: Via Roma, Follina (Treviso)							
	Piena proprietà esecutato							

1.2 FORMAZIONE DEI LOTTI

UNICO LOTTO DI VENDITA, PIENA PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO:

Immobile costituito da negozio, sito a piano terra.



2.0 LOTTO DI VENDITA: Negozio sito a piano terra, Via Roma, Follina (Treviso)**2.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

Il fabbricato nel quale è inserito il lotto è localizzato nel centro storico del comune di Follina, distante circa 20 km dai Comuni di Conegliano e Vittorio Veneto e 40 Km dal centro di Treviso. La zona, a destinazione mista, residenziale e commerciale, è caratterizzata da un edificato storico di media densità, di pregevole qualità architettonica ed è ben dotata di esercizi commerciali e servizi di prima necessità. L'accesso avviene da Via Roma, piccola arteria a senso unico che si innesta, parallelamente alla SP 4 (di collegamento a Pieve di Soligo e Cison di Val Marino), alla SP 36, che unisce il Comune di Follina a quello di Valdobbiadene. Date le piccole dimensioni della strada, non è possibile parcheggiare a fianco al negozio, il quale si trova però nelle estreme vicinanze di Piazza IV novembre, dove è presente un piccolo parcheggio pubblico. L'ingresso all'immobile avviene direttamente da strada.

2.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

AGENZIA DEL TERRITORIO N.C.E.U. Comune di Follina							
Dati identificativi				Dati Classamento			
Sezione	Foglio	M.N.	Sub	Cat.	classe	Cons.	rendita
A	14	35	2	C/1	5	mq 104	€ 1.520,04
indirizzo: Via Roma, Follina (Treviso)							

2.3. CONFINI DEL LOTTO

M.N.35		
	Nord	M.N. 33 (altra proprietà)
	Sud	M.N.36 (altra proprietà)
	Est	strada
	Ovest	M.N. 36 (altra proprietà)

2.4. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'atto di provenienza fa riferimento a:

- Convenzione edilizia per concessione agevolata di ristrutturazione dell'immobile in oggetto, con atto Notaio Bresancin di Follina in data



17/11/1986 rep.n.227, trascritto a Treviso in data 05/12/1986 ai n.ri 26487/20635, durata 20 anni;

- Estinzione di servitù gravante il sottoportico esistente sul complesso edilizio di cui la porzione in oggetto, con atto Notaio Serra di Conegliano in data 01/06/1987 rep.n.27847, trascritto a Treviso in data 05/06/1987 ai nn.13659/10302.

2.5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Proprietà attuale:

Parte eseguita, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

In forza di:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/11/1987 protocollo n. TV0177549 Voltura in atti dal 30/05/2011 Repertorio n.: 26775 Rogante: NOTAIO FERRETTO Sede: FOLLINA Registrazione: UR Sede: CONEGLIANO del 04/12/1987 DIVISIONE (n. 681.1/1988), trascritto a Treviso il 17/12/1987 ai n.ri 30960/23604;
- Atto di compravendita rep.n.22129 del 28/12/1985, Notaio Giuseppe Ferretto registrato a Conegliano il 16/01/1986 al n.214 serie I e trascritto a Treviso in data 27/01/1986 ai nn.2548/2221.

2.6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il certificato notarile fa riferimento a:

Trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) ISCRIZIONE del 04/12/2019 - Registro Particolare 7735 Registro Generale 47492 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2462 del 26/07/2019, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Ipoteca giudiziale per euro 165.000 a favore della BANCA PREALPI SANBIAGIO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., con sede a Tarzo.
- 2) TRASCRIZIONE del 01/10/2020 - Registro Particolare 21237 Registro Generale 31086 Pubblico ufficiale: UFF. GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3004 del 06/07/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore della BANCA PREALPI SANBIAGIO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP, con sede a Tarzo.



Dall'ispezione effettuata dal sottoscritto CTU non sono risultate ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti dopo la redazione del certificato Notarile.

2.7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

2.7.1. Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato in cui è inserito il lotto, originario della seconda metà del 1600, è stato sopraelevato di un piano attorno agli anni '40-50 e ristrutturato nel 1986. La struttura, che esternamente si presenta in buone condizioni, è costituita da muratura in pietra eterogena a corsi irregolari, solai in laterocemento e copertura lignea a due falde con manto in coppi. Le pareti sono esternamente intonacate e finite con pittura colorata in buone condizioni, sono presenti marcapiani e cornici in rilievo.

2.7.2. Descrizione del lotto

1. MN 35 sub 2 _negozio, sito a piano terra, composto da:
negozio, wc ed anti-wc.

La superficie commerciale del lotto è indicata nella tabella sottostante. (Tab.1)

DIMENSIONI (Tab.1)				
	SUP. ESTERNA LORDA		RAPP. MERCANTILE	SUP. COMMERCIALE
1. Negozio P.T.	mq.	131,00	1	mq. 131,00
Totale	mq.	131,00		mq. 131,00

2.7.2.1. _Negozio_ finiture ed impianti

Al negozio si accede direttamente da Via Roma, tramite ingresso sopraelevato rispetto al piano stradale, con uno scalino in marmo. L'ambiente unico è stato suddiviso in diversi spazi, tramite partiture interne mobili, allo scopo del suo attuale utilizzo (centro estetico). È presente un solo wc, dotato di relativo antibagno. Il pavimento è finito in palladiana e le pareti presentano finitura in stucco spatolato. Il negozio è dotato, sul fronte Est, di due ampie vetrine realizzate con serramenti in alluminio. Le altre aperture finestrate sono dotate di infissi in



legno e vetro semplice, per quanto riguarda il fronte Ovest, e vetrocamera per quanto riguarda il fronte Nord. L'altezza dei locali rilevata è di 2,93 mt. Il bagno, dotato di sanitari datati e in sufficiente stato conservativo, presenta pavimento e pareti rivestiti in ceramica. Il riscaldamento, autonomo, è alimentato da caldaia a gas, anch'essa datata, ed è distribuito da elementi radianti in acciaio. Le finiture appaiono in discreto stato conservativo ma sono stati rilevati segni di degrado, dovuti ad umidità di risalita, in corrispondenza della muratura perimetrale Nord-Ovest, causa la presenza di canale sotterraneo. (vd. foto n.9) Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario appaiono funzionanti ma saranno da riammodernare. Al momento del sopralluogo il negozio era arredato e dotato di corpi illuminanti.

2.8. DESTINAZIONE URBANISTICA

2.8.1. Estratto di strumento urbanistico vigente

Nel Piano degli Interventi del Comune di Follina, Tav.5.1 scala 1: 1.000, il fabbricato nel quale è inserito il lotto è indicato all'interno della Z.T.O. A "centro storico" (art.22 N.T.O.). È segnalato anche come edificio "F094" (vd. All.3.2.c), con grado di protezione 4 (art.14 N.T.O.). L'area si trova inoltre in fascia di tutela idraulica L.R. 11/2004 art. 41 (art. 65 N.T.O.) ed è gravata da vincolo paesaggistico, D.lgs. 42/2004 "zona collinare e montana" (art.57 N.T.O.).

2.8.2. Conformità edilizia

Dagli atti di provenienza e dall'accesso agli atti presso il Comune di Follina si testimoniano le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia prat.n.963 del 08/04/1973;
- Concessione Edilizia n.2005 prot.n.4044 del 03/09/1984;
- Concessione Edilizia n.2146 prot.n.1079 del 29/10/1986;
 - Abitabilità n.2146 del 08/05/1990
- Licenza edilizia n.2429 del 18/05/1990 "Variante interna per ricavo nuovo servizio igienico".



Nel corso del sopralluogo peritale sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto presente nel progetto concessionato risalente al 1990 (Vd. allegato 3.3.1) e quanto graficizzato nella planimetria catastale (vd. allegato 3.3.2), difformità sono presenti anche per quanto riguarda la concessione edilizia del 1986 (vd. allegato 3.3.3):

- il secondo bagno, previsto nella licenza del 1990, non è stato realizzato;
- nella licenza edilizia del 1990 il bagno esistente è graficizzato come “stato di fatto” ed è conforme alla realtà, si discosta invece da quanto disegnato nelle tavole della Concessione edilizia n.2146 del 1986 (vd. all.3.3.3). È stato richiesto presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Follina se esistesse una pratica intermedia, tra quella del 1986 e quella del 1990, che giustificasse questa incongruenza, ma non è stata reperita alcuna altra pratica.
- Il bagno esistente, con relativo antibagno, ha una conformazione differente rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale risalente al 1987.

Per sanare queste difformità sarà necessaria una pratica edilizia ed un aggiornamento catastale, di questo verrà tenuto conto al momento della determinazione del valore dell’immobile.

2.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l’immobile risultava locato con contratto d’affitto con inizio dal 01/06/1990, per la durata di anni 6, rinnovo per altri 6 anni, registrato a Conegliano il 21/06/1990 al n. 770 serie 3. Canone di locazione pattuito in lire 10.800.000,00 annue (€ 5.577,73), oltre al rimborso delle spese ed oneri accessori e quant’altro a carico del conduttore previsto dalla legge. Il canone è soggetto all’aggiornamento a partire dall’inizio del quarto anno di locazione nella misura prevista dall’art.32 della Legge 27/07/1978. Dal 01/10/2007 il canone mensile è stato aggiornato in € 713,90.

Oneri di natura condominiale

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



2.10 DIVISIBILITA'

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

2.11 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.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: TREVISO

Comune: FOLLINA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	OTTIMO	285	325	L
Negozi	OTTIMO	890	1050	L

L'OMI attribuisce, agli immobili del tipo trattato in questa perizia, per la zona B1 "centrale", un valore che oscilla dagli euro/mq 890,00-1.050,00, per negozi in stato conservativo ottimo. Da ricerche effettuate tra le offerte del mercato immobiliare, nella stessa zona e con caratteristiche simili, non sono stati reperiti



dati significativi. Il prezzo per il vicino Comune di Miane si aggira attorno ai 750,00 €/mq, per il Comune di Cison di Val Marino attorno agli 800,00 €/mq.

Il valore dell'immobile, la cui cifra verosimilmente sarà indicata nella pubblica asta, è influenzato dall'attuale situazione del mercato immobiliare, compreso da uno squilibrio tra domanda ed offerta, dalle condizioni rilevate delle finiture, e dalla posizione dell'immobile. Tali valutazioni portano a considerare, quale valore parametrico, il prezzo minimo indicato dall'osservatorio immobiliare, diminuito dell'8%. Pertanto il valore parametrico di stima risulta essere di €/mq $890,00 - 8\% = 818,80$ €/mq.

Considerazioni estimative

Il lotto è inserito nel centro storico di Follina, in una zona a destinazione mista di storica edificazione e di pregevole qualità architettonica. L'intorno è ben servito da esercizi commerciali e servizi di prima necessità. Il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive per quanto riguarda la struttura. L'interno appare in discrete condizioni, sono stati rilevati segni di degrado, dovuti ad umidità di risalita, a causa della presenza del canale sotterraneo. Per il negozio sono state rilevate difformità interne rispetto a quanto graficizzato nel progetto concessionato e nella planimetria catastale. Completamente assenti le misure atte al risparmio energetico. Gli impianti appaiono datati e saranno da sostituire.

Gli elementi incrementali del valore sono:

- La buona condizione della struttura;
- La pregevolezza del contesto e la dotazione di servizi della zona.

Gli elementi detrattivi riguardano:

- Le difformità rilevate e la necessità di pratica edilizia ed aggiornamento catastale;
- L'assenza di dotazione di misure atte al risparmio energetico;
- Il non agevole accesso al negozio, privo di parcheggio di pertinenza.

I riferimenti sopracitati portano ad assumere quale valore unitario, che sarà applicato alla superficie commerciale del lotto (vd.Tab.1), €/mq 818,80 (ottocentodiciotto/80).

Per tanto il valore dell'immobile stimato risulta:



<u>valore immobile:</u>	<u>Sup. commerciale</u>	mq 131,00 x € /mq 818,80 =	€ 107.262,80
<u>Detrazioni:</u>			
	<u>Riduzione per vendita forzata</u>	107.262,80 x 25%	-€ 26.815,70
	<u>Pratica edilizia</u>		-€ 3.000,00
	<u>Aggiornamento catastale</u>		-€ 1.000,00
		totale	€ 76.447,10
		arrotondato a 76.000,00	

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

**Prezzo base d'asta proposto del lotto in oggetto: € 76.000,00
(settantaseimila/00)**

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

Treviso, 1° dicembre 2021

Il perito Arch. Beniamino Zanette



3.0 ELENCO ALLEGATI

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

Estratto di mappa catastale Comune di Follina Fg.14 M.N. 35
Planimetria catastale N.C.E.U. Sez. A fg. 14 M.N. 35 sub. 2
Visura Catastale ed ispezioni ipotecarie

3.2 Comune di Follina Strumenti Urbanistici vigenti

- 3.2 a) Aerofotogrammetria
- 3.2 b) Estratto di P.I. scala 1: 1.000
- 3.2 c) Scheda edificio F094

3.3 Comune di Follina Pratiche edilizie relative all'immobile

- 3.3a) Concessione Edilizia n.2146 prot.n.1079 del 29/10/1986;
- 3.3 b) Abitabilità n.2146 del 08/05/1990
- 3.3 c) Licenza edilizia n.2429 del 18/05/1990 "Variante interna per ricavo nuovo servizio igienico"
- 3.3.1) Difformità L.E. n.2429 del 1990
- 3.3.2) Difformità planimetria catastale
- 3.3.3) Difformità C.E. n.2146 del 1986

3.4 Documentazione

- 3.4 a) Atto di divisione rep.n.26775 Notaio Ferretto
- 3.4 b) Atto di compravendita rep.n.22129 Notaio Ferretto
- 3.4 c) Certificato Notarile, Notaio Pianca
- 3.4 d) Atto di Pignoramento Immobiliare
- 3.4 e) Contratto di locazione

3.5 Documentazione fotografica

n. 13 foto



4.0 OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, dopo aver reperito ed esaminato i documenti necessari, ha effettuato il sopralluogo per verificare lo stato di fatto dell'immobile da analizzare in raffronto a quanto presente agli atti presso il Comune di Follina, ha redatto la bozza di perizia e, in data 09.11.2021, ha inviato una copia via pec alle parti:

nicolalunardelli@pec.ordineavvocatitreviso.it
(Avv. Nicola Lunardelli per creditore procedente)

alessandro.marsico@pec.ordineavvocatibrescia.it
(Avv. Alessandro Marsico per creditore procedente);

aste33@pec.it
(Custode).

Il sottoscritto CTU ha, nella comunicazione ricordato che, nel caso vi fossero state osservazioni a riguardo, le parti erano pregate di comunicarle entro 15 giorni dalla data dell'udienza fissata per il 15.12.2021. Ad oggi, 01.12.2021, non avendo ricevuto alcuna comunicazione, procedo con il deposito.

