TRIBUNALE DI TREVISO

--*

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE n. 132/2023

a carico di:

Esecutato n.1

***

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott. Bianco Leonardo di valutare i beni immobili di proprietà della ditta esecutata, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, con studio in Treviso - Piazza G. Ancilotto n.8, perito estimatore, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati in Comune di San Vendemiano (Tv).

Successivamente ha richiesto le visure aggiornate dei beni presso l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Dagli uffici del catasto ha inoltre acquisito le schede catastali degli immobili.

Ha quindi effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, Servizi di Pubblicità Immobiliare, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso le visure di controllo e di aggiornamento delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli gravanti sui beni.

Ha successivamente acquisito presso l'archivio notarile di Treviso copia autentica degli atti di provenienza dei beni e verificato il contenuto della relazione notarile ventennale prodotta in atti dal creditore procedente.

Ha inoltre svolto accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Vendemmiano (Tv), per l'acquisizione dei progetti dei fabbricati e delle concessioni edilizie rilasciate, ciò ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica degli immobili.

Ha inoltre effettuato accesso presso gli immobili, unitamente al custode nominato,

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

per verificare lo stato, caratteristiche e consistenza dei beni, redigendo all'uopo, ampia documentazione fotografica e svolgendo in loco delle misurazioni.

Ha inoltre depositato istanza all'Agenzia Delle Entrate di Treviso per richiedere informazioni al riguardo dell'occupazione dei beni e quindi sulla presenza di eventuali contratti di locazione registrati riguardanti il compendio immobiliare pignorato.

Sulla base degli accertamenti svolti e della documentazione acquisita si espone la seguente relazione estimativa.

***

DESCRIZIONE CENSUARIA dei beni pignorati

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

Comune di San Vendemiano (Tv)

Catasto Fabbricati

Sez. A – foglio 4

mappale 969 sub. 1 Via Italia categ. F/1 mq. 496

mappale 969 sub.3 Via Italia categ. A/10 P.S1-T-1 cl.1 rendita 5.019,96

mappale 969 sub.4 Via Italia categ. C/2 mq. 341 cl.1 rendita 581,17 euro

mappale 1470 sub.3 Via Treviso categ. D/1 vani 2,5 classe 1

Indicati nel pignoramento su piena proprietà di 1/1 all'esecutata

***

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEI BENI E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO.

L'indicazione dei mappali contenuti nell'atto di pignoramento, seppure sintetica, risulta corretta ed identifica i beni appartenenti all'esecutata.

***

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Per l'esecuzione immobiliare è stata depositata la certificazione notarile ventennale a firma del notaio Niccolò Tiecco di Perugia, portante la data del 04.05.2023.

La certificazione riporta le provenienze che si estendono ad oltre il ventennio e quindi appare completa nell'estensione temporale.

Osservazione:

Come già riportato dal notaio nella storia ipotecaria non si reperiscono registrate/trascritte le trasformazioni di società.

Manca quindi la scansione della pag. 4 nella certificazione depositata in Tribunale dove si desume compaiano delle iscrizioni pregiudizievoli.

La completezza delle iscrizioni pregiudizievoli trova riscontro nel dedicato punto dove lo scrivente ha provveduto con visure complete, effettuate presso la Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Treviso.

***

FORMAZIONE DEI LOTTI

Vengono formati due distinti lotti.

Il lotto 1° identifica un capannone ad uso artigianale con accesso da Via Treviso in Comune di San Vendemiano.

Il lotto 2° identifica una palazzina ad uso uffici con annesso magazzino avente accesso da Via Italia in Comune di San Vendemiano.

^^^

LOTTO 1°

per l'intero in piena proprietà

DESCRIZIONE CATASTALE

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

AGENZIA DELLE ENTRATE DI TREVISO - CATASTO TERRENI									
Comune di SAN VENDEMIANO (I382)									
f.m.	p.c.n.	sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
						ha are ce			
4	1470	-	-	Ente urbano		1.320 mq.	-	€ 0,00	€ 0,00

AGENZIA DELLE ENTRATE DI TREVISO - CATASTO FABBRICATI									
Comune di SAN VENDEMIANO (I382) Via Treviso n.1									
sezione urbana	f.m.	p.c.n	sub	piano	categoria	cl.	consistenza	superficie catastale	rendita
A	4	1470	3	T	D/1		-	-	€ 3.399,00

Ditta intestata:

Esecutato n.1 – pieno proprietario per l'intero.

***

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla ditta xxxxxxxxxx (nominativo di altra soc. con medesimo CF), giusto atto di compravendita rep. n. 85849/19294 del 11/12/2002 - notaio dott. Giuseppe Ferretto, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 03.01.2023.

Osservazione:

Come riportato dal notaio nella storia ipotecaria non si riscontrano trascritte trasformazioni di società.

***

CONFINI

Il lotto di cui al mappale n. 1470 del foglio 4 sul quale insiste il capannone confina al c.t., da nord in senso orario con i mappali 32, 33, 993,Via Treviso, mapp. 969, salvo altri e/o variati.

***

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un immobile costituito da un capannone artigianale costruito su di un'area di pertinenza di dimensioni discrete, attualmente condivisa con il fabbricato indentificato nel lotto 2, ma catastalmente suddivisa in mappali distinti, ubicato nel Comune di San Vendemiano (Tv) in Via Treviso n. 1, in una zona ricompresa tra Via Venezia (SS13) e Via Maggiore G. Piovesana, zona caratterizzata da edifici consimili.

L'ingresso al mappale 1470 qui trattato avviene da Via Treviso mediante un cancello carraio scorrevole, posto in posizione arretrata rispetto alla pubblica viabilità (sono state riscontrate qui alcune difformità dell'accesso che verranno trattate nel capitolo dedicato).

Da qui si accede ad un ampio piazzale asfaltato.

Il capannone si presenta come un parallelepipedo a pianta rettangolare costruito quasi centralmente al mappale di pertinenza, occupando tutta la larghezza della particella in modo da dividerne l'area non costruita in due porzioni. La struttura portante è affidata ad un reticolo di pilastri e travi che sorreggono una copertura in tegoli a "Y". Il volume è tamponato con pareti intonacate e tinteggiate.

Internamente lo spazio si divide in due zone: mentre la maggior parte del capannone è adibita ad uso magazzino/lavorazione, una porzione rettangolare, delimitata in un volume a piano singolo costruito al suo interno che si sviluppa tra le pareti perimetrali sud-est e sud-ovest, racchiude l'area amministrativa, i servizi e lo spogliatoio. Centralmente a questo volume si sviluppa una scala che conduce alla sua copertura, adibita a soppalco. Quest'ultima superficie soppalcata non era ispezionabile all'atto del sopralluogo in quanto il portoncino di protezione della scala che vi conduceva era chiuso da una grata con apertura elettrica non

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

funzionante.

Le finiture interne del volume amministrativo consistono in pavimenti rivestiti in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti e pareti intonacate e tinteggiate, eccezion fatta per il servizio igienico dove sono anch'esse rivestite con piastrelle in ceramica. I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera, le porte interne sono in legno. Il riscaldamento degli uffici è assicurato da una caldaia tradizionale che alimenta dei fancoil, la climatizzazione estiva è assicurata da due split.

Non si può essere a conoscenza del funzionamento o meno degli impianti in quanto mancante l'attivazione della corrente elettrica all'atto dei sopralluoghi svolti.

Per quanto concerne la porzione ad uso magazzino/lavorazione, questa presenta un pavimento in cemento lisciato e i tamponamenti perimetrali tinteggiati di bianco. L'accesso a questa parte del capannone, oltre che dal volume amministrativo, avviene anche due varchi prospicienti, posti sui lati corti della costruzione e protetti da portoni pieghevoli. L'illuminazione naturale è assicurata dalla presenza di finestre sulle facciate minori e di lucernari sulla copertura.

Uscendo sul retro del capannone si accede alla parte restante del mappale, anche questa asfaltata e con qualche difformità nella perimetrazione dei confini che verrà trattata nei capitoli dedicati. La recinzione è costituita da un muro alto in cemento sui lati confinanti con i mappali 993 e 33 e da uno zoccolo in cemento sormontato da ringhiera metallica lungo il confine con il mappale 32.

Va evidenziato che non esiste alcun elemento di separazione tra il lotto 1 ed il lotto 2.

SUPERFICI IMMOBILE

L'immobile che compone il presente lotto presenta le seguenti superfici:

- uffici e locali annessi: ca. 94,00 mq. circa.

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

- area soppalcata: ca. 86,00 mq. circa
- magazzino: ca. 561,00 mq. circa
- area scoperta: ca. 665,00 mq. circa

Le foto scattate all'atto del sopralluogo, che si allegano al presente elaborato, contribuiscono a descrivere l'edificio in questione e le sue pertinenze.

***

SERVITU'

L'atto di provenienza non riporta specifiche servitù se non richiamare quanto segue: " la compravendita avviene con riguardo allo stato e grado attuale di quanto oggi venduto, considerati gli immobili a corpo e non a misura, con ogni annesso, infisso e pertinenza, ragione e servitù attiva e passiva inerente, apparente e non anche se non risultante dai pubblici registri o dai titoli di provenienza".

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso – ora Servizi di Pubblicità Immobiliare, emerge la seguente ulteriore servitù trascritta:

- servitù di distanza a favore e contro atto del notaio Giuseppe Ferretto del 22.03.1996, trascritto in data 16 aprile 1996 ai n.ri 9354 reg. gen. e 7426 reg. part.

***

VINCOLI – CONVENZIONI

Per quanto accertato all'atto dell'accesso agli atti in P.A., non risultano esserci particolari vincoli sull'area in oggetto.

***

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

Secondo i dati riportati nel rogito notarile di provenienza nonché di quelli forniti dalla P.A. di San Vendemiano, la costruzione è stata edificata in forza dei seguenti titoli abilitativi:

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

- Concessione edilizia di data 28 giugno 1990 n. 2424 (recinzione)
- Concessione edilizia di data 19 giugno 1996 n. 20/9
- Concessione edilizia in variante di data 3 dicembre 1996 n. 12256/96 prot. 96/12256
- Agibilità di data 23 dicembre 1996 n. 20/9 prot. n. 5511/96
- Permesso di Costruire di data 9 dicembre 2009 n. 331
- Agibilità di data 07/08/2010 n. 331

Per quanto accertato con verifiche effettuate in loco si è appurato che il capannone risulta conforme ai progetti ottenuti con l'accesso atti, precisando che:

- alcune esigue misure che differiscono da quelle ufficiali rientrano in tolleranza costruttiva;
- la diversa esecuzione di una paretina che divideva il sottoscala dal ripostiglio nel volume amministrativo si può considerare come una modifica geometrica:
- la realizzazione di un piccolo foro finestra che dal sopracitato ripostiglio si apre verso il magazzino rientra tra le modifiche geometriche.

Si sono riscontrate delle difformità nella recinzione, in particolare:

- l'accesso da Via Treviso risulta essere in una posizione maggiormente arretrata rispetto a quanto approvato, così come sembra avere un andamento leggermente diverso il primo tratto di recinzione che da questo si diparte in direzione dell'incrocio con Via Piovesana - Via Italia;
- la recinzione sul retro del capannone sembra non seguire la linea del confine catastale con il mappale 33; non è stato conferito incarico allo scrivente di eseguire un rilievo topografico dell'area ed una riconfinazione del fondo.

La recinzione appare rappresentata correttamente nei grafici allegati al PdC n. 331, ma non essendo la recinzione oggetto d'interesse del citato titolo edilizio e non

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

avendo riscontrato ulteriore documentazione, tra quella fornita dal Comune, che ne illustrasse la modifica rispetto al progetto depositato al prot. n. 2424 il 2 marzo 1990, si presume e desume che la modifica sia stata eseguita in difformità ai disegni ufficiali.

SANABILITA' DEGLI ABUSI

Le difformità riscontrate risultano sanabili, salvo più precisa verifica all'atto della presentazione dell'istanza alla P.A.

Per quanto attiene ai costi inerenti la regolarizzazione si indicano costi complessivi € 5.000,00 circa (importo indicativo); costi che comprendono le spese tecniche.

(*) Precisazione 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 finanche 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, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

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 San Vendemiano.

***

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

Le schede catastali depositate presso gli Uffici del Catasto di Treviso risultano conformi.

***

CERTIFICAZIONI IMPIANTI

Quanto reperito in atti presso la P.A. si allega alla perizia.

***

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

^^^

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'area in esame ricade tra le Zone D – " Parti del territorio destinate agli insediamenti produttivi composte da tessuto insediativo esistente e/o di nuova formazione, caratterizzato dalla presenza di usi prevalentemente di tipo produttivo artigianale/industriale. La tipologia prevalente a padiglione e capannone, con presenza di piazzali per la sosta e il carico/scarico

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

merci, tettoie".

***

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

L'immobile, all'atto del sopralluogo, è risultato libero.

Trasmessa dallo scrivente apposita istanza all'Agenzia Delle Entrate di Treviso, con richiesta di avere informazioni al riguardo di eventuali contratti di locazione in essere (fornendo sia i dati catastali dell'immobile sia i dati / nominativo dell'esecutata), è pervenuta in data 19 settembre 2024 dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso - risposta con la quale si dichiara *che " In base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sui soggetti da lei indicati le comunichiamo che non risulta registrato alcun contratto di locazione e/o comodato).*

Ulteriori e maggiori precisazioni al riguardo, così come fornite dall'Agenzia delle Entrate di Treviso, sono riportate nella risposta che è stata data e che si allega alla presente perizia.

***

SPESE CONDOMINIALI

Trattasi di edificio industriale e per quanto appreso, non esiste né un amministratore condominiale né vi sono spese condominiali.

***

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, la destinazione d'uso dell'immobile.

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

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 capannoni posti nelle vicinanze e con caratteristiche similari, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Ai fini della determinazione del valore di stima si è tenuta particolarmente in considerazione l'attuale richiesta di immobili di questo tipo nella zona.

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, considerato quindi lo stato e condizione d'uso sia dell'immobile che degli impianti (quest'ultimi non potuti verificare nella loro completezza).

- capannone		
mq. 560,00 x € 400,00	€	224.000,00
- locali uffici / altri loc.		
mq. 94,00 x € 550,00	€	51.700,00
- soppalco		
mq. 86,00 x € 220,00	€	18.920,00
- superficie scoperta (sup. catastale)		
mq. 666,00 x € 35,00	€	23.310,00
Sommano	€	317.930,00

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

* deprezzamento al valore dell'immobile per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e secondo la vendita mediante asta		
a detrarre dal 10 al 25% =		€ 31.930,00
residuano		€ 286.000,00
- a detrarre per regolarizzazioni edilizie a corpo indicativi		- € 5.000,00
residuano esatti		€ 281.000,00

(Diconsi Euro duecentoottantunmila/00)

***

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto a vagliare i contenuti delle relazioni notarili depositate e, in data 11 novembre 2024, ad effettuare un aggiornamento delle visure presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Per l'immobile in questione si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo atto del 29.01.2010 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 04.02.2010 al numero generale 3940 e al numero particolare 791 a favore di [redacted] con sede in Orsago (Tv) – CF [redacted], per capitale di euro 1.200.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 1.800.000,00, durata anni 7, a carico dell'Esecutata.

(interessa i lotti 1 e 2)

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

- Iscrizione per Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo atto del 20.09.2013 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 07.10.2013 al numero generale 29564 e al numero particolare 4131 a favore di [redacted] con sede in Orsago (Tv) – CF [redacted], per capitale di euro 600.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 1.000.000,00, durata anni 3 e mesi 4, a carico dell'Esecutata.

(interessa i lotti 1 e 2)

- Iscrizione per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 17.06.2016 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 24.06.2016 al numero generale 20882 e al numero particolare 3617 a favore di [redacted] con sede in Orsago (Tv) – CF [redacted], per capitale di euro 654.246,68 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 700.000,00 a carico dell'Esecutata.

(interessa i lotti 1 e 2 ed altri beni)

presenta una restrizione

- Iscrizione per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 09.06.2016 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 24.06.2016 al numero generale 20883 e al numero particolare 3618 a favore di [redacted] con sede in Orsago (Tv) – CF [redacted], per capitale di euro 401.512,31 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 480.000,00 a carico dell'Esecutata.

(interessa i lotti 1 e 2)

- Iscrizione per Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21.10.2016 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 25.10.2016 al

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

numero generale 34807 - al numero particolare 6402 a favore di [redacted]. con sede in Tarzo (Tv) – CF [redacted], per capitale di euro 164.267,50 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 300.000,00, a carico dell'Esecutata.

(interessa i lotti 1 e 2 ed altresì altri beni)

presenti delle restrizioni

- Iscrizione per Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 28.10.2016 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 08.11.2016 al numero generale 36392 - al numero particolare 6680 a favore di [redacted] con sede in Tarzo (Tv) – CF [redacted], per capitale di euro 21.503,67 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 40.000,00, a carico dell'Esecutata.

(interessa i lotti 1 e 2)

- Iscrizione per Ipoteca Conc. Amministrativa / riscossione derivante da ruolo del 03.06.2019 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 04.06.2019 al numero generale 21212 - al numero particolare 3424 a favore di [redacted] con sede in Roma (RM) – CF [redacted], per capitale di euro 358.351,06 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 716.702,12 a carico dell'Esecutata.

(interessa i lotti 1 e 2)

^^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- atto di pignoramento immobiliare – verbale di pignoramento immobili – del 04.04.2023; trascrizione del 21.04.2023 ai n.ri 1491 di registro generale – n. 10637 di registro particolare, a favore di [redacted] con sede in Conegliano CF

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

[redacted]

^^^

LOTTO 2°

per l'intero in piena proprietà

DESCRIZIONE CATASTALE

AGENZIA DELLE ENTRATE DI TREVISO - CATASTO TERRENI									
Comune di SAN VENDEMIANO (I382)									
f.m.	p.c.n.	sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
						ha are ce			
4	969	-	-	Ente urbano		2.290 mq.	-	€ 0,00	€ 0,00

AGENZIA DELLE ENTRATE DI TREVISO - CATASTO FABBRICATI									
Comune di SAN VENDEMIANO (I382) – Via Italia									
sezione urbana	f.m.	p.c.n	sub	piano	categoria	cl.	consistenza	superficie catastale	rendita
A	4	969	1	-	F/1	-	mq. 1.196	-	-
A	4	969	3	S1-T-1	A/10	1	vani 27	mq. 834	5.019,96
A	4	969	4	T	C/2	1	mq. 341	mq. 363	581,17

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla ditta xxxxxxxxx (nominativo di altra soc. con medesimo CF), giusto atto di compravendita rep. n. 24873 del 06/03/1987 - notaio dott. Giuseppe Ferretto, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 03.04.1987.

Osservazione:

Come riportato dal notaio nella storia ipotecaria non si riscontrano trascritte trasformazioni di società.

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

***

CONFINI

Il lotto di cui al mappale 969 del foglio 4 sul quale insiste il fabbricato confina al c.t., da nord in senso orario con Via Italia, mappali 995, 32, 1470, mapp. 1175 – Via Treviso, salvo altri e/o variati.

***

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un immobile costituito da un edificio destinato in gran parte ad uso uffici e con una porzione adibita a magazzino, costruito su di un'area di pertinenza di dimensioni discrete, attualmente condivisa con il fabbricato indentificato nel lotto 1, ma catastalmente suddivisa in mappali distinti, ubicato nel Comune di San Vendemiano (Treviso) in Via Italia n. 131, in una zona caratterizzata da edifici consimili ricompresa tra questa e Via Venezia (SS13).

Il mappale 969 sul quale sorge il fabbricato trattato è recintato su tre lati: quello su Via Treviso, sulle pp.cc.nn. 32 e 995 nonché su Via Italia. Quest'ultimo fronte tuttavia presenta un arretramento piuttosto pronunciato della recinzione che lascia spazio per il ricavo di una fascia adibita a parcheggio. La recinzione è costituita da un muretto in C.A. di ca. 50 cm di altezza media, sormontato da elementi in grigliato metallico. L'accesso pedonale alla porzione direzionale del capannone avviene da Via Italia tramite un cancelletto di fattura e materiale analoghi al grigliato di recinzione. Il cancello carraio è il medesimo del lotto 1. Sulla parte frontale della recinzione si sono riscontrate delle difformità con i progetti approvati che verranno trattate nel capitolo dedicato.

Una volta entrati, la porzione di proprietà prospicente il manufatto è tenuta a verde (ad oggi in uno stato piuttosto incolto e non curato) ed un camminamento in

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

quadrotti di ghiaino stabilizzato conduce fino all'ingresso dello stabile. Lasciando alle spalle il cancello pedonale, sulla destra, sono visibili gli attacchi a terra dell'insegna pubblicitaria che sorgeva in questo punto, ma attualmente il manufatto è stato rimosso (presumibilmente dalla proprietà).

Il capannone si presenta con una forma scomponibile in due parallelepipedi, quello verso la pubblica via ad "L" e quello più interno rettangolare.

Le due porzioni si congiungono in modo tale da racchiudere tra loro una corte interna tenuta a verde (anche questa ormai in evidente stato di abbandono).

Il primo corpo è interamente dedicato agli uffici, oltre alla zona di ingresso e attesa, e si sviluppa su piano terra e seminterrato.

Il secondo volume si articola in due piani fuori terra ed è in gran parte adibito ad uso magazzino; tuttavia una porzione resta occupata da uffici al piano terra mentre al livello superiore si articolano spazi allo stato d'uso che si è rilevato dedicati al relax dei dipendenti ed ulteriori superfici adibite ad archivi.

CORPO UFFICI

Realizzato con una struttura portante di setti e pilastri posti a sostegno di una copertura in travi prefabbricate a "T" presenta un pianoterra sostanzialmente libero da pareti fisse, ad eccezione della sala riunioni adiacente all'ingresso: gli uffici sono ricavati dividendo lo spazio con pareti attrezzate mobili. I pavimenti sono in terrazzo veneziano all'ingresso ed in parquet nella parte restante del piano. Le pareti perimetrali sono rivestite in mobilio di legno realizzato su misura. I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Sono evidenti pesanti infiltrazioni che hanno fortemente danneggiato il parquet ed il controsoffitto nell'ufficio posto nell'angolo nord-est.

Al piano seminterrato si accede da due punti, scendendo le scale poste in adiacenza

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12