

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 382/2022

promossa da **CREDITORE PROCEDENTE**

contro **ESECUTATO**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Leonardo Bianco**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

Perito incaricato: **Ing. Giulio Contini**

INDICE

1. INCARICO.....	3
1.1. ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI	3
1.2. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	8
1.2.1. Premessa	8
1.2.2. Verifica completezza documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c.	8
1.2.3. Recupero ulteriore documentazione tecnica.	9
2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'	10
2.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI	10
2.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' E ATTO DI PROVENIENZA.....	10
3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO	11
3.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	11
3.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI.....	11
3.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	12
3.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO	12
4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE.....	12
4.1. DESCRIZIONE GENERALE, UBICAZIONE	12
4.2. DESCRIZIONE DEL BENE	13

4.3.	FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE.....	14
4.4.	IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	15
5.	SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA.....	15
5.1.	DESTINAZIONE URBANISTICA.....	15
5.2.	REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA	16
6.	DIVISIBILITÀ DEL BENE ED EVENTUALE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	17
7.	STIMA DEL VALORE DELL’IMMOBILE.....	18
7.1.	CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA.....	18
7.2.	STIMA DEL VALORE DI MERCATO	19
7.2.1.	VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE.	19
7.2.2.	INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.	19
7.2.3.	DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO.	20
7.3.	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	20
8.	ALLEGATI	21

1. INCARICO

1.1. ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. Leonardo Bianco, in data 30.09.2023 nominava il sottoscritto ing. Giulio Contini, nato a Treviso il 15.03.1959 con studio professionale in Treviso – Via Piave n. 6 – Treviso, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A1089, quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173bis disp. att. c.p.c. nell'ambito della presente Esecuzione Immobiliare. In data 02.10.2023 il sottoscritto accettava l'incarico.

Nel suddetto incarico il Giudice disponeva che l'esperto stimatore rispondesse preliminarmente al seguente quesito: *“visti i commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020 dispone che l'esperto stimatore accerti se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato”*.

Il sottoscritto riceveva inoltre le seguenti indicazioni per la redazione della relazione di stima ex art. 173.bis disp. att. c.p.c., anche in considerazione delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015:

“CHIARIMENTI RELATIVI ALL' ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015

l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;*
- 2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R.*

6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la relazione notarile – o dalla acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc e l'attualità;

3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, all' / agli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con

riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

10) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;

11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;

13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c.) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione

prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o rtf della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato1, esecutato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle

*specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7
.....omissis...;*

*18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice
dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*

*19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto
dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione
urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.*

1.2. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

1.2.1. Premessa

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente procedeva ad accertare quanto richiesto in via preliminare dal Giudice, ossia a rispondere al seguente quesito: **“l'esperto stimatore accerti se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato”**.

Sulla base delle informazioni reperite effettuando accesso agli atti presso il “Servizio Attività Edilizia” del Comune di Fontanelle, si è constatato che l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Pertanto lo scrivente ha proseguito le operazioni di stima e ha redatto la presente relazione di stima.

1.2.2. Verifica completezza documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c.

Lo scrivente procedeva a recuperare ed analizzare la documentazione presente agli atti. Considerato che il creditore procedente ha depositato un certificato notarile risalente al ottobre 2022 (v. allegato ALL.4), per verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità (successive alla data di detto certificato) ha provveduto ad effettuare una nuova verifica presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso (si veda l'ispezioni ipotecaria aggiornata riportata in calce all'allegato ALL. 4) constatando che, dalla data della trascrizione del pignoramento al 10.04.2024, non sono state presentate ulteriori formalità.

Riscontrava altresì la mancanza di documentazione tecnica (planimetrie catastali, concessioni edilizie, ecc.) nonché del titolo di provenienza

originario dell'immobile e dunque si attivava per il recupero di tale necessaria documentazione.

1.2.3. Recupero ulteriore documentazione tecnica.

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e l'eventuale sussistenza di vincoli, il sottoscritto ha effettuato i seguenti accertamenti:

- richiesta allo studio del notaio dott. Stefano Manzan per l'acquisizione di copia dell'Atto di Compravendita con cui ESECUTATO è entrato in possesso delle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare (si allega copia dell'atto in allegato ALL.1);
- accesso telematico presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – (Servizi catastali) di Treviso, per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie catastali e per l'effettuazione delle “visure” relative alle unità immobiliari (si vedano allegati ALL.2 e 3);
- accesso telematico al sito dell'Agenzia delle Entrate – (Servizio pubblicità immobiliare), per effettuare l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie agli atti (si veda allegato ALL.4);
- istanza agli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro) di Treviso, per verifica esistenza ed aggiornamento di eventuali atti privati (contratti di locazione o comodato ecc., si veda ALL.05);
- accesso agli atti “Servizio Attività Edilizia” del Comune di Ponte di Piave (TV) per verifica situazione urbanistico-edilizia dell'immobile e recupero documentazione tecnica relativa alla legittimità dell'immobile (si veda allegato ALL.6);
- accesso telematico al sito del Comune di Ponte di Piave (TV) per l'acquisizione di estratti del Piano degli Interventi e delle Norme Tecniche Operative (vedasi estratti del P.I. riportati nell'allegato ALL.7);

2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

2.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Le unità immobiliari pignorate oggetto di stima (porzione di capannone industriale e area esterna di pertinenza) sono situate nel Comune di Ponte di Piave (TV), località Negrisia, in Via degli Alpini n. 4.

Dette unità immobiliari sono attualmente così censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Ponte di Piave (TV):

- Sezione Urbana A – Foglio 7 – particella 505 – sub. 7;
- Sezione Urbana A – Foglio 7 – particella 505 – sub. 8;

Categoria D/1 – rendita 1.836,00 Euro.

Dette unità sono identificate al Catasto Terreni del Comune di Ponte di Piave (TV) al Foglio 7, Particella 505.

CONFINI: le suddette unità immobiliari confinano da nord e in senso orario con i mappali 151, 522, 211, e con i Subb. 1 e 10 del mappale 505.

I dati catastali indicati nel pignoramento (Comune di Ponte di Piave – Sezione Urbana A – Foglio 7 – Particella 505 Subb. 7 e 8) sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al N.C.E.U. e identificano correttamente il compendio immobiliare in oggetto.

Si rimanda alla consultazione delle visure catastali riportate nell'allegato ALL.2 e alla documentazione catastale riportata nell'allegato ALL. 3 (estratto di mappa, planimetrie ed elaborato planimetrico).

2.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' E ATTO DI PROVENIENZA

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano catastalmente di proprietà di ESECUTATO per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza del seguente atto di compravendita (di cui si riporta copia in allegato ALL.1):

- atto di compravendita del 07.07.2018 del Notaio Dott. Stefano Manzan di Motta di Livenza, Rep. N. 17932, Racc. N. 11034,

registrato a Treviso il 10.07.2018 al n. 11130-1T e trascritto in data 10.07.2018 ai n.ri 24443/17315, con cui ESECUTATO ha acquistato le unità immobiliari.

3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

3.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. del 26 ottobre 2022, depositato dal creditore procedente (vedasi allegato ALL.4), alla data di trascrizione del pignoramento, i beni di cui trattasi risultano liberi di trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti (con riferimento all'ultimo ventennio) in base ai titoli di provenienza e Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, all'infuori di quanto sotto indicato:

- Trascrizione del 30.09.2022 ai nn. 38654/26833 derivante dall'atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso rep. n. 5873 del 16.09.2022 a favore di CREDITORE PROCEDENTE e contro ESECUTATO, gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Considerato che il succitato certificato notarile è risalente all'ottobre 2022, al fine di verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso telematico presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (si veda ispezione ipotecaria riportata nell'allegato ALL.4) constatando che, dalla trascrizione del pignoramento al 10.04.2024, non sono state presentate ulteriori.

Per quanto riguarda le limitazioni, vincoli e servitù, si rinvia al paragrafo successivo.

3.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Dalle verifiche inerenti l'esistenza di vincoli, servitù, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità, o diritti demaniali (di

superficie o servitù pubbliche) o usi civici, è emerso quanto segue (così come indicato nel succitato atto di provenienza del Notaio Dott. Stefano Manzan):

“La parte alienante garantisce: la piena e legittima titolarità del diritto trasferito e l'inesistenza di [...] vizi e difetti , pesi e vincoli di qualsiasi specie, compresi usi civici e livelli, fatta eccezione per quelli derivanti dalla convenzione di lottizzazione di cui alla trascrizione eseguita a Treviso il 23 marzo 1988 ai nn.ri 8510/6715, [...], garantisce peraltro, a tale riguardo, la parte alienante il pieno e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni comunque derivanti dalla suddetta lottizzazione”

Per quanto attiene a eventuali vincoli di carattere urbanistico-edilizio si rinvia al capitolo 5.1.

3.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile è attualmente occupato da una ditta in forza del contratto di comodato d'uso, stipulato in data 01.08.2018 e registrato il 10.08.2018 (vedasi copia del contratto in allegato ALL.5).

3.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Per quanto potuto appurare in sede di sopralluogo, non vi è evidenza di oneri e pesi di carattere economico, fatto salvo il pignoramento.

4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

4.1. DESCRIZIONE GENERALE, UBICAZIONE

L'immobile oggetto di stima consiste in una porzione di capannone ad uso artigianale-industriale con area scoperta di pertinenza, sito in Comune di Ponte di Piave, località Negrizia, in via degli Alpini n. 4.

La costruzione dell'immobile risale ai primi anni 2000 (prima concessione edilizia del 2002 e agibilità rilasciata nel 2012).

4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi della porzione di testa di un fabbricato industriale (Sub 7) circondata su tre lati da un'area scoperta di pertinenza (Sub. 8) interamente pavimentata.

La porzione di fabbricato in oggetto presenta un fronte di lunghezza pari a circa 17,75 m e profondità di circa 22,5 m.

Il piano terra è composto di un ufficio (25,5 mq) con porta d'ingresso diretto dall'esterno, un deposito (336 mq con altezza interna utile, sottotrave, di 6,30 m) con varco d'accesso di apertura 5x5 m dotata di portone sezionale con apertura "a libro" e un'area con locali di servizio costituita da spogliatoio (6,5 mq), antibagno (1,5 mq), wc (2 mq), doccia (1 mq), c.t. (1 mq).

Al piano primo, accessibile da una scala metallica interna ad una rampa, è presente un locale uso archivio (35,5 mq) e un bagno (4,5 mq).

Attualmente l'immobile è occupato da una ditta, in forza di un contratto di comodato d'uso, che lo utilizza come magazzino di stoccaggio di merce imballata.

Si segnala che al momento del sopralluogo nel deposito era stoccata una consistente quantità di merce (bottiglie di vino piene e pronte per la commercializzazione) imballata su pallet e scaffalature, mentre i locali al piano primo erano interamente occupati da capi di abbigliamento ammassati.

Nell'eventualità che l'immobile risulti ancora occupato da detta merce o parte di essa al momento della vendita, si stima che l'onere economico per lo svuotamento sia ampiamente compensato dal valore della merce. Pertanto non si prevede di detrarre dal valore del bene l'onere per l'eventuale necessaria liberazione dell'immobile da detta merce.

L'area esterna di pertinenza presenta una superficie di 568 mq circa, interamente pavimentata, che circonda l'immobile su tre lati, accessibile da via degli Alpini mediante un doppio accesso carraio con cancello scorrevole automatico.

Si segnala che il confine nord-ovest della proprietà è sprovvisto di recinzione per una lunghezza di circa 50 ml. Pertanto l'onere economico per la realizzazione della recinzione mancante verrà detratto in sede di

determinazione del valore del bene (paragrafo 7.2.3).

Il tutto come visibile anche nella documentazione fotografica riportata nell'allegato ALL.8.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici utili dei vani del fabbricato:

PIANO TERRA	SUPERFICIE UTILE
Ufficio	25,5 mq
Deposito	336,0 mq
Spogliatoio	6,5 mq
Antibagno	1,5 mq
C.T.	~ 1 mq
Doccia	~ 1 mq
WC	2,0 mq
PIANO PRIMO	SUPERFICIE UTILE
Disimpegno scala	4,0 mq
Archivio	35,5 mq
Bagno	4,5 mq

4.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato è stato realizzato con struttura prefabbricata in calcestruzzo armato costituita da travi e pilastri che sorreggono la struttura di copertura costituita tegoli a shed.

Le pareti perimetrali sono costituite da pannelli prefabbricati in c.a. non tinteggiati, mentre la parete di separazione con l'unità confinante è realizzata in muratura in blocchi di calcestruzzo facciavista.

I locali destinati a ufficio e spazi di servizio presentano pareti intonacate lisce e tinteggiate. L'ufficio ha pavimento in parquet prefinito, i locali di servizio con pavimento e rivestimenti in piastrelle ceramiche. Il magazzino presenta una pavimentazione di tipo industriale.

Il fabbricato gode di buona illuminazione interna garantita a soffitto dalle aperture a shed continue su tutta la lunghezza del fabbricato e da numerose finestre con serramenti in alluminio. Il deposito è accessibile

da un varco di apertura 5x5 m dotata di portone sezionale con apertura "a libro".

L'immobile, nel suo complesso, si trova in uno stato di sufficiente conservazione. Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica ALL.8.

4.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo è dotato dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori a servizio dei soli vani ufficio, archivio e bagni;
- impianto di condizionamento con split a parete posizionati nel locale ufficio e archivio;
- impianto elettrico con lampade alogene a soffitto nella zona magazzino e con lampade al neon nell'ufficio;
- impianto di videosorveglianza.

L'immobile è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatto nel 2018 (allegato in calce al titolo di provenienza, v. ALL.1) con classe energetica G e prestazione energetica globale $EP_{gl,nren} = 151,99$ kWh/m²anno e pertanto con un rendimento energetico basso con costi di gestione energetica alti.

5. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

5.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area sulla quale insistono le unità immobiliari oggetto di perizia è classificata dal Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Ponte di Piave in zona D "Tessuti per attività economiche" che individua le zone del territorio destinate alle attività economiche e ai servizi ad esse connessi, sottozona D2 "Tessuto per insediamenti commerciali", normate dall'art. 6 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.).

Per la normativa di dettaglio si rinvia agli estratti riportati nell'allegato ALL.7.

5.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato oggetto di perizia è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Monastier di Ponte di Piave (vedasi la documentazione allegata in ALL.6):

- C.E. n. 4147 Prot. n. 13366 del 26.11.2002 per nuova costruzione di fabbricato con destinazione d'uso produttiva artigianale;
- Permesso di costruire per variante in corso d'opera, Pratica n. 4147/A del 23.06.2004, Prot. n. 3290/7373;
- Permesso di costruire per variante in corso d'opera, Pratica n. 4147/B del 23.06.2004, Prot. n. 7029/11466.
- Certificato di Agibilità n. 4147/2, Prot. n. 924/1453 del 02.02.2012, del fabbricato ad uso artigianale industriale, limitatamente alla porzione posta ai sub 7-8, di piani 2 e superficie mq 422.

Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti risultano:

- per il Sub. 7 (opificio industriale) quella depositata in data 05.08.2004 a firma del geom. Bonora Mario;
- per il Sub. 8 (scoperto esclusivo al Sub. 7) quella depositata in data 05.08.2004 a firma del geom. Bonora Mario.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze del fabbricato, dei locali interni e le distanze dai confini.

A seguito del confronto tra le planimetrie catastali e quanto rilevato sul posto si sono riscontrate le seguenti difformità (vedasi anche elaborato riportato in calce all'allegato ALL.6):

- nella planimetria catastale dell'area scoperta (Sub. 8) erroneamente non viene rappresentata l'area scoperta ma esclusivamente il fabbricato Sub 7, sebbene detta area sia correttamente indicata nell'elaborato planimetrico;
- nella planimetria catastale del fabbricato (Sub. 7) al piano terra non è rappresentata la porta interna che mette in comunicazione il vano ufficio con il locale deposito/magazzino;

- nella planimetria catastale del fabbricato (Sub. 7) è indicata erroneamente l'altezza interna utile di 8.00 m (pari all'altezza del fronte esterno del fabbricato) mentre l'altezza interna utile rilevata è 6,30 m.

Con riferimento a quanto sopra esposto, si stima un onere economico pari a circa 1.000,00 Euro per le pratiche di variazione catastale necessarie a regolarizzare le suddette modeste difformità. Detto onere economico verrà detratto in sede di determinazione del valore del bene (paragrafo 7.2.3).

6. DIVISIBILITÀ DEL BENE ED EVENTUALE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione la quale precisa (Cass. 30.07.2004 n. 14540) come *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l’art. 720 c.c. postula, sotto l’aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”*.

Tenuto conto delle caratteristiche dell’immobile e di quanto enunciato dalla Suprema Corte di Cassazione, come sopra riportato, si ritiene che il bene periziato non sia frazionabile e nemmeno comodamente divisibile. Per tale motivo **si dovrà procedere alla vendita dello stesso per Lotto unico risultando non opportuna né giustificata una sua vendita per parti.**

7. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

7.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.

La superficie commerciale viene calcolata considerando il 100% (coefficiente moltiplicativo = 1) della superficie utile di pavimento, delle pareti interne e perimetrali di proprietà esclusiva (la superficie delle scale viene calcolata in base alla proiezione verticale e conteggiata una sola volta). L'area scoperta di pertinenza del fabbricato viene valutata al 10% (coefficiente moltiplicativo = 0,1) fino ad una superficie pari a quella commerciale del fabbricato ed al 2% (coefficiente moltiplicativo = 0,02) per la superficie eccedente.

7.2. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

7.2.1. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile di cui trattasi viene calcolata, con i criteri esposti al precedente paragrafo 7.1. Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. piano terra:	mq 398,0 x 100%	=	398,00 mq	+
Sup. piano primo:	mq 53,0 x 100%	=	53,00 mq	+
Sup. scoperta	mq 451,0 x 10%	=	45,10 mq	+
(fino a sup. commerciale del fabbricato)				
Sup. scoperta	mq 117,0 x 2%	=	2,34 mq	+
(eccedente a sup. commerciale del fabbricato)				
<hr/>				
Totale sup. commerciale:			498,44 mq	
Totale sup. commerciale (arrotondata):			498,00 mq	

7.2.2. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (vedasi allegato 8), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Monastier di Treviso (TV) nella zona periferica/zona industriale, aggiornato al secondo semestre 2020, per capannoni tipici con stato conservativo ottimo è compreso tra 300,00 – 340,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione, prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona, fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile periziato, nello stato di fatto in cui si trova, si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il valore di 330,00 €/mq.

Ne consegue un **valore base di stima** pari a:

330,00 €/mq x 498,0 mq = Euro 164.340,00

arrotondato a € 164.000,00 (diconsi Euro centosessantaquattromila/00).

7.2.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:

- oneri per la realizzazione di una recinzione lungo tutto il confine di proprietà, il cui costo è stimabile in 100 €/ml x 180 ml = 18.000 Euro (costo presunto quantificabile in 50,00 €/mq x 40 mq = Euro 2.000,00);
- oneri per le pratiche di variazione catastale necessarie a regolarizzare le planimetrie catastali (costo presunto quantificabile in Euro 1.000,00).

si attribuisce all'immobile periziato un "VALORE ATTUALE DI MERCATO" pari a € 161.000,00 (diconsi Euro centosessantunomila/00).

7.3. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "VALORE DI VENDITA FORZATA" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:

valore di mercato € 161.000,00 – € 24.150,00 (riduzione valore per vendita forzata) = € 136.850,00 a corpo e arrotondato pari a € 137.000,00 (diconsi Euro centotrentasettemila/00).

8. ALLEGATI

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

- 1) Copia titolo di provenienza: atto di compravendita Notaio Dott. Stefano Manzan del 07.08.2018;
- 2) Visure catastali;
- 3) Estratto di mappa, planimetrie catastali, elaborato planimetrico;
- 4) Certificato notarile del 26.10.2022 e Ispezione ipotecaria di aggiornamento effettuata in data 12.04.2024;
- 5) Contratto di comodato d'uso del 01.08.2018;
- 6) Documentazione amministrativa (Agibilità n. 4147/2 prot. n. 924-1453 del 02.02.2012; Concessione edilizia n. 4147 del 26.11.2002; Permesso di costruire n. 4147/A del 23.06.2004; Permesso di costruire n. 4147/B del 16.09.2004);
- 7) Estratti Piano degli Interventi del Comune di Ponte di Piave: Tavola 1.6 (scala 1:2.000), art. 6 delle N.T.O.;
- 8) Documentazione fotografica;
- 9) Scheda O.M.I. dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari Anno 2023 – Semestre II – Comune di Ponte di Piave – zona Suburbana/Fraz. Negrizia; Elaborato grafico di individuazione superfici commerciali;
- 10) Scheda sintetica immobile;
- 11) Scheda nominativi perizia.

Treviso, 15 aprile 2024

Il perito
Ing. Giulio Contini

