

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 117/2022

promossa da

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con Avv. Laura Munari

Giudice dell'Esecuzione: dr. Paola Torresan

esperto stimatore: dr.ssa Luisa Dall'Ongaro

data prossima udienza: 21.02.2024

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte oltre i tempi assegnati dal G.E. ed il sopralluogo è stato effettuato in data 20.11.2023 alla presenza del custode nominato per Aste 33.

FORMAZIONE LOTTI

Il lotto è costituito da una porzione di capannone artigianale e dall'area scoperta di pertinenza. Considerate le caratteristiche dell'immobile si ritiene di formare un unico lotto.

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: PAESE

INDIRIZZO: via L. Negrelli n.22

ACCESSIBILITA': direttamente da una laterale cieca di via Negrelli, vicolo Negrelli, attraverso un cancello carraio ad apertura automatica.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI PAESE – G229 - Catasto Fabbricati - Sez. E - FOGLIO 2

m.n. 345 – sub. – 5 – PT - Cat. D/1 –R.C. € 1.755,95

graffato al m.n. 345 – sub. – 6 – PT

L'immobile è eretto nel m.n. 345 del Fg. 39 del Catasto Terreni, ente urbano di 1.897 m².

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il m.n. 345, mappale su cui è stato realizzato il capannone, confina partendo da nord e procedendo in senso orario con mm.nn. 344, 216 (laterale cieca di Via Negrelli), e 549. Al Catasto fabbricati il m.n. 345 sub 5 e 6(graffato) confina con stesso mappale subb 3, 2 e 1.



1.4. SERVITU' E ALTRE SEGNALAZIONI

Nell'atto di compravendita all'art. 4 così si riporta: *"l'immobile viene venduto ed acquistato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive, in particolare con quelle createsi in seguito alla vendita frazionata dello stabile, con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi, nonché con le servitù di elettrodotto a favore dell'Enel trascritta a Treviso il 16 Ottobre 2001 ai nn.ri 41901/30056 e comunque nulla escluso e riservato alla parte venditrice/concedente, la quale manleva la parte acquirente da evizione e molestie"*

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLI DI PROVENIENZA

Ditta intestataria: Ditta eseguita per la quota dell'intero della piena proprietà.

Titoli di provenienza

Atto di compravendita del 10.11.2010 di rep. n. 201390/21955 Notaio dr. Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto (TV), trascritto a Treviso il 16.11.2010 al numero di Registro generale 40880 e al numero di registro particolare 25450 con il quale vengono acquistati la porzione di capannone artigianale e l'area scoperta oggetto di esecuzione.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile aggiornata al 04.05.2022 Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta alla data del 17.01.2024 non risultano altre formalità pregiudizievoli.

1. **Trascrizione** in data 23.03.2022 ai nn. 10561/7531

Atto di pignoramento immobiliare in data 24.02.2022 di rep. 1065 Tribunale di Treviso, a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede a Napoli - C.F. 05828330638 - e contro l'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà per il m.n. 345 sub 5 graffato con m.n. 345 sub 6.

1. **Iscrizione** in data 16.11.2010 ai nn. 40881/9156

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 10.11.2010 per atto di rep. 201391/21956 notaio Antonio Gagliardi per complessivi € 270.000,00, capitale € 150.000,00, a favore di Veneto Banca S.p.a., con sede in Montebelluna (TV) - C.F. 04167010265 - e contro l'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà per il m.n. 345 sub 5 graffato con m.n. 345 sub 6

2. **Iscrizione** in data 12.11.2014 ai nn. 30857/4648

Ipoteca legale ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) in forza di atto Equitalia nord S.p.a. di Milano in data 04.11.2014 di rep. 481/11314 - Tribunale di Treviso per complessivi € 75.534,58, capitale € 37.767,29, a favore di Equitalia Nord S.p.a., con sede in Milano - C.F. 07244730961 - e contro l'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà per il m.n. 345 sub 5 graffato con m.n. 345 sub 6.

1.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'immobile è costituito da una porzione di capannone, costruito ad uso artigianale, a circa 4 km dal centro comunale di Paese.

Esso è ubicato nella zona artigianale-industriale presente a nord-est del Comune di



Paese, in prossimità della località Castagnole, fortemente già edificata con capannoni ed edifici artigianali e collocata a sud della strada regionale n. 348 "Feltrina", da cui dista circa 1 Km. Tale posizione assicura il facile accesso alla viabilità ad alto scorrimento, come la A27 e la pedemontana Veneta, garantendo una comodità logistica per qualsiasi azienda del comparto produttivo.

L'unità immobiliare, oggetto di perizia, è stata realizzata in forza di una concessione edilizia del 05.04.2000, che prevedeva la costruzione di n. 1 capannone artigianale, destinato a n. 3 unità produttive e i lavori di costruzione sono stati ultimati alla fine dell'anno 2001.

Nell'atto di acquisto della porzione di capannone di seguito si riporta:

"Le parti si danno atto:

- che l'area su cui insiste il fabbricato oggetto del presente atto fa parte di una lottizzazione convenzionata con il Comune di Paese con atto del Segretario Generale del Comune di Paese in data 9 Giugno 1986 n.ro 1391 di suo rep., trascritta a Treviso il 30 giugno 1986 ai nn. 13996/11030.

- che per il completamento delle opere di urbanizzazione è stata sottoscritta con il Comune di Paese, ulteriore convenzione con scrittura privata autenticata dal Notaio Innocenti Giacomo di Treviso in data 23 ottobre 2003 n.ro 368408 di suo rep. trascritta a Treviso il 29.11.2003 ai n.ri 51715/34483. Parte acquirente/utilizzatrice subentra a parte venditrice in tutti gli obblighi dipendenti dalla citata convenzione n.ro 368408 di rep. Innocenti."

1.7.1 Descrizione dell'immobile

m.n. 345 - sub 5

Il capannone oggetto di valutazione è collocato nella porzione sud-est del complesso artigianale.

All'interno, la superficie coperta è stata suddivisa in un grande locale, attualmente adibito a magazzino e deposito, e in una zona uffici-bagno, realizzata in muratura nella parte sud-est del capannone.

In questa zona sono presenti i seguenti locali: ufficio e n. 2 wc con anti-wc. Sopra a tali locali è stato realizzato un soppalco con muratura in cartongesso adibito attualmente ad uffici con finiture di buona qualità, raggiungibile attraverso una scala con ballatoio in metallo.

Nel magazzino le pareti sono in pannelli di cemento prefabbricati; il pavimento è in battuto di cemento liscio e la copertura è costituita da blocchi di cemento.

Al locale si accede da un grande portone di tipo industriale, posto sulla parete est, su cui è inserita una porta di sicurezza. L'altezza del locale è di m. 6.61 al colmo.

I locali della zona ufficio-bagni presentano pareti in muratura intonacate e tinteggiate, parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali wc ed anti wc, pavimento in piastrelle di ceramica, porte in alluminio con pannello cieco nei locali wc e anti-wc, porta di accesso in metallo e vetro, serramenti interni in alluminio e doppio vetro. Nei fori esterni sono montate inoltre delle inferriate; nella zona uffici si accede sia direttamente dall'esterno, che dall'interno del magazzino. L'altezza dei locali è pari a m 2.70.

Il soppalco, realizzato sopra l'intera superficie destinata ad ufficio e bagni e raggiungibile tramite una scala in metallo, è costituito da due locali ufficio ed un



disimpegno con pareti divisorie in cartongesso e pavimentazione in linoleum. Le porte sono in legno.

Gli impianti presenti sono quello elettrico, quello idrico sanitario e quello fognario. Nella zona ufficio è inoltre presente un impianto con pompa di calore sia per il riscaldamento che per il raffrescamento.

Gli stati di manutenzione e conservazione dei locali interni sono buoni.

Area scoperta m.n. 345 - sub 6

L'area scoperta di pertinenza, situata ad est del capannone e per una piccola porzione a sud-ovest(cavedio)è asfaltata e recintata lungo tutti i confini, con muretto in c.i.s. e rete in ferro lungo i confini sud ed est. Il cavedio, accessibile da una porta interna al magazzino è rappresentato da una zona di area scoperta di circa mq 35, utilizzata quale deposito di materiali. La superficie del cavedio non presenta alcuna delimitazione con la superficie del cavedio confinante.

L'accesso carrabile avviene attraverso un cancello carraio in metallo ad apertura automatizzata.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

1.8.1 Destinazione urbanistica

Il lotto ricade secondo lo strumento urbanistico vigente in Z.T.O "D1.2" – Zona produttiva consolidata di completamento – normata dall'art. 61 delle N.T.O.

1.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese è stata reperita la seguente documentazione:

- Concessione edilizia n. 11135 del 05.04.2000 di prot. 34409 per la costruzione di n. 1 capannone artigianale per n. 3 unità produttive;
- Concessione edilizia n. 11135 del 05.10.2001 di prot. 25874 per la costruzione di n. 1 capannone artigianale per n. 3 unità produttive con relative tavole;
- Permesso di agibilità n. 11135 del 09.11.2001 con cui si dichiara che il capannone artigianale per n. 3 unità produttive è agibile;
- Autorizzazione n. 13602 di prot.n. 23946-353 del 21.01.2014 per deposito materiali a cielo aperto su unità immobiliare artigianale.
- S.C.I.A negativa del 15.09.2014 di prot. 19354 su richiesta di ricavo soppalco su solaio esistente per carenza di documentazione e conseguente richiesta di integrazione per una corretta istruttoria e valutazione della stessa.

1.8.3 Difformità urbanistiche e catastali rilevate

Il confronto tra il rilievo effettuato durante i sopralluoghi e le pratiche edilizie assentite, ha evidenziato le seguenti difformità urbanistiche:

- a) lievi difformità al piano terra nei locali uffici e wc per spostamento pareti e fori;
- b) realizzazione, in corrispondenza dell'intera superficie destinata a wc ed ufficio, di un soppalco con pareti divisorie in cartongesso a cui si accede da una scala ed un ballatoio in ferro.

1.8.4 Regolarizzazione difformità

I colloqui con il Responsabile dell'Ufficio edilizia privata hanno permesso di concludere che: le modifiche di cui al punto a) sono sanabili mediante presentazione di una pratica edilizia di S.C.I.A. in sanatoria. Per quanto riguarda, invece, la difformità, di cui al punto b), risulta meno costoso procedere con lo



smontaggio del soppalco realizzato con pareti in cartongesso, in quanto l'eventuale richiesta in sanatoria di tale abuso richiederebbe la presentazione di pratiche edilizie legate alla valutazione di problematiche strutturali, che potrebbero incidere in modo notevole sui costi stessi della sanatoria.

Per le difformità sanabili mediante S.C.I.A. si stima un costo per la redazione della pratica di sanatoria, comprensivo di spese tecniche, sanzioni, diritti oltre ad IVA ed oneri di legge pari ad **€ 2.500,00**.

Per lo smontaggio del soppalco si stima una spesa, comprensiva dei costi di rimozione e opportuno smaltimento dei materiali di rifiuto, stimata in **€ 2.500,00**.

Complessivamente pertanto i costi stimati ammontano a **€ 5.000,00**.

Quanto indicato costituisce un semplice giudizio di stima.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

L'immobile è occupato da terzi con contratto di locazione stipulato il 30.05.2017 per la durata di 6 anni e registrato All'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 06.06.2017 al n. 005550 – serie 3T e codice identificativo T6D17T005550000UC.

Secondo quanto riportato nel contratto, "*art. 4 ... La locazione ha la durata di anni 6 con inizio dal 1 giugno 2017 e termine al 31 Maggio 2023 e si rinnova automaticamente per un eventuale uguale periodo, salvo il diritto della parte locatrice di rifiutare tale rinnovo per i motivi di cui all'art. 29 legge 932/78...*"

Il canone mensile è di € 400,00.

1.9.1 Valutazione congrua' canone di locazione

Dall'analisi condotta presso agenzie immobiliari locali e dalla consultazione dei parametri messi a disposizione dalle varie Banche Dati si rileva che il canone locativo mensile per metro quadro di superficie lorda varia, in questa zona 1,2 a 1,6 €/mq.

La superficie del bene è pari a 302 m²; considerando sia il valore minimo che il valore massimo locativo si ottiene rispettivamente un valore locativo mensile di 360,00 € e 480,00 €. In considerazione delle caratteristiche costruttive del bene del bene e della destinazione a deposito e magazzino il canone locativo risulta pertanto congruo.

1.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e le caratteristiche degli immobili non risulta funzionalmente né economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La consistenza degli immobili deriva da:

- superficie commerciale dell'intero opificio (compresa quella della zona uffici e wc-spogliatoio) di 302 m²;
- area scoperta di pertinenza del capannone di complessivi mq 465.

Considerazioni estimative

L'immobile è ubicato a Paese, a circa 4 km dal centro comunale in cui sono presenti i servizi primari ed in prossimità di importanti strade di comunicazione.

Come criterio di stima viene utilizzato quello riferito al valore medio di mercato, risultato da accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni della zona, supportate anche da ricerche mediante database telematici.



La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro, considerati però alcuni aspetti correttivi, quali l'ubicazione e la tipologia dei beni da stimare, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione, la destinazione autorizzata ed accatastata, le attuali condizioni di mercato nella zona, le destinazioni dello strumento urbanistico, il titolo di possesso.

Tale metodo viene utilizzato di frequente per la stima del valore immobiliare di capannoni a destinazione produttiva-artigianale anche se, data l'attuale bassa frequenza delle transazioni, e la rilevante presenza sul mercato di capannoni dismessi ed invenduti, risulta a volte problematico reperire dati sufficienti.

Si sono comunque reperiti alcuni dati ed è stata considerata la porzione di fabbricato inserita all'interno dell'intero capannone.

Si sono considerati i valori unitari medi, tralasciando quelli troppo bassi (200,00 €/mq) e quelli troppo alti (420,00 €/mq) e sono state apportate le opportune correzioni in relazione, sia a quanto descritto sopra, sia alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto, quali, le dimensioni, lo stato di manutenzione, la vicinanza alla viabilità stradale, la suddivisione in più porzioni dell'intero capannone, le problematiche legate allo scarico delle acque meteoriche, la presenza di contatori d'acqua in proprietà di terzi, l'accesso, arrivando ad un valore medio di mercato pari ad €/m² 320,00

320,00x302= € 96.640,00

A tale consistenza deve essere aggiunta la superficie dell'area scoperta pari quindi a m² 456, valutata in € 8,00/mq per un valore complessivo arrotondato pari ad € 3.648,00,00.

Il valore di mercato totale del lotto è pertanto di € 100.300,00 arrotondati.

A tale valore vanno sottratti i costi per la regolarizzazione delle difformità valutati in complessivi € 5.000,00 pervenendo ad un valore di mercato del lotto di € 95.300,00.

1.12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore di vendita forzata del lotto di € 76.200,00 arrotondati.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Oderzo, 21.01.2024

L'esperto stimatore
dr.ssa Luisa Dall'Ongaro

