

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 439/2022**

**Relazione del Perito Estimatore.**

La sottoscritta arch. Franca Bertok, con studio in Treviso, viale Alcide De Gasperi 24, tel. 0422 411257 veniva nominata per la redazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.; prestava giuramento telematico in data 14/09/2023. L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 27/03/2024. In data 12/12/2023 si svolgeva il sopralluogo giudiziale alla presenza del custode senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico e fotografico.

In data 24/02/2024 inviavo a mezzo p.e.c. al procuratore del Creditore e al procuratore dell'Esecutato copia dell'elaborato peritale completo degli allegati al fine di farmi pervenire eventuali osservazioni.

In data 26/02/2024, perveniva nota a mezzo posta elettronica da parte del procuratore del Creditore procedente che viene qui riscontrata nel capitolo "DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE – LOTTO 2" e integrata con il capitolo "Verifica congruità canone di locazione"; viene inoltre aggiornata la valutazione del Lotto 2 a seguito di stima del completamento dei servizi igienici.

**FORMAZIONE DEI LOTTI**

Il compendio è formato da una casa singola a due piani con addossato, per una porzione un edificio industriale, entrambi oggetto di esecuzione, situati in Comune di Motta di Livenza nella zona Industriale Sud; i due piani della casa, originariamente uffici, magazzino e mostra a piano terra e alloggio custode al piano primo, hanno impianti in comune mentre il capannone è indipendente. Per le caratteristiche impiantistiche e di accesso all'unità residenziale, la disposizione e la conformazione



dei beni oggetto di esecuzione ritengo opportuna e giustificata la vendita in due Lotti.

**LOTTO 1: Motta di Livenza (TV) via Lombardia 1**

**Piena proprietà di una casa a due piani con area scoperta, parzialmente recintata.**

**LOTTO 2: Motta di Livenza (TV) via Lombardia 3-5**

**Piena proprietà di un capannone a un piano con area scoperta, parzialmente recintata.**

**UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI LOTTI 1 E 2**

**Lotto 1: 31045 MOTTA DI LIVENZA (TV) – via Lombardia n. 1**

**Zona Industriale Sud**

Casa a due livelli fuori terra (piano terra e primo), edificata in aderenza con altro fabbricato industriale, e area scoperta. Si evidenzia che il perimetro del sub. 1, area scoperta, è recintato per la superficie a giardino mentre su via Lombardia arretra per consentire l'allineamento del cancello con la facciata Sud della casa configurando uno spazio di manovra e sosta in proprietà, non recintata, e in continuità con il MN 108, . Per accedere all'area a verde privato recintato della casa - sub. 1 - sia pedonalmente che carrabilmente con cancello carrabile elettrificato, è necessario attraversare i MN 382, MN 381 e MN 108, strada ad uso pubblico di altra proprietà, sui quale insiste una servitù di passaggio (come descritto § "Ditta intestataria e titolo di provenienza).

All'alloggio a piano terra -sub. 2- si accede direttamente dall'area scoperta recintata -sub. 1- e dal vano scala sub. 3 BCNC; all'alloggio a piano primo -sub. 4- si accede dall'area scoperta recintata -sub. 1- attraverso il sub. 3 scala interna BCNC.

**Lotto 2: 31045 MOTTA DI LIVENZA (TV) – via Lombardia n. 3 - 5**

Al capannone, porzione di un edificio dallo sviluppo longitudinale, che comprende altre unità, si accede attraverso i MN 382 - MN 381 e MN 108, strada ad uso pubblico di



altra proprietà, sui quale insiste una servitù di passaggio (come descritto § "Ditta intestataria e titolo di provenienza) e da questi alla porzione di area scoperta del sub. 5, non recintata e in continuità con il MN 108, da cui si accede al capannone. Si accede al capannone anche dal retrostante sub 6, area scoperta BCNC ai sub. 2 – 3 - 4.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **Lotto 1**

COMUNE DI MOTTA DI LIVENZA (codice F770) SEZIONE C - FOGLIO 3

#### **Catasto fabbricati**

MN 390 - sub. 1 - via Lombardia n. 1 - piano T – B.C.N.C. area scoperta di mq 1229 comune ai sub. 2 – 3 - 4

MN 390 – sub. 2 – via Lombardia n. 1 – piano T - Cat. A/2 - Cl. 1 – vani 7,5 – sup. cat. mq 162 – escluse aree scoperte mq 162 - RC € 503,55

MN 390 - sub. 3 - via Lombardia n. 1 - piano T – B.C.N.C. ingresso al p.t. comune ai sub. 2 – 4

MN 390 – sub. 4 – via Lombardia n. 1 – piano 1 - Cat. A/2 - Cl. 1 – vani 7,5 – sup. cat. mq 165 – escluse aree scoperte mq 153 - RC € 503,55

MN 390 - sub. 6 - via Lombardia n. 1 - piano T – B.C.N.C. area scoperta di mq 204 comune ai sub. 2 – 3 – 4 - 5

#### **Lotto 2**

COMUNE DI MOTTA DI LIVENZA (codice F770) SEZIONE C - FOGLIO 3

#### **Catasto fabbricati**

MN 390 – sub. 5 – via Lombardia n. 1 – piano T - Cat. C/3 - Cl. 4 – consistenza mq 382 – sup. cat. mq 418 – RC € 651,05

MN 390 - sub. 6 - via Lombardia n. 1 - piano T – B.C.N.C. area scoperta di mq 204 comune ai sub. 2 – 3 – 4 – 5



**Lotto 1 - 2**

COMUNE DI MOTTA DI LIVENZA (codice F770) FOGLIO 30

Catasto terreni

MN 390 – ente urbano – superficie catastale ha 00.22.12

Si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento derivano originariamente dal MN

104 (ex 76/b) e MN 107 (ex 89/b) poi soppressi e sostituiti dai MN 104-244-142-107-

144-251-245-255-252-246-256-143-141-249 a loro volta soppressi e sostituiti dagli

immobili oggetto di pignoramento MN 390 sub. 1-2-3-4-5-6.

**CONFINI DEL COMPENDIO E DEI BENI**

Per tutti, in senso orario a partire da Nord.

**Lotto 1**

MN 390 - sub. 1, BCNC area scoperta: MN 365, sub. 6, sub 2, sub. 3, sub. 5, MN

108, MN 381, MN 380.

MN 390 - sub. 2, appartamento, piano terra: sub. 3, sub. 1, sub. 5, sub. 1.

MN 390 - sub. 3, BCNC ingresso, piano terra: sub. 1, sub. 2.

MN 390 - sub. 4, appartamento, piano primo: distacco su muro perimetrale.

MN 390 - sub. 6, BCNC area scoperta: MN 365, MN 253, sub. 5, sub. 6.

**Lotto 2**

MN 390 - sub. 5, laboratorio, piano terra: sub. 6, MN 253, distacco su muro perimetrale

su area scoperta esclusiva e MN 108, sub. 1, sub. 2.

MN 390 - sub. 6, BCNC area scoperta: MN 365, MN 253, sub. 5, sub. 1.

**DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA DEL COMPENDIO**

**Lotto 1 e Lotto 2**

Esecutato "1" piena proprietà

- Atto di compravendita Notaio Pietro Pellizzari di Motta di Livenza (TV) in data



02/04/1974 Rep.n. 7419/1246, trascritto a Treviso in data 02/05/1974 ai n.ri

7995/7131. Lotto acquisito dall'Esecutato "1" per la quota di 1/2.

- Atto di compravendita Notaio Giuseppe Zampieri di Motta di Livenza (TV) in data 04/10/1988 Rep.n. 31153/2686, trascritto a Treviso in data 10/10/1988 ai n.ri 27201/21031. Lotto assegnato a Esecutato "1" per la piena proprietà.

### **Servitù**

Atto Notaio Pellizzari 02/04/1974. Viene costituita senza particolare corrispettivo servitù di passaggio con ogni mezzo su una strada larga ml 8 costituente l'intera superficie dei MN 105 (ora MN 381 – 382 strada ad uso pubblico di altra proprietà) e MN 108 (ora strada ad uso pubblico di altra proprietà) a carico dei medesimi ed a favore degli immobili compravenduti e della relativa proprietà in loco del venditore.

Atto Notaio Zampieri 04/10/1988. Richiamata la servitù in atto Notaio Giuseppe Zampieri di Motta di Livenza in data 06/02/1987 rep.n. 20953 di cui è stata effettuata la lettura dell'atto: Servitù di passaggio con qualsiasi mezzo e in qualsiasi ora del giorno e della notte a favore dell'attuale MN 390 gravante sui MN 247 - MN 248 – 250 (ora MN 253 e MN 248).

### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE RELATIVE AL COMPENDIO**

#### **Trascrizioni pregiudizievoli**

##### **Trascrizione in data 07/12/2022 n.ri 48736/33837**

Verbale di pignoramento immobili del 24/10/2022 rep. 6802 Tribunale di Treviso (TV), a favore di Soggetto "2" contro Esecutato "1". Pignorata la piena proprietà di Catasto Fabbricati, Comune di Motta di Livenza (TV), Catasto Terreni Fg. 30, MN 104-244-107-141-142-143-144-245-246-249-251-252-255-256, Catasto Fabbricati sez. C fg. 3 MN 104 sub. 8-9-1011-12-13-14-15-16. Nel quadro D si precisa che gli immobili di cui sopra sono stati soppressi e sono ora così censiti: Sez. C Fg. 3 MN 390/1; MN 390/2;



MN 390/3; MN 390/4; MN 390/5; MN 390/6. Il fabbricato è eretto sul MN 390 Fg. 30 derivante dall'unificazione dei MN 104-244-107-141-142-143-144-245-246-249- 251-252-255-256.

### **Iscrizioni**

#### **Iscrizione in data 28/06/2004 n.ri 26819/6490**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Notaio Garlatti Vera di Sacile (PN) del 26/06/2004 rep.n. 7535/1745 a favore di Soggetto "2" contro Esecutato "1". Ipoteca € 450.000,00 capitale € 250.000,00, durata 10 anni. Ipotecata la piena proprietà di Comune di Motta di Livenza (TV), Catasto Terreni Fg. 30 MN 104-244-107-141-142-143-144-245-246-249-251-252-255-256; Catasto fabbricati Sez. C, Fg. 3, MN 104 sub. 8-9-10-11-12-13-14-15-16.

#### **Iscrizione in data 15/07/2011 n.ri 24886/5181**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 04/07/2011 rep.n. 3928/2011 Tribunale di Firenze, a favore di Soggetto "3" contro Esecutato "1" richiedente Soggetto "4" per l'importo capitale pari a € 61.347,22 per la somma totale di € 81.000,00, interessi € 13.300,22, spese € 6.352,06, tasso interesse annuo 7,4%; grava sulla piena proprietà dei beni siti in Comune di Motta di Livenza (TV), Catasto fabbricati, Sez. C, Fg. 3, MN 390 e sul MN 390 subb. 2 - 4 - 5.

#### **Iscrizione in data 08/09/2011 n.ri 30904/6455**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 29/08/2011 rep.n. 2030 Tribunale di Treviso, a favore di Soggetto "5" contro Esecutato "1" per l'importo capitale pari a € 589.795,92 per la somma totale di € 650.000,00; grava sulla piena proprietà dei beni siti in Comune di Motta di Livenza (TV), Catasto fabbricati, Sez. C, Fg. 3, MN 390 e sul MN 390 subb. 2 - 4 - 5.

#### **Iscrizione in data 14/09/2011 n.ri 31323/6540**



Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 31/08/2011 rep.n. 2049

Tribunale di Treviso, a favore di Soggetto "5" contro Esecutato "1" e Soggetto "6" per

l'importo capitale pari a € 90.442,84 per la somma totale di € 170.000,00 –

**Annotazione a margine: ANNOTAZIONE presentata il 17/06/2020 ai nn.**

**17789/2970 - CANCELLAZIONE TOTALE.**

**Iscrizione in data 21/11/2011 n.ri 39113/8066**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 09/11/2011 rep.n. 424/2011

Tribunale di Venezia sez. dist. Portogruaro – **Annotazione a margine:**

**ANNOTAZIONE presentata il 21/11/2018 ai nn. 41339/5218 - CANCELLAZIONE**

**TOTALE.**

#### **DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO**

Gli immobili pignorati si trovano a Motta di Livenza, in Zona Industriale Sud del

Comune di Motta di Livenza, lungo l'asse viario della strada a carattere regionale SP

53, collegamento particolarmente trafficato sia verso Cessalto e il casello autostradale

dell'A4 sia verso il centro di Motta di Livenza. Il Lotto 1 e il Lotto 2 sono edificati in

aderenza verso il lato Est per il piano terra; il piano primo ha la terrazza 2 a confine

con il Lotto 2.

#### **DESCRIZIONE DEI BENI**

##### **Lotto 1**

La casa si trova in un'area a carattere edilizio prettamente artigianale-industriale e

direzionale con la presenza sporadica di case unifamiliari di vecchia edificazione,

costruite in funzione e a servizio delle attività industriali; l'edificio a due piani è

composto da due appartamenti, piano terra e primo, collegati da una scala interna.

Originariamente l'edificio era formato dalla parte direzionale a piano terra con uffici,

mostra e accessori e al piano primo alloggio del custode; la destinazione d'uso del



piano terra è stata modificata convertendola a residenziale nel 2007. Si evidenzia che gli impianti tecnologici delle due unità, piano terra e primo, sono condivisi e collocati a piano terra nel locale centrale termica, nascendo l'edificio come corpo unico.

L'edificio ha un'ampia area scoperta su tre lati, parte a giardino e parte carrabile, recintata con muretto in mattoni faccia a vista verso la strada principale e il ramo di via Lombardia. Via Lombardia è strada a fondo cieco pertanto è utilizzata prevalentemente dalle attività industriali collocate sulle aree vicine. La scrivente evidenzia che, dalla visione dell'elaborato planimetrico catastale confrontata con lo stato dei luoghi, la recinzione in tavole di legno e rete metallica attualmente posta sul lato nord della casa non è collocata sulla dividente tra il sub 1 e il sub. 6 ma sopravanza verso il sub. 1; il sub. 6 è BCNC anche ai sub. 2-3-4-5 che devono avere accesso allo scoperto.

E' ragionevole prevedere che, se nell'immobile pignorato non ci saranno sostanziali variazioni di riqualificazione energetica, gli appartamenti ricadranno in una classe presumibilmente bassa sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

## **CASA**

- **Appartamento - piano terra** (superfici interne indicate come descrittori della consistenza), altezza ml 2,80: ingresso (mq 9,15), soggiorno (mq 50,65), cucina (mq 36,75), disimpegno (mq 6,30), camera (mq 22,90), bagno (mq 5,10), ripostiglio 1 (mq 10,35), ripostiglio 2 (mq 9,90), c.t. – lavanderia (mq 7,15); superficie lorda mq appartamento 150,80, superficie lorda vani accessori mq 33,40;

- **Appartamento - piano primo** (superfici interne indicate come descrittori della consistenza), altezza ml 2,87: disimpegno 1 (mq 7,30), disimpegno 2 (mq 5,05), cucina (mq 13,20), soggiorno (mq 26,55), disimpegno 3 (mq 10,80), camera 1 (mq 9,15), camera 2 (mq 12,00), studio (mq 8,35), camera 3 (mq 18,40), terrazza 1 (mq



31,40), terrazza 2 (mq 32,50); superficie lorda mq 150,80.

**GIARDINO.** In riferimento all'area a giardino si precisa che non è stato effettuato un rilievo geometrico del fondo, ritenendo sufficiente dedurre la superficie dai grafici e planimetrie acquisite presso i pubblici uffici; giardino mq 1.229,00.

#### **DIMENSIONI**

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento p.terra	150,80	1,00	150,80
Vani accessori	33,40	0,25	8,35
Appartamento p.primo	150,80	0,90	135,72
Terrazze	63,90	0,25	15,98
Area scoperta	150,80	0,08	12,06
1.229 – 150,80 mq	1078,20	0,02	21,56
Sommano			344,47

#### **IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI**

**CASA.** La casa, con vetustà di 44 anni, si presenta in discrete condizioni di manutenzione seppur con finiture e impiantistica molto datati in tutti e due i piani; al momento del sopralluogo si presentava abitato dall'Esecutato e dalla sua famiglia il piano terra. Originariamente il piano terra era adibito a uffici e sala mostra che sono stati poi riconvertiti nel tempo ad abitazione; il piano primo era adibito ad alloggio del custode. I due alloggi sono collegati da una scala interna ed hanno impianti comuni. Si evidenziano ammaloramenti delle murature esterne sia a piano terra che primo in corrispondenza dell'attacco del muro a terra presumibilmente dovute all'umidità di risalita o per battuta di pioggia sui terrazzi e nella terrazza a ridosso del capannone; tali ammaloramenti sono evidenti anche sui muri interni del disimpegno e nel soggiorno a piano primo. I parapetti in ferro dei terrazzi a piano primo si presentano



arrugginiti e in condizioni di degrado, si rileva che hanno altezza di cm 90, non regolamentare.

**Piano terra.** Pavimenti. Piastrelle di varia dimensione e tipologia scelta commerciale.

Rivestimenti. Piastrelle di ceramica nella zona cottura e nel bagno. Serramenti. Porte interne in legno tamburato, impiallacciate legno; serramenti finestre in legno, con vetrocamera, tapparelle in plastica; portoncino di ingresso di tipo semplice rivestito con pannello di vetro; davanzali in marmo, scelta commerciale. Tinteggiature.

Tinteggiatura a civile. Impianto idrico-sanitario. Sanitari e rubinetteria scelta commerciale in discreto stato, wc, bidet, lavello, doccia; in lavanderia attacco lavatrice e lavella. Impianto di riscaldamento. Centralizzato con caldaia a gas posizionata nella centrale termica a piano terra con accesso dal ripostiglio 2 e dall'area esterna sub. 1;

Codice Catasto 201500238519 con ultima verifica in data 19/09/2022, priva di dichiarazione di conformità. Radiatori in alluminio. Impianto elettrico. Quadro elettrico.

Impianto citofonico. Con citofono. Impianto televisivo. Presa televisiva in soggiorno.

Impianto condizionamento. Split nella zona cucina. Acqua. Allacciamento a rete pubblica. Fognatura. Allacciamento a rete pubblica. Energia elettrica. Allacciamento alla rete.

**Piano primo.** Pavimenti. Piastrelle di marmette in cucina, soggiorno, bagni, disimpegno; in legno, scelta commerciale, nelle camere 2 e 3 e nello studio adibito a camera; in linoleum nella camera 1. Rivestimenti. Piastrelle di ceramica nella zona cottura e nei bagni. Serramenti. Porte interne in legno tamburato, impiallacciate legno; serramenti finestre in legno, con vetrocamera, tapparelle in plastica; davanzali in marmo, scelta commerciale. Tinteggiature. Tinteggiatura a civile. Impianto idrico-sanitario. Sanitari e rubinetteria scelta commerciale in discreto stato; bagno 1: wc, bidet, lavello, doccia; bagno 2: wc, bidet, lavello. Impianto di riscaldamento.



Centralizzato, vedi descrizione piano terra. Radiatori in alluminio. Impianto elettrico.

Quadro elettrico a piano terra. Impianto citofonico. Con citofono. Impianto televisivo.

Presse televisive in soggiorno. Acqua. Allacciamento a rete pubblica. Fognatura.

Allacciamento a rete pubblica. Energia elettrica. Allacciamento alla rete.

**GIARDINO**. Finito parzialmente a manto erboso incolto, con camminamenti pedonali e carrabili in cemento; cancello pedonale e carrabile in metallo a due ante verniciato ad azionamento elettrificato. L'Esecutato mi riferisce che il pozzo presente nel giardino è attivo e che l'acqua viene usata per innaffiare il giardino.

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

#### **Lotto 2**

Il bene è porzione edilmente identificata di un capannone a sviluppo longitudinale; ha destinazione d'uso a Laboratorio artigiano ed è edificato per un lato in aderenza con l'edificio residenziale – Lotto 1 – e per l'altro con la restante porzione di capannone.

Si trova in un'area a carattere edilizio artigianale-industriale e direzionale con la presenza sporadica di case unifamiliari di vecchia edificazione o edificate in funzione delle attività industriali; l'edificio a un piano è composto da una zona lavoro e dal corpo servizi, attualmente allo stato grezzo e da completare.

La scrivente evidenzia che, dalla visione dell'elaborato planimetrico catastale confrontata con lo stato dei luoghi, la recinzione in tavole di legno e rete metallica attualmente posta sul lato nord del capannone non è correttamente collocata sulla dividente tra il sub 1 e il sub. 6 ma sopravanza verso il sub. 1; il sub. 6 è BCNC anche ai sub. 2-3-4-5 che devono avere accesso allo scoperto.

Porzione del sub. 5, verso la strada via Lombardia, è in continuità con la strada stessa e attualmente è area di manovra e parcheggio ad uso del capannone stesso.

E' ragionevole prevedere che, se nell'immobile pignorato non ci saranno sostanziali



variazioni di riqualificazione energetica, il capannone ricadrà in una classe bassa sotto

il profilo della qualità e del risparmio energetico.

### **Capannone**

Durante il sopralluogo l'Esecutato "1" mi riferiva che il coperto del capannone è stato realizzato in tegoli di fibrocemento sul lato verso via Lombardia, peraltro visibili da terra; non si è proceduto all'ispezione diretta del coperto in quanto ad altezza oltre i 4,5 metri. Per certificare lo stato conservativo del coperto sarà necessario incaricare un tecnico abilitato per la relazione tecnica relativa alla "Valutazione dello stato di conservazione della copertura in cemento amianto" mediante ispezione visiva della copertura con documentazione fotografica dello stato dei luoghi e metodo di campionamento con prova a strappo. Sarà designata una figura responsabile con compiti di controllo e coordinamento delle attività manutentive, di tenere un'adeguata documentazione da cui risulti l'ubicazione dei materiali contenenti amianto, di garantire il rispetto di efficaci misure di sicurezza durante l'eventuale, se necessaria, attività di pulizia, di interventi manutentivi e di ogni evento che possa causare disturbo ai materiali contenenti amianto, di fornire una corretta informazione agli occupanti dell'edificio sulla presenza di amianto nello stabile. La valutazione dell'indice di degrado avrà frequenza biennale. Stimo tale relazione, compresa di noleggio di sistema di sollevamento al coperto, ad oggi in € 8.000,00.

Si evidenzia che la vasca per i lavaggi delle bobine elettriche è posizionata ruotata rispetto al progetto concessionato; la zona spogliatoio, doccia, anti wc e wc sono allo stato attuale al grezzo ed è posato esclusivamente il pavimento in piastrelle nella zona spogliatoio; si stima il costo per il completamento dei servizi igienici in € 4.000.

### **CAPANNONE**

- (superfici interne indicate come descrittori della consistenza), altezze variabili da ml



4,55/6,78/4,10: ingresso (mq 4,80), laboratorio (mq 326,20), spogliatoio (mq 5,85),

doccia (mq 1,50), anti-wc (mq 2,50), wc (mq 2,45); superficie lorda mq 397,70.

### **DIMENSIONI**

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Capannone	397,70	1,00	397,70
Area scoperta	200,00	0,08	16,00
<b>Sommano</b>			<b>413,70</b>

### **IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI**

Fatto salvo quanto premesso al paragrafo "CAPANNONE" relativo alla copertura, il capannone si presenta in mediocri condizioni di conservazione e di manutenzione; strutture verticali costituite da murature perimetrali, colonne ed architravi in blocchi di cemento, tetto a due falde con struttura a capriata in metallo, una falda in vetro armato verso Nord, l'altra verso Sud in tegoli di fibrocemento; porta di ingresso in ferro e vetro, due portoni carrabili verso via Lombardia in lamiera, scorrevoli con portina pedonale ad anta e un portone carrabile verso il lato Nord -sub. 6- a due ante in lamiera molto degradati; infissi in profilo metallico e vetro; pavimento in massetto di calcestruzzo liscio; impianto di riscaldamento ad aria di tipo industriale, l'Esecutato "1" mi riferisce non funzionante; impianto elettrico obsoleto, illuminazione tipo industriale con lampade al neon. Blocco servizi al grezzo: pareti in laterizio intonacato, porta in metallo, pavimento in piastrelle, foro finestra privo di infisso.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA DEL COMPENDIO – CONFORMITA'**

#### **Destinazione urbanistica**

Richiamato il Certificato di Destinazione Urbanistica (in fascicolo allegati) rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Motta di Livenza in data 20/11/2023, il Foglio 30 MN 390 è incluso nel Piano degli Interventi:



Zona D/08– zone destinate alla funzione produttiva. Tale zona è soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di cui all'art. 51 (zone per insediamenti produttivi) e art. 32 (disciplina delle attività commerciali) delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi in atti al Settore Tecnico.

Vincoli e servitù che interessano l'area:

- Zona P2 aree a pericolosità idraulica e idrogeologica media di cui al primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni adottato dalla Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con delibera n. 3 del 21.12.2021 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 29 del 04.02.2022 (limitatamente al mappale 212).

- Zona R2 aree a rischio idraulico e idrogeologico medio di cui al primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni adottato dalla Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con delibera n. 3 del 21.12.2021 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 29 del 04.02.2022 (limitatamente al mappale 212).

L'art. 51 delle ZTO D – Zone per insediamenti produttivi, ai fini dell'edificazione prevede:

Sc = 50% della Sf - 60% nel caso di accorpamento di due o più lotti e solo per costruzioni in aderenza - 50% nel caso di attività agroindustriali; H = 12,00 ml, con esclusione di volumi tecnici ed impianti tecnologici; Ds = 10,00 ml dalle strade comunali; Ds = 20,00 ml dalle strade provinciali e regionali; Dc = 5,00 ml; Df = 10,00 ml; - parcheggi come da art. 28; verde = 10% della Sf.

Gli insediamenti di industrie insalubri di 1° classe di cui all'articolo 216 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al RD.1265/1934 e successive modifiche sono consentiti esclusivamente nelle zto D specificatamente individuate dal PI, qualora già presenti



nel territorio comunale. Per gli edifici residenziali non collegati ad attività produttive compresi nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001, nonché l'ampliamento fino ad un massimo complessivo di 120 mq di SNP per ogni edificio, compreso l'esistente.

L'art. 32 – Disciplina delle attività commerciali – Vincoli di natura urbanistica e standard, prevede: in attuazione della LR 31/12/2012, n° 50 e del Regolamento n. 1 del 21/06/2013, recante i criteri per la pianificazione locale del settore commerciale, il PI provvede alla individuazione del Centro Urbano, così come previsto all'articolo 3, comma 1, lettera m), delle aree degradate e da riqualificare, delle ZTO nelle quali sono ammesse le destinazioni d'uso commerciali aventi le caratteristiche di cui all'articolo 2, comma 3°, ovvero delle ZTO nelle quali sono ammesse le destinazioni d'uso commerciali, ovvero le ZTO nelle quali sono previsti nuovi insediamenti commerciali, appartenenti alle seguenti tipologie:

- Esercizi di Vicinato (articolo 17 LR 50/2012);
- Medie Strutture di Vendita (articolo 18 LR 50/2012);
- Parchi Commerciali (articolo 3 LR 50/2012).

Per le ZTO la cui attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di PUA, il reperimento di aree libere e parcheggi effettivi finalizzati all'insediamento, e gli altri requisiti, vanno previsti secondo quanto stabilito dagli artt. 21 e 22 della LR 50/2012.

Il PI prevede che l'insediamento di medie strutture di vendita, nel rispetto dei requisiti di cui agli artt. 21 e 22 della LR 50/2012, delle norme specifiche di ciascuna zona, al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi nella misura indicata all'articolo 28 delle NTO.

**CONFORMITA' EDILIZIA**

**Lotto 1 e Lotto 2**



A seguito di richiesta di accesso atti e conseguentemente dalla documentazione ricevuta telematicamente dall'ufficio Edilizia Privata del Comune di Motta di Livenza, con riferimento al fabbricato comprendente le unità immobiliari oggetto di stima, risulta che il compendio è stato edificato unitariamente – casa (L1) e capannone (L2) - in forza dei seguenti provvedimenti e pratiche:

- L1-L2: Licenza Edilizia n. 16/74 prot.n. 869 del 16/02/1974 per *"Costruzione di capannone artigianale con appartamento custode"*;

- L2: Concessione Edilizia n. 16/2/1974 prot.n. 3880 per *"Sistemazione interna capannone industriale e costruzione in ampliamento di n. 2 servizi igienici e magazzino"*; non rilasciata;

- L2: Certificato di abitabilità parziale n. 16/74 prot.n. 2091 del 18/08/1976 per il laboratorio;

- L1: Certificato di abitabilità parziale n. 16/74 prot.n. 6007 del 11/07/1979 per il piano primo – alloggio custode;

- L2: Certificato di agibilità n. 16/74 prot.n. (non leggibile) del 11/07/1979 per il capannone B e C (ora sub. 5);

- L2: Autorizzazione per l'esecuzione di opere edili n. 16/3/74 prot.n. 7151 del 25/11/1985 per *"Costruzione servizio igienico sanitario"*;

- L1. Autorizzazione per l'esecuzione di opere edili n. 136/79 prot.n. 7168 del 20/12/1979 per *"Costruzione recinzione e vasca per riserva d'acqua"*; attualmente la vasca non è esistente;

- L2: D.I.A. 97/055 del 29/07/1997 per *"Installazione di impianto tecnico di sollevamento di materiali esterno all'edificio"*, con fine lavori e collaudo; attualmente non esistente;

- L2. D.I.A. 2005/019 del 06/04/2005 per *"Realizzazione di nuovi servizi igienici e"*



*spogliatoio, sostituzione serramenti e opere di pittura”;*

- L1. D.I.A. 2007/031 del 09/03/2007 per “Manutenzione straordinaria sull'alloggio a piano terra”;

- L1: Certificato di agibilità alloggio a piano terra del 29/04/2008 (nel certificato viene riportata erroneamente la data della DIA in 09/03/2008 anziché 09/03/2007).

La documentazione sopra citata è quella ricevuta e messa a disposizione alla scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Motta di Livenza. La sottoscritta declina ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti.

#### **Difformità Lotto 1**

Per il bene pignorato, al momento del sopralluogo, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile, confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati all'abitabilità n. 16/74 prot.n. 2091 del 31/05/1976 e quelli per l'agibilità del 29/04/2008, per quanto potuto ricevere dall'archivio del Comune di Motta di Livenza, sono stati rilevati per gli alloggi leggeri scostamenti geometrici e planimetrici che di seguito vengono sinteticamente elencati.

Piano terra: non è indicata la seconda porta che dal soggiorno conduce al disimpegno 1; la porta del bagno è posizionata a sinistra anziché a destra; manca la spalletta a fianco della porta di ingresso; non sono indicate le riseghe sul muro dividente con le camere; lievi scostamenti metrici rientranti nelle tolleranze di legge.

Piano primo: il grafico rappresentante la pianta dell'alloggio del piano primo, allegato al certificato di abitabilità, è privo di quotature pertanto il confronto viene fatto solo rispetto al grafico e non alle misure. Le pareti graficamente rappresentate sono aderenti a quanto realizzato, salvo che per la destinazione d'uso di un vano definito camera che nello stato dei luoghi non ha i mq 9 necessari, ad oggi, per la destinazione



d'uso a camera; nella restituzione grafica del rilievo viene indicato come "studio".

**Considerazioni in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità.**

Ad oggi, per l'allineamento della planimetria dell'alloggio a piano terra al realizzato, dovrà essere presentata pratica di SCIA in sanatoria a firma di tecnico abilitato per un costo stimato di € 2.000,00 oltre sanzione ad oggi di € 516,00 e diritti di segreteria.

La scrivente precisa che è indeterminabile un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici, relazioni di dettaglio e di approfondimento. Gli adempimenti indicati come necessari e/o opportuni e i relativi costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a modificazioni e/o variazioni e non assumono valore probatorio ai fini di una futura regolarizzazione edilizia ed urbanistica. E' in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.

Si evidenzia che l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'emissione del decreto di effettivo trasferimento del bene, deve procedere con la regolarizzazione amministrativa in base alle norme vigenti dettate dal D.L. 23 aprile 1985 n. 16 e successive modificazioni e integrazioni, e dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

**Conformità catastale Lotto 1**

La rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare a piano terra differisce per la mancanza della seconda porta verso il disimpegno 1 e per la posizione della porta del bagno; a piano primo la planimetria è conforme al realizzato.

Dopo la presentazione di pratica di regolarizzazione urbanistica dell'alloggio sarà



necessario, ad oggi, presentare la denuncia di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica al fine di dare la planimetria pienamente conforme allo stato realizzato. Il costo complessivo che viene stimato ad oggi è di € 1.000,00 più oneri di legge.

#### **Difformità Lotto 2**

Per il bene pignorato, al momento del sopralluogo, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile, confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati alla DIA 2005/019 del 06/04/2005, per quanto potuto ricevere dall'archivio del Comune di Motta di Livenza, sono stati rilevati leggeri scostamenti geometrici che rientrano nelle tolleranze di legge, tuttavia a causa delle considerevoli dimensioni del vano, rilevato in sopralluogo con distanziometro laser portatile, sarà eventualmente necessario effettuare un rilievo strumentale dell'immobile con postazioni di misura per un più preciso allineamento alle effettive misure riscontrabili in loco e conseguente precisa verifica delle tolleranze ammissibili. Si evidenzia che la vasca lavaggi bobine elettriche è stata realizzata ruotata di 90° rispetto al progetto depositato; tale difformità non ha rilevanza urbanistica.

#### **Conformità catastale Lotto 2**

La rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare è conforme al realizzato.

#### **DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE – LOTTO 1**

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso non risultano registrati contratti di locazione o comodato a nome dell'Esecutato sul bene oggetto di esecuzione.

Al momento del sopralluogo l'alloggio era abitato dall'Esecutato "1" e dalla sua famiglia.

#### **DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE – LOTTO 2**

Dall'attestazione dell'Agenzia delle Entrate di Treviso non risultano registrati contratti



di locazione o comodato attivi sul bene oggetto di esecuzione. Per completezza di informazione l'Agenzia delle Entrate mi comunica l'esistenza di due contratti di locazione per l'immobile oggetto di esecuzione che mi riferisce risolti:

- Contratto stipulato il 30/04/2011 e registrato il 01/06/2011, durata dal 01/05/2011 al 30/04/2017 risolto in data 31/03/2015;
- Contratto stipulato il 01/04/2015 e registrato il 15/04/2015, durata dal 01/04/2015 al 31/03/2021.

### **Osservazioni**

In data 26/02/2024, perveniva nota a mezzo posta elettronica da parte del procuratore del Creditore procedente che viene qui riportata: "...[...]...*Le chiederei dei chiarimenti per quanto attiene la situazione locativa dei beni di cui al lotto II. In particolare, considerato che gli stessi risultano essere oggetto di un contratto di locazione a uso commerciale registrato il 15 aprile 2015, con durata dall'1 aprile 2015 al 31 marzo 2021 e previsione di un rinnovo per un periodo di ulteriori sei anni in ipotesi di mancanza di disdetta, sono a chiederLe se, considerato quanto comunicatoLe dall'Agenzia delle Entrate, Lei abbia potuto appurare se – effettivamente – la disdetta in questione sia stata o meno formulata da una delle due parti. Diversamente, a mio avviso, il contratto di locazione sarebbe –almeno formalmente – ancora in essere, per cui sarebbe opportuno valutare la congruità del relativo canone ai fini di un pronunciamento del Giudice dell'Esecuzione sull'opponibilità dello stesso alla Procedura. Sempre a tali fini, poi, potrebbe essere utile verificare e descrivere se l'immobile viene o meno effettivamente utilizzato dalla conduttrice per la propria attività d'impresa e se la stessa versa al Custode Giudiziario il canone di locazione previsto*" e che viene riprodotta e allegata alla presente relazione, integrata con il riscontro alla sopra riportata nota.



\*\*\*

Si riassumono le attività peritali propedeutiche alla stesura della relazione di stima:

- in sede di sopralluogo del 12/12/2023 l'Esecutato "1" mi riferiva che il capannone era stato precedentemente locato ma che la locazione era conclusa e che veniva da lui usato a magazzino;

- a seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate a mezzo pec del 02/01/2024 si richiedeva la verifica dei contratti di locazione sui beni Lotto 1 e 2;

- in data 17/01/2024 si riceveva attestazione dall'Agenzia delle Entrate in cui venivano individuati n. 2 contratti di locazione, dichiarati dall'AdE entrambi risolti – (allegato 3.01);

- la scrivente verificava nella scheda dell'AdE la mancanza di formale risoluzione del contratto, stipulato in data 01/04/2015 con scadenza 31/03/2021 e con rinnovo automatico di 6 anni, salvo disdetta;

- in data 15/02/2024 si contattava il Custode per relazionare ed essere messa in contatto con l'Esecutato;

- in data 16/02/2024 venivo contattata telefonicamente dalla figlia dell'Esecutato "1", Soggetto "6", in vece del padre vista la sua età, la quale ribadiva l'assenza di contratti di locazione e che risultava difficile la reperibilità del documento a causa del cambio Commercialista, che avrebbe cercato documentazione formale di disdetta e inviata alla sottoscritta;

- in stessa data formalizzavo la richiesta via mail e richiedevo copia della formale disdetta del contratto di locazione all'Esecutato.

Successivamente all'invio della bozza della relazione peritale alle parti in data 24/02/2024;

- in data 26/02/2024 sollecitavo telefonicamente la figlia dell'Esecutato, Soggetto "6",



per ottenere copia della disdetta, mi veniva rinnovata la conferma che il contratto era

risolto ma che non riusciva a reperire il documento;

- nella stessa data formalizzavo il promemoria via mail all'Esecutato;

- in data 01/03/2024 ricevevo comunicazione via mail nella quale l'Esecutato mi confermava la risoluzione del contratto senza allegare documentazione.

Da quanto sopra relazionato, seppur nel capannone al momento del sopralluogo non apparisse alcuna attività in essere se non il deposito di gruppi di sporadici di materiali, come riscontrabile nel fascicolo foto degli allegati, il contratto di locazione risulterebbe, formalmente, ancora attivo pertanto si dà seguito alla verifica della congruità del canone di locazione come richiesto dal Procuratore del Creditore Procedente.

#### **Verifica congruità canone di locazione**

La verifica della congruità del canone di locazione è consistita nel considerare gli elementi certi, quali ad esempio superfici, pertinenze, e nel valutare gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Per calcolare il più probabile valore locativo ho proceduto col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie immobili utilizzati a capannone/laboratorio, che presentano caratteristiche analoghe, sia strutturali che di ubicazione, del bene oggetto di esecuzione.

Va sottolineato che le verifiche di seguito espresse sono fatte in considerazione della realizzazione e compimento dei servizi igienici che allo stato attuale sono al grezzo e che quindi fanno ricadere l'uso del bene nella categoria a semplice magazzino.

Nella verifica ho valutato lo stato di conservazione dell'immobile che risulta obsoleto, mediocre nelle condizioni di conservazione e di manutenzione; l'ubicazione favorevole rispetto alle vie di comunicazione e all'area industriale – artigianale di Motta di Livenza, il contesto nel quale si trova inserito denominata Zona Industriale Sud, la possibilità di



arrivare e parcheggiare comodamente il proprio automezzo.

**Contratto di locazione formalmente in essere**

Come descritto nel capitolo “Disponibilità dell’immobile – Lotto 2”, da verifica presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso risultano registrati due contratti di locazione ad uso diverso dall’abitativo, il primo risolto in data 31/03/2015;

il secondo stipulato tra l’Esecutato “1” e il Soggetto “7”, con legale rappresentante lo stesso Esecutato “1” (\*), sul bene sito in Motta di Livenza (TV) Sez. C Fg3 MN 390 sub. 5 con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2015 e registrato telematicamente il 15/04/2015 presso l’Ufficio di DPPD UT di Treviso al n. T6D15T003409000GG **“Articolo 3) Durata:** *La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01/04/2015 e per finire al 31/03/2021 e si rinnoverà di sei anni in sei anni, salvo disdetta da comunicarsi dall’una all’altra parte mediante lettera raccomandata A/R almeno 12 (dodici) mesi dalla scadenza iniziale o rinnovata.*

**Articolo 4) Corrispettivo:** *il canone di locazione viene convenuto ed accettato dalle parti in complessivi Euro 12.000,00 (dodicimila/00) annue, da corrispondersi in 12 (dodici) rate mensili anticipate.”* Il contratto sarebbe quindi in proroga fino al 2027.

(\*) Nota: da visura camerale, ad oggi, il Soggetto “7” vede come amministratrice unica il Soggetto “8” e con sede legale diversa.

Per le verifiche esposte di seguito ho considerato come parametro la superficie lorda commerciale pari a mq 397,70.

**a. Verifica rispetto ai valori OMI**

I valori di riferimento espressi dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (all.8.01) per il 1° semestre 2023, relativamente alla locazione di immobili a destinazione laboratorio, funzionalmente coerente per analogia di destinazione d’uso, per uno stato conservativo ottimo, si situano in un intervallo tra 1,9 a 2,5 €/mq. Come descritto nel



capitolo "Descrizione dei beni Lotto2" il capannone ha circa 50 anni, si presenta in condizioni mediocri sia di conservazione che di manutenzione, privo di servizi igienici, pertanto la stima del canone di locazione, dopo la realizzazione dei servizi igienici, potrebbe collocarsi in un intervallo tra 596,55 €/mese e 995,00 €/mese con un valore medio stimato di 795,78 €/mese.

**b. Verifica rispetto ai valori Borsino immobiliare**

I valori di riferimento del Borsino Immobiliare (all.8.02) per le quotazioni zona industriale Sud (Motta di Livenza) per capannoni tipici, ossia costruzioni caratteristiche per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui sono ubicate, solitamente adibite ad attività imprenditoriali e artigianale, si colloca nell'intervallo tra 1,22 e 1,72 €/mq. La stima del canone di locazione si colloca in un intervallo tra 485,56 €/mese e 684,56 €/mese, con un valore medio di 585,06 €/mese.

**c. Verifica rispetto alle indagini di mercato**

La consultazione dei principali siti Internet, dedicati al mercato immobiliare, ha permesso di rilevare che sono attualmente offerti in locazione nella zona industriale di Motta di Livenza e a Chiarano, a circa 4 km dal bene oggetto di esecuzione, due capannoni che hanno caratteristiche diverse per stato di conservazione - ben tenuti e con i servizi igienici - ma superficie simile a quella del bene in oggetto, rispettivamente di 400 mq e 450 mq; il canone di locazione proposto è di 4,75 – 5,30 €/mq; tali valori non sono applicabili al bene in oggetto in quanto le caratteristiche dei capannoni in comparazione sono ben diverse, come scritto il capannone in oggetto, non avendo i servizi igienici, può essere utilizzato attualmente solo come magazzino.

**Congruità canone di locazione**

Al fine di verificare la congruità del canone facendo riferimento all'art. 2923 comma 3



c.c. "...In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo..." .

Valuto come canone al giusto prezzo, vista la destinazione d'uso attuale possibile

€/mq 2,0 x mq 398 = € 796 mensili per un totale di € 9.552 annui.

Date le condizioni di cui sopra e visti i valori calcolati e valutati, la scrivente ritiene che per il bene Lotto 2 oggetto di esecuzione, il canone di locazione convenuto annuo pari a € 12.000, corrispondente a 1.000 €/mese **appare congruo**.

#### **DIVISIBILITA' DEL BENE – LOTTO 1**

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà, con impianti tecnologici comuni e per la conformazione del bene, tali considerazioni rendono inopportuna la vendita in più parti del Lotto 1.

#### **DIVISIBILITA' DEL BENE – LOTTO 2**

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna né giustificata la vendita in più parti del Lotto 2.

#### **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Il bene Lotto 1 e Lotto 2 non fanno parte di un condominio formalizzato ma hanno parti in comune.

#### **STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

##### **Criteri di stima**

La situazione attuale del mercato immobiliare, descritta nei sondaggi di tipo congiunturale effettuati da primari istituti di statistica (es. Banca d'Italia, Tecnoborsa, ecc.), evidenzia una prevalenza di stabilità dei prezzi degli immobili, con previsione delle quotazioni attese in calo; il permanere dell'andamento delle vendite del preesistente a fronte di una minima parte di intermediazioni di immobili nuovi, un peggioramento delle condizioni della domanda e dell'accesso al credito con



diminuzione di acquisti finanziati da mutuo. Dalle analisi congiunturali risulta che il divario fra prezzo offerto e domandato rimane la causa prevalente di interruzione del processo di acquisto. Le prospettive del mercato indicano il proseguire di un peggioramento influenzato dalla stabilità dei tassi di interesse aumentati negli ultimi anni e che in prospettiva non sono previsti in discesa, dai conflitti militari in atto in ambito internazionale, dalle rilevanti instabilità dei costi dei beni energetici e dalla maggiore sensibilità verso l'argomento del risparmio energetico anche in funzione degli obiettivi europei di riduzione delle emissioni, dalle incertezze nelle previsioni macro-economiche degli operatori di settore. L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova, dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile, nonché dalle presumibili caratteristiche energetiche del bene che nella fattispecie si può valutare di qualità bassa.

Tutti questi elementi influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima; la configurazione dei Lotti oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

### **LOTTO 1**

Considerando quindi che, come elementi incrementali di valore, possono essere valutati: la possibilità di riconvertire a direzionale il piano terra come da progetto originario, l'area a verde privata che funge da filtro verso la strada a traffico sostenuto, la facilità di collegamenti territoriali ad ampio raggio attraverso la viabilità interregionale, mentre come elementi decrementali di valore possono essere considerati: l'ambito urbano formato in prevalenza da edifici industriali o direzionali e dal traffico veicolare sostenuto, la vetustà della costruzione originaria, anche nella tipologia distributiva e costruttiva, la presenza di due unità correlate tra loro



impiantisticamente e negli spazi esterni, tutti elementi che influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima che rapportati alla configurazione del bene oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

### **Valutazione**

Le valutazioni sono conseguenza di indagini di mercato, con riferimento ai prezzi proposti in vendita, e dei valori applicati in zona relativi a compravendite di immobili simili, anche afferenti allo stesso ambito di zona; in riferimento all'andamento del mercato immobiliare (rallentato con aspettative di ribasso); della verifica presso l'Agenzia delle Entrate la zona è indicata con tipologia prevalente a capannoni industriali con destinazione produttiva e non dà indicazioni per la destinazione d'uso residenziale. Viene preso a riferimento la zona residenziale contigua che indica:

Tipologia	stato conservativo	valore mercato (€/mq) min. - max
abitazioni civili	ottimo	€/mq 970 - €/mq 1.150

in quanto nell'immediato intorno non sono stati reperiti comparabili utili alla valutazione trattandosi di una vasta zona a carattere prettamente artigianale-industriale.

Il Borsino immobiliare indica per destinazioni residenziali in seconda fascia, nella perimetrazione indicata come industriale, valori tra un minimo di €/mq 766 a un massimo di €/mq 869.

Il valore base di vendita forzata, esposto arrotondato a base d'asta, tiene in considerazione le differenze dall'acquisto di un immobile operato nel libero mercato e le peculiarità della procedura esecutiva, tra le quali la vendita senza garanzia per vizi sul bene.

Considerata la media dei valori OMI, le statistiche di zona, l'assenza di proposte immobiliari, dopo informazioni assunte presso operatori del settore immobiliare e



tenuto conto dei fattori incrementali e decrementali sopra elencati, si può applicare un valore di sintesi di €/mq 700,00.

**STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA – LOTTO 1**

superficie commerciale mq 344,47 x €/mq 700,00 =	241.129,50 €
aggiornamento urbanistico	- 2.000,00 €
sanzione (variabile)	-516,00 €
aggiornamento catastale	- 1.000,00 €
valore	237.613,00 €
deprezzamento per vendita all'asta -25%	-59.403,25 €
valore stimato	178.209,75 €
arrotondato a base d'asta a	178.000,00 €

**RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA – LOTTO 1**

Prezzo base d'asta Lotto 1: € 178.000,00 (euro centosettantottomila/00)

**LOTTO 2**

La valutazione dell'immobile è influenzata dalle problematiche relative al coperto in laste di fibrocemento, dalla grande quantità di capannoni vuoti e disponibili sul mercato al momento attuale che determinano un basso livello dei prezzi. Le aree preferite sono quelle prossime alla rete autostradale, dotate di servizi da poter essere utilizzati dalle imprese ivi insediate. La valutazione del bene è anche conseguenza di indagini di mercato e alla verifica dei prezzi applicati in zona, relative a compravendite di immobili simili; in riferimento all'andamento del mercato immobiliare; dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su attività identificate come Laboratori (Motta di Livenza, 1° semestre 2023) correlati alla fattispecie in esame; dalla verifica del valore catastale categoria C/3.

Il valore base di vendita forzata, esposto arrotondato a base d'asta, tiene in



considerazione le differenze dall'acquisto di un immobile operato nel libero mercato e le peculiarità della procedura esecutiva, tra le quali la vendita senza garanzia per vizi sul bene.

Si è tenuto conto di valori correttivi, incrementali e decrementali, dello stato di conservazione e dell'età del bene. La valutazione viene aggiornata con il deprezzamento per il completamento dei servizi igienici.

### **STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA – LOTTO 2**

superficie commerciale mq 413,70 x €/mq 400,00=	165.480,00 €
verifica stato conservativo coperto	-8.000,00 €
valore	157.480,00 €
deprezzamento per coperto in fibrocemento -20%	-31.496,00 €
costo per servizi igienici	-4.000,00 €
valore	121.984,00 €
deprezzamento per vendita all'asta -25%	-30.496,00 €
valore di mercato stimato	91.488,00 €
arrotondato a base d'asta a	91.000,00 €

### **RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA – LOTTO 2**

Prezzo base d'asta Lotto 1: € 91.000,00 (euro novantunomila/00)

### **ELENCO ALLEGATI**

01. Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali:

- estratto di mappa;
- estratto di mappa di impianto;
- elaborato planimetrico MN 390;
- elenco sub. MN 390;
- planimetria catastale MN 390 sub. 2 - 4 - 5;



- visura storica Catasto Fabbricati MN 390 sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6;

- visura storica Catasto Terreni MN 108 - 143 - 381 - 382 - 390.

02. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi di pubblicità

immobiliare:

- tre elenchi note, sette ispezioni ipotecarie.

03. Agenzia delle Entrate:

- attestazione.

04. Atti:

- Atto di compravendita Notaio Pietro Pellizzari di Motta di Livenza (TV) del  
02/04/1974 Rep.n. 7419/1246;

- Atto di compravendita Notaio Giuseppe Zampieri di Motta di Livenza (TV) del  
04/10/1988.

05. Comune di Motta di Livenza:

- L1-L2: Licenza Edilizia n. 16/74 prot.n. 869 del 16/02/1974;

- L2: Concessione Edilizia n. 16/2/1974 prot.n. 3880 non rilasciata;

- L2: Certificato abitabilità parziale n. 16/74 del 18/08/1976 per il laboratorio;

- L1: Certificato abitabilità parziale n. 16/74 del 11/07/1979 per il piano primo;

- L2: Certificato di agibilità n. 16/74 del 11/07/1979 per il capannone B e C;

- L1-L2: Grafico per rilascio abitabilità;

- L2: Autorizzazione opere edili n. 16/3/74 prot.n. 7151 del 25/11/1985 e grafico;

- L1: Autorizzazione opere edili n. 136/79 prot.n. 7168 del 20/12/1979 e grafico;

- L2: D.I.A. 97/055 del 29/07/1997 con fine lavori e collaudo;

- L2: D.I.A. 2005/019 del 06/04/2005 scheda ULSS e grafico capannone;

- L1: D.I.A. 2007/031 del 09/03/2007 e grafico - alloggio a piano terra;

- L1: Certificato di agibilità alloggio a piano terra del 29/04/2008;



- C.D.U.

06. Documentazione sopralluogo:

- Lotto 1: n. 50 foto a colori;
- Lotto 2: n. 14 foto a colori;
- Lotto 1: schema rilievo di massima;
- Lotto 2: schema rilievo di massima.

07. Scheda:

- scheda elenco nominativi;
- sintetica per l'ordinanza di vendita Lotto 1 e Lotto 2.

08. Osservazioni:

- mail Avvocato; mail Esecutato;
- Valutazioni OMI;
- Valutazioni Borsino Immobiliare;
- Visura storica camerale.

Tanto riferisce la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Treviso, 11/03/2024

il Perito Estimatore

arch. Franca Bertok

