

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DELL'ESPERTO ESTIMATORE**

ESECUZIONE N. 241/2015

**PREMESSE**

Il sottoscritto ing. Giorgio Basso, con studio in Corso Mazzini, 109/3 a Montebelluna, veniva nominato esperto estimatore nella Esecuzione Immobiliare suddetta con comunicazione in data 29/01/2018 e prestava giuramento in data 16/04/2018.

L'incarico affidatogli era di accertare e riferire con relazione scritta, rispondendo al quesito che viene allegato alla presente sotto la lettera "A", sul valore degli immobili pignorati.

**DESCRIZIONE CATASTALE E CONFINI** (Allegato "B")

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in porzione di fabbricato artigianale e relativa area scoperta di pertinenza sito in Comune di Zero Branco, via Guido Rossa/via Giuseppe Taliercio, identificato catastalmente come segue.

*Catasto Fabbricati*

Comune di Zero Branco, Sez. C, Foglio 9

- Mapp. n. 376 sub. 1, Cat. C/3, Cl. 3, Cons. 494 mq, Sup. Catastale 497 mq, R.C. Euro 995,00 (piano T);
- Mapp. n. 376 sub. 4, area urbana, 218 mq;
- Mapp. n. 376 sub. 5, area urbana, 340 mq;
- Mapp. n. 380 sub. 1, Cat. C/3, Cl. 3, Cons. 478 mq, Sup. Catastale 519 mq, R.C. Euro 962,78 (piano T);



- Mapp. n. 380 sub. 2, Cat. C/3, Cl. 3, Cons. 478 mq, Sup Catastale 563 mq, R.C. Euro 962,78 (piano T);

- Mapp. n. 380 sub. 3, area urbana, 260 mq;

- Mapp. n. 380 sub. 4, area urbana, 550 mq;

#### **CONFINI**

L'immobile confina a sud con via G. Taliercio, ad est con via G. Rossa e con il mapp. 376 sub. 2, a nord con il mapp. 373, ad ovest con il mapp. 270.

Vengono allegati sotto la lettera "C" le visure e le planimetrie catastali dell'immobile oggetto della presente perizia.

#### **PROPRIETA'**

L'immobile è pervenuto all'esecutato in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita Notaio Enrico Fumo di Treviso in data 18/04/2001, Rep. N. 85554, Racc. 28581, registrato a Treviso il 24/04/2001 al n. 3057/V Mod. 71/M Pubblici;

- atto di compravendita Notaio Mario Mistretta di Brescia in data 21/01/2002, Rep. N. 74421, Racc. 21707, registrato a Brescia il 07/02/2002 al n. 218 serie 2V.

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Successivamente all'atto di pignoramento immobiliare, come risulta dalle relazioni notaio Maria Carmela Ressa di Padova in data 04/08/2015, già in atti, l'immobile "de quo" risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Convenzione di lottizzazione cessione aree a seguito di atto notaio Francesco Giopato di Treviso in data 06/10/1982 rep. n. 9495,



registrato a Treviso il 26/10/1982 al n. 7892 mod 71M Pubblici, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Padova in data 05/11/1982 ai nn. 20322/16517 a favore di COMUNE DI ZERO BRANCO;

- Ipoteca volontaria di € 1.400.000,00 (capitale € 700.000,00) a seguito di concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Maiello Salvatore in data 12/04/2002, Rep. 17449, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Padova in data 03/05/2002 ai nn. 16747/3514 a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.c.a.r.l. con sede in Padova (PD) – c.f. 02691680280;

- Ipoteca volontaria di € 1.000.000,00 (capitale € 500.000,00) a seguito di concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Maiello Salvatore in data 17/04/2007, Rep. 35781/9139, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Padova in data 19/04/2007 ai nn. 20452/5171 a favore di BANCA ANTONVENETA S.p.A.. con sede in Padova (PD) – c.f. 02691680280;

- Atto di pignoramento immobiliare giusto atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 10/05/2015, Rep. n. 4321, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Padova il 16/06/2015 ai nn. 17908/12125 a favore di BANCA MONTE PASCHI SIENA con sede in Siena (SI) – c.f. 03172940276.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in porzione di fabbricato artigianale con relativo scoperto di pertinenza, ubicato in Comune di Zero Branco (TV) in via G. Taliercio/via G. Rossa.



Il fabbricato si sviluppa in un unico piano fuori terra per un'altezza interna di m 5,00 circa (mapp. 380 sub. 1 e sub. 2) e di m 6,00 circa (mapp. 376 sub. 1).

Le strutture portanti del fabbricato sono costituite da travi e pilastri in c.a.

La copertura è piana realizzata con travi ad "Y" in c.a.p. e cupolini in fibrocemento.

I pavimenti sono in calcestruzzo con spolvero superficiale al quarzo per il laboratorio/magazzino, in ceramica per i bagni ed in laminato plastico per gli uffici e per la zona esposizione (show-room).

La zona uffici e la zona esposizione (show-room) presentano inoltre una controsoffittatura a quadrotti in fibra minerale, al di sopra della quale passano gli impianti.

I serramenti sono metallici, privi di taglio termico. Per la porzione contraddistinta con il mapp. 376 sub. 1 i serramenti sono in UGlass.

Nelle zone laboratorio non è presente l'impianto di riscaldamento, né di produzione dell'acqua calda sanitaria. Nelle zone uffici, invece, è presente un impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria alimentato a gas metano.

Gli impianti elettrici sono quelli risalente all'epoca della costruzione.

L'unità immobiliare ha una superficie complessiva lorda di 1.463,00 mq dei quali 352,00 mq sono adibiti ad uffici/corridoio/wc e 311,00 mq sono adibiti a show-room.

L'accesso al capannone avviene dal lato sud (tramite cancello carraio scorrevole) da via G. Taliercio; l'accesso alla zona uffici, avviene invece da via G. Rossa, sempre tramite cancello carraio scorrevole.



Esternamente al fabbricato, sui lati sud, est ed ovest, vi sono delle corti esclusive di proprietà (individuate con il sub. 3 ed il sub. 4 del mapp. 380 e con i sub. 4 e 5 del mapp. 376) per complessivi 1.368,00 mq.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risultano siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zero Branco non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, si presuppone che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

**AUTORIZZAZIONI COMUNALI A COSTRUIRE E REGOLARITA' DI QUANTO EDIFICATO**

Dal punto di vista della regolarità urbanistica l'immobile è stato edificato in conformità a Concessione Edilizia n. 85 del 30/05/1989.

Non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità.

In occasione del sopralluogo effettuato, si sono riscontrate delle difformità rispetto al progetto autorizzato consistenti in una diversa distribuzione interna dei locali.

Le difformità sono sanabili con l'esecuzione di una pratica edilizia in sanatoria.



Risulta inoltre necessario realizzare una parete divisoria di separazione con le restanti parti del fabbricato.

I costi per la realizzazione della parete divisoria e per la pratica in sanatoria, vengono quantificati forfettariamente in Euro 8.000,00, comprensivi di opere edilizie, oneri comunali, spese tecniche e variazione catastale.

### **DIVISIBILITA', STIMA E CONDUZIONE DEL BENE**

L'immobile è da considerarsi indivisibile, in quanto i mappali (380 sub. 1, 380 sub. 2 e 376 sub. 1) che contrassegnano il bene in esecuzione sono interconnessi tra di loro in relazione all'attività artigianale che viene svolta nel fabbricato.

Il criterio utilizzato per stabilire il valore di mercato dell'immobile è quello del procedimento sintetico monoparametrico.

Tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, fatti gli opportuni accertamenti e valutazioni, confrontando immobili dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili alienati nello stesso Comune, consultate agenzie immobiliari locali, il sottoscritto ing. Giorgio Basso, stima l'immobile in esecuzione nel modo seguente.

- valore unitario della zona uffici e show-room alla data odierna, tenendo conto del grado di vetustà e delle finiture:

€ 620,00 / mq;

- valore unitario della zona laboratorio/magazzino alla data odierna, tenendo conto del grado di vetustà e delle finiture:

€ 490,00 / mq.

Il valore di mercato dell'immobile in esecuzione alla data odierna risulta



dal seguente conteggio:

Zona uffici e show-room

mq (352,00+311,00) x 620,00 € / mq = € 411.060,00

Zona laboratorio/magazzino

mq (1.463,00-352,00-311,00) x 490,00 € / mq = € 392.000,00

Complessivamente € 803.060,00

A tale importo vanno detratti i costi

per la realizzazione della parete di separazione

e per la pratica edilizia in sanatoria - € 8.000,00

Restano € 795.060,00

arrotondati ad € **795.000,00** dicono **Euro settecentonovantacinque mila/00.**

L'immobile, come sopra stimato, risulta occupato da una società che fa capo all'esecutato.

In occasione del sopralluogo effettuato l'esecutato ha consegnato al sottoscritto contratto di locazione in data 01/09/2014 tra la società oggetto di pignoramento ed altra. Tale contratto è stato inoltre aggiornato in data 27/12/2016.

Il contratto originario del 01/09/2014 prevedeva un canone di locazione annuo di € 30.000,00, relativamente alle unità immobiliare identificate catastalmente con la Sez. C, Fg. 9, Mapp. 373 sub. 7, Mapp. 373 sub. 8, Mapp. 376 sub.1, Mapp. 380 sub. 1, Mapp. 380 sub. 2 di complessivi 2.500,00 mq circa.

L'incidenza al mq è pari quindi a:

€ 30.000,00/2500 mq = 12,00 € /mq/anno.



Considerando che l'immobile oggetto di esecuzione ha una superficie di

1.463,00 ne risulta che per esso, il canone di locazione sarebbe di:

$12,00 \text{ €/mq} \times 1.463,00 = \text{€ } 17.556,00$  annui.

Con l'aggiornamento del contratto in data 27/12/2006, il canone di locazione veniva ridotto ad € 13.200,00 con un'incidenza al mq di:

$\text{€ } 13.200,00 / 2500 \text{ mq} = 5,28 \text{ €/mq/anno}$ .

Per la porzione oggetto di pignoramento, quindi, il canone di locazione sarebbe di € 7.724,64 annui.

Considerando il valore dell'immobile stimato dal sottoscritto è stata effettuata un'analisi di congruità dei canoni di locazione, con riferimento alla porzione di fabbricato in esecuzione, nel modo che segue.

Contratto di locazione del 27/12/2016: € 17.556,00 annui

Valore di stima dell'immobile: € 795.000,00

Rendimento finanziario dell'investimento:  $\text{€ } 17.556,00 / \text{€ } 795.000,00 = 2,21\%$  che, date le particolari condizioni attuali del mercato immobiliare si può ritenere accettabile.

Contratto di locazione del 01/09/2014: € 7.724,64 annui.

Valore di stima dell'immobile: € 795.000,00

Rendimento finanziario dell'investimento:  $\text{€ } 7.724,64 / \text{€ } 795.000,00 \times 100 = 0,97\%$  che è da ritenersi poco remunerativo e, quindi, non congruo pur in presenza di un mercato immobiliare particolarmente riflessivo.

### **ALTRI ALLEGATI**

Oltre ai documenti già richiamati in precedenza, vengono allegati:

- documentazione fotografica (allegato D);



- documenti comunali (allegato E);
- schema distributivo interno dell'immobile (allegato F);
- atti di provenienza dell'immobile (allegato G);
- contratti di locazione (allegato H)
- scheda contenente i dati necessari per l'ordinanza di vendita (allegato I).

Montebelluna, 17/12/2018

L'esperto estimatore  
(ing. Giorgio Basso)



TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA**

ESECUZIONE N. 241/2015

\*\*\*\*\*

**A) PREMESSE**

Con disposizione del 12/11/2019, comunicata tramite pec in data 18/11/2019, il G.E. dott.ssa Alessandra Burra richiedeva *“che l'esperto stimatore ing. Giorgio Basso depositi integrazione della relazione di stima accertando:*

- *l'esatta collocazione del mappale n. 360 (esterno o interno alla recinzione) anche al fine di valutare l'eventuale necessità di pignorare il predetto mappale;*
- *il rilascio della concessione edilizia n. 94/18 del 04/7/1995 citata nell'atto di provenienza notaio dott. Fumo ed eventuali difformità rispetto alla predetta concessione, oltre che alla concessione edilizia n. 173 del 12/8/1988 (pratica n. 71/988) ed al certificato di agibilità relativo al m.n. 380”.*

**B) COLLOCAZIONE DEL MAPPALE 360**

Al fine di verificare l'esatta collocazione del mapp. 360, il sottoscritto si è recato nuovamente sul posto e, con la scorta delle planimetrie castali, ha eseguito delle misurazioni specifiche.

Dai rilievi effettuati si è accertato che il mapp. 360 è collocato all'esterno della recinzione, come visibile anche dalla documentazione fotografica allegata.



**C) CONCESSIONE EDILIZIA N. 173 del 12/8/1988 (pratica 71/988)**

Dopo aver effettuato un ulteriore accesso agli atti presso il Comune di Zero Branco, è stata acquisita la sopra richiamata C.E. n. 173 del 12/08/1988, nonché la successiva variante C.E. n. 72 del 18/05/1989.

E' stato inoltre acquisito il relativo Certificato di Agibilità, rilasciato dal Comune di Zero Branco in data 13/03/1990, relativo al mapp. 380 (sub. 1 e sub. 2).

Rispetto ai predetti atti autorizzativi, intestati alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] il sottoscritto ha rilevato le seguenti difformità:

- la zona uffici occupa tutto il lato sud dell'edificio ed ha dimensioni di m 47,00 x m 8,10 circa; nelle planimetrie autorizzate il blocco uffici è ubicato solo nella parte centrale del lato sud ed ha dimensioni di m 31,25 x m 6,20 circa;
- una porzione del mapp. 380 (sub. 2) è adibita a sala esposizione, anziché a laboratorio come previsto negli elaborati autorizzati.
- diversa distribuzione interna di quasi tutti i locali.

Per quanto sopra si può affermare che il certificato di agibilità rilasciato di cui alla C.E. ed alla successiva variante sopra richiamate, relativo al mapp. 380 (sub. 1 e sub. 2), fa riferimento ad uno stato costruttivo dell'immobile differente da quello reale.

**D) CONCESSIONE EDILIZIA N. 94/181 (e non 94/18) del 04/7/1995**

Il sottoscritto ha acquisito la sopra richiamata C.E. ed ha constatato quanto segue.

Si tratta di un atto edilizio, intestato alla ditta [REDACTED] riguardante solo lievi modifiche interne, quali lo spostamento di due porte



relativamente alla porzione di immobile contraddistinta con il mapp. 380 (sub. 1 e sub.2), l'apertura di un collegamento tra la porzione di immobile contraddistinta con il mapp. 376 sub. 1 ed il mapp. 373 (non oggetto di pignoramento), oltre a interventi su altre porzioni dell'intero fabbricato, non oggetto di pignoramento.

Nella propria perizia il sottoscritto aveva richiamato la C.E. n. 85/89, ritenendola la più significativa, quale ultimo documento autorizzativo inerente l'immobile pignorato.

Successivamente alla C.E. n. 85/89 sono state inoltre presentate le seguenti ulteriori due varianti:

- D.I.A. in data 18/01/1996 prot. n. 602 con la quale veniva creata un'apertura di comunicazione tra i settori A e B del fabbricato (entrambi oggetto di pignoramento) e veniva chiusa l'apertura tra i settori B e D (precedente mente aperta con La C.E. 85/89);
- D.I.A. in data 21/02/1997 prot. n. 1928 relativa a modifiche interne del settore C, non oggetto di pignoramento.

Va evidenziato che, rispetto a tutti gli atti autorizzativi sopra richiamati, le difformità riscontrate rimangono quelle già evidenziate nella perizia di stima ed ulteriormente specificati nel precedente punto C).

#### **E) ULTRIORI PRECISAZIONI E CONCLUSIONI**

Successivamente ai provvedimenti autorizzativi descritti in precedenza sono state effettuate da parte dell'esecutato ulteriori richieste di permesso di costruire i cui grafici allegati rappresentano la situazione reale dell'immobile oggetto di esecuzione.

Tali richieste, ad oggi, risultano tutte decadute e, pertanto, i grafici



autorizzati a cui fare riferimento per una pratica edilizia di sanatoria sono quelli allegati alle concessioni sopra richiamate.

Come riportato nella relazione di stima, i costi necessari per la pratica in sanatoria vengono quantificati forfettariamente in Euro 8.000,00, comprensivi di opere edilizie (per separare la porzione oggetto di esecuzione dalle restanti parti del fabbricato), oneri comunali, spese tecniche e spese per variazioni catastali.

\*\*\*\*\*

Allegati:

- 1) Documentazione fotografica mapp. 360;
- 2) Concessione edilizia n. 173 del 12/08/1988 e successiva variante n. 72 del 18/05/1989;
- 3) Certificato di agibilità pratica n. 71/988 del 13/03/1990;
- 4) Concessione edilizia n. 94/181 del 04/07/1995;
- 5) D.I.A. in data 18/01/1996 prot. n. 602;
- 6) D.I.A. n data 21/02/1997 prot. n. 1928;

Montebelluna, 07/02/2020

L'esperto stimatore

(ing. Giorgio Basso)

