

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare**

contro

**DITTA ESECUTATA**

**R.G. ESEC. IMM.RI 419/2017**

**Giudice: Dott. Marco SARAN**

**RAPPORTO DI STIMA**

**L'Esperto Stimatore: Dott. Ing. Gianpietro SPERANZA**



## **0.0 PREMESSA**

Con provvedimento in data 01.07.2019 il Giudice Esecutore della procedura in epigrafe dott. Marco SARAN, ha nominato il sottoscritto Gianpietro SPERANZA ingegnere libero professionista con studio in Santa Lucia di Piave via Dante 12, iscritto al n. A1298 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso, quale esperto estimatore dei beni immobili di proprietà della Ditta Esecutata, siti in Provincia di Treviso nel Comune di Cison di Valmarino e di seguito descritti.

In data 08.07.2019 il sottoscritto, per via telematica, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito e successivamente prendeva visione del quesito posto dal G.E..

Esperite le indagini preliminari, compiuti i sopralluoghi tramite ispezione giudiziale, agli immobili in data 26.09.2019, 28.11.2019 e 29.11.2019 alla presenza del tecnico dell'IVG di Treviso dott. Roberto MACATROZZO custode dei beni pignorati ed assunte le necessarie informazioni (Agenzia del Territorio di Treviso, Ufficio Tecnico del Comune di Cison di Valmarino, ecc.), si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

La presente procedura riguarda solo una porzione di un complesso immobiliare ad uso industriale, costituito da un'area scoperta e da un capannone, e nello specifico la porzione posizionata a sud-est mentre la restante, di proprietà di terzi ma utilizzata dalla medesima Azienda che ha preso in affitto le singole porzioni, collocata a nord, risulta oggetto di un'altra Esecuzione Immobiliare e nello specifico la R.G.E. n.404/2017 del Tribunale di Treviso.

## **0.1 FORMAZIONE DEI LOTTI**

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da porzione di opificio ad uso industriale, costituito da un piano seminterrato e da uno fuori terra, con relativa area scoperta di pertinenza ad uso deposito, spazio di manovra, impianti tecnologici, verde e parcheggio.



Per le sue caratteristiche intrinseche il compendio costituisce un **lotto unico**.

## **1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI**

Il bene oggetto di perizia si trova in una zona artigianale/industriale del Comune di Cison di Valmarino posta a circa un chilometro a sud-ovest del centro storico e nello specifico in località Talponè posizionata alla fine di via dei Cavalli strada comunale che si innesta sulla strada provinciale n. 4 di Pedeguarda, strada che collega direttamente il centro di Cison di Valmarino al Comune di Pieve di Soligo.

Il fabbricato proprio per la sua collocazione è sufficientemente vicino alle principali infrastrutture ed è ben collegato alla viabilità stradale.

La zona in cui è compreso il fabbricato, posta in leggera pendenza, offre una discreta dotazione di servizi con municipio, poste, asili, scuole primarie, secondarie e superiori, farmacie, negozi al dettaglio, supermercati, centri commerciali, impianti sportivi localizzati nel Comune o nella vicina città di Pieve di Soligo, strada provinciale n. 4 di Pedeguarda a circa quattrocento metri, buona la viabilità stradale nonché il servizio di mezzi pubblici di trasporto con casello autostradale A27 Vittorio Veneto Nord a circa 14 chilometri.

L'accesso principale all'intero complesso immobiliare avviene direttamente da località Talponè tramite ingresso carraio e pedonale mentre è possibile accedere direttamente alla porzione interessata dalla presente procedura dal parcheggio pubblico situato alla fine di via Madonna delle Grazie tramite due cancelli carrai.

## **1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene risulta così identificato:

1. Porzione di opificio ad uso industriale con relativa area scoperta sito nel Comune di Cison di Valmarino in località Talporè n. 1/2 così identificato al Catasto Fabbricati:

**Comune di Cison di Valmarino**



**Sezione B Foglio 7 Mapp. 618 sub 9 località Talponè 1/2 p. S1-T cat. D/1  
R.C. € 26.736,009**

di proprietà della Ditta Esecutata per l'intero.

Esso risulta edificato su area censita al Catasto Terreni in Comune di Cison di Valmarino (TV) Foglio 16 mappale 618 Ente Urbano di mq 11.943 derivante da tabella di variazione registrata in data 19.05.2008 al n. 147789.1/2008 (prot. n. TV147789) in variazione dei terreni precedentemente censiti con i mappali 618 e 755 del Catasto Terreni.

Vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dagli atti di provenienza.

Da una verifica e comparazione con la consistenza e distribuzione dei vani che costituiscono l'immobile e le planimetrie urbane, l'unità risulta non correttamente censita alla sezione fabbricati e pertanto necessita di pratica di variazione catastale.

### **1.3 CONFINI**

L'intero compendio immobiliare confina, da nord in senso orario, con m.n. 21, m.n. 532, m.n. 537, m.n. 540, m.n. 541, m.n. 15, m.n. 756, m.n. 752, m.n. 754, m.n. 25 e strada vicinale di Talponè, salvo altri o variati.

### **1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE**

I terreni allora censiti con i mappali 446 e 618 (ora unificati nel mappale 618) del Foglio 16 del Catasto Terreni risultano interessati dalla convenzione edilizia per atto in data 06 maggio 2002 n. 792 di Repertorio Segretario Comunale di Cison di Valmarino (TV), trascritto a Treviso il 07 giugno 2002 ai n.ri 23123/16431.

Agli obblighi di tale convenzione si è dato corso con atto in data 30 novembre 2006 n. 864 di Repertorio Segretario Comunale di Cison di Valmarino (TV), registrato a Vittorio Veneto il 05 dicembre 2006 al n. 778 serie 1, con il quale la Ditta Esecutata ha costituito, a titolo gratuito, servitù di uso pubblico relativamente alle aree di



proprietà, site nel Comune di Cison di Valmarino al Foglio 16 Mappali 756 e 732 per un totale di mq 590 destinate a verde pubblico e parcheggio.

Non sono state rilevate altre particolari servitù apparenti e non, se non quelle derivanti dal contesto costruttivo dove la porzione di capannone in oggetto forma un corpo unico con la porzione posta a nord di cui al m.n. 21 anche a livello di impianti tecnologici.

L'accesso principale all'intero complesso immobiliare avviene direttamente dalla strada comunale di località Talponè mentre è possibile accedere direttamente alla porzione interessata dalla presente procedura dal parcheggio pubblico situato alla fine di via Madonna delle Grazie.

#### **1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

Attualmente detti beni risultano in proprietà della Ditta Esecutata per l'intero, giusto atti di compravendita ai rogiti del Notaio dr.ssa Licia BRESCANCIN in Follina (TV), in data 24 maggio 1991 Rep. n. 2692, Registrato a Vittorio Veneto (TV) il 10 giugno 1991 al n. 722 serie 1V, Trascritto a Treviso il 05 giugno 1991 ai nn. 15927/11950 e del Notaio dr.ssa Licia BRESCANCIN in Pieve di Soligo (TV), in data 22 ottobre 1999 Rep. n. 13167, Registrato a Conegliano (TV) il 10 novembre 1999 al n. 2260 serie 1V, Trascritto a Treviso il 10 novembre 1999 ai nn. 39397/25252.

Con atto ai rogiti del Notaio dr. Claudio VOLPE in Fontanafredda (PN), in data 06 maggio 2013 n. 13590/7447, Trascritto a Treviso il 05 giugno 2013 ai nn. 17695/11452, integrato con atto ai rogiti del Notaio dr. Claudio VOLPE in Fontanafredda (PN), in data 13 maggio 2016 n. 17404/10648, Trascritto a Treviso il 13 giugno 2016 ai nn. 19202/13137 la Ditta Esecutata cambiava intestazione, mantenendo immutati la sede ed il codice fiscale, trasformandosi da Società a Responsabilità Limitata in Società in Accomandita Semplice.

#### **1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE**



Nei beni oggetto di perizia risultano le seguenti formalità:

- 1 **Ipoteca volontaria** per la somma complessiva di € 475.000,00 di cui € 365.000,00 in linea capitale iscritta presso la Conservatoria dei R.R.II. di Treviso in data 22.05.2003 ai nn. 19865/4600 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] e  
contro la Ditta Esecutata, quale terzo datore di ipoteca, per la piena proprietà, sorta in forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Salvatore COSTANTINO di Conegliano (TV) in data 14.05.2003, Repertorio n. 1860, Raccolta n. 833, concesso alla Ditta Mutuataria, annotata di rinegoziazione in data 11.11.2009 ai nn. 13397/3625 di repertorio Notaio Salvatore COSTANTINO di Conegliano (TV).
- 2 **Ipoteca volontaria** per la somma complessiva di € 1.125.000,00 di cui € 750.000,00 in linea capitale iscritta presso la Conservatoria dei R.R.II. di Treviso in data 14.06.2007 ai nn. 28362/7740 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] e  
contro la Ditta Esecutata, per la piena proprietà, sorta in forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Salvatore COSTANTINO di Conegliano (TV) in data 08.06.2007, Repertorio n. 11713, Raccolta n. 2559, concesso alla medesima società datrice di ipoteca, annotata di rinegoziazione in data 24.11.2009 ai nn. 43759/7233, in dipendenza di atto in data 11.11.2009 ai nn. 13398/3625 di repertorio Notaio Salvatore COSTANTINO di Conegliano (TV).
- 3 **Ipoteca volontaria** per la somma complessiva di € 1.175.000,00 di cui € 850.000,00 in linea capitale iscritta presso la Conservatoria dei R.R.II. di Treviso in data 04.03.2011 ai nn. 7611/1618 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]



██████████, e contro la Ditta Esecutata, per la piena proprietà, sorta in forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Giuseppe FERRETTO di Conegliano (TV) in data 03.03.20117, Repertorio n. 115873, Raccolta n. 38144, concesso alla medesima società datrice di ipoteca.

4 **Atto di pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei R.R.II. di Treviso in data 13.07.2017 ai nn. 24338/16888 a favore di ██████████

██████████ e contro Ditta Esecutata, per la piena proprietà dipendente da provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 39.06.2017 repertorio n. 6368.

#### **1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO E PARTICOLARE DI CIASCUN BENE CHE LO COMPONE**

Il compendio immobiliare è sito in Comune di Cison di Valmarino in località Talponè n. 1/2 ed è composto da una porzione di opificio industriale con corte pertinenziale esclusiva, composto da laboratorio, due magazzini, due w.c. e anti w.c. al piano terra nonché da laboratorio, quattro w.c. e anti w.c., due spogliatoi, vasca antincendio con locale pompe, tettoia e due cabine per l'energia elettrica al piano seminterrato, il tutto collegato da due montacarichi e una scala interna nonché da rampa e due scale esterne.

L'opificio ha la seguente consistenza:

- Piano terra: laboratorio (montaggio), due magazzini, due w.c. e anti w.c., vano scale e due montacarichi con relativi vani tecnici per una superficie lorda commerciale di circa 4.584,00 mq con altezza interna di circa 5,50 ml nel laboratorio e nel magazzino a nord-est, di circa 4,50 ml nel magazzino a sud-est e di circa 2,70 ml nei sevizi;
- Piano seminterrato: laboratorio ( falegnameria e verniciatura), centrale termica, quattro w.c. e anti w.c., due spogliatoi, vano scale, due montacarichi e vasca



antincendio con locale pompe per una superficie lorda commerciale di circa 4.287,00 mq con altezza interna di circa 3,00 ml nella porzione di laboratorio ad ovest, di circa 3,18 ml in quella a nord-ovest e di circa 3,50 in quella a sud-est, di circa 3,20 ml nella c.t., di circa 3,50 ml nei sevizi e spogliatoi del blocco sud-est e di un'altezza che varia da 2,85/2,90/3,00 ml nei sevizi del blocco ovest; due cabine elettriche delle superficie complessiva di circa 39,00 ml con altezza di 2,30 e 2,40 ml; tettoia con superficie di circa 20,00 mq e altezza media di circa 2,55 ml.

Area scoperta:

- Area scoperta di pertinenza di 7.267 mq ad uso deposito, spazio di manovra, impianti tecnologici, verde e parcheggio.

Il bene in perizia costituisce una porzione di un complesso immobiliare ad uso industriale costituito da un'area scoperta e da un capannone unitario e nello specifico costituisce la porzione posizionata a sud-est mentre la restante, di proprietà di terzi, è posta sul lato nord. L'intero complesso immobiliare è gestito da un'unica Azienda che ha preso in affitto le singole porzioni.

La porzione di opificio in oggetto è stata edificata in più riprese tra il 1991 e il 2008, mentre quella di proprietà di terzi tra il 1981 e il 1997, ed è sostanzialmente costituita da tre blocchi distinti.

Il **blocco OVEST** è stato edificato negli anni 1991-1993 con struttura portante intelaiata in cemento armato, formata da fondazioni a travi continue e plinti, muri perimetrali nella parte interrata, pilastri e travi in c.a., solai a lastra tralicciata al piano seminterrato, copertura con travi in c.a. e tegoli a doppio T in c.a.p. con sovrastante strato coibente e guaina granigliata.

Le murature entro terra sono in c.a. mentre quelle fuori terra sono in elementi di laterizio entrambe finite con intonaco a civile e tinteggiatura, il pavimento è in battuto di cemento con trattamento antiusura e antipolvere, le finestre con telai in





metallo e vetro, le porte pedonali sono in metallo e vetro con maniglione antipanico mentre i portoni carrabili sono in pannelli tipo sandwich e vetro, servizi igienici in muratura intonacata e tinteggiata con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, sanitari ed accessori dei bagni in discrete condizioni di usura (anni 90) e porte metalliche con pannellatura, montacarichi con pareti in c.a. tinteggiate.

La tettoia esterna è caratterizzata da struttura metallica con copertura in pannelli di lamiera coibentati e tamponamenti in lamiera e teli in p.v.c..

Il **blocco NORD-EST** è stato edificato negli anni 1994-1996 con struttura portante intelaiata in cemento armato, formata da fondazioni a travi continue, muri perimetrali contro terra, pilastri e travi in c.a., solai a lastra tralicciata al piano seminterrato, copertura con travi prefabbricate a T in c.a.p e manto di copertura in pannelli coibentati di lamiera grecata preverniciata.

Le murature entro terra sono in c.a. mentre quelle fuori terra sono in pannelli prefabbricati in c.a. a vista, il pavimento è in battuto di cemento con trattamento antiusura e antipolvere, le finestre con telai in metallo e vetro, le porte pedonali sono in metallo e vetro con maniglione antipanico mentre i portoni carrabili sono in pannelli tipo sandwich e vetro, servizi igienici in muratura intonacata e tinteggiata con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, sanitari ed accessori dei bagni in discrete condizioni di usura (anni 90) e porte metalliche con pannellatura.

La vasca antincendio è costituita da fondazioni, murature e soletta di copertura in c.a..

Il **blocco SUD-EST** è stato edificato negli anni 2007-2008, al pari della centrale termica e della cabina elettrica posta a sud, con struttura portante, formata da fondazioni a plinti a bicchiere collegati da cordoli, setti murari del montacarichi e scale di collegamento tra i due piani in c.a., solaio di piano con travi portanti ad L ed a T e tegoli a doppio T in c.a.p., solaio del vano montacarichi e scale a lastra



traliciata, copertura con travi prefabbricate ad Y sorrette da travi a T in c.a.p, scale esterne per le uscite di sicurezza in acciaio.

I tamponamenti esterni sono in pannelli prefabbricati in c.a. a vista, il pavimento è in battuto di cemento con trattamento antiusura e antipolvere, le finestre con telai in alluminio e policarbonato, le porte pedonali sono in alluminio e pannellatura con maniglione antipanico mentre i portoni carrabili sono in pannelli tipo sandwich, servizi igienici e spogliatoi in muratura intonacata e tinteggiata con pavimenti in piastrelle di ceramica al pari dei rivestimenti dei bagni, sanitari ed accessori dei bagni in buone condizioni di usura (anni 2008) e porte metalliche con pannellatura.

La centrale termica ha struttura portante formata da fondazioni a trave continua e setti in c.a. con copertura a lastra tralicciata tipo “predalles”, il pavimento è in battuto di cemento con trattamento antiusura e antipolvere e la porta in alluminio e pannellatura.

La cabina elettrica posta ad ovest (anni 90) è con struttura in c.a. gettato in opera mentre quella posta a sud (2008) è in c.a. completamente prefabbricata.

L’immobile è dotato di impianto elettrico a vista o sotto traccia, impianto di riscaldamento con aerotermini a soffitto, impianto di aspirazione, impianto di aria compressa, impianto antincendio con vasca di accumulo dell’acqua, impianto idrico-sanitario allacciato all’acquedotto comunale ed impianto fognario con subirrigazione.

L’area scoperta in parte è pavimentata con asfalto, in parte con ghiaio lavato sciolto ed in parte è tenuta a verde con presenza di essenze arboree e siepi ed è parzialmente recintata lungo i lati est, ovest e nord con tre accessi carrai costituiti da cancelli metallici, uno ad ovest lungo il fronte di via Cavalli e due ad est sul parcheggio ad uso pubblico posto alla fine di via Madonna delle Grazie.

Essendo il lotto posto in pendenza nord-sud sui lungo i lati est ed ovest dell’area scoperta sono collocate due rampe carrabili, una in asfalto l’altra in ghiaio lavato sciolto, per poter accedere alle porzioni di capannone poste alla quota più alta..



Le finiture sono di livello qualitativo ordinario mentre lo stato di conservazione e manutenzione è discreto per il blocco OVEST (1991/1993), dove esternamente si riscontrano condizioni d'uso trascurate con segni evidenti di una mancata manutenzione generale, buono per il blocco NORD-OVEST (1994/1996) e ottimo per il blocco SUD-OVEST (2007/2008).

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che lo stesso risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 17.05.2014 con validità di dieci anni in base al quale esso rientra in classe energetica 'G'.

### **1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dalla visione del P.I. vigente e dalla lettura delle Norme Tecniche Operative l'intera area interessata risulta classificata in Zona Omogenea D1, zone che sono individuate come zone produttive destinate all'insediamento di attività industriali e artigianali, di laboratori, magazzini, officine, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino a 1500 mq, di autoparchi, nonché delle infrastrutture necessarie e di interesse collettivo a servizio della zona per le quali il P.I. prevede l'attuazione con intervento edilizio diretto regolamentato dall'art. 34 delle N.T.O., che prevede un Rapporto di copertura  $R_c = 50\%$  della Sf.

### **1.9 CONFORMITA' EDILIZIA**

Dalle indagini fatte presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie afferenti alla porzione di fabbricato oggetto della presente perizia:

- Concessione Edilizia n. 50/90 (Prot. n. 5895/90) rilasciata in data 30.05.1991 per ampliamento capannone artigianale;
- Variante in corso d'opera n. 1 a Concessione Edilizia n. 50/90 (Prot. n. 728) rilasciata in data 09.11.1992;
- Variante in corso d'opera n. 2 a Concessione Edilizia n. 50/90 (Prot. n. 6180) rilasciata in data 22.12.1992;



- Rinnovo Concessione Edilizia n. 50/90 (Prot. n. 7562) rilasciata in data 13.12.1994 per ampliamento capannone artigianale;
- Variante in corso d'opera n. 3 a Concessione Edilizia n. 50/90 (Prot. n. 6634) rilasciata in data 03.02.1995;
- Variante in corso d'opera n. 4 a Concessione Edilizia n. 50/90 (Prot. n. 5424) rilasciata in data 18.05.1996;
- Richiesta di Permesso di Agibilità Parziale a Concessione Edilizia n. 50/90 (Prot. n. 5009) presentata in data 30.05.1997 con conseguente attestazione dell'agibilità per silenzio assenso;
- Permesso di Costruire n. P-02/07/2007 (Prot. n. 1162/11996) rilasciato in data 24.01.2007 per l'ampliamento di capannone industriale;
- D.I.A. per costruzione di cabina elettrica presentata in data 03.08.2007;
- D.I.A. per variante in corso d'opera a D.I.A. del 03.08.2008 presentata in data 07.04.2008 (Prot. n. 3545);
- D.I.A. per variante in corso d'opera a Permesso di Costruire n. P-02/07/2007 (Prot. n. 3546) presentata in data 07.04.2008;
- Richiesta di Permesso di Agibilità a Permesso di Costruire n. P-02/07/2007 (Prot. n. 12058) presentata in data 24.12.2008 con conseguente attestazione dell'agibilità per silenzio assenso.

Si fa presente che la Concessione Edilizia n. 50/90 è afferente anche alla porzione di immobile di proprietà di terzi posizionata a nord (mappale n. 21).

Rispetto ai progetti autorizzati sono state riscontrate alcune difformità urbanistiche-edilizie così sintetizzabili:

#### PIANO TERRA

- a) all'interno del capannone, nella zona a nord-ovest utilizzata per il montaggio, realizzazione di un soppalco metallico delle dimensioni di circa 12,50x4,08 ml, con altezza di circa 2,40 ml.;



- b) all'interno del capannone, nella zona a nord ad uso magazzino, realizzazione di un soppalco metallico, in appoggio al blocco servizi, delle dimensioni di circa 10,10x4,63 ml, con altezza di circa 3,02 ml.;
- c) realizzazione, lungo il fronte est del fabbricato, di una tettoia esterna su ruote in struttura metallica e lamiera delle dimensioni di circa 10,05x4,90 ml, con altezza minima di circa 4,16 ml.;

#### PIANO SEMINTERRATO

- d) realizzazione, lungo il fronte est del fabbricato, di una pensilina esterna ad elle in struttura metallica e lamiera della superficie di circa 46 mq;
- e) posizionamento lungo il fronte sud di due tettoie mobili su ruote in struttura metallica e lamiera ognuna delle dimensioni di circa 5,70x2,60 ml, con altezza media di circa 3,20 ml ad uso deposito legname. Esse sono collocate sotto una struttura metallica priva di copertura e tamponamento delle dimensioni di circa 23,80x9,00 ml;
- f) realizzazione in appoggio alla centrale termica lungo il lato est di una tettoia metallica e lamiera delle dimensioni di circa 5,70x8,80 con altezza media di circa 3,80 ml e in continuità con essa di un locale ad uso deposito vernici in struttura metallica con tamponamenti e copertura in pannelli di lamiera coibentati delle dimensioni di circa 15,15x8,90 ml con pari altezza;
- g) posizionamento nel piazzale sul lato sud di una tettoia mobile su ruote in struttura metallica e lamiera delle dimensioni di circa 5,75x2,70 ml, con altezza media di circa 3,20 ml ad uso deposito rifiuti;
- h) realizzazione nel piazzale sul lato sud di una tettoia in struttura metallica e lamiera delle dimensioni di circa 10,70x2,40 ml, con altezza massima di circa 3,35 ml ad uso deposito rifiuti;



- i) realizzazione di n. 3 silos per l'impianto di aspirazione, uno posizionato sul lato ovest di dimensioni di 5,37x2,40 ml, gli altri due collocati sul lato sud delle dimensioni rispettivamente di 4,20x2,25 ml e 2,95x2,38 ml;
- j) realizzazione, sul lato est del locale verniciatura, di un vano tecnico a protezione del forno asciugatura in struttura metallica con tamponamenti e copertura in pannelli di lamiera coibentati delle dimensioni di circa 12,60x10,25 ml e con altezza di circa 8,12 ml.

Le difformità di cui ai punti b), i) e j) risultano comunque, sentito anche il tecnico comunale responsabile, sanabili in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 nonché al Regolamento Edilizio e alle N.T.O. del P.I. del Comune di Cison di Valmarino con opportuna pratica edilizia di SCIA e/o CILA in Sanatoria (sanatoria per opere interne e impianti tecnologici), previa opportuna verifica sismica, il cui costo relativo (costo sanatoria, variazione catastale e spese tecniche) è di circa € 5.000,00, che andranno detratti dalla valutazione complessiva dell'immobile.

Le difformità di cui ai punti a), c), d), e), f), g), e h) risultano, sentito anche il tecnico comunale responsabile, in linea di massima non sanabili per le loro caratteristiche tecniche e costruttive non idonee, pur avendo il lotto una possibile copertura residua di circa 1275 mq, e pertanto i manufatti abusivi dovranno verosimilmente essere demoliti con un costo di demolizione, smaltimento e trasporto in pubblica discarica del materiale di risulta, stimato in circa € 25.000,00, che andrà detratto dalla valutazione complessiva dell'immobile.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare



possibile intendere tale mandato teso a surrogare i compiti che la legge affida agli uffici competenti, compiti strettamente connessi all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio, esito che oltretutto può variare per diversa interpretazione e procedura da parte dei tecnici comunali al momento dell'effettiva istruttoria della pratica stessa. Alla luce di ciò, e nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, il contenuto del presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in modo prudenziale, al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

### 1.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare, all'atto del sopralluogo, risultava regolarmente locato alla Ditta Conduttrice, con **contratto di locazione commerciale in data 26.05.2014** registrato a Conegliano nell'anno 2014 al n. 1435 serie 3T, con durata di anni sei e tacito rinnovo ogni sei anni. L'importo del canone annuo di locazione fissato nel contratto è di € **184.200,00** (centoottantaquattromiladuecento/00), oltre IVA di legge, pagabili, previa presentazione di fattura, in 12 rate costanti con cadenza mensile di € **15.350,00** (quindicimilatrecentocinquanta/00) cadauna, oltre IVA di legge.

In data 26.05.2015 è stato predisposto un accordo tra le parti, registrato a Conegliano il 23.06.2015 al n. 2097 serie 3, per rettificare l'importo del canone di locazione del contratto registrato a Conegliano al n. 1435 serie 3T pari ad annui € **184.200,00** (centoottantaquattromiladuecento/00) portandolo ad un importo annuo di € **84.000,00** (ottantaquattromila/00), corrispondenti ad € **7.000,00** (settemila/00) mensili a partire dal 26.05.2015 e per tutta la durata del contratto.

Tale contratto ha data certa anteriore a quella di trascrizione del pignoramento e pertanto risulta occupato da terzi in forza di un titolo verosimilmente **opponibile** alla procedura.

### 1.11 DIVISIBILITA'



L'intero compendio immobiliare risulta in piena proprietà della Ditta Esecutata e pertanto non ci sono i presupposti per la sua divisibilità.

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

Atteso il particolare scopo della stima, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità, allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e di ciò si è tenuto opportunamente conto nella relazione:

- A) delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo al tipo di costruzione, al grado delle rifiniture, le caratteristiche architettoniche e funzionali, al posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi, alla dimensione e all'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici, alla destinazione d'uso, alla rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati, alla consistenza complessiva;
- B) delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento viario, l'efficienza dei servizi pubblici nella zona, l'urbanizzazione della zona;
- C) delle condizioni attuali del mercato con particolare attenzione all'andamento dei prezzi in generale che sono direttamente e significativamente influenzati dalla persistente crisi che attraversa il mercato immobiliare.

Nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche particolari, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.





Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta utilizzando la stima per comparazione.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale o convenzionale che si ottiene applicando alla superficie lorda delle varie destinazioni i coefficienti di omogeneizzazione relativi alla destinazione dei locali.

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alla visure delle mappe catastali ed al P.R.G. e P.I. Comunale, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, ha attribuito i seguenti valori unitari, precisando che per la superficie principale del laboratorio al piano terra e delle cabine elettriche si è utilizzato un coefficiente di omogeneizzazione pari a 1, per il laboratorio e magazzino al piano seminterrato pari a 0,8, per la tettoia pari a 0,5 e per l'area scoperta un coeff. di 0,08:

Laboratorio p.t.	mq 4.287 x 1 x € 250,00 =	€ 1.071.750,00=
Labor. e magazzino p.int.	mq 4.584 x 0,8 x € 250,00 =	€ 916.800,00=
Tettoia	mq 20 x 0,5 x € 250,00 =	€ 2.500,00=
Cabine elettriche	mq 39 x 1 x € 250,00 =	€ 9.750,00=
Area scoperta	mq 7.267 x 0,08 x € 250,00 =	€ 147.340,00=
A dedurre costo demolizione opere abusive		€ -25.000,00=
<u>A dedurre costo sanatoria, var. catastale e spese tecniche</u>		<u>€ -5.000,00=</u>
<b>TOTALE</b>		<b>€ 2.118.140,00=</b>

Il valore dell'intero compendio immobiliare arrotondato è di:

**€ 2.100.000,00**

(euro centoventisette/mila/00)



### 1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dell'immobile per la vendita forzata, considerate le circostanze ed i tempi per il decreto di trasferimento e la persistente stagnazione del mercato immobiliare che comporta una inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene dallo scrivente ridotto di circa il 30% rispetto alla valutazione di cui sopra, per un valore totale arrotondato di:

**€ 1.470.000,00**

(euro ottantottomila/00)

### 1.14 RIEPILOGO

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico conferitogli dal G.E., ringrazio per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per qualsiasi ulteriore integrazione e/o chiarimento.

### 1.15 ELENCO ALLEGATI

- **A** - Cartografia con localizzazione del bene;
- **B** - Documentazione fotografica;
- **C** - Documentazione catastale;
- **D** - Documentazione urbanistica;
- **E** - Documentazione edilizia;
- **F** - Documentazione energetica APE;
- **G** - Titoli di proprietà e contratto di locazione;
- **H** - Dati sensibili soggetti coinvolti;
- **I** - Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita;
- **L** - Risposta a note ed osservazioni delle parti interessate

Santa Lucia di Piave, 07 febbraio 2020

L'Esperto Stimatore



Dott. Ing. Gianpietro SPERANZA

Dott. Ing. Gianpietro SPERANZA - Via Dante 12 - 31025 SANTA LUCIA DI PIAVE (TV)  
TEL. 0438 460177 FAX 0438 460177 EMAIL: gianpietrosperanza@libero.it

